

Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Prendaria Sin Transmisión de la PosesiónNo.: **FRGCP001**

ANEXO A

No. 1

Este ANEXO A forma parte integrante del CONTRATO MAESTRO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA PRENDARIA, cuyo número se señala en el extremo superior derecho de este documento, celebrado con fecha **viernes, 1 de marzo de 2024** entre **VILAR KPTL, S.A.P.I. DE C.V.**, en su carácter de acreditante, a quien se le denominó la Acreditante; por otra parte, **Florencia Ramírez Gínez**, en su carácter de acreditada, a quien se le denominó la Acreditada; y, en su caso, **Florencia Ramírez Gínez** en su carácter de obligado solidario, a quien se le denominó el Obligado Solidario.

Los términos que en este Anexo A sean empleados con inicial mayúscula, serán términos definidos y ostentarán el significado que correlativamente se les asigna en el citado Contrato, salvo que se les atribuya un significado distinto.

DECLARACIÓN

ÚNICA: Declaran las PARTES, bajo protesta de decir verdad, por su propio derecho o por conducto de sus representantes legales, según corresponda, que:

1. Celebraron el Contrato, por virtud del cual la Acreditante apertura a la Acreditada un crédito bajo la modalidad de Simple, hasta por la cantidad dispuesta en este Anexo A, bajo el rubro Monto del Crédito.
2. Se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen, por si o por conducto de sus representantes legales, respectivamente, para celebrar el presente Anexo A.
3. Ratifican todas y cada una de sus declaraciones y obligaciones consignadas en el Contrato.
4. Sus datos personales y/o corporativos se detallan en la Carátula del Contrato, la cual forma parte integrante de este Anexo A, para todos los efectos legales a que haya lugar.
5. En cumplimiento de dicho Contrato, es su voluntad celebrar el presente Anexo A en los términos y bajo las condiciones aquí señaladas, así como los pactados en el Contrato, para todos los efectos legales conducentes.
6. La Acreditada manifiesta que, en la fecha de firma de este Anexo A y durante toda la vigencia del mismo, no tiene ni tendrá pendiente, ni existe ni existirá intención o riesgo de que vaya a iniciarse, alguna acción o procedimiento, ya sea judicial o extrajudicial, que afecte o pudiera afectar la legalidad, validez o exigibilidad del Crédito otorgado por virtud del presente Anexo A y/o del Contrato, y que los recursos con los que lleva y llevará a cabo sus operaciones normales del negocio provienen y provendrán de fuentes lícitas.

I. Relación de los Bienes Pignorados

N	Datos de Factura de Adquisición	Descripción del Bien	Accesorios	Observaciones	Precio (sin I.V.A.)	Cantidad
1	En sustitución del folio fiscal, se describe el folio real electrónico del bien: 9012969-1	Inmueble situado en calle Balancán, 148, Fracción 1, Col. Lomas de Padierna (antes Padierna), Tlalpan, C.P. 14240, Ciudad de México.		Todos y cada uno de los bienes, instrumentos, dispositivos, muebles o equipos que sean objeto de la compra por medio de la disposición del presente crédito; Todos y cada uno de los bienes, instrumentos, dispositivos, muebles o equipos descritos y enlistados en dicha Factura contenida en el Anexo B	\$7,644,000.00 MXN	1

En caso de existir diferencia en los datos de los Bienes Pignorados asentados anteriormente contra los asentados en el Anexo B, prevalecerán los asentados en el Anexo B, por ser el que de forma correcta identifica a los Bienes Pignorados, para todos los efectos legales a que haya lugar.

II. Condiciones Especiales del Crédito

Concepto	Condición
Monto del Crédito:	864,553.32
Destino del Crédito:	Capital de trabajo
Fecha de Inicio del Crédito	2024-03-01
Fecha de Vencimiento del Crédito:	jueves, 30 de mayo de 2024
Pagos Parciales:	308,570.92
Comisión por Disposición:	2.2% con I.V.A.
Comisión por Reestructuración:	1% más IVA respecto al saldo inicial corriente
Comisión por Aclaración no Procedente:	\$2,500.00 (dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.) por evento.
Comisión por Pago Anticipado:	0% (cero por ciento)
Comisión por Gastos de administración:	5% más I.V.A. respecto a cualquier ejercicio de gasto derivado de la operación que el cliente no pague por su cuenta.
Lugar de Pago:	Razón Social: VILAR KPTL, S.A.P.I. DE C.V. ; Banco: Santander ; CLABE: 014180655084213912 ; Cuenta: 65508421391 o en el domicilio ubicado en Eje 6 Sur-Holbein 217, Noche Buena, Benito Juárez, 03720 Ciudad de México, CDMX
Gestión Extrajudicial:	\$3,500.00 (tres mil quinientos pesos m.n.) más I.V.A. por cada evento de cobro, hasta la regularización, es decir el pago total del o los pagos vencidos no pagados.
Pena convencional:	3% más I.V.A. sobre cualquier pago parcial vencido por más de 5 días de calendario.
Periodo de Cálculo de Intereses:	Periodos con una duración de 30 días.
Tasa de Interés Aplicable:	25.00% anual más I.V.A.
Intereses Moratorios:	La Tasa de Interés Aplicable por 2 (dos).
Plazo:	3 periodos correspondientes al número de periodos descrito como "Periodo de Cálculo de Intereses".
Seguro	Para continuar disponiendo de la línea de crédito aceptada, LA ACREDITADA se compromete a liquidar un seguro de cobertura amplia para el bien pignorado citado en este anexo.

A continuación presentamos la Tabla de Amortización de este proyecto:

III. Tabla de Amortización

Periodo	Saldo Inicial	Interés	I.V.A.	Amortización	Pago parcial	Saldo Final	Fecha
0	\$882,708.94	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$882,708.94	viernes, 1 de marzo de 2024
1	\$904,041.07	\$18,389.77	\$2,942.36	\$287,238.79	\$308,570.92	\$595,470.15	domingo, 31 de marzo de 2024
2	\$609,860.68	\$12,405.63	\$1,984.90	\$294,180.39	\$308,570.92	\$301,289.75	martes, 30 de abril de 2024
3	\$308,570.92	\$6,276.87	\$1,004.30	\$301,289.75	\$308,570.92	\$0.00	jueves, 30 de mayo de 2024

Los términos y condiciones del Contrato Maestro de Apertura de Crédito Simple con Garantía Prendaria sin Transmisión de la Posesión, son, en este acto, incorporados y forman parte del presente Anexo A, como si dichos términos y condiciones estuviesen totalmente previstos en el presente documento.

Leído que fue el presente Anexo A se firma por 3 (Triplicado), en la Ciudad de **Ciudad de México**, el día **viernes, 1 de marzo de 2024**.

ACREDITANTE

Representada: **VILAR KPTL, S.A.P.I. DE C.V.**

Cargo: Representante Legal

Nombre: **German Villar Argueta**

ACREDITADA

Nombre: **Florencia Ramírez Gínez**

OBLIGADO SOLIDARIONombre: **Florencia Ramírez Gínez**

La presente hoja de firmas corresponde al Anexo A No. **1** del Contrato Maestro de Apertura de Crédito Simple con Garantía Prendaria Sin Transmisión de la Posesión No. **FRGCP001**, celebrado entre la Acreditante; la Acreditada y, en su caso, el Obligado Solidario, con fecha **viernes, 1 de marzo de 2024**.

PAGARÉ**Bueno por \$925,712.77M.N.**

Por este Pagaré, **Florencia Ramírez Gínez**, a quien en lo sucesivo se le denominará como el Suscriptor, se obliga a pagar incondicionalmente a la orden de VILAR KPTL CDMX S.A.P.I.DE C.V., en lo sucesivo la Beneficiaria, la cantidad de **\$925,712.77** (novecientos veinticinco mil setecientos doce pesos con 77/100 M.N.), en el domicilio ubicado en Holbein 217-502, Noche Buena, Benito Juárez, 03720, CDMX, México o mediante depósito o transferencia electrónica de fondos disponibles el mismo día, a la cuenta número: 65509728463; CLABE No.: 014180655097284637; BANCO: Santander ; Ciudad de México; a nombre de la Beneficiaria, o en cualquier otra cuenta bancaria o lugar que la Beneficiaria notifique por escrito a la Suscriptora, mediante **3** parcialidades en periodos de **30** días, precisamente en las fechas y por las cantidades que se indican en el calendario de pagos sucesivos que a continuación se detalla:

Tabla de Amortización

Periodo	Saldo Inicial	Interés	I.V.A.	Amortización	Pago parcial	Saldo Final	Fecha
0	\$882,708.94	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$882,708.94	viernes, 1 de marzo de 2024
1	\$904,041.07	\$18,389.77	\$2,942.36	\$287,238.79	\$308,570.92	\$595,470.15	domingo, 31 de marzo de 2024
2	\$609,860.68	\$12,405.63	\$1,984.90	\$294,180.39	\$308,570.92	\$301,289.75	martes, 30 de abril de 2024
3	\$308,570.92	\$6,276.87	\$1,004.30	\$301,289.75	\$308,570.92	\$0.00	jueves, 30 de mayo de 2024

La **Suscriptora** se obliga a pagar a la **Beneficiaria**, durante la vigencia del presente **Pagaré** y en las fechas indicadas en la Tabla de Pagos antes señalado, intereses ordinarios calculados sobre saldos insolutos a razón de la Tasa Fija del **25.00% anual más I.V.A.** (veinticinco por ciento más I.V.A.) anual, los cuales se generarán a partir de la fecha de firma del presente **Pagaré**. En caso de que los intereses no sean pagados en las fechas de vencimiento establecidas en la Tabla de Pagos antes descrita, serán capitalizados y generarán intereses ordinarios a la tasa antes señalada.

Los intereses ordinarios serán calculados sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y meses de 30 (treinta) días, a excepción del primer período que podrá ser irregular y comprenderá del día en que se suscribe este **Pagaré**, hasta la fecha del primer pago establecido en la Tabla de Pagos.

La falta de pago oportuno de cualquier cantidad que esté obligada a pagar la **Suscriptora**, conforme al presente **Pagaré**, causará intereses moratorios a partir de la fecha en que debió pagarse hasta la fecha de su pago total, a una tasa que será calculada a razón de multiplicar la Tasa Fija referida en el presente **Pagaré** por 2 (dos). Los intereses moratorios serán calculados en la fecha de su pago, en la forma que se determina en este **Pagaré**.

Si la fecha en que deba efectuarse cualquier pago, de acuerdo a lo estipulado en este **Pagaré**, resulta día inhábil, el pago será realizado el día hábil inmediato posterior. Para efectos de este **Pagaré** por día hábil se entiende cualquier otro diverso a sábados y domingos y de aquellos que, por disposición de la Ley las Instituciones de Crédito, estén obligadas a mantener sus puertas cerradas al público.

Todos los pagos que deban hacerse conforme al presente **Pagaré**, se harán libres y sin deducción o retención por concepto de cualesquier impuesto, contribución, deducción o retenciones de cualquier naturaleza que se impongan o graven en cualquier tiempo, por cualquier autoridad, respecto del pago del principal o intereses bajo este **Pagaré**, incluyendo especialmente, pero sin limitación, el Impuesto Sobre la Renta en vigor. En caso de ser aplicables cualesquiera de los anteriores impuestos, contribuciones, deducciones o retenciones, la **Suscriptora** deberá cubrir las cantidades adicionales que sean necesarias a fin de que la

Beneficiaria reciba las sumas que le corresponderían conforme a este **Pagaré** si no hubieran sido aplicables tales impuestos, contribuciones, deducciones o retenciones.

La **Beneficiaria** podrá dar por vencido anticipadamente el saldo insoluto del presente **Pagaré**, si la **Suscriptora** deja de realizar cualquier pago de capital y/o intereses ordinarios, en la forma y plazos estipulados en este **Pagaré**.

La **Suscriptora** por medio del presente promete pagar los gastos que impliquen el cobro de este **Pagaré** y los honorarios de los abogados que intervengan en el cobro extrajudicial o judicial del mismo, en caso de que haya un incumplimiento en el pago de este **Pagaré**.

La **Suscriptora** en términos del artículo 128 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, conviene en extender el plazo de presentación del presente **Pagaré** hasta un año posterior a la última fecha en la columna "Fecha de Pago" en la inteligencia de que la extensión de dicho plazo no deberá entenderse como un impedimento para que la **Beneficiaria** o el tenedor del Pagaré presente el mismo para su pago, con anterioridad a dicha fecha.

La **Suscriptora** renuncia a toda diligencia, presentación, protesto o aviso de no pago o incumplimiento o cualquier aviso de cualquier otro tipo respecto a este **Pagaré**. La falta de ejercicio por parte de la **Beneficiaria** de cualquiera de los derechos bajo este **Pagaré** en cualquier caso concreto no constituirá una renuncia al mismo en dicho caso o en cualquier otro caso subsecuente.

Para la interpretación, ejecución y cumplimiento de lo pactado en este **Pagaré**, la **Suscriptora** se somete a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México, renunciando expresamente desde este momento a cualquier jurisdicción, competencia o fuero que pudiere corresponderle, en razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otro motivo.

Este Pagaré consta de 2 páginas, mismas que han sido debidamente suscritas por la **Suscriptora**.

Suscrito en Ciudad de México, el **viernes, 1 de marzo de 2024**.

ACREDITADA

Nombre: **Florencia Ramírez Ginez**

OBLIGADO SOLIDARIO

Nombre: **Florencia Ramírez Ginez**