

AGJ/ABT/18203/cnpo

---- INSTRUMENTO NÚMERO

---- VOLUMEN

---- FOLIO NÚMERO

---- HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, a de marzo de dos mil veintitrés.

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

A).- LA EXTINCIÓN DE OBLIGACIONES Y CONSECUENTE CANCELACIÓN DE HIPOTECA, que otorga “**PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, representada por su apoderado el señor **JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA**, en favor de la sociedad “**BODELL DE QUERÉTARO**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como “**ACREDITADO**”, y del señor **PEDRO SAÑUDO ALCOCER** como “**OBLIGADO SOLIDARIO**” y “**GARANTE HIPOTECARIO**”;

B).- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que otorgan por una parte el señor **PEDRO SAÑUDO ALCOCER**, representado por el señor **SONNY TABARES JUÁREZ CORREU**, en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA", y por otra parte la sociedad “**FN2 SOLUCIONES FINANCIERAS**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, representada por los señores **RICARDO URQUIZA DOMENGE** y **FRANCISCO JAVIER ZAMUDIO ESTRADA**, en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA", y

C).- 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 “**FN2 SOLUCIONES FINANCIERAS**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, representada como se indicó (el “Acreditado”) como acreditado; los señores **FRANCISCO JAVIER ZAMUDIO ESTRADA** y **LUIS ANTONIO GARCÍA GONZÁLEZ** (el “Obligado Solidario”) como obligado solidario; la sociedad “**FN2 SOLUCIONES FINANCIERAS**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** (“el Garante Hipotecario”) como 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.

I.- Por escritura número diecinueve mil doscientos treinta y siete, de fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos setenta y nueve, otorgada ante el Licenciado Alejandro Esquivel Rodríguez, titular de la Notaría número ocho de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Querétaro, bajo la partida número setenta y siete, tomo IV (cuatro romano), del libro ochenta y nueve guión “A”, sección primera, el señor **PEDRO SAÑUDO ALCOCER** adquirió, siendo soltero, por compra que hizo a la señora Teresa Alcocer Suzán, en un precio de un millón ciento veinte mil pesos, Moneda Nacional, de ese entonces, EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALZADA

ZARAGOZA PONIENTE ESQUINA CON LA CALLE IGNACIO ALLENDE SUR, DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO.

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

"...FRACCIÓN 1

Superficie: TRESCIENTOS VEINTIDÓS METROS CUADRADOS CUATROCIENTOS OCHENTA CENTÍMETROS CUADRADOS.

AL NOROESTE EN: DOCE METROS SETENTA Y UN CENTÍMETROS CON FRACCIÓN 2.

AL NORESTE EN: ONCE METROS SESENTA Y UN CENTÍMETROS CON FRACCIÓN 3.

AL NOROESTE EN: DOCE METROS SESENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CON FRACCIÓN 3.

AL NORESTE EN: SIETE METROS NOVENTA Y TRES DECÍMETROS CON CONSTRUCCIONES DE MARIA DEL CARMEN ALCOCER SUZAN.

AL SURESTE EN: VEINTICINCO METROS CUATROCIENTOS VEINTISÉIS CENTÍMETROS CON PROPIEDAD DE TERESA ALCOCER SUZAN.

AL SUROESTE EN: DIECIOCHO METROS VEINTISIETE CENTÍMETROS CON CALLE IGNACIO ALLENDE...".

DOS.- APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS, GARANTÍA HIPOTECARIA Y OBLIGADO SOLIDARIO.

Por escritura número treinta mil novecientos sesenta y uno, de fecha veintiocho de junio de dos mil veintidós, otorgada ante el suscrito Notario, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario número "00591110/0009", el día tres de octubre de dos mil veintidós, "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, otorgó a la sociedad "BODELL DE QUERÉTARO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE un crédito en cuenta corriente con interés, garantía hipotecaria y obligado solidario, por la cantidad de NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, cantidad en la que no quedaron comprendidos los intereses, comisiones y gastos, disponibles en la forma y términos en dicha escritura precisados.

En garantía de las obligaciones que la sociedad "BODELL DE QUERÉTARO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE contrajo frente a "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, el señor PEDRO SAÑUDO ALCOCER constituyó HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO sobre el inmueble relacionado en el antecedente UNO anterior.

En dicho instrumento se constituyó como "OBLIGADO SOLIDARIO" el señor PEDRO SAÑUDO ALCOCER, respecto de todas y cada una de las obligaciones contraídas por la sociedad "BODELL DE QUERÉTARO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, frente a "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL

VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA.

TRES.- SITUACIÓN REGISTRAL, CATASTRAL E INQUILINARIA.

Declaran las partes que el inmueble descrito se encuentra:

a).- Con tan solo la hipoteca en favor de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, y una providencia precautoria mercantil a favor de a favor de "Banco Santander México", Sociedad Anónima, la cual las partes reconocen plenamente, lo que acreditan con el certificado de gravámenes correspondiente, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de **Querétaro, Subdirección Querétaro**. La citada hipoteca no tiene razón de ser, en virtud que es cancelada en el presente instrumento.

Manifiestan las partes que en el referido certificado, no obra la anotación del aviso preventivo correspondiente, situación con la que se manifiestan conformes, liberando al suscrito notario de cualquier responsabilidad derivada de ello.

Agrego al apéndice de este instrumento bajo la letra "**A**", el mencionado certificado.

b).- Al corriente en los pagos de Impuesto Predial y sin generar Contribuciones por Aportaciones de Mejoras, lo que acreditan con la certificación que agrego al apéndice de esta escritura bajo la letra "**B**".

Clave catastral: "140100103004001".

Contrato de agua: "011191627

c).- Sin estar sujeto a contrato de arrendamiento, circunstancia que le consta a "LA PARTE COMPRADORA".

CUATRO.- OBLIGACIONES FISCALES Y ADMINISTRATIVAS.

Declaran las partes:

I.- "LA PARTE VENDEDORA", representada como se indicó:

a).- Que para los efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el inmueble que se enajena ha sido destinado para **USO COMERCIAL**.

b).- Que en este acto recibe del suscrito Notario la información relativa a la determinación del cálculo del Impuesto Sobre la Renta, correspondiente al enajenante. Agrego al apéndice de este instrumento con la referida letra "**C**", un tanto de la información a que se refiere este inciso, debidamente firmado por "LA PARTE VENDEDORA".

II.- Que advertí a "LA PARTE VENDEDORA", representada como se indicó:

a).- Que dará aviso de la presente enajenación al Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

b).- Que deberá declarar la totalidad de sus ingresos, incluidos los ingresos que obtenga por la enajenación del inmueble materia de esta escritura, y

c).- Que en su caso, deberá solicitar su inscripción ante el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

III.- "LA PARTE COMPRADORA", representada como se indicó:

Que tiene pleno conocimiento de que la liquidación del correspondiente Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles se formulará y presentará a la Tesorería Municipal, quien puede revisarla y modificarla, por tanto, queda obligada a pagar a la propia Tesorería la diferencia que por dicho Impuesto resulte como consecuencia de la aplicación de la legislación local del Estado de Querétaro, más los recargos y multas que procedan.

CINCO.- AVALÚO HACENDARIO.

Los comparecientes manifiestan que el valor del inmueble materia de la presente escritura es la cantidad de **OCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL**, y al efecto me exhiben el Avalúo Hacendario correspondiente, documento que agrego al apéndice de esta escritura bajo la letra "**D**".

SEIS.- Las partes manifiestan que:

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

SIETE.- CARTA DE INSTRUCCIONES.

Los comparecientes me exhiben la carta de instrucciones suscrita por "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, dirigida al suscrito Notario para llevar a cabo la cancelación de hipoteca que es materia del presente instrumento.

Agrego al apéndice de esta escritura bajo la letra "E" copia de dicha carta.

OCHO.- DE LA POSESIÓN DERIVADA, DE LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE ARRENDAMIENTO Y DEL DESTINO DE LOS INMUEBLES.

Declara el Deudor Hipotecario de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que a la fecha del presente instrumento tiene la posesión física de los inmuebles 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, 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 póliza número novecientos dieciséis, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Fernando Sanromán Martínez, Corredor número seis del Estado de Guanajuato, inscrita en el Registro Público de Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico "N-2017089000", el día siete de noviembre de dos mil diecisiete, 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) Sus representantes legales cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato de Crédito, según consta en la escritura número doscientos noventa y ocho, de fecha diez de noviembre de dos mil veintidós, otorgada ante la fe del Licenciado Ernesto Zepeda Guerra, titular de la Notaría número cincuenta y cuatro de la demarcación de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Mercantil Electrónico número "N-2017089000", el día doce de diciembre de dos mil veintidós, facultades que a la fecha no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna.

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

(d) Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato de Crédito, el ubicado en Calle Fray Luis de León número ocho mil setenta y uno, oficina doscientos cinco, Colonia Centro Sur, en Querétaro, Estado de Querétaro, Código Postal setenta y seis mil noventa, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.

(e) Su Registro Federal de Contribuyentes es el número "**FSF1709195D0**".

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

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

vigente.

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

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

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

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

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

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

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

(ñ) A la fecha de suscripción de este Contrato, los inmuebles dados en garantía se encuentran libres 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, por conducto de su representante, 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 calle Real Ecuestre número treinta y seis, colonia Vista Real, municipio de Villa Corregidora, Estado de Querétaro, Código Postal setenta y seis mil novecientos cinco, 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 Garante Hipotecario, a través de sus representantes, que:

(a) Es una sociedad constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante la póliza número novecientos dieciséis, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Fernando Sanromán Martínez, Corredor número seis del Estado de Guanajuato, inscrita en el Registro

Público de Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico "N-2017089000", el día siete de noviembre de dos mil diecisiete, 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) Sus representantes legales cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato de Crédito, según consta en la escritura número doscientos noventa y ocho, de fecha diez de noviembre de dos mil veintidós, otorgada ante la fe del Licenciado Ernesto Zepeda Guerra, titular de la Notaría número cincuenta y cuatro de la demarcación de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Mercantil Electrónico número "N-2017089000", el día doce de diciembre de dos mil veintidós, facultades que a la fecha no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna.

(c) Su domicilio se ubica en Calle Fray Luis de León número ocho mil setenta y uno, oficina doscientos cinco, colonia Centro Sur, en Querétaro, Estado de Querétaro, Código Postal setenta y seis mil noventa, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.

(d) El inmueble no reporta ningún gravamen, embargo o limitación de dominio, no se encuentran sujetos a juicio o procedimiento administrativo o judicial en México o en el extranjero, y sobre él no aparece decreto alguno que establezca prohibiciones, destinos, o reservas, lo que se acredita con los certificados de libertad de gravámenes correspondiente, los cuales ha quedado agregados al apéndice de este instrumento.

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

(f) 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 de los inmuebles de tal forma que sea suficiente para cubrir las obligaciones del Contrato de Crédito y los demás accesorios, inclusive los gastos y honorarios.

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

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

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

(i) A la fecha de este Contrato, los inmuebles no son objeto de invasión, ocupación o despojo.

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

(k) En relación con el inciso anterior, el Deudor Hipotecario se obliga a no recibir rentas anticipadas sin la

previa autorización por escrito del Acreditante.

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

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

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

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

(c) Señala como su domicilio el ubicado en Calle Bahía de Santa Bárbara número ciento cuarenta y cinco, Piso "PB", Colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal once mil trescientos, en la Ciudad de México, Estados Unidos Mexicanos y su Registro Federal de Contribuyentes es el "PSC091014U80".

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

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

como a la supervisión y regulación de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.

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

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

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

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

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

----- CLÁUSULAS

-----DE LA EXTINCIÓN DE OBLIGACIONES Y CONSECUENTE CANCELACIÓN DE HIPOTECA

PRIMERA.- "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, representado como ha quedado dicho, en virtud de haber recibido de la sociedad "**BODELL DE QUERÉTARO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la cantidad de **NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL**, importe del crédito relacionado en el antecedente DOS de esta escritura, así como sus intereses y demás accesorios, y al no debérsele cantidad alguna, da por **EXTINGUIDAS**, todas y cada una de las obligaciones derivadas del crédito mencionado, contraídas a favor de "**PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, por la sociedad "**BODELL DE QUERÉTARO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, así como por el señor **PEDRO SAÑUDO ALCOCER**, y **CANCELA LA HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO** existente sobre el inmueble descrito en el antecedente UNO de este instrumento.

SEGUNDA.- Como consecuencia del pago, de la extinción de obligaciones y de la Cancelación de Hipoteca que antecede, "**PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, a través de su representante, otorga su consentimiento para que en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, se hagan las anotaciones y tildaciones que sean del caso.

TERCERA.- Los gastos, derechos y honorarios que se causen con motivo de este acto, serán por cuenta de la sociedad "**BODELL DE QUERÉTARO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**.

-----DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

PRIMERA.- El señor **PEDRO SAÑUDO ALCOCER**, representado como se indicó, **V E N D E** a la sociedad "**FN2 SOLUCIONES FINANCIERAS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, quien representada como se indicó, **COMPRA** y **ADQUIERE**, **LA FRACCIÓN UNO, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALZADA ZARAGOZA**

PONIENTE ESQUINA CON LA CALLE IGNACIO ALLENDE SUR, DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, con la superficie, medidas y colindancias descritas en el antecedente UNO de este instrumento y que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra, con todo cuanto de hecho le toque y corresponda al mencionado inmueble.

SEGUNDA.- Es precio de la compraventa la cantidad de **ONCE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS, CON SIETE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL**, que "LA PARTE COMPRADORA", representada como se indicó, paga a "LA PARTE VENDEDORA", lo que acredita con los documentos que en copia agrego al apéndice del presente instrumento con la letra "**F**", quien declara haberlos recibido a su entera satisfacción, y con la firma del presente instrumento, expide a "LA PARTE COMPRADORA", el recibo más eficaz que en derecho proceda.

De dicho precio, corresponden al terreno la cantidad de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS, MONEDA NACIONAL, y a las construcciones la cantidad de SIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS, CON SIETE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, por lo que el Impuesto al Valor Agregado es la cantidad de UN MILLÓN CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS, CON UN CENTAVO, MONEDA NACIONAL, que "LA PARTE VENDEDORA" traslada en este acto a "LA PARTE COMPRADORA", expresamente y por separado, en los términos de la Ley de la materia.

TERCERA.- El inmueble vendido pasa a poder de "LA PARTE COMPRADORA" en su calidad de nuevo dueño, libre de todo gravamen, al corriente en el pago de todas sus contribuciones e impuestos y sin limitación alguna de dominio, incluida la posesión material y jurídica de la propiedad.

CUARTA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que con motivo de este instrumento se causen, serán por cuenta de "LA PARTE COMPRADORA", con excepción del Impuesto Sobre la Renta por enajenación que en su caso se llegare a causar, que será por cuenta de "LA PARTE VENDEDORA".

QUINTA.- "LA PARTE VENDEDORA", declara que en los actos previos a su adquisición, el respectivo titular anterior acreditó contar con las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidieron en relación con la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en la Ley General de Asentamientos Humanos, la legislación estatal de Desarrollo Urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables, lo que consta en los respectivos antecedentes de propiedad relativos al inmueble materia de esta escritura y/o en su caso, en los acuerdos y/o decretos publicados en los respectivos periódicos oficiales.

"LA PARTE COMPRADORA", representada como se indicó, se obliga a respetar los planes o programas a los que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos, en especial el uso o destino del inmueble objeto de este instrumento, así como a respetar la definición de Área Urbanizable.

----- **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: **“FN2 SOLUCIONES FINANCIERAS”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.**

Hipoteca sobre los inmuebles: significa la hipoteca, que en virtud del Contrato de Crédito el Obligado Solidario y/o Deudor Hipotecario, constituirá en **PRIMER LUGAR Y GRADO** sobre 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 **24.8% (veinticuatro punto ocho por ciento).**

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

Cuenta del Acreditado: significa la cuenta que tiene en **“BBVA MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, con CLABE interbancaria **“012680001113279410”**, a nombre de **“FN2 SOLUCIONES FINANCIERAS”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, con número de cuenta **“0111327941”**.

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

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

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

Deudor Hipotecario: **“FN2 SOLUCIONES FINANCIERAS”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, 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 **“G”**.

México: significa los Estados Unidos Mexicanos.

Obligados Solidarios: **FRANCISCO JAVIER ZAMUDIO ESTRADA y LUIS ANTONIO GARCÍA GONZÁLEZ** quienes responderán con todos sus bienes por el monto del Crédito.

Pagaré: significan los pagarés que suscriban el Acreditado y el Obligado Solidario a la orden del Acreditante en la Fecha de Disposición documentando la obligación de pagar al Acreditante la suma principal de dicha Disposición y los intereses causados por la misma, copia de los cuales se agrega con la letra **“H”** 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 **20% (veinte 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 **\$13,000,000.00 (TRECE 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 “**I**”. 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 **12 (doce)** meses a partir de la fecha de firma del presente Contrato. El plazo de pago de cada una de las Disposiciones será de **48 (cuarenta y ocho)** meses contados desde la fecha en que tenga verificativo la Disposición que corresponda.

A. Disposición inicial. El Acreditado manifiesta que en la fecha de celebración del presente Contrato realizará una Disposición Inicial de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la presente Cláusula. La Disposición inicial será por un monto de **\$13,000,000.00 (TRECE 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 “**G**” al apéndice de esta escritura. El Acreditado se obliga a pagar una comisión por estructuración el equivalente al **0% (cero por ciento)**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (“I.V.A.”) por la Disposición Inicial, la cual podrá ser descontada del total del Crédito.

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

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

- i. Que los hechos y circunstancias objeto de las declaraciones del presente Contrato realizadas por el Acreditado, así como por el Obligado Solidario, continúen sin cambio alguno a la fecha de la Disposición;
- ii. Que no se haya actualizado alguna Causa de Vencimiento Anticipado, de acuerdo con la cláusula Décima Segunda del presente Contrato, o algún evento que con el transcurso del tiempo pueda constituir alguna Causa de Vencimiento Anticipado;
- iii. Que se tenga la Información Financiera actualizada al mes inmediato anterior al que se requiera efectuar la Disposición;
- iv. Que no haya concurrido algún hecho que, a juicio del Acreditante, constituya un cambio en las Condiciones Originales del Crédito;

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

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

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

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

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

En caso de aceptación por parte del Acreditante a la Solicitud de Disposición, la respuesta establecerá, cuando menos, lo siguiente: i. todos los documentos originales que requiera el Acreditante para aprobar la Disposición solicitada por el Acreditado, y ii. la o las personas que deberán participar en la Junta de Disposición.- En caso de que el Acreditado requiera cancelar la Solicitud de Disposición antes de que el Acreditante emita la Aprobación de Disposición, deberá informarlo mediante escrito que deberá presentar en el domicilio del Acreditante en un horario de atención de 9:00 (nueve) a 18:00 (dieciocho) horas, de lunes a viernes, en adición, deberá pagar 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 “**G**”, 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 **0% (cero 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 **20% (veinte 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 **1.75 (uno punto setenta y cinco)**.

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 **\$5,200,000.00 (CINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**.

SEXTA. Plazo del Crédito; pagos anticipados; amortización del Crédito. (a) Plazo del Crédito. El presente Contrato de Crédito tendrá una vigencia de **60 (sesenta) meses** contados a partir de la Fecha de Disposición. Período mediante el cual, el Acreditado realizará **48 (cuarenta y ocho) pagos** consecutivos e ininterrumpidos, cada uno de conformidad con la tabla de amortización de cada Disposición que realice conforme a la Cláusula Tercera del Contrato de Crédito.

(b) Pagos anticipados. En caso de que el Acreditado pretenda realizar pagos anticipados, este último podrá realizarlos i) una vez transcurridos **seis meses** desde la fecha de firma del presente Contrato de Crédito, libres de comisión o penalidad alguna o ii) desde el inicio de la vigencia del presente Contrato de Crédito con una comisión del **3% (TRES POR CIENTO)** sobre la cantidad a pagar; en todo caso y para efectos de lo anterior deberá atender el siguiente procedimiento:

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

ii. El Acreditante contestará dicho aviso en un periodo de 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 **“G”**.

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

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

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

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

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

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

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

Las coberturas y condiciones requeridas para cada uno de los seguros se detallan en el documento que se agrega con la letra "J" 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 de los Documentos del Crédito.

ii. No podrá (i) Crear, incurrir, asumir o permitir la existencia de cualquier gravamen o garantía, u opciones a favor de o cualquier reclamación de cualquier persona en relación con sus bienes o patrimonio (o cualquier parte de los mismos), ni (ii) vender, transmitir, gravar, pignorar, entregar, transmitir en fideicomiso, usufructuar o disponer de cualquier manera de sus bienes o patrimonio (o cualquier parte de los mismos).

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

v. Deberá conservar y mantener los inmuebles en condiciones óptimas de uso, y realizar, a su costo, o requerir a los arrendatarios de los mismos, según sea el caso, todas las reparaciones y proporcionar mantenimiento 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 los inmuebles. En especial los adeudos que, en su caso presente los inmuebles por concepto de impuesto predial y derechos por suministro de agua, los cuales deberán quedar cubiertos en un plazo máximo de 30 (treinta) días naturales, posteriores a la firma del presente Contrato.

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

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

DÉCIMA. Buró de Crédito. El Acreditado, el Obligado Solidario y/o Deudor Hipotecario autorizan al Acreditante para que solicite y obtenga en cualquier momento y de cualquier Sociedad de Información Crediticia (en adelante el "Buró de Crédito"), la información sobre su historial crediticio, respecto de las operaciones crediticias y otras de naturaleza análoga, que lo integran. Por lo tanto y, toda vez que el Acreditado, ha leído y comprendido la naturaleza y alcance del Buró de Crédito y de la información contenida en su base de datos, cualquier incumplimiento del Acreditado a las obligaciones de pago que a

su cargo establece el Contrato de Crédito, será registrado por el Acreditante, en el Buró de Crédito con claves de observación establecidas en el reporte de crédito respectivo, las cuales podrán afectar el historial crediticio del Acreditado.

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

DÉCIMA SEGUNDA. Causas de Vencimiento Anticipado. Las Partes convienen en que el Acreditante podrá dar por vencido anticipadamente el presente Contrato de Crédito. En dado caso, el Saldo Insoluto del 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 cualquier otro contrato de crédito que el Acreditado haya celebrado o celebre posteriormente con el Acreditante; o
- (b) Si cualquier declaración hecha por el Acreditado y/o el Obligado Solidario en relación con el presente Contrato de Crédito o cualquier información o documento que haya sido entregada 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 substancial de sus activos que resulte en una orden para tales efectos y que no sea desechada o dejada sin efectos dentro de los 60 (sesenta) días siguientes a la fecha en que se dicte dicha orden y que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso; o
- (f) Si el Acreditado y/o el Obligado Solidario no son capaces de pagar de manera general sus respectivas Deudas a su vencimiento o si admiten por escrito su incapacidad para pagar sus Deudas a su

vencimiento en forma general; o

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

(h) Si cualquier persona, por cualquier causa, embargara todos o cualquier parte importante de los bienes y dicho embargo no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o resolviere favorablemente dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que se hubiera realizado dicho embargo; o

(i) Si tiene lugar cualquier circunstancia, evento o condición sobre el negocio, operaciones, activos, condición (financiera u otra) o una porción sustancial del Acreditado y/o el Obligado Solidario, que tenga un Efecto Sustancial Adverso sobre: (a) la capacidad del Acreditado y/o el Obligado Solidario para cumplir puntualmente cualquiera de sus obligaciones bajo cualquier Documento del Crédito, (b) la legalidad, validez o exigibilidad de cualquier disposición de cualquier Documento del Crédito, o (c) los derechos y recursos del Acreditante bajo cualquiera de los Documentos del Crédito; o

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DÉCIMA CUARTA. (a) Constitución de Hipoteca. A efecto de garantizar el pago y cumplimiento de la totalidad de las obligaciones del presente Contrato de Crédito, el Deudor Hipotecario por medio del presente instrumento constituye en favor del Acreditante, hipoteca incondicional e irrevocable en **PRIMER LUGAR Y GRADO** de prelación (en adelante la "Hipoteca"), sobre el Inmueble identificado como: **LA FRACCIÓN UNO, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALZADA ZARAGOZA PONIENTE ESQUINA CON LA CALLE IGNACIO ALLENDE SUR, DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO** (cuyas superficie, medidas, linderos y colindancias quedaron 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 los inmuebles por el Deudor Hipotecario o por terceros en beneficio del Deudor Hipotecario, (iii) los objetos muebles incorporados permanentemente al Inmueble que no puedan separarse sin menoscabo de dicho Inmueble o deterioro de esos objetos, (iv) las construcciones que se edifiquen sobre los inmuebles por el Deudor Hipotecario o por cualquier tercero para beneficio de este, y (v) todo cuanto de hecho y por derecho corresponda 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 los inmuebles constituida en términos del presente Contrato, así como las medidas de apremio, remedio y ejecución vinculadas o derivadas de la misma.

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

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

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

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

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

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

El Acreditante:

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

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

Teléfono: "(55) 76 93 69 50".

Correo electrónico: "contacto@creze.com".

El Acreditado y Deudor Hipotecario:

Calle Fray Luis de León número ocho mil setenta y una oficina doscientos cinco, colonia Centro Sur, Querétaro, Estado de Querétaro.

Atención: **"FN2 SOLUCIONES FINANCIERAS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.**

Teléfono: "4422950000".

Correo electrónico: "direccion@fon2.mx".

Los Obligados Solidarios:

Calle Cerro de la Mesa número doscientos cinco, colonia Pedregal de Vista Hermosa, Querétaro, Estado de Querétaro, Código Postal setenta y seis mil cincuenta y tres.

Atención: **FRANCISCO JAVIER ZAMUDIO ESTRADA.**

Teléfono: "421810922".

Correo electrónico: "fraja.barakah@gmail.com".

Calle Cerro de la Mesa número doscientos cinco, colonia Pedregal de Vista Hermosa, Querétaro, Estado de Querétaro, Código Postal setenta y seis mil cincuenta y tres.

Atención: **LUIS ANTONIO GARCÍA GONZÁLEZ.**

Teléfono: "421810922".

Correo electrónico: "fraja.barakah@gmail.com".

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

(b) Todos los avisos y notificaciones que se realicen al amparo del presente Contrato de Crédito se enviarán por escrito, y surtirán efectos en el momento en que las mismas sean entregadas al destinatario y, en el caso de notificaciones por 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, **(ii)** El señor PEDRO SAÑUDO ALCOCER y **(iii)** "FN2 SOLUCIONES FINANCIERAS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN 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 "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 mismo Notario que la anterior, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número "407415-1", el día dos de marzo de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la reforma de los estatutos de la sociedad, así como el cambio de régimen de la sociedad para quedar como "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.

c).- Con la escritura número ciento diecisiete mil trescientos cincuenta y nueve, de fecha once de septiembre de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del mismo Notario que la anterior, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil electrónico número "407415", el día seis de diciembre de dos mil diecisiete, se hizo constar la protocolización de las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea de Accionistas de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, celebradas el día nueve de agosto de dos mil diecisiete, en las cuales se acordó, entre otros, la reforma total de los estatutos de la sociedad.

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, actuando como asociado y en el protocolo de la Notaría número veintiuno de la Ciudad de México, de la que es titular el Licenciado Joaquín

Humberto Cáceres y Ferráez, 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.

e).- Con la escritura número veintinueve mil seiscientos sesenta y ocho, de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del suscrito Notario, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil electrónico número “407415-1”, por la que se hizo constar la protocolización de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de “PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, celebrada el día veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, en la cual se acordó, entre otros, la reforma a las Cláusulas Quinta y Séptima de los Estatutos Sociales.

f).- Con la escritura número veintinueve mil seiscientos sesenta y nueve, de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, otorgada ante el suscrito Notario, 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 cuatro de enero de dos mil veintidós, en la cual se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de “PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, celebrada el día veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, en la cual se acordó, entre otros, otorgar en favor de, entre otros, el señor **JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA**, para que los ejerza de forma individual, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, para otorgar y suscribir títulos de crédito, para otorgar y revocar poderes, y para que los ejerza de forma mancomunada, poder general para actos de dominio, los cuales declara son suficientes para el otorgamiento de este instrumento.

De dicha escritura transcribo en lo conducente lo que sigue:

“...OTORGAMIENTO DE PODERES. --- En desahogo del séptimo punto del orden del día el presidente sometió a la consideración de los accionistas y representantes de accionistas presentes en la asamblea el otorgamiento de poderes y nombramiento de nuevos representantes de la sociedad. --- El presidente sometió a la consideración de los accionistas sean otorgados nuevos poderes y facultades de representación: --- I.- A los señores Diego Vargas Rivero, Ernesto Vargas Rivero, Joaquin González Gutiérrez y **Juan Francisco Ahedo Rozada**, con las facultades y limitantes que se señalan a continuación: --- I. GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la ley, sin limitación alguna, de conformidad con lo establecido en el primer párrafo del artículo 2,554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) y en los artículos 2,582 (dos mil quinientos ochenta y dos) y 2,587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil Federal y en sus correlativos de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y de cada uno de los Estados. Los Apoderados estarán por consiguiente facultado, en forma enunciativa mas no limitativa, para desistirse de las acciones que intentare, aún de juicios de amparo; transigir; someterse a arbitraje; articular y absolver posiciones; hacer cesión de bienes; recusar jueces; recibir pagos y ejecutar todos los actos determinados por la Ley, entre los que se incluyen representar a la Sociedad ante autoridades judiciales y administrativas, penales, civiles o de otra índole, con la facultad de presentar denuncias y querellas penales, otorgar perdones, constituirse en parte ofendida o coadyuvante con el Ministerio

Público en los procedimientos de orden penal, y representar a la Sociedad ante autoridades y tribunales de trabajo. Este poder podrá ser ejercicio de manera individual por cualquiera de los apoderados señalados. --- II. GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en los términos del párrafo segundo del citado artículo 2,554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y en su correlativo de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y de cada uno de los Estados. Este poder podrá ser ejercicio de manera individual por cualquiera de los apoderados señalados --- III. GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, de acuerdo con el párrafo tercero del artículo 2,554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y en su correlativo de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y de cada uno de los Estados. --- LIMITANTE: El cual deberán ejercer en forma mancomunada por lo menos dos de los apoderados nombrados o uno de ellos con cualquier apoderado que cuente con las mismas facultades para actos de Dominio, sin poder delegar esta facultad. --- IV. GENERAL CAMBIARIO con las siguientes facultades: tendrán poder general para emitir, otorgar, suscribir, aceptar, avalar, librar, endosar y ceder toda clase de títulos de crédito de conformidad con los artículos 9º noveno y 85 ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Este poder podrá ser ejercicio de manera individual por cualquiera de los apoderados señalados --- VI. GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN CUANTO A ASUNTOS LABORALES, para los efectos de los artículos 692 (seiscientos noventa y dos), 786 (setecientos ochenta y seis), 876 (ochocientos setenta y seis) y siguientes, así como el 870 (ochocientos setenta) y demás aplicables de la Ley Federal del Trabajo en vigor, para que comparezca ante las autoridades laborales en asuntos laborales en que la Sociedad sea parte o tercera interesada, tanto en audiencia inicial, en cualquiera de sus etapas, como a absolver posiciones, de conformidad con lo establecido en el primer y segundo párrafos del artículo 2,554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) y en el artículo 2,587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil Federal y en sus correlativos de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y de cada uno de los Estados, con facultades para comparecer ante las autoridades y tribunales del trabajo, locales y federales, especialmente ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, así como ante las autoridades y tribunales penales, civiles y administrativos, quedando facultado expresamente para intervenir en todo el procedimiento de las reclamaciones laborales y en el amparo; para transigir, articular y absolver posiciones y ejecutar toda clase de actos a nombre de la Sociedad, como representante de la misma. Este poder podrá ser ejercicio de manera individual por cualquiera de los apoderados señalados --- V.FACULTAD PARA SUSTITUIR O DELEGAR PODERES, con facultades para otorgar en nombre de la sociedad, toda clase de poderes generales o especiales excepto poderes para actos de dominio, con o sin facultades de delegación, sustitución y revocar unos y otros,. Este poder podrá ser ejercicio de manera individual por cualquiera de los apoderados señalados... RESOLUCIONES --- PRIMERA. - Se resuelve otorgar poderes en favor de los señores Diego Vargas Rivero, Ernesto Vargas Rivero, Joaquin González Gutiérrez y Juan Francisco Ahedo Rozada para ser ejercido individual o conjuntamente, con las facultades y limitantes que se señalan a continuación: --- I. GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la ley, sin limitación alguna, de conformidad con lo establecido en el primer párrafo del artículo 2,554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) y en los artículos 2,582 (dos mil quinientos ochenta y dos) y 2,587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil Federal y en sus correlativos de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y de cada uno de los Estados. Los Apoderados estarán por consiguiente facultado, en forma enunciativa mas no limitativa, para desistirse de las acciones que intentare, aún de juicios de amparo; transigir; someterse a arbitraje; articular y absolver posiciones; hacer cesión de bienes; recusar jueces; recibir pagos y ejecutar todos los actos determinados por la Ley, entre los que se incluyen representar a la Sociedad ante autoridades judiciales y administrativas, penales, civiles o de otra índole, con la facultad de presentar denuncias y querellas penales, otorgar perdones, constituirse en parte ofendida o coadyuvante con el Ministerio Público en los procedimientos de orden penal, y representar a la

Sociedad ante autoridades y tribunales de trabajo. Este poder podrá ser ejercicio de manera individual por cualquiera de los apoderados señalados --- II. GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en los términos del párrafo segundo del citado artículo 2,554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y en su correlativo de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y de cada uno de los Estados. Este poder podrá ser ejercicio de manera individual por cualquiera de los apoderados señalados. --- III. GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, de acuerdo con el párrafo tercero del artículo 2,554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y en su correlativo de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y de cada uno de los Estados, limitado a ser ejercido de forma mancomunada por lo menos por dos de los apoderados nombrados, o por uno de ellos con otro apoderado con las mismas facultades para actos de dominio, sin poder delegar esta facultad. --- IV. GENERAL CAMBIARIO con las siguientes facultades: tendrán poder general para emitir, otorgar, suscribir, aceptar, avalar, librar, endosar y ceder toda clase de títulos de crédito de conformidad con los artículos 9º noveno y 85 ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Este poder podrá ser ejercicio de manera individual por cualquiera de los apoderados señalados. --- VI. GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN CUANTO A ASUNTOS LABORALES, para los efectos de los artículos 692 (seiscientos noventa y dos), 786 (setecientos ochenta y seis), 876 (ochocientos setenta y seis) y siguientes, así como el 870 (ochocientos setenta) y demás aplicables de la Ley Federal del Trabajo en vigor, para que comparezca ante las autoridades laborales en asuntos laborales en que la Sociedad sea parte o tercera interesada, tanto en audiencia inicial, en cualquiera de sus etapas, como a absolver posiciones, de conformidad con lo establecido en el primer y segundo párrafos del artículo 2,554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) y en el artículo 2,587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil Federal y en sus correlativos de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y de cada uno de los Estados, con facultades para comparecer ante las autoridades y tribunales del trabajo, locales y federales, especialmente ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, así como ante las autoridades y tribunales penales, civiles y administrativos, quedando facultado expresamente para intervenir en todo el procedimiento de las reclamaciones laborales y en el amparo; para transigir, articular y absolver posiciones y ejecutar toda clase de actos a nombre de la Sociedad, como representante de la misma. Este poder podrá ser ejercicio de manera individual por cualquiera de los apoderados señalados. --- V.FACULTAD PARA SUSTITUIR O DELEGAR PODERES, con facultades para otorgar en nombre de la sociedad, toda clase de poderes generales o especiales, excepto poderes para actos de dominio, con o sin facultades de delegación, sustitución y revocar uno y otros, pudiendo conferir estas facultades a terceros para que a su vez estos puedan delegar a otros terceros. Este poder podrá ser ejercicio de manera individual por cualquiera de los apoderados señalados...”.

II.- Por el señor PEDRO SAÑUDO ALCOCER:

Con el instrumento número treinta y un mil novecientos setenta, de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintitrés, otorgado ante el suscrito Notario, por el cual el señor PEDRO SAÑUDO ALCOCER otorgó en favor del señor **SONNY TABARES JUÁREZ CORREU**, poder general limitado e irrevocable para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, limitado únicamente al inmueble objeto del presente instrumento.

Del instrumento que relaciono, transcribo en lo conducente lo que sigue:

“...hago constar: EL PODER GENERAL LIMITADO E IRREVOCABLE PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y ACTOS DE DOMINIO, que otorga el señor PEDRO SAÑUDO ALCOCER, en favor del señor **SONNY TABARES JUÁREZ CORREU**, en los siguientes términos: --- PROTESTA DE LEY --- El suscrito protesté al compareciente para que se condujera con la verdad, advirtiéndole que las declaraciones ante Notario son bajo protesta de decir verdad y lo apercibí de las penas en las que incurren los que declaran con falsedad. --- C L Á U S U L A S --- PRIMERA.- El señor

PEDRO SAÑUDO ALCOCER, otorga en favor del señor SONNY TABARES JUÁREZ CORREU, PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, ACTOS DE DOMINIO Y CON LA LIMITACIÓN que se señala en la cláusula siguiente, en los términos de los cuatro primeros párrafos del artículo siete punto setecientos setenta y uno, así como del artículo siete punto ochocientos seis, ambos del Código Civil del Estado de México y sus correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal. --- Por lo anterior, el apoderado tendrá todas las facultades generales y especiales, aún aquéllas que requieran poder ó cláusula especial, por lo que de una manera enunciativa pero no limitativa, el apoderado tendrá facultades para: --- a).- Promover y desistirse aún del juicio de amparo; --- b).- Transigir; --- c).- Comprometer en árbitros y arbitradores o amigables componedores; --- d).- Articular y absolver posiciones; --- e).- Recusar; --- f).- Hacer y recibir pagos; --- g).- Para reconocer y desconocer documentos; --- h).- Querellarse; --- i).- Coadyuvar con el Ministerio Público; --- j).- Para otorgar perdones; --- k).- Para hacer cesión de bienes; y --- l).- Para los demás actos que expresamente determine la Ley. --- SEGUNDA.- LIMITACIÓN.- El apoderado ÚNICAMENTE podrá ejercer el presente poder, por lo que se refiere al inmueble identificado como FRACCIÓN UNO, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALZADA ZARAGOZA PONIENTE ESQUINA CON LA CALLE IGNACIO ALLENDE SUR, DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO. --- El apoderado queda facultado para vender o donar el inmueble a que se refiere el párrafo anterior, inclusive a favor de él mismo. Asimismo queda facultado para dar cumplimiento y obtener todos los documentos necesarios para la consecución de dicho acto jurídico, incluyendo los establecidos en las leyes fiscales y especiales tales como el Código Fiscal de la Federación, la Ley del Impuesto sobre la Renta sus reglamentos y misceláneas fiscales aplicables por lo que respecta al cálculo o exención del impuesto sobre la renta, así como dar cumplimiento a lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y su reglamento. --- En su caso y siempre y cuando cumplan con los requisitos de Ley, el poderdante en este acto faculta al apoderado a fin de que pueda solicitar la exención del Impuesto Sobre la Renta correspondiente. --- TERCERA.- El apoderado podrá representar al poderdante ante todo tipo de personas y autoridades, así como firmar toda clase de documentos necesarios para el ejercicio del poder. --- CUARTA.- El presente poder se otorga con el carácter de IRREVOCABLE toda vez que se confiere para que el poderdante cumpla obligaciones contraídas con anterioridad. --- QUINTA.- DURACIÓN. El presente poder tendrá una vigencia de TREINTA AÑOS...”.

III.- Por la sociedad "FN2 SOLUCIONES FINANCIERAS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE:

a).- Con la póliza número novecientos dieciséis, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Fernando Sanromán Martínez, Corredor número seis del Estado de Guanajuato, inscrita en el Registro Público de Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico “N-2017089000”, el día siete de noviembre de dos mil diecisiete, por el cual se hizo constar la constitución de la sociedad denominada “FN2 SOLUCIONES FINANCIERAS”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, duración indefinida, cláusula de exclusión de extranjeros, capital social de cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, y con el objeto social que se relaciona en dicha escritura.

b).- Con la escritura número doscientos noventa y ocho, de fecha diez de noviembre de dos mil veintidós, otorgada ante la fe del Licenciado Ernesto Zepeda Guerra, titular de la Notaría número cincuenta y cuatro de la demarcación de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Mercantil Electrónico número “N-2017089000”, el día doce de diciembre de dos mil veintidós, se hizo constar la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria y ordinaria de “FN2 SOLUCIONES FINANCIERAS”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA

DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, celebrada el día catorce de agosto de dos mil veintidós, en la cual se acordó, entre otros, el nombramiento de los señores **FRANCISCO JAVIER ZAMUDIO ESTRADA** y **RICARDO URQUIZA DOMENGE**, como Secretario y Tesorero del Consejo de Administración de la Sociedad, respectivamente, otorgándoles para el desempeño de sus cargos, para que los ejerzan de forma individual, poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, y para que los ejerzan de forma mancomunada, poder general para actos de dominio, para otorgar y suscribir títulos de crédito, y para otorgar y revocar poderes, mismos que declaran son suficientes para el otorgamiento de este instrumento.

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

Por sus generales, los comparecientes manifestaron ser:

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

Clave Única de Registro de Población: "AERJ770220HDFHZN03".

EL SEÑOR **SONNY TABARES JUÁREZ CORREU**, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veinte de junio de mil novecientos ochenta y ocho, soltero, Empresario, con domicilio en Calle Bosques de Tamarindos número ciento cincuenta y tres, interior seiscientos uno, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, código postal cero cinco mil ciento veinte.

Clave Única de Registro de Población: "TACS880620HDFBRN08".

Y manifiesta que su representado es:

EL SEÑOR **PEDRO SAÑUDO ALCOCER**, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario del Estado de Querétaro, lugar donde nació el día veintisiete de septiembre de mil novecientos setenta, casado bajo el régimen de separación de bienes, lo que acredita con la copia certificada del acta de matrimonio que en copia agrego al apéndice del presente instrumento con la letra "**K**", empresario, con domicilio en Calle Loma de la Cañada número setenta y uno, Colonia Loma Dorada, en Querétaro, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil sesenta.

Clave Única de Registro de Población: "SAAP700927HQTXLD00".

EL SEÑOR **RICARDO URQUIZA DOMENGE**, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día tres de abril de mil novecientos ochenta y cuatro, casado, empresario, con domicilio en Calle Primera Campanario del Carmen número ciento sesenta y dos, Colonia El Campanario, en El Marqués, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil ciento cuarenta y seis.

Clave Única de Registro de Población: "UUDR840403HDFRMC01".

EL SEÑOR **FRANCISCO JAVIER ZAMUDIO ESTRADA**, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y uno, soltero, empresario, con domicilio en Calle Cerro de la Mesa número doscientos cinco, Colonia Pedregal de Vista Hermosa, en Querétaro, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil cincuenta y tres.

Clave Única de Registro de Población: "ZAEF910825HDFMSR12".

EL SEÑOR **LUIS ANTONIO GARCÍA GONZÁLEZ**, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veinticinco de diciembre de mil novecientos setenta y nueve, casado, empresario, con domicilio en Avenida Fray Luis de León número ocho mil setenta y uno, interior doscientos cinco, Colonia Centro Sur, en Querétaro, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil noventa.

Clave Única de Registro de Población: "GAGL791225HDFRNS01".

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 "L", 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

DOY FE.