



ABT/19710/cnpo

---- INSTRUMENTO NÚMERO TREINTA Y TRES MIL CIENTO TRES. -----  
---- VOLUMEN MIL CIENTO SESENTA Y CINCO. -----  
---- FOLIO NÚMERO TREINTA Y CUATRO. -----  
---- HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, a tres de noviembre de dos mil veintitrés. -----

ALFONSO BORJA TORRES, Notario número Noventa y Cinco del Estado de México, plenamente identificado con tal carácter, hago constar: **EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS, GARANTÍA HIPOTECARIA Y OBLIGADO SOLIDARIO** (el "Crédito", "Contrato de Crédito", "Contrato") que celebran, la sociedad "DESARROLLOS TURISTICOS LT", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor IAN FRANCISCO PÉREZ LÓPEZ (el "Acreditado") como acreditado; los señores IAN FRANCISCO PÉREZ LÓPEZ y FRANCISCO PÉREZ LOBATO (ambos como "Obligado Solidario") ambos como obligado solidario; y el señor IAN FRANCISCO PÉREZ LÓPEZ ("Deudor Hipotecario" y/o "Garante Hipotecario") como deudor hipotecario y/o garante hipotecario, y la sociedad denominada "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, representada por el señor JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA (el "Acreditante" y/o "Creze") como acreditante a quienes en conjunto se les denominará como las Partes, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: -----

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

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

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

Declaran los comparecientes que: -----

**UNO.- TÍTULO DE PROPIEDAD** -----

Por escritura número ciento nueve mil novecientos setenta y cuatro, de fecha cuatro de marzo de dos mil veintidós, otorgada ante el Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, titular de la Notaría número doscientos veintisiete de la Ciudad de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, bajo el folio real electrónico número "00159780", el señor IAN FRANCISCO PÉREZ LÓPEZ adquirió, siendo soltero, por compra que hizo a los señores Nissim Chayo Massri y Elias Chayo Mazrahi, en un precio de siete millones ochocientos cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, EL DEPARTAMENTO MIL SETECIENTOS TRES, ASÍ COMO EL DERECHO DE USO EXCLUSIVO DE UNA TERRAZA, DE LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUATROCIENTOS CINCO, CUATROCIENTOS DIECISÉIS Y CUATROCIENTOS DIECISIETE Y DE LA BODEGA CIENTO TREINTA Y CUATRO, DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL DENOMINADO "TORRE "A" DEL LOTE OCHO, AVIVIA BOSQUE REAL", MARCADO CON EL NÚMERO CIENTO OCHENTA DE LA CALLE BOULEVARD BOSQUE REAL Y TERRENO QUE OCUPA, ES DECIR EL LOTE NÚMERO OCHO DE LA MANZANA V (CINCO ROMANO) DEL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO DENOMINADO "BOSQUE REAL", PRIMERA ETAPA, RESULTANTE DE LA FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DEL LOTE SIETE Y LOTE OCHO DE LA MANZANA V (CINCO ROMANO), EN HUIXQUILUCAN, CÓDIGO POSTAL CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO, EN EL ESTADO DE MÉXICO, Y ELEMENTOS COMUNES QUE LE CORRESPONDEN, en adelante el "INMUEBLE" con la superficie, medidas y linderos que transcribo a continuación: -----

**"...V.- UNIDAD PRIVATIVA** -----

*Dentro de las unidades privadas que conforman el régimen de propiedad en condómino (sic) relacionado en el antecedente tercero de este instrumento, se encuentra el que es objeto del mismo, es decir el*



departamento mil setecientos tres, así como el derecho de uso exclusivo de una terraza, los cajones de estacionamiento cuatrocientos cinco, cuatrocientos dieciséis y cuatrocientos diecisiete y de la bodega ciento treinta y cuatro, la cual tiene una superficie de CUATRO METROS TREINTA CENTIMETROS CUADRADOS, y elementos comunes que le corresponden equivalentes a CERO ENTEROS OCHO MIL TRESCIENTOS DIEZMILESIMOS DE POR CIENTO, con la superficie, medidas y linderos que en el título que se relaciona en el antecedente tercero de este instrumento se describieron como sigue: -----

"...La superficie del departamento 1703 es de 190.00 m<sup>2</sup>, con el siguiente deslinde a partir de su acceso y en el sentido de las manecillas del reloj: -----

PLANTA DEPARTAMENTO 190.00 m<sup>2</sup> -----

Orientación ----- Medida ----- Colindancia -----

AL NORTE ----- 2.73 ----- CON VESTIBULO DE ACCESO -----

AL PONIENTE ----- 4.48 ----- CON VESTIBULO DE ACCESO Y ELEVADOR PRINCIPAL -----

AL SUR ----- 2.28 ----- CON ELEVADOR PRINCIPAL -----

AL PONIENTE ----- 5.58 ----- CON ESCALERAS DE SERVICIO -----

AL NORTE ----- 12.30 ----- CON VACIO A AREAS VERDES -----

AL ORIENTE ----- 15.10 ----- CON VACIO A AREA COMUN -----

AL SUR ----- 14.42 ----- CON VACIO A AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO -----

----- PARA EL DEPARTAMENTO 103 Y AREA COMUN DE -----

----- USO EXCLUSIVO PARA EL DEPARTAMENTO 1703 -----

AL PONIENTE ----- 2.30 ----- CON ALMACEN DEPARTAMENTO 1704 -----

AL NORTE ----- 1.68 ----- CON MONTACARGAS -----

AL PONIENTE ----- 2.75 ----- CON MONTACARGAS -----

COLINDANCIAS EN PISO Y LOSA: -----

EN PISO CON DEPARTAMENTO 1603 -----

EN LOSA CON DEPARTAMENTO 1803 -----

Terraza La superficie Área común de uso exclusivo PARA EL DEPARTAMENTO 1703 es de 18.00 m<sup>2</sup>, con el siguiente deslinde a partir de su acceso y en el sentido de las manecillas del reloj: -----

Orientación ----- Medida ----- Colindancia -----

AL PONIENTE ----- 2.00 ----- CON AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA EL -----

----- DEPARTAMENTO 1704 -----

AL NORTE ----- 8.87 ----- CON DEPARTAMENTO 1703 -----

AL ORIENTE ----- 2.00 ----- CON VACIO A AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO -----

----- PARA EL DEPARTAMENTO 103 -----

AL SUR ----- 8.87 ----- CON VACIO A AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO -----

----- PARA EL DEPARTAMENTO 103. -----

COLINDANCIAS EN PISO Y LOSA: -----

EN LOSA CON AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA EL DEPARTAMENTO 1803 -----

EN PISO CON AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA EL DEPARTAMENTO 1603. -----

NOTA: NO SE PODRA CERRAR PERIMETRALMENTE, TANTO EN MUROS COMO EN PLAFONS, EL AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO, PARA SER INTEGRADA AL DEPARTAMENTO...". -----

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

Declaran las partes que el Inmueble se encuentra: -----

- a).- Libre de todo gravamen y sin limitación de dominio, según se desprende del certificado de libertad de gravámenes correspondiente, expedido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, **Oficina Registral de Naucalpan**, mismo que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "A". -----
- b).- Al corriente en los pagos de Impuesto Predial, Derechos por Servicio de Agua, Servicios Municipales y sin generar contribuciones por Aportaciones de Mejoras. -----



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

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

**CUATRO.-** Las partes manifiestan que:

- a).- Se tienen plenamente identificadas y se reconocen entre sí la personalidad con la que comparecen a la firma de este instrumento.
- 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.

**CINCO.- OBLIGACIONES ALIMENTARIAS.**

Para los efectos de la fracción V del artículo ciento treinta y cinco Sexties de la Ley General de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes, las partes manifiestan que no son deudores de pensiones alimenticias, y al efecto me exhiben los Certificados de No Registro de Deudor Alimentario Moroso, expedidos por la Oficina Central del Registro Civil de la Ciudad de México, mismos que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "B".

**DECLARACIONES**

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

- (a) Es una sociedad constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante la escritura número ochenta y cuatro mil quinientos ochenta y cinco, de fecha veinticuatro de agosto de dos mil quince, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, titular de la Notaría número doscientos veintisiete de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Quintana Roo, Oficina Registral de Playa del Carmen, bajo el folio mercantil electrónico número "8947\*3", el día veintisiete de mayo de dos mil dieciséis, 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 la escritura número ciento cuatro mil quinientos diez, de fecha diecinueve de agosto de dos mil veinte, otorgado bajo la fe del Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, titular de la Notaría número doscientos veintisiete de la Ciudad de México, cuyos datos de inscripción no me fueron proporcionados, facultades que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna.
- (c) El fin que le dará a los recursos obtenidos del Crédito es única y exclusivamente para capital de trabajo.
- (d) Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato de Crédito, el ubicado en Calle Cuatro Norte número ciento noventa y dos, manzana dieciocho, lote doce, Colonia Centro, en Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, Código Postal setenta y siete mil setecientos diez, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.
- (e) Su Registro Federal de Contribuyentes es el número "DTL150825QJ7".
- (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, el Inmueble dado en garantía se encuentra libre de cualquier limitación en su dominio y/o posesión, obligándose a recabar autorización de forma previa y por escrito del Acreditante, para cualquier modificación o limitante en su dominio y/o posesión.-----

II.- Declara el Obligado Solidario, es decir los señores **IAN FRANCISCO PÉREZ LÓPEZ** y **FRANCISCO PÉREZ LOBATO**, que:-----

(a) Son personas físicas 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) Señalan como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato de Crédito:-----  
Del señor **IAN FRANCISCO PÉREZ LÓPEZ**, el ubicado en Cerrada Boulevard Bosque Real número ochenta y cinco "L", Colonia Bosque Real, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, código postal cincuenta y dos mil setecientos setenta y cuatro, mismo que declara bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----

Del señor **FRANCISCO PÉREZ LOBATO**, el ubicado en Calle Arquímedes número ciento ochenta y nueve, interior "L" doscientos uno, Colonia Polanco Reforma, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, código postal once mil quinientos cincuenta, mismo que declara bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----

(c) Su Registro Federal de Contribuyentes:-----  
Del señor **IAN FRANCISCO PÉREZ LÓPEZ**: "**PELI980520LZ6**".-----  
Del señor **FRANCISCO PÉREZ LOBATO**: "**PELF571016PF1**".-----

(d) 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.-----

(e) Previo a la firma de este instrumento, el Acreditante puso a su disposición y le explicó de manera expresa e inequívoca el contenido y alcance de su "Aviso de Privacidad" vigente, por lo cual manifiesta



estar de acuerdo con el tratamiento que el Acreditante da y dará a sus datos personales en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y reconoce que dicho "Aviso de Privacidad" podrá cambiar de tiempo en tiempo por lo que deberá consultarlo periódicamente en el siguiente enlace "<https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>".-----

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

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

(b) Su domicilio se ubica en Cerrada Boulevard Bosque Real número ochenta y cinco "L", Colonia Bosque Real, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, código postal cincuenta y dos mil setecientos setenta y cuatro, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto. -----

(c) Su Registro Federal de Contribuyentes es el número "PELI980520LZ6". -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(l) Previamente 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.

(f) 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. -----

(g) 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. -----

(h) Los fondos que se entregarán al Acreditado a través del presente Contrato de Crédito, provienen de



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

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

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

**CLÁUSULAS**

**DEL CONTRATO DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE**

**CON INTERÉS, GARANTÍA HIPOTECARIA Y OBLIGADO SOLIDARIO**

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

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

**Acreditante:** significa la sociedad denominada "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**.

**Acreditado:** **DESARROLLOS TURISTICOS LT, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.**

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

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

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

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

**CAT:** significa el costo anual total del financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes al crédito conforme a las disposiciones emitidas por el Banco de México y que en este Contrato de Crédito es de **41.74% (cuarenta y uno punto setenta y cuatro por ciento)**.

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

**Cuenta del Acreditado:** significa la cuenta que tiene en "BANCO REGIONAL", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, con CLABE interbancaria "05818000011593368", a nombre de "DESARROLLOS TURISTICOS LT", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con número de cuenta "224974990011".

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

**Inmueble:** significa **EL DEPARTAMENTO MIL SETECIENTOS TRES, ASÍ COMO EL DERECHO DE USO EXCLUSIVO DE UNA TERRAZA, DE LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUATROCIENTOS CINCO, CUATROCIENTOS DIECISÉIS Y CUATROCIENTOS DIECISIETE Y DE LA BODEGA CIENTO**



TREINTA Y CUATRO, DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL DENOMINADO "TORRE "A" DEL LOTE OCHO, AVIVIA BOSQUE REAL", MARCADO CON EL NÚMERO CIENTO OCHENTA DE LA CALLE BOULEVARD BOSQUE REAL Y TERRENO QUE OCUPA, ES DECIR EL LOTE NÚMERO OCHO DE LA MANZANA V (CINCO ROMANO) DEL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO DENOMINADO "BOSQUE REAL", PRIMERA ETAPA, RESULTANTE DE LA FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DEL LOTE SIETE Y LOTE OCHO DE LA MANZANA V (CINCO ROMANO), EN HUIXQUILUCAN, CÓDIGO POSTAL CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO, EN EL ESTADO DE MÉXICO, Y ELEMENTOS COMUNES QUE LE CORRESPONDEN. -----

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

Día Hábil: significa cualquier día del año, excepto sábados y domingos, en el que las instituciones de crédito mexicanas deban estar abiertas al público para realizar operaciones, conforme a las disposiciones de carácter general emitidas por la CNBV, sin considerar para tales efectos a las sucursales de autoservicio.

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

Documentos del Crédito: significa, conjuntamente, el presente Contrato, el Pagaré, cualquier otro título de crédito que consigne una obligación de pago a cargo del Acreditado y/u Obligado Solidario y/o Deudor Hipotecario a favor del Acreditante y, en general, cualquier otro instrumento, documento o título relacionado con el Crédito. -----

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

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

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

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

Obligado Solidario: **IAN FRANCISCO PÉREZ LÓPEZ** y **FRANCISCO PÉREZ LOBATO**, 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 "**D**" al apéndice de esta escritura. -----

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

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



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

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

Saldo Global: significa la cantidad que el Acreditante pone a disposición del Acreditado y de la cual este último dispone efectivamente -----

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

Tasa de Interés Moratorio: significa el porcentaje fijo de 5% (CINCO POR CIENTO) aplicado sobre las cantidades vencidas y no pagadas oportunamente por el Acreditado de conformidad con lo establecido en este Contrato. -----

Tasa de Interés Ordinario: significa una tasa de interés anual equivalente al 19% (diecinueve por ciento) sobre saldos globales. -----

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

(a) Crédito. Sujeto a los términos y condiciones de este Contrato de Crédito, el Acreditante conviene en otorgar un crédito en cuenta corriente en favor del Acreditado. En consecuencia, el Acreditante pone a disposición del Acreditado una suma de dinero hasta por la cantidad de \$4,300,000.00 (CUATRO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL) (en adelante el "Límite de Crédito" y/o el "Crédito"), del cual dispondrá el Acreditado en los términos que se establecen en la Cláusula Tercera siguiente, quedando obligado el Acreditado a restituir al Acreditante las sumas que disponga, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que más adelante se estipulen. -----

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

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

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

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

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



cálculo establecidos en las disposiciones aplicables.-----

**TERCERA. Forma de Disposición del Crédito.** El Acreditado podrá hacer uso del Crédito, mediante una o varias Disposiciones de acuerdo con lo establecido más adelante. Las Disposiciones deberán realizarse dentro de un plazo máximo de **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 **\$4,300,000.00 (CUATRO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**. Dicho monto será puesto a disposición del Acreditado en fondos inmediatamente disponibles en la Cuenta del Acreditado, sin que su falta de cobro por parte del Acreditado implique modificación alguna a la Fecha de Disposición. Se agrega la Tabla de Amortización correspondiente a la Primer Disposición con la letra "**C**" al apéndice de esta escritura. El Acreditado se obliga a pagar una comisión por estructuración el equivalente al **5% (cinco 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 "C", y iii. la confirmación relativa a la realización de la Disposición en la Cuenta del Acreditado. -----

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

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

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

(g) Comisión por Estructuración. El Acreditado se obliga a pagar una comisión por estructuración equivalente al 5% (cinco 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 Global del Crédito generará un interés ordinario a



una tasa del **19% (diecinueve 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 Global del Crédito a cargo del Acreditado, el Crédito seguirá generando intereses ordinarios hasta su total liquidación. Esta tasa se calculará multiplicando el Saldo Global 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 igual a la Tasa de Interés Moratorio. -----

**QUINTA. Pena Convencional.** En caso de que el Acreditado incumpla total o parcialmente con cualquiera de las obligaciones derivadas del presente Contrato de Crédito, el Acreditante podrá exigir el pago de una pena convencional equivalente a **\$2,150,000.00 (DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**. -----

**SEXTA. Plazo del Crédito; pagos anticipados; amortización del Crédito.** **(a) Plazo del Crédito.** El presente Contrato de Crédito tendrá una vigencia de **72 (setenta y dos) meses** contados a partir de la Fecha de Disposición. Período mediante el cual, el Acreditado realizará **48 (cuarenta y ocho) pagos** consecutivos e ininterrumpidos, cada uno de conformidad con la tabla de amortización de cada Disposición que realice conforme a la Cláusula Tercera del Contrato de Crédito. -----

**(b) Pagos anticipados.** En caso de que el Acreditado pretenda realizar pagos anticipados, este último podrá realizarlos i) una vez transcurridos **doce 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 **5% (CINCO 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 Global del Crédito, este se tomará como un depósito que se aplicará a la siguiente mensualidad correspondiente, conforme a la Tabla de Amortización que quedó agregada al apéndice de esta escritura con la letra "**C**". -----

iii. En caso de que el remanente sea mayor al 5% (cinco por ciento) del saldo global 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 MÉXICO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, con CLABE interbancaria



"012180001147369582", a nombre de "BANCO ACTINVER SA POR CT DEL FID 4353", con número de cuenta "0114736958".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) La póliza debe amparar el pago al Acreditante de cualquier saldo global 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 Global 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 Global 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, que supere la cantidad de ciento quince millones de pesos, Moneda Nacional.-----

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

iii.No podrá vender, transmitir, ceder, gravar, entregar, afectar en fideicomiso, disminuir, menoscabar,



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

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

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

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

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

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

**DÉCIMA PRIMERA. Estados de Cuenta y Atención a Usuarios.** Respecto de los movimientos, transacciones y saldos que sean relativos al Crédito, para su envío, recepción y consulta el Acreditado deberá hablar a los teléfonos y/o enviar un correo electrónico a la dirección de correo electrónico del Acreditante, mismos que se establecen en el presente instrumento y, previa acreditación de interés jurídico, el Acreditante proporcionará dicha información por correo electrónico o por teléfono. Adicionalmente, el Acreditado otorga su consentimiento para que el medio de envío de los estados de cuenta sea vía correo electrónico que señaló, previa solicitud del mismo a la dirección de correo electrónico "caguilar@creze.com". En el entendido que el Acreditante deberá enviar un estado de cuenta en una periodicidad no mayor a 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 Global del Crédito, los intereses devengados no pagados, los intereses moratorios devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas en los términos de este Contrato de Crédito, se vencerán y serán pagaderos de inmediato por el Acreditado y/o el Obligado Solidario, sin requisito de presentación, requerimiento, demanda, solicitud u otro aviso de cualquier naturaleza a cualquiera, en cualquiera de los siguientes casos: (a) Si el Acreditado no efectúa, a su vencimiento, el pago exacto de cualquier cantidad de principal, intereses, comisiones, gastos y demás accesorios que conforme a este Contrato de Crédito deba ser pagada por su cuenta al Acreditante conforme a los Documentos del Crédito y/o conforme a cualesquier otro contrato de crédito que el Acreditado haya celebrado o celebre posteriormente con el Acreditante; o-- (b) Si cualquier declaración hecha por el Acreditado y/o el Obligado Solidario en relación con el presente Contrato de Crédito o cualquier información o documento que haya sido entregada al Acreditante en cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme a lo dispuesto en el presente Contrato de Crédito,



resulta ser incorrecta o falsa en cualquier aspecto importante al momento de haber sido hecha; o -----

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

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

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

(f) Si el Acreditado y/o el Obligado Solidario no son capaces de pagar de manera general sus respectivas Deudas a su vencimiento o si admiten por escrito su incapacidad para pagar sus Deudas a su vencimiento en forma general; o -----

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

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

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

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

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

(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: **EL DEPARTAMENTO MIL SETECIENTOS TRES, ASÍ COMO EL DERECHO DE USO EXCLUSIVO DE UNA TERRAZA, DE LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUATROCIENTOS CINCO, CUATROCIENTOS DIECISÉIS Y CUATROCIENTOS DIECISIETE Y DE LA BODEGA CIENTO TREINTA Y CUATRO, DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL DENOMINADO "TORRE "A" DEL LOTE OCHO, AVIVIA BOSQUE REAL", MARCADO CON EL NÚMERO CIENTO OCHENTA DE LA CALLE BOULEVARD BOSQUE REAL Y TERRENO QUE OCUPA, ES DECIR EL LOTE NÚMERO OCHO DE LA MANZANA V (CINCO ROMANO) DEL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO DENOMINADO "BOSQUE REAL", PRIMERA ETAPA, RESULTANTE DE LA FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DEL LOTE SIETE Y LOTE OCHO DE LA MANZANA V (CINCO ROMANO), EN HUIXQUILUCAN, CÓDIGO POSTAL CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO, EN EL ESTADO DE MÉXICO, Y ELEMENTOS COMUNES QUE LE CORRESPONDEN** (cuyas superficies, medidas y linderos y colindancias e indivisos, relacionadas en el Antecedente Uno del presente instrumento que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen). La Hipoteca se extiende sobre: (i) las accesiones naturales del Inmueble, (ii) las mejoras hechas en el Inmueble por el Deudor Hipotecario o por terceros en beneficio del Deudor Hipotecario, (iii) los objetos muebles incorporados permanentemente al Inmueble que no puedan separarse sin menoscabo de dicho Inmueble o deterioro de esos objetos, (iv) las construcciones que se edifiquen sobre el Inmueble por el Deudor Hipotecario o por cualquier tercero para beneficio de este, y (v) todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al Inmueble, sin reserva ni limitación alguna. -----

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



ejecución vinculadas o derivadas de la misma. -----

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

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

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

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

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

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

**El Acreditante:** -----

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

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

Teléfono: "(55) 76 93 69 50". -----

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

**El Acreditado:** -----

"DESARROLLOS TURISTICOS LT", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. -----

Calle Cuatro Norte número ciento noventa y dos, manzana dieciocho, lote doce, Colonia Centro, en Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, Código Postal setenta y siete mil setecientos diez. -----

Atención: IAN FRANCISCO PÉREZ LÓPEZ. -----



Teléfono: "556583 9059".-----

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

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

Cerrada Boulevard Bosque Real número ochenta y cinco "L", Colonia Bosque Real, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, código postal cincuenta y dos mil setecientos setenta y cuatro.-----

Atención: **IAN FRANCISCO PÉREZ LÓPEZ**.-----

Teléfono: "5529046372".-----

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

**El Obligado Solidario:**-----

Calle Arquímedes número ciento ochenta y nueve, interior "L" doscientos uno, Colonia Polanco Reforma, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, código postal once mil quinientos cincuenta.-----

Atención: **FRANCISCO PÉREZ LOBATO**.-----

Teléfono: "5541944380".-----

Correo electrónico: "fperez325@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, y (ii) "DESARROLLOS TURISTICOS LT", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que sus respectivas representadas son personas morales capaces y que las facultades con que actúan no les han sido revocadas ni modificadas en forma alguna, lo que acreditan con los siguientes documentos:-----

I.- Por "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, otorgado en este protocolo, ante el Licenciado Arturo González Jiménez, titular de la Notaría número noventa y cinco del Estado 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", 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, otorgado en este protocolo, ante el Licenciado Arturo González Jiménez, titular de la Notaría número noventa y cinco del Estado 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 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, Joaquín 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 querrelas 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 la sociedad "**DESARROLLOS TURISTICOS LT**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**:

a).- Con la escritura número ochenta y cuatro mil quinientos ochenta y cinco, de fecha veinticuatro de agosto de dos mil quince, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, titular de la Notaría número doscientos veintisiete de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Quintana Roo, Oficina Registral de Playa del Carmen, bajo el folio mercantil electrónico número "8947\*3", el día veintisiete de mayo de dos mil dieciséis, por la cual se hizo constar la constitución de la sociedad denominada "**DESARROLLOS TURISTICOS LT**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con domicilio en el Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, duración de noventa y nueve años, capital social mínimo fijo de cinco mil pesos, Moneda Nacional, cláusula de admisión de extranjeros, y con el objeto social que se relaciona en dicha escritura.-----

b).- Con la escritura número ciento cuatro mil quinientos diez, de fecha diecinueve de agosto de dos mil veinte, otorgado bajo la fe del Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, titular de la Notaría número doscientos veintisiete de la Ciudad de México, cuyos datos de inscripción no me fueron proporcionados, en la cual la sociedad "**DESARROLLOS TURISTICOS LT**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** otorgó en favor del señor **IAN FRANCISCO PÉREZ LÓPEZ**, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio, para otorgar y suscribir títulos de crédito, y para otorgar y revocar poderes, mismos que declara son suficientes para el otorgamiento de este instrumento.-----

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

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

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

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

**EL SEÑOR IAN FRANCISCO PÉREZ LÓPEZ**, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veinte de mayo de mil novecientos noventa y ocho, soltero, empresario, con domicilio en Cerrada Boulevard Bosque Real número ochenta y cinco "L", Colonia Bosque Real, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, código postal cincuenta y dos mil setecientos setenta y cuatro.-----

Clave Única de Registro de Población: "PELI980520HDFRPN03".-----

**EL SEÑOR FRANCISCO PÉREZ LOBATO**, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario del Estado de Puebla, lugar donde nació el día dieciséis de octubre de mil novecientos cincuenta y siete, soltero,



empresario, con domicilio en Calle Arquímedes número ciento ochenta y nueve, interior "L" doscientos uno, Colonia Polanco Reforma, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, código postal once mil quinientos cincuenta.-----

Clave Única de Registro de Población: "PELF571016HPLRBR04".-----

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

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

II.- Que tuve a la vista los documentos que se citan en este instrumento, a cuyos originales me remito y que los comparecientes manifiestan conocer el contenido de los mismos.-----

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 lei y expliqué íntegramente este instrumento a los comparecientes y estando conformes con su contenido, valor y fuerza legal, lo firman en comprobación el día ocho de noviembre de dos mil veintitrés, momento en que LO AUTORIZO DEFINITIVAMENTE.-----

DOY FE.-----

FRANCISCO PÉREZ LOBATO-----FIRMA-----

IAN FRANCISCO PÉREZ LÓPEZ-----FIRMA-----

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

FIRMA DEL NOTARIO.-----

EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

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

----- Rúbrica -----

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

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

----- Rúbrica -----

ES PRIMER TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO NÚMERO TREINTA Y TRES MIL CIENTO TRES, QUE SE EXPIDE A FAVOR DE "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, COMO "EL ACREDITANTE", VA EN VEINTICINCO PÁGINAS ÚTILES PROTEGIDAS POR KINEGRAMAS.-----

HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, A DIECISÉIS DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.-----

DOY FE.-----

ABT//erp"







GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO

INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL  
ESTADO DE MÉXICO



VOLANTE DE TRÁMITE UNIVERSAL

NO. DE TRÁMITE: 593657	FECHA DE PRELACIÓN: 31-oct-2023 11:26:22	OFICINA REGISTRAL: NAUCALPAN
NOMBRE DEL SOLICITANTE: ALFONSO BORJA T		
PERSONA QUE RECEPCIONA EL DOCUMENTO: SISTEMA ELECTRONICO IFREM		
RESUMEN DE ACTOS(S) CONCEPTO: LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVÁMENES		
		OBSERVACIONES: 19710

CONSULTA EL ESTADO ACTUAL DE TU TRÁMITE

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

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



**SIN TEXTO**



# INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

## CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMENES

IFREM-MOD-MP-CER-16

OFICINA REGISTRAL DE NAUCALPAN

FOLIO REAL ELECTRÓNICO:	00159780	IFR-PDN311023112036	
ANALISTA:	CLG AUTOMATIZADO DEL IFREM	RECIBO(S) OFICIAL(ES)	PAGO(S)
TRÁMITE:	593657	IEHY0031514840306278	\$1,348.00
FECHA:	31/10/2023		
PÁGINA: 1 DE	2		

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

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

### CERTIFICA

QUE DE ACUERDO A LA SOLICITUD FORMULADA POR EL C. ALFONSO BORJA TORRES, EL INMUEBLE DESCRITO EN EL FOLIO REAL ELECTRONICO NUMERO 159780. DENOMINACIÓN:DEPARTAMENTO 1703 EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO TORRE A DEL LOTE 8 AVIVIA BOSQUE REAL RESULTANTE DE LA FUSION Y SUBDIVISION CALLE: BOULEVARD BOSQUE REAL NUM EXTERIOR:180 NUM INTERIOR:NO CONSTA SECCION:NO CONSTA SECTOR:NO CONSTA ETAPA:NO CONSTA SUPER MANZANA:NO CONSTA MANZANA:V ROMANO LOTE:8 VIVIENDA:NO CONSTA COLONIA:CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO DENOMINADO "BOSQUE REAL", PRIMERA ETAPA CODIGO POSTAL:NO CONSTA MUNICIPIO:HUIXQUILUCAN ESTADO: ESTADO DE MÉXICO SUPERFICIE190.0 , SUPERFICIE EN TEXTO: METROS CUADRADOS MEDIDAS Y COLINDANCIAS: Y CON RUMBOS MEDIDAS Y COLINDANCIAS LA SUPERFICIE DEL DEPARTAMENTO 1703 ES DE 190.00 M2, CON EL SIGUIENTE DESLINDE A PARTIR DE SU ACCESO Y EN EL SENTIDO DE LAS MANECILLAS DEL RELOJ:

PLANTA DEPARTAMENTO 190.00 M2  
ORIENTACIÓNMEDIDA COLINDANCIA  
AL NORTE 2.73 CON VESTIBULO DE ACCESO AL PONIENTE 4.48 CON VESTIBULO DE ACCESO Y ELEVADOR PRINCIPAL AL SUR 2.28 CON ELEVADOR PRINCIPAL AL PONIENTE 5.58 CON ESCALERAS DE SERVICIO AL NORTE 12.30 CON VACIO A AREAS VERDES AL ORIENTE 15.10 CON VACIO A AREA COMUN AL SUR 14.42 CON VACIO A AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA EL DEPARTAMENTO 103 Y AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA EL DEPARTAMENTO 1703 AL PONIENTE 2.30 CON ALMACEN DEPARTAMENTO 1704 AL NORTE 1.68 CON MONTACARGAS AL PONIENTE 2.75 CON MONTACARGAS  
COLINDANCIAS EN PISO Y LOSA: EN PISO CON DEPARTAMENTO 1603  
EN LOSA CON DEPARTAMENTO 1803

TERRAZA LA SUPERFICIE ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO PARA EL DEPARTAMENTO 1703 ES DE 18.00 M2, CON EL SIGUIENTE DESLINDE A PARTIR DE SU ACCESO Y EN EL SENTIDO DE LAS MANECILLAS DEL RELOJ:

ORIENTACIÓNMEDIDA COLINDANCIA  
AL PONIENTE 2.00 CON AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA EL DEPARTAMENTO 1704 AL NORTE 8.87 CON DEPARTAMENTO 1703 AL ORIENTE 2.00 CON VACIO A AREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO PARA EL DEPARTAMENTO 103 AL SUR 8.87 CON VACIO A AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA EL DEPARTAMENTO 103  
COLINDANCIAS EN PISO Y LOSA:  
EN LOSA CON AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA EL DEPARTAMENTO 1803  
EN PISO CON AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA EL DEPARTAMENTO 1603. CON EL DERECHO DE USO EXCLUSIVO DE LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO MARCADOS CON LOS NUMERO 416, 417 Y 405, ASI COMO TAMBIEN LA BODEGA MARCADA CON EL NUMERO 134. - - - NOTA: NO SE PODRA CERRAR PERIMETRALMENTE, TANTO EN MUROS COMO EN PLAFOND, EL AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA SER INTEGRADA AL DEPARTAMENTO. OBSERVACIONES: Y PROPIETARIO(S): IAN FRANCISCO PEREZ LOPEZ,

NO REPORTA GRAVAMENES Y/O LIMITANTES



INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMENES

IFREM-MOD-MP-CER-16

OFICINA REGISTRAL DE NAUCALPAN

FOLIO REAL ELECTRÓNICO:	<u>00159780</u>	IFR-PDN311023112639	
ANALISTA:	CLG AUTOMATIZADO DEL IFREM	RECIBO(S) OFICIAL(ES)	PAGO(S)
TRÁMITE:	593657	IEHY0031514840306278	\$1,348.00
FECHA:	31/10/2023		
PÁGINA: 2 DE	2		

SE CORRIÓ LA ANOTACIÓN DE AVISO PREVENTIVO. SURTIENDO EFECTOS A PARTIR DE 31/10/2023.

SE EXPIDE ESTA CERTIFICACIÓN A PETICIÓN DEL INTERESADO PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR EL DÍA 31 DEL MES DE OCTUBRE DE 2023.

FUNCIÓN REGISTRAL			
<b>FUNCIÓN:</b>	EL C. REGISTRADOR	<b>NOMBRE:</b>	DULCE MARIA ZAMORA TAFDLA
		<b>SERIAL NUM:</b>	00001000000507210824
<p>71 c2 fc 53 6e 9d fe 7d 71 e8 45 96 06 af 3f 9c eb 63 75 99 1f 33 18 24 09 e4 cc b0 c7 97 28 ab 23 74 e7 ff a5 8c d2 90 4f a3 0f 1a 3c 61 81 65 2b 47 1f 5d 3a d3 37 6e 5f bf 8a f1 28 70 10 c4 21 82 15 00 7d a1 0e 3d e1 bc a2 f7 fe d0 ee 80 d6 8b 74 7b 9e df cb 42 35 10 0e 1e 0f 42 8a e7 fc 39 f6 7b 27 11 d9 28 a0 de a7 84 b0 49 97 e7 42 19 d1 17 20 f4 b2 da b0 a1 9c 0f 46 9f d9 19 2c ed 55 f5 2b 9c cb 89 55 15 88 cf a7 3d d0 d8 19 1b ec c0 43 43 0f c9 e0 0f e7 36 0b e4 8a 87 33 80 24 1b 1d 52 51 01 94 a8 75 f1 53 91 85 f6 67 76 d1 a5 c5 d5 17 95 23 dd b2 95 d7 de 78 4a 12 28 dd a0 a8 c0 b3 c1 6d 37 cf 69 71 56 6f 31 93 c4 de c1 db b3 39 a1 dd 8e 82 cf be 1f b3 cd 26 90 a7 af e3 1b eb a0 ce d9 7a 35 32 d7 55 58 a9 dc db 5a bc 57 ea 8f a6 d2 3b 11 ce d2 b5 c3</p>			
<b>OCSP RESPONSE DATE:</b>	2023-10-31T17:26:22Z	<b>TSP RESPONSE DATE:</b>	2023-10-31T17:26:22Z
		<b>FECHA DE FIRMA:</b>	2023/10/31 11:26:34
<b>UNIDAD CERTIFICADORA:</b>	Servicio OCSP SAT	<b>NUM SECUENCIA:</b>	5147678



2022-2024  
"2023, Año del Septuagésimo Aniversario del Reconocimiento del Derecho al Voto de las Mujeres en México"



## CERTIFICACION DE CLAVE Y VALOR CATASTRAL

Folio 2205

Con fundamento en los artículos 166 fracción II, 171 fracción XVIII, 173 y 183 del Código Financiero del Estado de México y Municipios:

### CERTIFICA

Que en el padrón catastral municipal se encuentra registrado el inmueble ubicado en: BOULEVARD

BOSQUE REAL

Calle

V

7

Manzana y lote del plano autorizado

180

1703

BOSQUE REAL

Número oficial

Número interior

Colonia, Fraccionamiento o Conjunto Urbano

SIN DESCRIPCION

Localidad

HUIXQUILUCAN

Municipio

Con los siguientes datos:

Clave catastral 095 14 267 08 TA 1703

Clave catastral anterior 000 00 000 00 00 0000

Nombre o Razón Social del Propietario o poseedor:

PEREZ LOPEZ IAN FRANCISCO

### Superficies (m2):

Terreno:	Privativa	<u>0</u>	Común	<u>132</u>
Construcción:	Privativa	<u>251</u>	Común	<u>279</u>

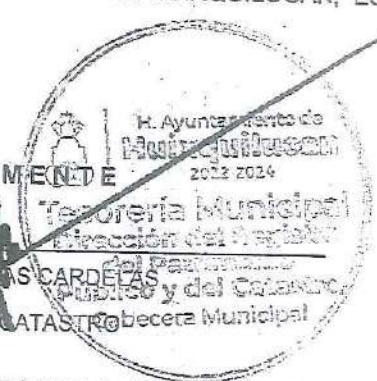
### Valores catastrales (\$):

Terreno Privativa	<u>0</u>	Común	<u>655,238 =</u>	<u>655,238</u>
Construcción Privativa	<u>4,242,683</u>	Común	<u>893,882 =</u>	<u>5,136,565</u>
			Total \$	<u>5,791,803</u>

A solicitud del interesado se expide la presente CERTIFICACION en HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MEXICO, a los 21 días del mes de JUNIO de 2023.

**ATENTAMENTE**

LIC. ERICK VILLAS CARDEAS  
DIRECTOR DE CATASTRO



**0951426708TA1703\***

Los derechos por la prestación de los servicios municipales, quedan cubiertos bajo el recibo oficial No. 211090496 de fecha 2023/06/05.

[huixquilucan.gob.mx](http://huixquilucan.gob.mx)

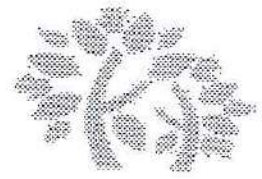
**SIN TEXTO**



CIUDAD DE MÉXICO



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
Consejería Jurídica y de Servicios Legales  
DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO CIVIL



REGISTRO CIVIL

N.F. 000041203522

Ciudad de México, a 16 de noviembre de 2023

**CERTIFICADO DE NO REGISTRO DE DEUDOR  
ALIMENTARIO MOROSO**

Derivado de la búsqueda realizada en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos de esta Institución a que se refieren los artículos 35 y 323 séptimus del Código Civil para la Ciudad de México, certifica que (el/la) C. IAN FRANCISCO PÉREZ LÓPEZ

A esta fecha, NO se encuentra como Deudor Alimentario Moroso

ATENTAMENTE  
LA C. JUEZ DE LA OFICINA CENTRAL  
DEL REGISTRO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LIC. CRYSTEL GUADALUPE ARELLANO MORENO

kazTpDohhkmiG7qZramMxQCTrEYrWZ7WisRB1iQovxbbHd2t9eXgcMbkVtlp7xKefSYon7ndf9l  
+mfXd/U+JqR/ViDSGEE7WKP+sAl8WMvpglIDOMA3L7etL1rO68XINc/zEFvN9rwQgQfFEIE5rTf  
zqQh0gQ08nih1v/pR63F05sF813N2S3HuiNG531lrwzCyyZDBAIYVyVNLJwLp7OO82DyBmSaU

**SIN TEXTO**



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
 Consejería Jurídica y de Servicios Legales  
 DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO CIVIL



N.F. 000041203523

Ciudad de México, a 16 de noviembre de 2023

**CERTIFICADO DE NO REGISTRO DE DEUDOR  
 ALIMENTARIO MOROSO**

Derivado de la búsqueda realizada en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos de esta Institución a que se refieren los artículos 35 y 323 séptimus del Código Civil para la Ciudad de México, certifica que (el/la) C. FRANCISCO PÉREZ LOBATO

A esta fecha, NO se encuentra como Deudor Alimentario Moroso

ATENTAMENTE  
 LA C. JUEZ DE LA OFICINA CENTRAL  
 DEL REGISTRO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LIC. CRYSTEL GUADALUPE ARELLANO MORENO

KhAFcFdQ/3cSV/8vnOQiUgtZsKJBTQRyGQX+BQv2W3MQELUgvjNWJK3JNfc2bDkS+YhC3HyfDE  
 icf9bgA7S7mLqMcWenl4W/++M4Y+1bni44ZTw0/uRpW8Z4vGAsB6KAWrYf3eK8p2IIQOc/1Q+LN  
 rQl4EGbQBCOk/yVCBV6XwRJUSHfnYBFyIPMFEhf2Gn3RZNBzSb6MzWSlxgUJ4XitpjAkEtnQ


**SIN TEXTO**



# Simulador tabla de amortización

**IAN FRANCISCO**

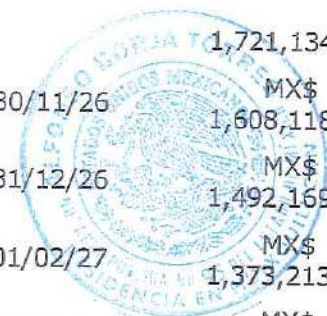
Importe del crédito      \$ 4,300,000.00  
 Plazo                              48 Meses  
 Tipo de pago                      Mensual  
 Interés anual                      19 %  
 Comisión por apertura              5 %

*A 03/nov/2023*  
*Ciudad de México*  
*Ian Francisco Rivas Landa*  


## Tabla de pagos

Fecha de pago	Préstamo	Capital	Interés	IVA	Pago Total
30/11/23	MX\$ 4,300,000.00	MX\$ 46,114.53	MX\$ 111,552.14	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
01/01/24	MX\$ 4,253,885.47	MX\$ 47,310.85	MX\$ 110,355.82	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
31/01/24	MX\$ 4,206,574.62	MX\$ 48,538.20	MX\$ 109,128.46	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
29/02/24	MX\$ 4,158,036.42	MX\$ 49,797.40	MX\$ 107,869.27	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
01/04/24	MX\$ 4,108,239.02	MX\$ 51,089.26	MX\$ 106,577.41	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
30/04/24	MX\$ 4,057,149.76	MX\$ 52,414.64	MX\$ 105,252.03	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
31/05/24	MX\$ 4,004,735.13	MX\$ 53,774.39	MX\$ 103,892.27	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
01/07/24	MX\$ 3,950,960.73	MX\$ 55,169.43	MX\$ 102,497.24	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
31/07/24	MX\$ 3,895,791.30	MX\$ 56,600.65	MX\$ 101,066.01	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
02/09/24	MX\$ 3,839,190.65	MX\$ 58,069.01	MX\$ 99,597.66	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
30/09/24	MX\$ 3,781,121.64	MX\$ 59,575.46	MX\$ 98,091.21	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
31/10/24	MX\$ 3,721,546.18	MX\$ 61,120.98	MX\$ 96,545.68	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67

02/12/24	MX\$ 3,660,425.20	MX\$ 62,706.61	MX\$ 94,960.06	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
31/12/24	MX\$ 3,597,718.59	MX\$ 64,333.36	MX\$ 93,333.30	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
31/01/25	MX\$ 3,533,385.23	MX\$ 66,002.32	MX\$ 91,664.34	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
28/02/25	MX\$ 3,467,382.91	MX\$ 67,714.58	MX\$ 89,952.09	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
31/03/25	MX\$ 3,399,668.33	MX\$ 69,471.25	MX\$ 88,195.41	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
30/04/25	MX\$ 3,330,197.07	MX\$ 71,273.50	MX\$ 86,393.16	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
02/06/25	MX\$ 3,258,923.57	MX\$ 73,122.51	MX\$ 84,544.16	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
30/06/25	MX\$ 3,185,801.07	MX\$ 75,019.48	MX\$ 82,647.19	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
31/07/25	MX\$ 3,110,781.59	MX\$ 76,965.66	MX\$ 80,701.01	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
01/09/25	MX\$ 3,033,815.93	MX\$ 78,962.33	MX\$ 78,704.34	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
30/09/25	MX\$ 2,954,853.61	MX\$ 81,010.80	MX\$ 76,655.87	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
31/10/25	MX\$ 2,873,842.81	MX\$ 83,112.41	MX\$ 74,554.26	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
01/12/25	MX\$ 2,790,730.40	MX\$ 85,268.54	MX\$ 72,398.13	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
31/12/25	MX\$ 2,705,461.86	MX\$ 87,480.61	MX\$ 70,186.06	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
02/02/26	MX\$ 2,617,981.25	MX\$ 89,750.06	MX\$ 67,916.61	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
02/03/26	MX\$ 2,528,231.19	MX\$ 92,078.39	MX\$ 65,588.28	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
31/03/26	MX\$ 2,436,152.81	MX\$ 94,467.12	MX\$ 63,199.55	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
30/04/26	MX\$ 2,341,685.69	MX\$ 96,917.82	MX\$ 60,748.85	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
01/06/26	MX\$ 2,244,767.87	MX\$ 99,432.10	MX\$ 58,234.57	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
30/06/26	MX\$ 2,145,335.77	MX\$ 102,011.60	MX\$ 55,655.07	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
31/07/26	MX\$ 2,043,324.17	MX\$ 104,658.02	MX\$ 53,008.65	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
31/08/26	MX\$ 1,938,666.15	MX\$ 107,373.10	MX\$ 50,293.57	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
30/09/26	MX\$ 1,831,293.06	MX\$ 110,158.61	MX\$ 47,508.06	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
02/11/26	MX\$	MX\$	MX\$ 44,650.29	MX\$ 0.00	MX\$



	1,721,134.45	113,016.38			157,666.67
30/11/26	MX\$ 1,608,118.07	MX\$ 115,948.29	MX\$ 41,718.37	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
31/12/26	MX\$ 1,492,169.78	MX\$ 118,956.26	MX\$ 38,710.40	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
01/02/27	MX\$ 1,373,213.51	MX\$ 122,042.27	MX\$ 35,624.40	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
01/03/27	MX\$ 1,251,171.24	MX\$ 125,208.33	MX\$ 32,458.33	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
31/03/27	MX\$ 1,125,962.91	MX\$ 128,456.53	MX\$ 29,210.13	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
30/04/27	MX\$ 997,506.38	MX\$ 131,789.00	MX\$ 25,877.67	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
31/05/27	MX\$ 865,717.38	MX\$ 135,207.92	MX\$ 22,458.75	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
30/06/27	MX\$ 730,509.46	MX\$ 138,715.53	MX\$ 18,951.14	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
02/08/27	MX\$ 591,793.93	MX\$ 142,314.14	MX\$ 15,352.53	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
31/08/27	MX\$ 449,479.79	MX\$ 146,006.10	MX\$ 11,660.57	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
30/09/27	MX\$ 303,473.69	MX\$ 149,793.84	MX\$ 7,872.82	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67
01/11/27	MX\$ 153,679.85	MX\$ 153,679.85	MX\$ 3,986.82	MX\$ 0.00	MX\$ 157,666.67

\*El pago total ya incluye IVA

---

El presente Resumen Indicativo de Términos y Condiciones no es, ni deberá de ser considerado como, un intento por definir todos los términos y condiciones relacionados con el Préstamo. En cambio, únicamente tiene la intención de señalar el acuerdo en principio entre el Prestamista y el Prestatario respecto de algunos de los temas de negocio de mayor importancia, respecto de los cuales se estructurarán los documentos legales. Excepto por los párrafos denominados "Exclusividad", "Confidencialidad", "Legislación Aplicable y Jurisdicción" y "Obligatoriedad", en los términos del párrafo denominado "Obligatoriedad", este Resumen Indicativo de Términos y Condiciones es un documento no vinculatorio y no constituye una obligación por parte de Prestadora de Servicios Ciclomart S.A. de C.V. SOFOM E.N.R o de cualquier otra persona

Atención a clientes  
(55)2450-3688

Bahía de Santa Barbara 145, Col.  
Verónica Anzures, Del. Miguel  
Hidalgo, Ciudad de México, C.P.  
11300

[www.creze.com](http://www.creze.com)  
[contacto@creze.com](mailto:contacto@creze.com)



**PAGARÉ  
SEN PROTESTO**

**HUENO POR \$ 7,568,000.16  
(SIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS, 16/100 M.N.)**

La sociedad denominada **DESARROLLOS TURISTICOS LT SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, referido como el "Suscriptor") por el presente Pagaré, promite y se obliga incondicionalmente a pagar a la orden de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART" **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA** y/o quien sus derechos representen (el "Tenedor del Pagaré"), la cantidad determinada de \$ 7,568,000.16 (SIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS, 16/100 M.N.).

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

No.	Fecha de Vencimiento	Monto	No.	Fecha de Vencimiento	Monto
1	30 noviembre 2023	MX \$ 157,666.67	25	01 diciembre 2025	MX \$ 157,666.67
2	01 enero 2024	MX \$ 157,666.67	26	31 diciembre 2025	MX \$ 157,666.67
3	31 enero 2024	MX \$ 157,666.67	27	02 febrero 2026	MX \$ 157,666.67
4	29 febrero 2024	MX \$ 157,666.67	28	02 marzo 2026	MX \$ 157,666.67
5	01 abril 2024	MX \$ 157,666.67	29	31 marzo 2026	MX \$ 157,666.67
6	30 abril 2024	MX \$ 157,666.67	30	30 abril 2026	MX \$ 157,666.67
7	31 mayo 2024	MX \$ 157,666.67	31	01 junio 2026	MX \$ 157,666.67
8	01 julio 2024	MX \$ 157,666.67	32	30 junio 2026	MX \$ 157,666.67
9	31 julio 2024	MX \$ 157,666.67	33	31 julio 2026	MX \$ 157,666.67
10	30 agosto 2024	MX \$ 157,666.67	34	31 agosto 2026	MX \$ 157,666.67
11	30 septiembre 2024	MX \$ 157,666.67	35	30 septiembre 2026	MX \$ 157,666.67
12	31 octubre 2024	MX \$ 157,666.67	36	02 noviembre 2026	MX \$ 157,666.67
13	02 diciembre 2024	MX \$ 157,666.67	37	30 noviembre 2026	MX \$ 157,666.67
14	31 diciembre 2024	MX \$ 157,666.67	38	31 diciembre 2026	MX \$ 157,666.67
15	31 enero 2025	MX \$ 157,666.67	39	01 febrero 2027	MX \$ 157,666.67
16	29 febrero 2025	MX \$ 157,666.67	40	01 marzo 2027	MX \$ 157,666.67
17	31 marzo 2025	MX \$ 157,666.67	41	31 marzo 2027	MX \$ 157,666.67
18	30 abril 2025	MX \$ 157,666.67	42	30 abril 2027	MX \$ 157,666.67
19	30 mayo 2025	MX \$ 157,666.67	43	31 mayo 2027	MX \$ 157,666.67
20	30 junio 2025	MX \$ 157,666.67	44	30 junio 2027	MX \$ 157,666.67
21	31 julio 2025	MX \$ 157,666.67	45	02 agosto 2027	MX \$ 157,666.67
22	01 agosto 2025	MX \$ 157,666.67	46	31 agosto 2027	MX \$ 157,666.67
23	31 agosto 2025	MX \$ 157,666.67	47	30 septiembre 2027	MX \$ 157,666.67
24	30 septiembre 2025	MX \$ 157,666.67	48	01 noviembre 2027	MX \$ 157,666.67

Para efectos de la presente, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el suscriptor expresamente proroga el momento de vencimiento del Pagaré a partir de la última fecha de vencimiento señalada en el calendario de pagos arriba incluido, en el día 31/12/2027, sin que dicha prórroga no prohíba que el presente Pagaré pueda ser presentado en fecha anterior en cualquier momento anticipadamente conforme al párrafo anterior.

El pago al Tenedor del Pagaré conforme al calendario de pagos arriba señalado deberá ser realizado en Buzón habilitado. En



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

No obstante, lo anterior, el Suscriptor podrá cubrir la cantidad indicada mediante depósito bancario o transferencia electrónica en la cuenta número "8114736958", con CLABE interbancaria "012180091167369581", a nombre de BANCO ACTINVER SA POR CT DEL FID 435) en "BBVA México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, y/o en cualquier otro lugar que el Tenedor del Pagaré pudiere designar expresamente y por escrito. Cuando el día de pago de este Pagaré sea considerado día no hábil, dicho pago deberá ser efectuado en el día hábil inmediato siguiente.

Si el presente Pagaré no es cubierto a más tardar en cada una de las fechas que debe ser pagado conforme al calendario de pagos arriba señalado, el Suscriptor pagará a la vista intereses moratorios sobre el monto total del título, desde el día siguiente a la fecha de vencimiento, a una tasa de interés mensual de 7.91% (siete puntos noventa y un por ciento), más el impuesto al valor agregado correspondiente.

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

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

Pagaré suscrito en la Ciudad de México, el día 03 noviembre 2023.

El Suscriptor  
**DESARROLLOS TURISTICOS LT SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**  
Representada por:



**JUAN FRANCISCO PEREZ LOPEZ**

Por medio de Calle "C" (cuatro) número cuatro noventa y dos manzana diecisiete lote doce, Colonia Centro, Código Postal once mil trescientos diez, Playa del Carmen, municipio de Solidaridad en el Estado de Quintana Roo.

El Aval



**JUAN FRANCISCO PEREZ LOPEZ**

Calle Bosque Real número ochenta y cinco letra "L", Colonia Bosque Real, código postal cincuenta y cinco mil seiscientos sesenta y cuatro, Municipio de Huixquilucan en el Estado de México.



Aval

*[Handwritten signature]*

**FRANCISCO PEREZ LOBATO**

Con domicilio en Calle Arqueólogos número ciento ochenta y nueve interior "L201" (letra "L" doscientos uno) Polanco cuarta sección, código postal once mil quinientos cincuenta en la Alcaldía de Miguel Hidalgo en la ciudad de México.

*[Handwritten signature]*

... DESARROLLOS TURÍSTICOS LT. SOCIEDAD ANÓNIMA DE

**SIN TEXTO**

**creze**



**Destino del Crédito**

Se hace referencia al Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con Interés, Garantía Hipotecaria y Obligado Solidario celebrado el día 03 de noviembre de 2023 entre **DESARROLLOS TURISTICOS LT SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** como **ACREDITADO** y **"PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA** como **ACREDITANTE**.

**DESARROLLOS TURISTICOS LT SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** declara bajo protesta de decir verdad que los recursos del Crédito se destinarán única y exclusivamente para lo siguiente:

<b>Destino del Crédito</b>
Para terminar proyecto

Ciudad de México a 03 de noviembre de 2023

**EL ACREDITADO**

**DESARROLLOS TURISTICOS LT SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**

Representada por **IAN FRANCISCO PEREZ LOPEZ,**

**SIN TEXTO**

creze



DOMICILIACIÓN

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

DOMICILIACIÓN	
Fecha de la autorización	03/11/2023
Nombre del proveedor del bien, servicio o crédito, según corresponda, que pretende pagarse	Prestadora de Servicios Ciclomart, S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.N.R.
Bien, servicio o crédito, a pagar	Crédito en Cuenta Corriente
Periodicidad del pago (Facturación)	Mensual
Día del cargo	01 al 31
Monto máximo del cargo autorizado	\$157,666.67
Titular	DESARROLLOS TURISTICOS LT SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
Banco a cargo de la cuenta de depósito a la vista o de ahorro	BANCO REGIONAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO
Clabe Bancaria Estandarizada ("CLABE") de la Cuenta (18 dígitos)	058180000011593368
Esta instrucción y autorización de cargo a mi cuenta se mantendrá vigente por plazo indeterminado.	
Estoy enterado de que en cualquier momento podré solicitar la sustitución de la presente domiciliación sin costo a mi cargo, debiendo en ese caso señalar una nueva cuenta bancaria para realizar la domiciliación.	

El Titular de la Cuenta  
DESARROLLOS TURISTICOS LT SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE

Representado por: IAN FRANCISCO PEREZ LOPEZ,

**SIN TEXTO**

F



Póliza: **101-0000003385-04**

Desde **18/09/2023** 12 Hrs. **VIGENCIA** Hasta **18/09/2024** 12 Hrs.

**POLIZA DE SEGURO**



Linea de Negocio  
**GRUPO DE DEUDORES**

**INFORMACION GENERAL DEL CONTRATANTE**

**PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART SAPI DE CV SOFOM ENR**

BAHIA DE SANTA BARBARA 145 PB VERONICA ANZURES C.P. 11300  
 MIGUEL HIDALGO  
 CIUDAD DE MEXICO  
 ID CONTRATANTE 50169 R.F.C. PSC091014U80

**Tipo de Grupo Asegurado: COLECTIVIDAD DE DEUDORES**

**SUMAS ASEGURADAS**

Total Básica Inicial \$777,372,109.00 Máxima sin requisitos de Asegurabilidad \$6,500,000.00

**BENEFICIOS ADICIONALES**

\*\*\*\*\*SEGUN ANEXO DE CATEGORIAS\*\*\*\*\*

Contribución de los miembros al pago de la prima	0.00 %	Prima Neta	\$188,668.11
Periodicidad del Cálculo de Dividendos	NO APLICA	Derechos	\$1,000.00
Tipo de Administración	AUTO ADMINISTRADA	Recargos Pago Fraccionado	\$0.00
Tipo de Experiencia	NO APLICA	Prima Total	\$189,668.11
		Moneda	NACIONAL
		Forma de Pago	MENSUAL DEUDORES

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

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas, la documentación contractual y la nota técnica que integran este producto de seguro, quedaron registradas ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, a partir del día 21 de Octubre de 2016 con el número CGEN-S0111-0155-2016 CONDUSEF-002292-03

En testimonio de lo cual la Institución firma el presente documento en la ciudad de México, el día 28 de septiembre del 2023

FUNCIONARIOS AUTORIZADOS

**SIN TEXTO**

ENDOSO



Póliza No.: 101-0000003385-04		Endoso No.: 0000007014 - B	
Desde 18/09/2023	VIGENCIA 12 Hrs.	Hasta 18/09/2024	12 Hrs.

Producto VIDA GRUPO SIN DIVIDENDOS PARA DEUDORES DIVERSOS
--

INFORMACION GENERAL DEL ENDOSO

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

PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART SAPI DE CV SOFOM ENR

BAHIA DE SANTA BARBARA 145 PB  
Col. VERONICA ANZURES  
C.P. 11300 , MIGUEL HIDALGO , CIUDAD DE MEXICO  
R.F.C: PSC091014U80

ID. ASEGURADO: 50169

Tipo de Endoso: DE MOVIMIENTOS

---

Moneda : NACIONAL  
Forma de Pago : MENSUAL DEUDORES  
Vigencia del Endoso: 18/09/2023 18/09/2024

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

Texto Aclaratorio:

**EXCLUSIONES PARA NUEVOS INGRESOS**

EN CASO DE DESARROLLAR CUALQUIERA DE LAS OCUPACIONES QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLAN NO PODRÁ CONTRATAR ESTE SEGURO: - PERSONAL DE SEGURIDAD PÚBLICA O PRIVADA, POLICÍAS, PERSONAL DEL EJÉRCITO, ARMADA, FUERZA AÉREA, CON O SIN PORTE DE ARMA - MINEROS - PILOTOS (PROFESIONALES DE AUTOS Y AVIÓN) - DEPORTES PELIGROSOS (ALPINISMO, CAZA, TAUROMAQUIA, BUCEO) - EMPLEADOS CUYA OCUPACIÓN REQUIERA DEL MANEJO DE QUÍMICOS, LÍQUIDOS INFLAMABLES, GASOLINA, DIESEL - RESCATISTAS - BOMBEROS

Los demás términos y condiciones permanecen sin modificación alguna.

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

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas, la documentación contractual y la nota técnica que integran este producto de seguro, quedaron registradas ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, a partir del día 21 de Octubre de 2016 con el número CGEN-S0111-0155-2016 CONDUSEF-002292-03

En testimonio de lo cual la Institución firma el presente documento en la Ciudad de México, el día a 28 de Septiembre del 2023

**SIN TEXTO**

62



INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE  
PEREZ  
LOBATO  
FRANCISCO

SEXO M



DOMICILIO  
AV EJERCITO NACIONAL 765 TORRE A2 - 16° C  
COL GRANADA 11520  
INGUIEL HIDALGO, CDMX

CLAVE DE ELECTOR PRLBFR571015514700

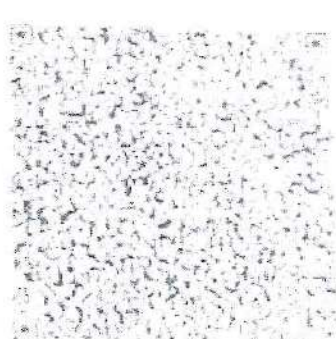
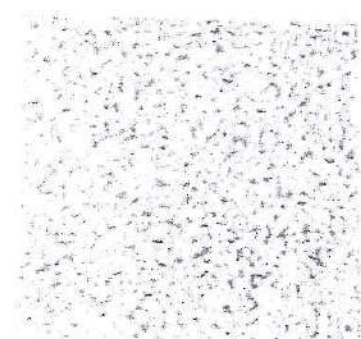
CURP  
PRLBFR571010HPLRBR74

AÑO DE REGISTRO  
1992 DA

FECHA DE NACIMIENTO  
16/10/1957

SECCION  
1155

PERIODO  
2007 - 2009



163EX2229284661K<9158021432151  
171016603112519M1X<04<05901308  
163EX2229284661K<9158021432151



Año de emisión 2021

Fecha de actualización de la información: 16 de noviembre del 2023 20:08

Fecha de consulta: 17 de noviembre del 2023

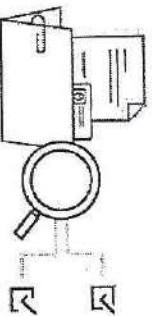
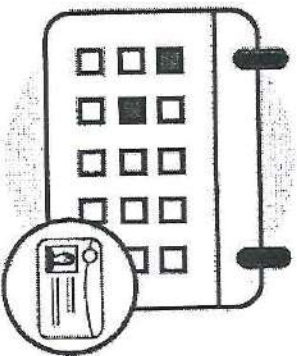
# ¿Está vigente tu credencial?

Tema: INICIO / RESULTADO

CENTRO DE AYUDA



CIC	222928466
Clave de elector	PRLBFR57101621H700
Número de emisión	4
Distrito Federal	10
Distrito Local	13
Número OCR	5158024474757
Año de registro	1992



Esta vigente como medio de identificación y puedes votar.

Tus datos se encuentran en el Padrón Electoral, y también en la Lista Nominal de Electores.

Será válida hasta el 31 de diciembre de 2031

## ¿Necesitas ayuda?

Para mayor información llama sin costo al 800-433-2000

9



MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE  
PEREZ  
LOPEZ  
SAN FRANCISCO

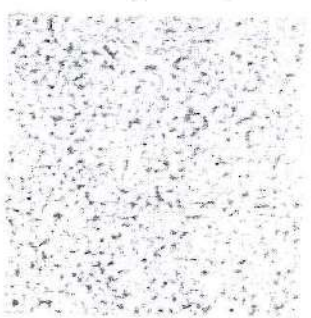
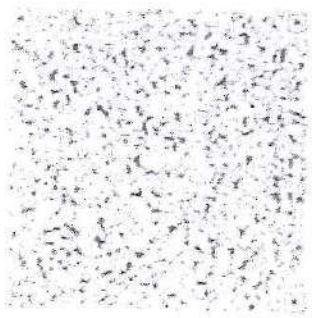
SEXO F



DOMICILIO  
FRANC BOSQUE REAL 52774  
HUACHILUCAN, MOX

CLAVE DE ELECTOR: PFI PFI2607222-0000

CLAVE	ESTADO DE ORIGIN
PFI2607222-0000	2018-02
ESTADO DE ORIGIN	ESTADO DE ORIGIN
ESTADO DE ORIGIN	ESTADO DE ORIGIN



14-21X3136259139<020051350913>  
 17415208070173130EX<02-101010  
 14-21X3136259139<020051350913>



Acude al Módulo de Atención Ciudadana más cercano para aclarar tu situación

**Agenda una cita**

**Ubica tu Módulo**

## ¿Está vigente tu credencial?

Tema: **INICIO / RESULTADO**

**CENTRO DE AYUDA**



**Está vigente como medio de identificación y puedes votar**

Tu domicilio dejó de pertenecer a la Sección Electoral 2025 y ahora corresponde a la 6759 como resultado de una actualización a la

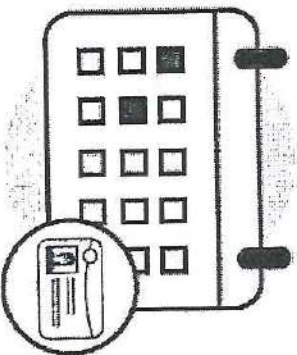
Cartografía Electoral.

Tus datos se encuentran en el Padrón Electoral, y también en la Lista Nominal de Electores, sin embargo, puedes votar con tu credencial actual. Acude al Módulo de Atención Ciudadana para tramitar una nueva credencial en la cual aparezca tu nueva sección electoral.

CIC	213623943
Clave de elector	PRLPIN98052009H600
Número de emisión	2
Distrito Federal	18
Distrito Local	17
Número OCR	2025105694173
Año de registro	2016
Año de emisión	2018

Fecha de actualización de la información: 16 de noviembre del 2023 20:08

Fecha de consulta: 17 de noviembre del 2023





**SIN TEXTO**



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO

INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL  
ESTADO DE MÉXICO



VOLANTE DE TRÁMITE UNIVERSAL

NO. DE TRÁMITE: 596724	FECHA DE PRELACIÓN: 16-nov-2023 10:01:41	OFICINA REGISTRAL: NAUCALPAN
NOMBRE DEL SOLICITANTE: ALFONSO BORJA T		
PERSONA QUE RECEPCIONA EL DOCUMENTO: AVISOS DEFINITIVOS AUTOMATIZADOS		
RESUMEN DE ACTOS(S)		
CONCEPTO: AVISO DEFINITIVO	OBSERVACIONES: 33,103	

CONSULTA EL ESTADO ACTUAL DE TU TRÁMITE

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

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



**SIN TEXTO**



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO



**frem**

INSTITUTO DE LA FUNCION REGISTRAL DEL ESTADO DE MEXICO



A5408474V202385525512282996B08

INSTITUTO DE LA FUNCION REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO  
OFICINA REGISTRAL DE NAUCALPAN

IFR-PDR181123100337

FOLIO REAL ELECTRÓNICO:	00159780	RECIBO OFICIAL	PAGO DE DERECHOS
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	16/11/2023	I8E10039067540590219	\$0.00
NÚMERO DE TRÁMITE:	596724		
CALIFICADOR:	AVISOS DEFINITIVOS AUTOMATIZADOS		
PÁGINA:	1 DE 2 FECHA DE INGRESO 16/11/2023 10:01:41		

AVISO DEFINITIVO

CLAVE CATASTRAL: 0951426708TA1703

DEPARTAMENTO 1703 EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO TORRE A DEL LOTE 8 AVIVIA BOSQUE REAL RESULTANTE DE LA FUSION Y SUBDIVISION

DENOMINACION DEL INMUEBLE:

SUPERFICIE:

190.0 m<sup>2</sup> METROS CUADRADOS

ESTADO: ESTADO DE MÉXICO

MUNICIPIO: HUIXQUILUCAN

CÓDIGO POSTAL:

COLONIA: CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO DENOMINADO "BOSQUE REAL", PRIMERA ETAPA

SECTOR: SUPER MANZANA: MANZANA: V ROMANO LOTE: 8

CALLE: BOULEVARD BOSQUE REAL

VIVIENDA: NÚMERO INTERIOR: NUMERO EXTERIOR: 180

RUMBOS LINDEROS Y COLINDANCIAS:

LA SUPERFICIE DEL DEPARTAMENTO 1703 ES DE 190.00 M2, CON EL SIGUIENTE DESLINDE A PARTIR DE SU ACCESO Y EN EL SENTIDO DE LAS MANECILLAS DEL RELOJ:

PLANTA DEPARTAMENTO 190.00 M2  
ORIENTACIÓN MEDIDA COLINDANCIA  
AL NORTE 2.73 CON VESTIBULO DE ACCESO AL PONIENTE 4.48 CON VESTIBULO DE ACCESO Y ELEVADOR PRINCIPAL AL SUR 2.28 CON ELEVADOR PRINCIPAL AL PONIENTE 5.58 CON ESCALERAS DE SERVICIO AL NORTE 12.30 CON VACIO A AREAS VERDES AL ORIENTE 15.10 CON VACIO A AREA COMUN AL SUR 14.42 CON VACIO A AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA EL DEPARTAMENTO 103 Y AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA EL DEPARTAMENTO 1703 AL PONIENTE 2.30 CON ALMACEN DEPARTAMENTO 1704 AL NORTE 1.68 CON MONTACARGAS AL PONIENTE 2.75 CON MONTACARGAS  
COLINDANCIAS EN PISO Y LOSA: EN PISO CON DEPARTAMENTO 1603 EN LOSA CON DEPARTAMENTO 1803

TERRAZA LA SUPERFICIE ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO PARA EL DEPARTAMENTO 1703 ES DE 18.00 M2, CON EL SIGUIENTE DESLINDE A PARTIR DE SU ACCESO Y EN EL SENTIDO DE LAS MANECILLAS DEL RELOJ:



Gobierno del  
ESTADO DE MÉXICO



INSTITUTO DE LA FUNCION REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MEXICO

A5409474V202353526512282996B08



INSTITUTO DE LA FUNCION REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO  
OFICINA REGISTRAL DE NAUCALPAN

IFR-PDR161123160337

FOLIO REAL ELECTRÓNICO:	00159780	RECIBO OFICIAL	PAGO DE DERECHOS
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	16/11/2023	I8E10039067540590219	\$0.00
NÚMERO DE TRÁMITE:	596724		
CALIFICADOR:	AVISOS DEFINITIVOS AUTOMATIZADOS		
PÁGINA:	2 DE 2 FECHA DE INGRESO 16/11/2023 10:01:41		

ORIENTACIÓN MEDIDA COLINDANCIA  
AL PONIENTE 2.00 CON AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA EL DEPARTAMENTO 1704 AL NORTE  
8.87 CON DEPARTAMENTO 1703 AL ORIENTE 2.00 CON VACÍO A ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO  
PARA EL DEPARTAMENTO 103 AL SUR 8.87 CON VACIO A AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA  
EL DEPARTAMENTO 103

COLINDANCIAS EN PISO Y LOSA:

EN LOSA CON AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA EL DEPARTAMENTO 1803  
EN PISO CON AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA EL DEPARTAMENTO 1603. CON EL DERECHO DE USO  
EXCLUSIVO DE LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO MARCADOS CON LOS NUMERO 416, 417 Y 405, ASI COMO  
TAMBIEN LA BODEGA MARCADA CON EL NUMERO 134. --- NOTA: NO SE PODRA CERRAR PERIMETRALMENTE,  
TANTO EN MUROS COMO EN PLAFOND, EL AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA SER INTEGRADA AL  
DEPARTAMENTO.

QUEDÓ REGISTRADO:

ANTE LA FE DEL NOTARIO ALFONSO BORJA TORRES NÚMERO 95 DEL ESTADO DE MÉXICO NO. DE  
INSTRUMENTO 33,103 FECHA DE INSTRUMENTO 2023-11-03 FECHA DE FIRMA 08/11/2023 CALIFICADOR:AVISOS  
DEFINITIVOS AUTOMATIZADOS FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16/11/2023

FIRMA ELECTRÓNICA			
FUNCIÓN:	EL C. REGISTRADOR	NOMBRE:	DULCE MARIA ZAMORA TAFOLLA
		SERIAL NUM:	00001003000507210524
14 1f cf b7 62 3e d0 51 c5 f3 64 7e 19 0b 7d 04 90 f5 ce 08 81 as 4a fc 9f 19 47 ce ad 98 0d 98 05 d2 89 db 9c c8 70 3c bf e6 52 c0 07 dc 6b 56 cc ad 0a 2d 8e 01 ed d8 17 20 2e 93 86 e1 9b af 6d 1a ab 7d e7 44 f1 b8 3f 71 a7 a1 d0 6a 12 41 b9 41 f9 35 61 a3 1f eb 18 d9 55 95 21 05 3c 9d a8 a8 be ef e4 1d 0d 2a 1e b4 42 c0 a6 0d 4b 59 62 a2 1f ba b6 93 56 cd c5 01 75 0f 91 44 ab 35 1b 52 14 e4 45 c2 e6 92 bf 1e ab 55 f3 07 c0 4e 98 5c 2d df 8d c9 bb ad c2 8c 19 01 dc 1b 51 69 46 04 4c 80 1e 5b d7 ff 9a 84 e7 37 8d f5 74 77 eb 0d fe 5a de 59 c5 7e b8 80 b7 cc b9 c7 e6 13 2d 08 98 3b b4 65 18 e1 92 52 b0 0f 1f 17 a1 16 47 84 b1 6d aa d4 0a c8 72 c7 46 d2 f1 c1 35 7c 9e d9 e9 85 b8 e0 28 96 09 41 7b 8c ec c0 be c4 07 1c 6b ab 3e a5 13 d0 e9 7a 3a 52 78 b6 19 39			
OCSP RESPONSE DATE:	2023-11-16T16:01:42Z	TSP RESPONSE DATE:	2023-11-16T16:01:51Z
		FECHA DE FIRMA:	2023/11/16 10:01:55
UNIDAD CERTIFICADORA:	Servicio OCSP SAT	NÚM SECUENCIA:	5212934