

**ESCRITURA NÚMERO OCHENTA MIL
LIBRO MIL DOSCIENTOS
PROTOCOLO ORDINARIO.**

CIUDAD DE MÉXICO, a _____ de dos mil veintidós.

GERARDO GONZÁLEZ-MEZA HOFFMANN, titular de la notaría número setenta y nueve de la Ciudad de México, hago constar:

A.- LA CANCELACION DE HIPOTECA POR CONFUSIÓN DE DERECHOS, que otorga el señor **JOSÉ NARCISO LOZANO GARCÍA** (quien también acostumbra usar los nombres de NARCISO LOZANO GARCÍA y JOSÉ NARCISO);

B.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS, que celebran por una parte **“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, representada por el señor Juan Francisco Ahedo Rozada, en lo sucesivo **“EL ACREDITANTE”**; y por otra parte **“DISTRIBUIDORA SPRINGHOUSE”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor José Narciso Lozano García (quien también acostumbra usar los nombres de Narciso Lozano García y José Narciso), en lo sucesivo **“LA ACREDITADA”**;

C.- LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, que otorga el señor **JOSÉ NARCISO LOZANO GARCÍA** (quien también acostumbra usar los nombres de NARCISO LOZANO GARCÍA y JOSÉ NARCISO), en lo sucesivo **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, a favor de **“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, representada como ha quedado dicho; y

D.- LA OBLIGACION SOLIDARIA que otorga el señor **JOSÉ NARCISO LOZANO GARCÍA** (quien también acostumbra usar los nombres de NARCISO LOZANO GARCÍA y JOSÉ NARCISO) en lo sucesivo **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** y/o **“EL AVAL”** a favor de **“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, representada como ha quedado, de conformidad con las siguientes declaraciones, antecedentes y cláusulas:

-----**A N T E C E D E N T E S**

I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Por escritura número diecisiete mil trescientos cuarenta y cinco, de fecha treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y siete, ante el licenciado Álvaro Muñoz Arcos, titular de la notaría número ocho de Cuautitlán, Estado de México, de la cual tengo a la vista copia certificada del primer testimonio el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, en el folio real número **cincuenta y siete mil trescientos setenta y dos**, el señor José Narciso Lozano García (quien también acostumbra usar los nombres de Narciso Lozano García y José Narciso), estando casado con la señora Martha Sonia Lara Gillessen, bajo el régimen de

separación de bienes, y declara que su matrimonio se celebró en Teoloyucan, Estado de México, el día catorce de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, según consta de la copia certificada del acta de matrimonio marcada con el número veinticuatro, libro uno, de la Oficialía Primera del Registro Civil de aquel lugar, adquirió por compraventa, los derechos de copropiedad respecto del sesenta y siete punto cinco por ciento de la casa o edificio de oficinas y locales comerciales número cuatro de la calle Miguel Negrete, esquina con la calle Anillo de Circunvalación y terreno sobre el cual está construida, colonia Centro, alcaldía Venustiano Carraza, Ciudad de México, con la superficie, medidas y linderos que en el título que se relaciona se describieron como sigue:

“...superficie de QUINIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS y los siguiente (así) linderos:

AL NORTE en veinte metros ochenta y dos centímetros con fracción vendida del mismo predio;

AL SUR en veintiún metros treinta y tres centímetros con valle Miguel Negrete;

AL ORIENTE en veintiséis metros ochenta y un centímetros con casa número seis de la calle Miguel Negrete; y,

AL PONIENTE en veintiséis metros setenta y dos centímetros con Anillo de Circunvalación antes calle Vidal Alcocer...”

II.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Por escritura número dieciocho mil novecientos noventa y uno, de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, ante el mismo notario que la anterior, de la cual tengo a la vista copia certificada del primer testimonio el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, en el folio real número **cincuenta y siete mil trescientos setenta y dos**, el señor José Narciso Lozano García (quien también acostumbra usar los nombres de Narciso Lozano García y José Narciso), estando casado con la señora Martha Sonia Lara Gillissen, bajo el régimen de separación de bienes, y declara que su matrimonio se celebró en Teoloyucan, Estado de México, el día catorce de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, según consta de la copia certificada del acta de matrimonio marcada con el número veinticuatro, libro uno, de la Oficialía Primera del Registro Civil de aquel lugar, adquirió por compraventa, los derechos de copropiedad respecto del doce punto cinco por ciento de la casa o edificio de oficinas y locales comerciales número cuatro de la calle Miguel Negrete, esquina con la calle Anillo de Circunvalación y terreno sobre el cual está construida, colonia Centro, alcaldía Venustiano Carraza, Ciudad de México, con la superficie, medidas y linderos que han quedado relacionados en el antecedente anterior.

III.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Por escritura número veinticinco mil quinientos catorce, de fecha treinta y uno de marzo del años dos mil seis, ante el licenciado Álvaro Muñoz Arcos, titular de la notaría número Ochenta y Nueve de Cuautitlán, Estado de México, de la cual tengo a la vista copia certificada del primer testimonio el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, en el folio real número **cincuenta y siete mil trescientos setenta y dos**, el señor José Narciso Lozano García (quien también acostumbra usar los nombres de Narciso Lozano García y José Narciso), estando casado con la señora Martha Sonia Lara Gillissen, bajo el régimen de separación de bienes, y declara que su matrimonio se celebró en Teoloyucan, Estado de México, el día catorce de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, según consta de la copia certificada del acta de matrimonio marcada con el número veinticuatro, libro uno, de la Oficialía Primera del Registro Civil de aquel lugar, adquirió por compraventa, los derechos de copropiedad respecto del veinte por ciento de la casa o edificio de oficinas y locales comerciales número cuatro de la calle Miguel Negrete, esquina con la calle Anillo de Circunvalación y terreno sobre el cual está construida, colonia Centro, alcaldía Venustiano Carraza, Ciudad de México, con la superficie, medidas y linderos que han quedado relacionados en el

antecedente primero de esta escritura.

Y de dicha escritura en su parte conducente copio lo que es del tenor literal siguiente:

“...Con esta venta se consolida la plena y absoluta propiedad y dominio de dicho inmueble, en favor de don José Narciso Lozano García...”

IV.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES, LIMITACIONES DE DOMINIO Y ANOTACIONES PREVENTIVAS ÚNICO.-

Declara “EL GARANTE HIPOTECARIO”, que el inmueble objeto de esta escritura no reporta más gravámenes que la hipoteca en primer lugar a favor del señor Narciso Lozano García (quien también acostumbra usar los nombres de José Narciso Lozano García y José Narciso), por la cantidad de CUATROCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, en la escritura número diecisiete mil trescientos cuarenta y siete, de fecha treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y siete, ante el licenciado Álvaro Muñoz Arcos, titular de la notaría número ocho de Cuautitlán, Estado de México, misma que no tiene razón de ser en virtud de que será cancelada por confusión de derechos en esta misma escritura, así mismo, que no tiene declaratoria alguna sobre destinos, usos o reservas, lo que justifica con el certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas único, solicitados al Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, el día **veintiuno de octubre de dos mil veintidós**, fecha en que se anotó su primer aviso preventivo, que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **“A”**.

V.- CONTRIBUCIONES.- En cuanto a sus contribuciones prediales y derechos por servicio de agua declara “EL GARANTE HIPOTECARIO”, que las cubre con los siguientes números de cuenta:

a).- Impuesto predial: “318-139-12-000-6” (trescientos dieciocho guión ciento treinta y nueve guión doce guión cero cero guión seis).

b).- Derechos por Servicio de Agua: “24-44-509-282-01-000-8” (veinticuatro guión cuarenta y cuatro guión quinientos nueve guión doscientos ochenta y dos guión cero uno guión cero cero guión ocho).

Se agrega al apéndice de esta escritura con las letras **“B”** y **“C”** las constancias de adeudos de impuesto predial y de derechos por servicio de agua correspondientes al inmueble objeto de esta escritura, así como copia fotostática de los pagos por los adeudos reportados.

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

Declara “EL GARANTE HIPOTECARIO” de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que tienen la posesión física del inmueble y que el mismo no son objeto de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o de cualquier legislación similar o equivalente, local o federal que limite, afecte o prohíba el uso de suelo, destino o vocación del inmueble, y que puedan afectar el valor comercial del mismo, o en su caso que pueda ser motivo determinante de la voluntad para que el representante de “EL ACREDITANTE” decida no comparecer al presente instrumento.

-----**DECLARACIONES**

I. Declara “LA ACREDITADA”, por conducto de su representante, que:

(a) Es una sociedad constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante la escritura número dieciocho mil quinientos cincuenta y nueve, de fecha once de junio de mil novecientos noventa y ocho, ante el licenciado Álvaro Muñoz Arcos, titular de la notaría número ocho de Cuautitlán, Estado de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Estado de

México, en el libro primero, volumen diez (romano), bajo la partida número ciento cuarenta y uno, la cual cuenta con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato así como, para suscribir los Pagarés y asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito lo cual está comprendido dentro de su objeto social y/o ha sido debidamente autorizado por sus accionistas o socios y por todos los órganos corporativos correspondientes y no viola: (i) sus estatutos vigentes a la fecha de este documento; ni (ii) ley o disposición normativa o contractual alguna que le obligue o afecte.

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

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

(d) Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato de Crédito, el ubicado en Autopista Federal México-Querétaro kilómetro cuarenta, manzana seis, lote tres, colonia Parque Industrial Xhala, código postal cincuenta y cuatro mil setecientos catorce, Cuautitlán Izcalli, Estado de México, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.

(e) Su Registro Federal de Contribuyentes es el número “DSP980616UF2” (DSP noventa y ocho cero seis dieciséis UF dos).

(f) Es su intención recibir de “EL 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 a “EL 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 “LA ACREDITADA”.

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

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

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

(n) Previo a la firma de este instrumento, “EL ACREDITANTE” puso a su disposición y le explicó de manera expresa e inequívoca el contenido y alcance de su “Aviso de Privacidad” vigente, por lo cual manifiesta estar de acuerdo con el tratamiento que “EL ACREDITANTE” da y dará a sus datos

personales en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y reconoce que dicho “Aviso de Privacidad” podrá cambiar de tiempo en tiempo por lo que deberá consultarlo periódicamente en el siguiente enlace <https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>.

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

II. Declara “EL OBLIGADO SOLIDARIO” y/o “EL AVAL”, 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 Avenida de las Gaviotas, manzana tres, lote trece, exterior cuarenta, colonia Fraccionamiento “Las Arboledas”, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, mismo que manifiestan 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”, por su propio derecho, 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 Avenida de las Gaviotas, manzana tres, lote trece, exterior cuarenta, colonia Fraccionamiento “Las Arboledas”, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

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

(c) Es su voluntad celebrar este Contrato a efecto de constituir una hipoteca en primer lugar y grado de prelación sobre el Inmueble en favor de “EL ACREDITANTE”, con el objeto de garantizar todas y cada una de las obligaciones que “EL ACREDITADO” ha contraído conforme al Contrato de Crédito.

(d) Tiene plena capacidad legal para celebrar y cumplir con las obligaciones que contraen con motivo

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

(e) 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.

(f) 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.

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

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

(i) En relación con el inciso anterior, “EL GARANTE HIPOTECARIO” se obliga a no recibir rentas anticipadas sin la previa autorización por escrito de “EL ACREDITANTE”.

(j) 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 Regulada debidamente constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante la escritura número ciento seis mil quinientos noventa y ocho, de fecha catorce de octubre de dos mil nueve, otorgada ante el licenciado Arturo Sobrino Franco, titular de la notaría número cuarenta y nueve de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), en el folio mercantil electrónico número cuatrocientos siete mil cuatrocientos quince, el día veintiséis de noviembre de dos mil nueve, se constituyó la sociedad denominada “PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Contrato.

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

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

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

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

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

(d) Con base en las anteriores declaraciones de “LA ACREDITADA”, “EL OBLIGADO SOLIDARIO” y/o “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 a “LA ACREDITADA” el Crédito que le ha solicitado conforme a los términos y condiciones del presente Contrato de Crédito.

(e) Los fondos que se entregarán a “LA ACREDITADA” a través del presente Contrato de Crédito, provienen de fuentes lícitas y que, por lo mismo, manifiesta estar de acuerdo en que “LA ACREDITADA”, “EL OBLIGADO SOLIDARIO” y/o “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/políticas-de-privacidad/>.

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

-----**CAPÍTULO PRIMERO**

-----**CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR CONFUSIÓN DE DERECHOS**

-----**CLÁUSULAS**

PRIMERA.- En virtud de las compraventas relacionadas en los antecedentes de esta escritura, se declara que se extinguió por confusión de derechos la hipoteca constituida a favor del señor **JOSÉ NARCISO LOZANO GARCÍA** (quien también acostumbra usar los nombres de NARCISO LOZANO GARCÍA y JOSÉ NARCISO), sobre el inmueble objeto de este instrumento.

SEGUNDA.- Como consecuencia de lo anterior el señor **JOSÉ NARCISO LOZANO GARCÍA** (quien también acostumbra usar los nombres de NARCISO LOZANO GARCÍA y JOSÉ NARCISO), solicita al Registro Público de la Propiedad correspondiente, la cancelación del asiento de la inscripción de la hipoteca que por este instrumento se cancela.

-----**CAPÍTULO SEGUNDO**

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

-----**CLÁUSULAS**

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: DISTRIBUIDORA SPRINGHOUSE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

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

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

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

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

CAT: significa el costo anual total del financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes al crédito conforme a las disposiciones emitidas por el Banco de México y que en este Contrato de Crédito es de **31.8% (treinta y uno punto un por ciento)**.

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

Cuenta de “EL ACREDITADO”: significa la cuenta que tiene en “BANCO NACIONAL DE MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

con CLABE interbancaria “002180024341612938” (cero cero dos uno ocho cero cero dos cuatro tres cuatro uno seis uno dos nueve tres ocho), a nombre de “DISTRIBUIDORA SPRINGHOUSE”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con número de cuenta “243 4161293” (dos cuatro tres cuatro uno seis uno dos nueve tres).

Cuenta de “EL ACREDITANTE”: significa la cuenta de “EL ACREDITANTE” relacionada en la Cláusula Séptima de este Contrato.

Inmueble: significa CASA O EDIFICIO Y LOCALES COMERCIALES NÚMERO CUATRO DE LA CALLE MIGUEL NEGRETE, ESQUINA CON LA CALLE ANILLO DE CIRCUNVALACIÓN Y TERRENO SOBRE EL CUAL ESTÁ CONSTRUIDA, EN LA COLONIA CENTRO, DEMARCACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, CIUDAD DE MÉXICO.

Deuda: significa (i) todas las obligaciones de 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 “EL ACREDITADO”, “EL OBLIGADO SOLIDARIO” y/o “EL GARANTE HIPOTECARIO” otorgue garantía, fianza, hipoteca o asuman obligación solidaria.

Garante Hipotecario: Él señor JOSÉ NARCISO LOZANO GARCÍA (quien también acostumbra usar los nombres de NARCISO LOZANO GARCÍA y JOSÉ NARCISO), quién constituirá garantía hipotecaria sobre el Inmueble de su propiedad que más adelante se describe, para garantizar el monto del Crédito, y demás accesorios legales.

Día Hábil: significa cualquier día que no sea sábado, domingo o algún día en el que los bancos ubicados en Ciudad de México deban o puedan permanecer cerrados al público en general conforme a la legislación aplicable.

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

Documentos del Crédito: significa, conjuntamente, el presente Contrato, el Pagaré, cualquier otro título de crédito que consigne una obligación de pago a cargo de “EL ACREDITADO” y/u “EL OBLIGADO SOLIDARIO” “EL OBLIGADO SOLIDARIO” y/o “EL GARANTE HIPOTECARIO” a favor de “EL 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 de “EL ACREDITADO”, (ii) la capacidad de “EL ACREDITADO” para cumplir puntualmente con cualquiera de sus obligaciones bajo este Contrato de Crédito y los demás Documentos del Crédito, (iii) la legalidad, validez o exigibilidad de cualquier parte o de la totalidad de este Contrato de Crédito o de los demás Documentos del Crédito, o (iv) los derechos y recursos de “EL ACREDITANTE” derivados de este Contrato de Crédito o de los demás Documentos de “EL ACREDITANTE”.

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

Fecha de Vencimiento: significa cada una de las fechas de vencimiento de tracto sucesivo (una tras otra), conforme a la Tabla de Amortización que quedó agregada al apéndice de esta escritura con la letra “C”.

México: significa los Estados Unidos Mexicanos.

Obligado Solidario: JOSÉ NARCISO LOZANO GARCÍA (quien también acostumbra usar los

nombres de NARCISO LOZANO GARCÍA y JOSÉ NARCISO) quien responderá por el monto del crédito hasta el valor de la garantía hipotecaria.

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

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

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

Pesos: significa la moneda de curso legal en México.

Pesos: significa la moneda de curso legal en México.

Primera Disposición: significa la disposición inicial que realiza “EL ACREDITADO” al momento de la firma del Contrato conforme a la Cláusula Tercera, apartado (a).

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

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

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

Tasa de Interés Ordinario: significa una tasa de interés equivalente al 25% (veinticinco por ciento) anual sobre saldos insolutos.

SEGUNDA. Crédito y Destino del Crédito.

(a) Crédito. Sujeto a los términos y condiciones de este Contrato de Crédito, “EL ACREDITANTE” conviene en otorgar un crédito en cuenta corriente en favor de “EL ACREDITADO”. En consecuencia, “EL ACREDITANTE” pone a disposición de “EL ACREDITADO” una suma de dinero hasta por la cantidad de **\$10,000,000.00 (DIEZ 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 a “EL ACREDITANTE” las sumas que disponga, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que más adelante se estipulen.

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

(c) El Crédito se otorga bajo la modalidad cuenta corriente, “EL ACREDITADO” y “EL ACREDITANTE” convienen en que, únicamente “EL ACREDITANTE” estará facultado para restringir el Límite de Crédito o el plazo de las Disposiciones, así como para denunciar el presente Contrato en cualquier tiempo, mediante notificación por escrito que “EL ACREDITANTE” entregue

a “EL ACREDITADO”. La facultad de “EL ACREDITANTE” para restringir o denunciar el Contrato será válida a partir del día siguiente de la fecha de celebración del Contrato y podrá ejercerse en cualquier tiempo.

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

(d) Destino del Crédito. “EL ACREDITADO” se obliga a utilizar el Crédito única y exclusivamente para capital de trabajo (en adelante el “Destino del Crédito”) tal y como se detalla en el documento que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra “E”. Se entiende que “EL ACREDITANTE” otorga a “EL ACREDITADO” el Crédito, única y exclusivamente, con la finalidad de que este realice el Destino del Crédito. De lo anterior se desprende que la obligación del “EL ACREDITANTE” de cumplir con el Destino del Crédito constituye un motivo determinante de la voluntad de “EL ACREDITANTE” para la celebración de este Contrato. En ese sentido, “EL ACREDITADO” se obliga a utilizar la Disposición efectuada en términos del presente Contrato conforme al Destino del Crédito.

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

TERCERA. Forma de Disposición del Crédito. “EL ACREDITADO” podrá hacer uso del Crédito, mediante una o varias Disposiciones de acuerdo con lo establecido más adelante. Las Disposiciones deberán realizarse dentro de un plazo máximo de **24 (VEINTICUATRO)** meses a partir de la fecha de firma del presente Contrato. El plazo de pago de cada una de las Disposiciones será de **48 (CUARENTA Y OCHO)** meses contados desde la fecha en que tenga verificativo la Disposición que corresponda.

A. Disposición inicial. “EL ACREDITADO” manifiesta 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 **\$10,000,000.00 (DIEZ MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL)**. Dicho monto será puesto a disposición de “EL ACREDITADO” en fondos inmediatamente disponibles en la Cuenta de “EL ACREDITADO”, sin que su falta de cobro por parte de “EL ACREDITADO” implique modificación alguna a la Fecha de Disposición. Se 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 **3% (TRES por ciento)**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (“I.V.A.”) por la Disposición Inicial, la cual podrá ser descontada del total del Crédito.

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

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

i. Que los hechos y circunstancias objeto de las declaraciones del presente Contrato realizadas por “EL

ACREDITADO”, así como por “EL OBLIGADO SOLIDARIO”, continúen sin cambio alguno a la fecha de la Disposición;

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

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

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

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

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

(b) Solicitud de Disposición: En caso de que “EL ACREDITADO” ejerza la opción de realizar una Disposición, este deberá dar aviso de su Solicitud de Disposición a “EL ACREDITANTE”, mediante correo electrónico que deberá enviar a la siguiente dirección de correo electrónico: revolucion@creze.com.

La Solicitud de Disposición deberá contener como mínimo la siguiente información: i. nombre o denominación del solicitante, ii. monto de la Disposición requerida, iii. señalamiento de las Disposiciones previamente realizadas por “EL ACREDITADO”, iv. señalamiento del destino que pretende darse a la Disposición, y v. manifestación respecto a la subsistencia de “EL 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 5 (cinco) días hábiles a partir de la fecha de recepción de la Solicitud de Disposición por parte de “EL ACREDITADO”. La respuesta a la Solicitud de Disposición se realizará mediante correo electrónico que se remitirá a la dirección proporcionada por “EL ACREDITADO” en términos del presente Contrato. Las Partes expresamente acuerdan que en caso de que “EL ACREDITADO” no reciba respuesta y/o contestación alguna por parte de Acreditado dentro del plazo señalado en el presente párrafo, se considerará negada la Solicitud de Disposición.

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

(d) Aprobación de Disposición. Una vez proporcionada la información solicitada en la respuesta a la Solicitud de Disposición, “EL ACREDITANTE” contará con 5 (cinco) días hábiles para de forma discrecional aprobar o rechazar la Disposición solicitada (en adelante la “Aprobación de Disposición”).

La Aprobación de Disposición se notificará a “EL ACREDITADO” a través de correo electrónico en la dirección señalada en el presente Contrato.

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

El Acreditado no podrá solicitar la cancelación de la Disposición con posterioridad a que “EL ACREDITANTE” emita la Aprobación de Disposición, una vez emitida la Aprobación de Disposición “EL ACREDITADO” se encuentra obligado a acudir a la Junta de Disposición por lo que, en caso de inasistencia de “EL ACREDITADO”, “EL ACREDITANTE” tendrá por cancelada la Solicitud de Disposición.

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

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

(f) Destino de la Disposición. “EL ACREDITADO”, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la Fecha de Disposición, se obliga a comprobar a satisfacción de “EL ACREDITANTE” que la Disposición se utilizó de conformidad con el Destino del Crédito.

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

(g) Comisión por Estructuración. “EL ACREDITADO” se obliga a pagar una comisión por estructuración equivalente al **3% (TRES por ciento)**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (“I.V.A.”) por cada disposición que realice, la cual podrá ser descontada o deducida del importe que, con motivo de la Disposición, “EL ACREDITANTE” abonará a la cuenta de “EL ACREDITADO”.

CUARTA. Intereses. (a) Intereses ordinarios. El Saldo Insoluto del Crédito generará un interés ordinario a una tasa del **25% (VEINTICINCO por ciento)** anual, a partir de la Fecha de Disposición y hasta la fecha del pago total del Crédito y cualquier otra cantidad que se adeude conforme al presente Contrato de Crédito. En el entendido de que siempre y cuando exista un Saldo Insoluto del Crédito a cargo de “EL ACREDITADO”, el Crédito seguirá generando intereses ordinarios hasta su total liquidación. Esta tasa se calculará multiplicando el Saldo Insoluto del Crédito por la Tasa de Interés Ordinario. Los intereses conforme a este Contrato de Crédito serán calculados sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días.

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

QUINTA. Pena Convencional. En caso de que “EL ACREDITADO” incumpla total o parcialmente con cualquiera de las obligaciones derivadas del presente Contrato de Crédito, “EL ACREDITANTE” podrá exigir el pago de una pena convencional equivalente al **VEINTICINCO POR CIENTO** del Crédito, únicamente en el siguiente supuesto:

Si “EL ACREDITANTE” inicia en contra de “LA ACREDITADA” cualquier procedimiento de ejecución respecto del inmueble relacionado en el antecedente primero del presente Contrato de Crédito.

SEXTA. Plazo del Crédito; pagos anticipados; amortización del Crédito. (a) Plazo del Crédito. El presente Contrato de Crédito tendrá una vigencia de **72 (SETENTA Y DOS)** meses contados a partir de la Fecha de Disposición. Período mediante el cual, “EL ACREDITADO” realizará **48 (CUARENTA Y OCHO)** pagos consecutivos e ininterrumpidos, cada uno de conformidad con la tabla de amortización conforme a la Cláusula Tercera del Contrato de Crédito.

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

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

ii. “EL ACREDITANTE” contestará dicho aviso en un periodo de 3 (tres) días hábiles, en la que establecerá la referencia que se deberá usar y la fecha de pago.

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

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

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

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

escritura con la letra “D”.

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 de “EL ACREDITANTE”, mediante abono en “BBVA MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, con CLABE interbancaria “012180001147369582” (cero uno dos uno ocho cero cero cero uno uno cuatro siete tres seis nueve cinco ocho dos), a nombre de “BANCO ACTINVER”, SOCIEDAD ANÓNIMA POR CT DEL FID 4353 (cuatro tres cinco tres), con número de cuenta “0114736958” (cero uno uno cuatro siete tres seis nueve cinco ocho).

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

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

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

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

OCTAVA. Seguro. “EL GARANTE HIPOTECARIO” se obliga a contratar el seguro de vida con la compañía aseguradora de su preferencia, pudiendo optar por cualquiera de las compañías aseguradoras sugeridas por “EL ACREDITANTE”, en cuyas pólizas se designe a “EL ACREDITANTE” como beneficiario preferente y, en primer lugar, lo cual deberá acreditar “EL GARANTE HIPOTECARIO” 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 “G” al apéndice de esta escritura.

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

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

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

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

(a) La póliza debe amparar el pago a “EL ACREDITANTE” de cualquier saldo insoluto del Crédito, para el caso de fallecimiento de “EL 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 a “EL ACREDITANTE” cualquier Saldo Insoluto del Crédito y cualquier diferencia que exista a favor de “EL ACREDITANTE”, este hará entrega del finiquito del Crédito.

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

(c) Cualquier deducible aplicable conforme a los Seguros, será a cargo de “EL ACREDITADO” y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO”.

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

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

El Acreditado reconoce que “EL ACREDITANTE” no es responsable de las obligaciones a cargo de la Compañía Aseguradora

No habrá devolución de montos de primas no devengadas entregadas por la Compañía Aseguradora a “EL ACREDITADO” cuando este haya optado por contratar los Seguros a través de “EL ACREDITANTE”.

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

En caso de que “EL ACREDITADO” contrate por su cuenta cualquiera de los Seguros, se obliga a mantener vigentes las pólizas correspondientes mientras exista cualquier Saldo Insoluto del Crédito, debiendo exhibirlas a satisfacción de “EL ACREDITANTE” y, renovarlas a satisfacción de “EL ACREDITANTE” entregando constancia de ello por lo menos 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 a “EL ACREDITANTE”, a más tardar el mismo día en que surta efectos cualquier terminación de cualquiera de los Seguros contratados por su cuenta, a fin de que las Partes acuerden la contratación de dicho Seguro con la Compañía Aseguradora sustituta, cumpliendo en todo caso con los términos y condiciones establecidos en este Contrato de Crédito.

NOVENA. Obligaciones de “EL ACREDITADO”, “EL OBLIGADO SOLIDARIO” y “EL GARANTE HIPOTECARIO”. Mientras “EL ACREDITADO” tenga cualquier obligación conforme a este Contrato de Crédito, a menos que “EL ACREDITANTE” consienta previamente y por escrito en sentido contrario, deberá sujetarse a lo siguiente:

- i. No podrá incurrir o asumir, ni permitir la existencia de Deuda adicional de “EL ACREDITADO”, así como “EL OBLIGADO SOLIDARIO” con terceros, hasta por un monto de \$100,000,000.00 (CIEN MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).
- ii. Respecto de la garantía otorgada, 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 (o cualquier parte de los mismos), ni (ii) vender, transmitir, gravar, pignorar, entregar, transmitir en fideicomiso, usufructuar o disponer de cualquier manera de sus bienes o patrimonio (o cualquier parte de los mismos).
- iii. No podrá vender, transmitir, ceder, gravar, entregar, afectar en fideicomiso, disminuir, menoscabar, afectar o disponer en cualquier forma el Inmueble o cualquier derecho en relación con el mismo, sin el consentimiento previo y por escrito de “EL ACREDITANTE”;
- v. Deberá conservar y mantener el Inmueble en condiciones óptimas de uso, y realizar, a su costo, o requerir a los arrendatarios de los mismos, según sea el caso, todas las reparaciones y proporcionar mantenimiento al Inmueble para que estos se encuentren en todo momento en condiciones óptimas de uso;
- vi. Deberá pagar todos y cada uno de los impuestos, contribuciones, imposiciones, derechos, servicios, derechos y cualesquier otras cargas de cualquier naturaleza que sean determinadas, cobradas o

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

vii. En caso de expropiación, ocupación o de cualquier otro acto de autoridad que afecte el Inmueble o una parte del “EL OBLIGADO SOLIDARIO” y/o “EL GARANTE HIPOTECARIO” deberá aplicar en favor de “EL ACREDITANTE” el monto que se adeude al acreditante al momento en que ocurra cualquiera de los supuestos antes mencionados 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 “EL GARANTE HIPOTECARIO” autorizan a “EL ACREDITANTE” para que solicite y obtenga en cualquier momento y de cualquier Sociedad de Información Crediticia (en adelante el “Buró de Crédito”), la información sobre su historial crediticio, respecto de las operaciones crediticias y otras de naturaleza análoga, que lo integran. Por lo tanto y, toda vez que “EL ACREDITADO”, ha leído y comprendido la naturaleza y alcance del Buró de Crédito y de la información contenida en su base de datos, cualquier incumplimiento de “EL ACREDITADO” a las obligaciones de pago que a su cargo establece el Contrato de Crédito, será registrado por “EL ACREDITANTE”, en el Buró de Crédito con claves de observación establecidas en el reporte de crédito respectivo, las cuales podrán afectar el historial crediticio de “EL ACREDITADO”.

DÉCIMA PRIMERA. Estados de Cuenta y Atención a Usuarios. Respecto de los movimientos, transacciones y saldos que sean relativos al Crédito, para su envío, recepción y consulta “EL ACREDITADO” deberá hablar a los teléfonos y/o enviar un correo electrónico a la dirección de correo electrónico de “EL ACREDITANTE”, mismos que se establecen en el presente instrumento y, previa acreditación de interés jurídico, “EL ACREDITANTE” proporcionará dicha información por correo electrónico o por teléfono. Adicionalmente, “EL ACREDITADO” otorga su consentimiento para que el medio de envío de los estados de cuenta sea vía correo electrónico que señaló, previa solicitud del mismo a la dirección de correo electrónico “caguilar@creze.com”. En el entendido que “EL ACREDITANTE” deberá enviar un estado de cuenta en una periodicidad no mayor a 6 meses.

DÉCIMA SEGUNDA. Causas de Vencimiento Anticipado. Las Partes convienen en que “EL ACREDITANTE” podrá dar por vencido anticipadamente el presente Contrato de Crédito, en dado caso, el Saldo Insoluto del Crédito, los intereses devengados no pagados, los intereses moratorios devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas en los términos de este Contrato de Crédito, se vencerán y serán pagaderos de inmediato por “EL ACREDITADO” y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO”, sin requisito de presentación, requerimiento, demanda, solicitud u otro aviso de cualquier naturaleza a cualquiera, en cualquiera de los siguientes casos:

(a) Si “EL ACREDITADO” no efectúa, dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a su vencimiento, el pago exacto de cualquier cantidad de principal, intereses, comisiones, gastos y demás accesorios que conforme a este Contrato de Crédito deba ser pagada por su cuenta a “EL ACREDITANTE” conforme a los Documentos del Crédito y/o conforme a cualesquier otro contrato de crédito que “EL ACREDITADO” haya celebrado o celebre posteriormente con “EL ACREDITANTE”; o

- (b) Si cualquier declaración hecha por “EL ACREDITADO” y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO” en relación con el presente Contrato de Crédito o cualquier información o documento que haya sido entregada a “EL ACREDITANTE” en cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme a lo dispuesto en el presente Contrato de Crédito, resulta ser incorrecta o falsa en cualquier aspecto importante al momento de haber sido hecha; o
- (c) Si “EL ACREDITADO” y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO” no cumplen u observan cualquier otro término, obligación o convenio contenido en este Contrato de Crédito, o los Documentos del Crédito, que deban ser cumplidos u observados por su parte, respecto del cual no se haga referencia específica en esta Cláusula; o
- (d) Si “EL ACREDITADO” y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO” inician cualquier procedimiento o acción (a) conforme a cualquier legislación, presente o futura, de cualquier país (ya sea en México o en el extranjero) relacionada con concurso mercantil, insolvencia, quiebra, reorganización o asistencia a deudores que tenga como objetivo solicitar su respectivo concurso mercantil, quiebra, insolvencia, reorganización, reestructuración, disolución, liquidación o cualquier otra asistencia judicial respecto a cualquiera de ellos o sus Deudas, o (b) que busque el nombramiento de un síndico, conciliador, interventor, visitador, custodio, administrador, conservador o cualquier funcionario similar respecto a todos o una parte substancial de sus activos o si “EL ACREDITADO” y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO” efectúan una cesión general para el beneficio de sus acreedores; o
- (e) Si se inicia en contra de “EL ACREDITADO” y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO” conforme a cualquier ley presente o futura de México o de cualquier otro país que sea aplicable, cualquier procedimiento u otra acción que busque la emisión de una orden de embargo, ejecución o proceso similar contra todos o una parte sustancial de sus activos que resulte en una orden para tales efectos y que no sea desechada o dejada sin efectos dentro de los 60 (sesenta) días siguientes a la fecha en que se dicte dicha orden y que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso; o
- (f) Si “EL ACREDITADO” y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO” no son capaces de pagar de manera general sus respectivas Deudas a su vencimiento o si admiten por escrito su incapacidad para pagar sus Deudas a su vencimiento en forma general; o
- (g) Si cualquier Autoridad Gubernamental o cualquier persona confiscare, expropiare o asumiere la custodia o el control de todos o cualquier parte importante de los bienes o patrimonio y que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso, siempre y cuando lo anterior no sea causado por “EL ACREDITANTE”; o
- (h) Si cualquier persona, por cualquier causa, embargara todos o cualquier parte importante de los bienes y dicho embargo no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o resolviere favorablemente dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que se hubiera realizado dicho embargo; o
- (i) Si tiene lugar cualquier circunstancia, evento o condición sobre el negocio, operaciones, activos, condición (financiera u otra) o una porción sustancial de “EL ACREDITADO” y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO”, que tenga un Efecto Sustancial Adverso sobre: (a) la capacidad de “EL ACREDITADO” y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO” para cumplir puntualmente cualquiera de sus obligaciones bajo cualquier Documento del Crédito, (b) la legalidad, validez o exigibilidad de cualquier disposición de cualquier Documento del Crédito, o (c) los derechos y recursos de “EL ACREDITANTE” bajo cualquiera de los Documentos del Crédito; o

- (j) Si cualquier tercero iniciare cualquier acción o procedimiento legal que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso respecto al presente Contrato de Crédito o cualquiera de los Documentos del Crédito y dicha acción o procedimiento no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o se resolviere favorablemente a “EL ACREDITADO” dentro de los 90 (noventa) días calendario siguientes a la fecha en que hubiere iniciado dicha acción o procedimiento; o
- (k) Si cualquier tercero iniciare cualquier acción o procedimiento legal alegando contar con una opción o derecho de compra sobre el Inmueble y dicha acción o procedimiento no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o se resolviere favorablemente a “EL ACREDITADO” dentro de los 60 (sesenta) días calendario siguientes a la fecha en que hubiere iniciado dicha acción o procedimiento; o
- (l) Si “EL ACREDITADO” utilizara cualquier parte de los recursos del Crédito para un fin distinto al autorizado conforme al Destino del Crédito previsto en este Contrato de Crédito; o
- (m) Se dicte una sentencia o sentencias definitivas para el pago de cantidades de dinero que tenga o razonablemente pueda tener un Efecto Sustancial Adverso, por uno o más tribunales, tribunales administrativos u otros órganos que tengan jurisdicción sobre “EL ACREDITADO” y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO” o;
- (n) Si ocurre cualquier suceso que “EL ACREDITANTE” considere que cause o pueda causar un Efecto Sustancial Adverso en la situación de “EL ACREDITADO” y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO” que impida que cumplan con las actividades y obligaciones contempladas en este Contrato de Crédito, o cualquier Documento del Crédito; o
- (ñ) Si “EL ACREDITADO” y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO” llevan a cabo un incumplimiento o declaración de vencimiento anticipado de cualquier otra obligación que tengan a su cargo; o
- (o) Si “EL ACREDITADO” y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO” no mantiene vigente durante todo el plazo del Crédito los Seguros conforme a la Cláusula Octava del presente Contrato.
- (p) Si cualquier declaración hecha por “EL ACREDITADO” y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO” en relación con el presente Contrato de Crédito o cualquier información o documento que haya sido entregada a “EL ACREDITANTE” en cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme a lo dispuesto en el presente Contrato de Crédito, resulta ser incorrecta o falsa en cualquier aspecto importante al momento de haber sido hecha; o

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

(b) Asimismo, en caso de que “EL OBLIGADO SOLIDARIO” realice un pago por cuenta de “EL ACREDITADO”, se obliga a no repetir en contra de “EL ACREDITADO”, sino hasta que “EL ACREDITANTE” haya recibido todo cuanto se le adeudare conforme al Contrato de Crédito, los 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 GARANTE HIPOTECARIO” Hipotecario por medio del presente instrumento constituye en favor de “EL ACREDITANTE”, hipoteca incondicional e irrevocable en PRIMER LUGAR Y GRADO de prelación (en adelante la “Hipoteca”), sobre el Inmueble identificado como: **LA CASA O EDIFICIO Y LOCALES COMERCIALES NÚMERO CUATRO DE LA CALLE MIGUEL NEGRETE, ESQUINA CON LA CALLE ANILLO DE CIRCUNVALACIÓN Y TERRENO SOBRE EL CUAL ESTÁ CONSTRUIDA, EN LA COLONIA CENTRO, ALCALDÍA VENUSTIANO CARRANZA CIUDAD DE MÉXICO** * (cuyas superficies, medidas y linderos y colindancias e indivisos, relacionadas en el Antecedente Uno del presente instrumento que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen). La Hipoteca se extiende sobre: (i) las accesiones naturales del Inmueble, (ii) las mejoras hechas en el Inmueble por “EL GARANTE HIPOTECARIO” o por terceros en beneficio de “EL GARANTE HIPOTECARIO”, (iii) los objetos muebles incorporados permanentemente al Inmueble que no puedan separarse sin menoscabo de dicho Inmueble o deterioro de esos objetos, (iv) las construcciones que se edifiquen sobre el Inmueble por “EL GARANTE HIPOTECARIO” o por cualquier tercero para beneficio de este, y (v) todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al Inmueble, sin reserva ni limitación alguna.

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

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

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

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

requiera o “EL ACREDITANTE” lo solicite.

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

“EL OBLIGADO SOLIDARIO” y/o “EL GARANTE HIPOTECARIO” está de acuerdo en que el Inmueble garantice el total de las obligaciones al amparo del presente Contrato.

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

“EL ACREDITANTE”:

Calle Bahía de Santa Bárbara número ciento cuarenta y cinco, Piso “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:

“DISTRIBUIDORA SPRINGHOUSE”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE

Calle Autopista Federal México- Querétaro kilómetro cuarenta manzana seis lote tres, colonia Parque Industrial Xhala, Cuautitlán Izcalli, Estado de México, México.

Atención: JOSÉ NARCISO LOZANO GARCÍA (quien también acostumbra usar los nombres de NARCISO LOZANO GARCÍA y JOSÉ NARCISO)

Teléfono: “(55)-58999919”.

Correo electrónico: “wendyperez@colchasprimavera.com”.

El Obligado Solidario y/o “EL GARANTE HIPOTECARIO”:

JOSÉ NARCISO LOZANO GARCÍA quien también acostumbra usar los nombres de NARCISO LOZANO GARCÍA y JOSÉ NARCISO.

Avenida de las Gaviotas, manzana tres, lote trece, exterior cuarenta, colonia Fraccionamiento las Arboledas, Atizapán de Zaragoza, Estado de México

Teléfono: “(55)-14205064”.

Correo electrónico: wendyperez@colchasprimavera.com

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

por escrito, ante la persona, dirección de correo y domicilio antes mencionados.

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

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

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

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

(b) Indemnización. “EL ACREDITADO” conviene en indemnizar a “EL ACREDITANTE” y a sus respectivos consejeros, funcionarios, empleados, asesores legales y agentes y sacarlos en paz y a salvo de cualesquier pérdidas, responsabilidades, reclamaciones, daños o gastos incurridos por ellos, que resulten de cualquier litigio, procedimiento o procesos relacionados con este Contrato de Crédito, incluyendo, sin limitación a, honorarios y gastos de asesores legales, incurridos en relación con dicho litigio o proceso (pero excluyendo cualesquier pérdidas, responsabilidades, reclamaciones daños o gastos derivados exclusivamente de la culpa grave o negligencia de la persona con derecho a ser indemnizada, según se determine por sentencia firme dictada por un tribunal competente). Las obligaciones de “EL ACREDITADO” conforme a esta Cláusula por lo que se refiere al inciso a) anterior, se darán por terminadas una vez liquidado el monto total del crédito más sus intereses derivados del mismo, y por lo que se refiere al inciso b) anterior 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”, “EL ACREDITADO” y/o “EL 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 de “EL ACREDITADO” derivados del presente Contrato no podrán cederse, gravarse, enajenarse o por cualquier otro título comprometerse con terceros, bajo ningún título, salvo consentimiento expreso y por escrito de “EL ACREDITANTE”. Por su parte, “EL ACREDITANTE” podrá libremente ceder, sin necesidad de

previa notificación, transmitir u otorgar en garantía a favor de terceros los derechos derivados del presente Contrato de Crédito así como de los demás Documentos del Crédito, sin requerir el consentimiento de “EL ACREDITADO” y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO” o su previa notificación, sujetándose en todo momento a lo dispuesto por la legislación vigente.

DÉCIMA NOVENA. Transferencia de Datos Personales. “EL ACREDITADO”, y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO” y/o “EL GARANTE HIPOTECARIO” autorizan y reconocen expresamente que “EL ACREDITANTE” podrá, sin autorización adicional transferir sus datos personales, con las limitaciones previstas en el aviso de privacidad.

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

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

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

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

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

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:

I.- Que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad legal para la celebración de este acto, y que me aseguré de su identidad de acuerdo a los documentos que agrego en fotocopia al apéndice de esta escritura con la letra “H” a excepción del señor **JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA**, a quien conozco personalmente.

II.- Que me identifiqué plenamente ante los comparecientes como Notario de la Ciudad de México.

III.- Que los señores **JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA** y **JOSÉ NARCISO LOZANO GARCÍA**, manifiestan que sus representadas se encuentran capacitadas legalmente para la celebración de este acto y acreditan las personalidades que ostenta, las cuales declaran que no les han sido modificadas, revocadas o en forma alguna restringidas y que se encuentran vigentes con las certificaciones que agrego al apéndice de esta escritura con las letras “I” y “J”.

IV.- Que los comparecientes declaran bajo protesta de decir verdad que el contenido del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios por tratarse de un acto ocasional y no como resultado de una relación formal y cotidiana con el suscrito Notario.

V.- Que para los efectos previstos en la Ley Nacional de Extinción de Dominio, los comparecientes declaran de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que los bienes y recursos objeto del presente instrumento, son de procedencia lícita; y que su actuación es de buena fe en su calidad de titulares de los mismos.

VI.- Que es de su conocimiento el aviso de privacidad disponible tanto en las instalaciones de la Notaría a mi cargo como en los correos electrónicos remitidos desde la misma y que la firma del presente instrumento implica su pleno y más amplio consentimiento para el tratamiento de sus datos personales y de sus datos personales sensibles, en su caso.

VII.- Que los comparecientes declaran por sus generales ser:

JOSÉ NARCISO LOZANO GARCÍA, mexicano, originario de Guadalajara, Estado de Jalisco, lugar donde nació el día ocho de abril de mil novecientos cincuenta y cuatro, casado, empresario, con domicilio en calle Miguel Negrete número cuatro, colonia Zona Centro, alcaldía Venustiano Carranza, código postal quince mil cien, Ciudad de México, con Clave Única de Registro de Población “LONG540408HJCZRR01 “LONG cincuenta y cuatro cero cuatro cero ocho HJCZRR cero uno).

JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA, mexicano, 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 número ciento cuarenta y cinco, planta baja, colonia Verónica Anzures, alcaldía Miguel Hidalgo, código postal once mil trescientos, Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes “AERJ7702203I8” (AERJ setenta y siete cero dos veinte tres I ocho) y con Clave Única de Registro de Población “AERJ770220HDFHZN03” (AERJ setenta y siete cero dos veinte HDFHZN cero tres).

VIII.- Que advertí a los comparecientes de las penas en que incurren quienes declaran falsamente ante notario.

IX.- Que expliqué a los comparecientes con un lenguaje sencillo, claro y comprensible para ellos, según lo manifestaron en este acto, el contenido, conceptos y alcances de este instrumento.

X.- Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura.

XI.- Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente esta escritura.

XII.- Que leído y explicado íntegramente por el suscrito notario este instrumento a los comparecientes, manifestaron su plena comprensión y conformidad con él y lo firmaron el día