

Fill in this information to identify the case:

Debtor Cuarto Origen, S. de R.L. de C.V.

United States Bankruptcy Court for the: _____ District of Delaware
(State)

Case number 23-11321

Official Form 410

Proof of Claim

04/22

Read the instructions before filling out this form. This form is for making a claim for payment in a bankruptcy case. Do not use this form to make a request for payment of an administrative expense. Make such a request according to 11 U.S.C. § 503.

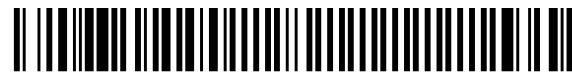
Filers must leave out or redact information that is entitled to privacy on this form or on any attached documents. Attach redacted copies or any documents that support the claim, such as promissory notes, purchase orders, invoices, itemized statements of running accounts, contracts, judgments, mortgages, and security agreements. **Do not send original documents;** they may be destroyed after scanning. If the documents are not available, explain in an attachment.

A person who files a fraudulent claim could be fined up to \$500,000, imprisoned for up to 5 years, or both. 18 U.S.C. §§ 152, 157, and 3571.

Fill in all the information about the claim as of the date the case was filed. That date is on the notice of bankruptcy (Form 309) that you received.

Part 1: Identify the Claim

1. Who is the current creditor?	<u>Hector Alejandro Cervantes Ochoa</u> Name of the current creditor (the person or entity to be paid for this claim) Other names the creditor used with the debtor <u>See summary page</u>	
2. Has this claim been acquired from someone else?	☒ No ☐ Yes. From whom? _____	
3. Where should notices and payments to the creditor be sent? Federal Rule of Bankruptcy Procedure (FRBP) 2002(g)	Where should notices to the creditor be sent? <u>Hector Alejandro Cervantes Ochoa</u> <u>Oscar Javier Solorio Perez</u> <u>Agustin Santacruz 451</u> <u>Lomas de circunvalacion</u> <u>COLIMA, Colima 28010, Mexico</u> Contact phone <u>5510023117</u> Contact email <u>director@soloriolegal.com</u> Uniform claim identifier for electronic payments in chapter 13 (if you use one): _____	Where should payments to the creditor be sent? (if different) Contact phone _____ Contact email _____
4. Does this claim amend one already filed?	☒ No ☐ Yes. Claim number on court claims registry (if known) _____ Filed on _____ MM / DD / YYYY	
5. Do you know if anyone else has filed a proof of claim for this claim?	☒ No ☐ Yes. Who made the earlier filing? _____	



Part 2: Give Information About the Claim as of the Date the Case Was Filed

6. Do you have any number you use to identify the debtor?	☒ No ☐ Yes. Last 4 digits of the debtor's account or any number you use to identify the debtor: __ __ __ __
7. How much is the claim? \$ <u>4601</u>	Does this amount include interest or other charges? ☒ No ☐ Yes. Attach statement itemizing interest, fees, expenses, or other charges required by Bankruptcy Rule 3001(c)(2)(A).
8. What is the basis of the claim?	Examples: Goods sold, money loaned, lease, services performed, personal injury or wrongful death, or credit card. Attach redacted copies of any documents supporting the claim required by Bankruptcy Rule 3001(c). Limit disclosing information that is entitled to privacy, such as health care information. <u>written and signed lease contracts</u>
9. Is all or part of the claim secured?	☒ No ☐ Yes. The claim is secured by a lien on property. Nature or property: ☐ Real estate: If the claim is secured by the debtor's principle residence, file a <i>Mortgage Proof of Claim Attachment</i> (Official Form 410-A) with this <i>Proof of Claim</i>. ☐ Motor vehicle ☐ Other. Describe: _____ Basis for perfection: _____ Attach redacted copies of documents, if any, that show evidence of perfection of a security interest (for example, a mortgage, lien, certificate of title, financing statement, or other document that shows the lien has been filed or recorded.) Value of property: \$ _____ Amount of the claim that is secured: \$ _____ Amount of the claim that is unsecured: \$ _____ (The sum of the secured and unsecured amount should match the amount in line 7.) Amount necessary to cure any default as of the date of the petition: \$ _____ Annual Interest Rate (when case was filed) _____ % ☐ Fixed ☐ Variable
10. Is this claim based on a lease?	☐ No ☒ Yes. Amount necessary to cure any default as of the date of the petition. \$ _____
11. Is this claim subject to a right of setoff?	☒ No ☐ Yes. Identify the property: _____



12. Is all or part of the claim entitled to priority under 11 U.S.C. § 507(a)?

A claim may be partly priority and partly nonpriority. For example, in some categories, the law limits the amount entitled to priority.

☒ No

☐ Yes. Check all that apply:

☐ Domestic support obligations (including alimony and child support) under 11 U.S.C. § 507(a)(1)(A) or (a)(1)(B).

Amount entitled to priority

\$ _____

☐ Up to \$3,350* of deposits toward purchase, lease, or rental of property or services for personal, family, or household use. 11 U.S.C. § 507(a)(7).

\$ _____

☐ Wages, salaries, or commissions (up to \$15,150*) earned within 180 days before the bankruptcy petition is filed or the debtor's business ends, whichever is earlier. 11 U.S.C. § 507(a)(4).

\$ _____

☐ Taxes or penalties owed to governmental units. 11 U.S.C. § 507(a)(8).

\$ _____

☐ Contributions to an employee benefit plan. 11 U.S.C. § 507(a)(5).

\$ _____

☐ Other. Specify subsection of 11 U.S.C. § 507(a)() that applies.

\$ _____

* Amounts are subject to adjustment on 4/01/25 and every 3 years after that for cases begun on or after the date of adjustment.

13. Is all or part of the claim entitled to administrative priority pursuant to 11 U.S.C. 503(b)(9)?

☒ No

☐ Yes. Indicate the amount of your claim arising from the value of any goods received by the debtor within 20 days before the date of commencement of the above case, in which the goods have been sold to the Debtor in the ordinary course of such Debtor's business. Attach documentation supporting such claim.

\$ _____

Part 3: Sign Below

The person completing this proof of claim must sign and date it. FRBP 9011(b).

If you file this claim electronically, FRBP 5005(a)(2) authorizes courts to establish local rules specifying what a signature is.

A person who files a fraudulent claim could be fined up to \$500,000, imprisoned for up to 5 years, or both. 18 U.S.C. §§ 152, 157, and 3571.

Check the appropriate box:

☐ I am the creditor.

☒ I am the creditor's attorney or authorized agent.

☐ I am the trustee, or the debtor, or their authorized agent. Bankruptcy Rule 3004.

☐ I am a guarantor, surety, endorser, or other codebtor. Bankruptcy Rule 3005.

I understand that an authorized signature on this *Proof of Claim* serves as an acknowledgement that when calculating the amount of the claim, the creditor gave the debtor credit for any payments received toward the debt.

I have examined the information in this *Proof of Claim* and have reasonable belief that the information is true and correct.

I declare under penalty of perjury that the foregoing is true and correct.

Executed on date 02/09/2025
MM / DD / YYYY

/s/Oscar Javier Solorio Perez
Signature

Print the name of the person who is completing and signing this claim:

Name Oscar Javier Solorio Perez
First name Middle name Last name

Title agent

Company _____
Identify the corporate servicer as the company if the authorized agent is a servicer.

Address Agustin Santacruz 451, Lomas de circunvalacion, COLIMA, Colima, 28010, Mexico

Contact phone 5510023117 Email director@soloriolegal.com



Verita (KCC) ePOC Electronic Claim Filing Summary

For phone assistance: Domestic (866) 548-5856 | International (781) 575-2073

Debtor: 23-11321 - Cuarto Origen, S. de R.L. de C.V. District: District of Delaware		
Creditor: Hector Alejandro Cervantes Ochoa Oscar Javier Solorio Perez Agustin Santacruz 451 Lomas de circunvalacion COLIMA, Colima, 28010 Mexico Phone: 5510023117 Phone 2: Fax: Email: director@soloriolegal.com	Has Supporting Documentation: Yes, supporting documentation successfully uploaded Related Document Statement:	
	Has Related Claim: No Related Claim Filed By:	
	Filing Party: Authorized agent	
Other Names Used with Debtor: This creditor is now deceased, and is now represented by his successors and heirs, who signed the settlement with debtor	Amends Claim: No Acquired Claim: No	
Basis of Claim: written and signed lease contracts	Last 4 Digits: No	Uniform Claim Identifier:
Total Amount of Claim: 4601	Includes Interest or Charges: No	
Has Priority Claim: No	Priority Under:	
Has Secured Claim: No Amount of 503(b)(9): No Based on Lease: Yes Subject to Right of Setoff: No	Nature of Secured Amount: Value of Property: Annual Interest Rate: Arrearage Amount: Basis for Perfection: Amount Unsecured:	
Submitted By: Oscar Javier Solorio Perez on 09-Feb-2025 11:24:18 a.m. Eastern Time Title: agent Company: Optional Signature Address: Agustin Santacruz 451 Lomas de circunvalacion COLIMA, Colima, 28010 Mexico Telephone Number: 5510023117 Email: director@soloriolegal.com		

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SR. HECTOR ALEJANDRO CERVANTES OCHOA A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" CON DOMICILIO EN CALLE ZENZONTLE No. 136 EN LA COLONIA RESIDENCIAL SANTA BÁRBARA, C.P. 28017, EN LA CIUDAD DE COLIMA, COL.; Y POR LA OTRA PARTE A CUARTO ORIGEN, S. DE R.L. DE C.V., REPRESENTADO LEGALMENTE POR RODRIGO TRACONIS DÍAZ, QUIEN EN EL TRÁNSCURSO DEL PRESENTE ACTO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO".

LAS PARTES SE SUJETAN DE CONFORMIDAD, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

- VII. Declara el Arrendador bajo protesta de decir verdad ser propietario del bien inmueble ubicado en la Av. Venustiano Carranza No. 1360 Planta Alta, Colonia Residencial Santa Bárbara, C.P. 28017, en la Ciudad de Colima, Col.
- VIII. Declara el Arrendatario que es su deseo el arrendar el inmueble descrito con anterioridad. Que es representante legal de Cuarto Origen, S. de R.L. de C.V., constituida ante el Lic. Erik Namur Campesino, titular de la Notaría Número Noventa y Cuatro del Distrito Federal, mediante la Escritura 61,823 de fecha 30 de Diciembre de 2013.
- IX. Declaran ambas partes que no existe dolo, mala fe, enriquecimiento ilícito en el presente contrato, quedando obligadas a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: El Arrendador entrega en arrendamiento el bien descrito en la declaración Primera al Arrendatario y éste lo recibe y acepta con ese carácter.

SEGUNDA: El precio de la renta será de \$44,513.86 (Cuarenta y cuatro mil quinientos trece pesos 86/100 M.N.) MENSUALES, más el Impuesto al Valor Agregado equivalente al 16% del valor de la renta estipulada. Así mismo, ambas partes convienen en que a la terminación del presente podrá celebrarse uno nuevo, con las cláusulas y términos que acuerden las partes. En caso contrario, se dará por rescindido el presente contrato en la fecha estipulada.

TERCERA: El término del arrendamiento será por UN AÑO, obligatorio para el Arrendador y opcionales para el Arrendatario, y comenzará a surtir sus efectos el día 01 de Mayo de 2019 y terminará el día 30 de Abril el 2020.

CUARTA: El Arrendatario deberá destinar el inmueble arrendado única y exclusivamente para Oficinas. No podrá el Arrendador darle a la finca un uso diferente al convenido, tal y como lo previene la fracción III del Artículo 2315 del Código Civil vigente en el Estado, ni contravenir lo señalado en los planes estatal y municipal o en las declaratorias de destinos, usos, provisiones o reservas establecidas como lo dispone el Artículo 5 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

La violación de esta cláusula será causa de rescisión del contrato en los términos de la fracción II del Artículo 2379 del Código Civil vigente en el Estado.

QUINTA: Queda prohibido al Arrendatario subarrendar el inmueble materia del arrendamiento, o traspasar en cualquier forma a otra persona los derechos que le otorga el presente contrato.

Igualmente se prohíbe al Arrendatario guardar o simplemente tener dentro del inmueble, combustible, material flamable, sustancias explosivas, enervantes o cualquier otro producto que por la fetidez que despidan causen molestias o perturben la tranquilidad del vecindario, siendo con cargo al Arrendatario el importe de las sanciones que en su caso se impusieren al propietario por contravenir los Reglamentos Municipales o de Salubridad Pública.

SEXTA: El Arrendatario se obliga también a efectuar el aseo de la porción interna y externa que corresponda al inmueble.

SEPTIMA: El Arrendador no es responsable de la seguridad de las personas que habiten en la finca arrendada y/o de sus bienes muebles que el Arrendatario introduzca en el inmueble. En caso de siniestro ocasionado por el Arrendatario, deberá cubrir al Arrendador y a los demás vecinos los daños y perjuicios que les ocasione en los términos de los Artículos 2325, 2327, 2329 y demás relativos del Código Civil vigente.

OCTAVA: El Arrendatario asume el compromiso de resanar y pintar todos los muros que así lo requieran por acuerdo mutuo, debiendo devolverlo al término del arrendamiento en buenas condiciones, con el sólo deterioro debido al uso natural y moderado del inmueble.

No podrá el Arrendatario variar la forma de la localidad arrendada sin autorización por escrito del Arrendador o de su representante y si lo hiciere deberá devolverlo al Arrendador en las condiciones en que fue recibido si así lo exigiere éste último, siendo además responsables de los daños y perjuicios que se cause. El Arrendatario dejará en beneficio del inmueble las mejoras útiles o de ornato de carácter fijo que ahí se realicen, sin derecho a cobrar nada por las mismas, en cuyo caso renuncia al beneficio concebido por los Artículos 2312 y 2314 y demás relativos del Código Civil en vigor.

Así mismo, todas las composturas que se requieran para la conservación y mantenimiento del inmueble serán por cuenta del Arrendatario.

NOVENA: No podrá el Arrendatario retener la renta en ningún caso y por ningún concepto, ni judicial ni extrajudicialmente, sino que pagará íntegramente en la fecha estipulada, para cuyo efecto renuncia a los beneficios que conceden los Artículos 2302, 2304 y 2380 del Código Civil vigente en el Estado. La falta de pago puntual de una sola mensualidad dará derecho a la rescisión del presente contrato y por ende a la desocupación del inmueble.

DECIMA: Será por cuenta del Arrendatario el pago de los servicios de agua potable (CIAPACOV) aun cuando el organismo acreedor de estos servicios los cobre directamente a nombre del propietario. De igual forma serán por cuenta del Arrendatario el pago por la contratación, uso y consumo de los servicios de energía eléctrica (CFE) y cualquier forma de telecomunicaciones cualesquiera que sea su nombre.

DECIMA PRIMERA: Queda obligado el Arrendatario a reembolsar al propietario el importe de cualquier pago que éste haya hecho por su cuenta del consumo de energía eléctrica, agua y/o telecomunicaciones usados en la finca arrendada, de inmediato y a la presentación del recibo con el que el Arrendador demuestre haber hecho el pago correspondiente.

DECIMA SEGUNDA: NULA.

DECIMA TERCERA: El Arrendatario se obliga a pagar la renta correspondiente aun cuando se desocupe el inmueble antes de dicho plazo. Vencido el plazo del arrendamiento no se entenderá prorrogado, sino mediante contrato expreso y escrito, en el que variará la renta mensual establecida en este contrato conforme al Índice de Precios al Consumidor (inflación) que fije el Banco de México o el 5% el que más convenga al Arrendador. Consecuentemente renuncia el Arrendatario el derecho de prórroga al que se refiere el Artículo 2375 del Código Civil para este Estado.

DECIMA CUARTA: El presente contrato podrá ser rescindido anticipadamente siempre y cuando el Arrendatario avise al Arrendador por escrito con acuse de recibo y 60 (sesenta) días de anticipación a la desocupación del inmueble y pague dos meses adicionales de renta antes de la desocupación de la finca, en calidad de castigo.

DECIMA QUINTA: El Arrendatario se obliga a lo siguiente:

9. A pagar cumplidamente la renta mensual en el lugar estipulado y exigiendo el recibo correspondiente que será el único medio legal de comprobar el pago de la renta pactada en este contrato.
10. Si el inquilino se demora más de 5 (cinco) días en el pago de la renta en la fecha convenida, queda obligado a pagar al Arrendador intereses moratorios sobre la cantidad adeudada, al tipo autorizado por las instituciones bancarias sobre títulos de crédito (3% mensual). Estos intereses causarán hasta la fecha total del pago y quedarán también garantizados por la entrega a que se refiere la cláusula décimo segunda.
11. Dejar en beneficio de la propia finca las mejoras que hiciere y a no cobrar al Arrendador por ellas, ni por reparaciones y recomposiciones cantidad alguna, renunciando el Arrendatario al efecto de cuanto le favorezca la disposición del artículo 2375 del Código Civil vigente.
12. Conservar la finca, sus servicios y los demás anexos de la misma en buen estado en que los recibió y devolver al Arrendador en el propio estado, a la terminación de este contrato.

DECIMO SEXTA: Se constituye el Arrendatario por todas y cada una de las obligaciones que contrae este contrato obligándose al pago de dichas obligaciones y renunciando a los beneficios de orden, exclusión y división, previstos por las disposiciones relativas al contrato de fianzas en el Código Civil del Estado de Colima.

Esta obligación subsistirá hasta la total devolución de la propiedad a entera satisfacción del Arrendador, renunciando a los beneficios de los artículos 2689 y 2691 del Código Civil del Estado de Colima.

DECIMO SEPTIMA: Queda prohibido al Arrendatario hacer cualquier modificación a la finca si no es con la autorización por escrito del Arrendador.

DECIMO OCTAVA: En caso de que el Arrendatario hiciera uso del derecho de prórroga, a que se refiere el artículo 2375 del Código Civil y si durante el mismo, ocurriera algún incremento del índice inflacionario del Banco de México en la zona de ubicación del inmueble, la renta, durante el término en que se ocupe la finca, usando de dicha prórroga, se regirá por lo dispuesto en la cláusula tercera.

DECIMO NOVENA: El Arrendatario se obliga a pagar los costos judiciales y extrajudiciales a que se dieran lugar por el incumplimiento de las obligaciones que contraen por este contrato y se someten para cualquier controversia que se relacione con el mismo a la competencia de los juzgados de la ciudad de Colima, col., renunciando al fuero de sus domicilio y se señala para cualquier clase de notificaciones judiciales relacionadas con este negocio las siguientes direcciones: calle Zenzontle No. 136 en Residencial Santa Bárbara, C.P. 28017, Colima, Col., como domicilio del Arrendador y el domicilio del Arrendatario ubicado en la Av. Venustiano Carranza 1360 planta alta en Residencial Santa Bárbara, C.P. 28017 en la ciudad de Colima, Col.

VIGESIMA: Antes de devolver la propiedad de acuerdo a las cláusulas séptimas y octava, el Arrendatario se obliga a devolver también en buen estado los bienes que constan en el acta de entrega y el inventario anexo a este contrato.

VIGESIMA PRIMERA: En el acta de entrega e inventario de la propiedad en cuestión del presente contrato, se detallan en hoja aparte y los mismos serán reintegrados al momento de su desocupación funcionando y en buen estado.

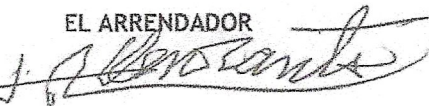
VIGESIMA SEGUNDA: En caso de sustitución del Representante Legal en forma definitiva, se ratificará el presente Contrato de Arrendamiento en los mismos términos con el nuevo representante legal.

VIGESIMA TERCERA: Por el caso de que el Arrendatario incurra en mora en la devolución de la finca rentada una vez que vence el plazo a que se refiere el aviso de las cláusulas segunda y décimo tercera de este contrato, éste se obliga a pagar al Arrendador como pena por dicho incumplimiento, la cantidad de \$1,500.00 (Mil quinientos pesos 00/100 M.N.) diarios, por cada día que continúe en posesión de la finca, motivo de este contrato.

Leído que fue el presente contrato y estando las partes contratantes perfectamente enteradas en su contenido y alcance legal, firman para constancia en presencia de testigos que dan fe.

Colima, Col., 01 de Agosto de 2020. ¹⁹

EL ARRENDADOR



SR. HECTOR ALEJANDRO CERVANTES OCHOA

EL ARRENDATARIO



SR. RODRIGO TRACONIS DÍAZ

TESTIGOS



Ing. Alvaro Cervantes Gonzalez