

ESCRITURA NÚMERO OCHENTA Y CUATRO MIL
LIBRO MIL DOSCIENTOS
PROTOCOLO ORDINARIO.-----

CIUDAD DE MÉXICO, a de dos mil veinticuatro. -----
GERARDO GONZÁLEZ-MEZA HOFFMANN, titular de la notaría número setenta y nueve de la Ciudad de México, hago constar:-----

A.- EL CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS Y RECONOMIEN TO DE ADEUDO que

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

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

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

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

I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Por escritura número diecisiete mil trescientos cuarenta y cinco, de fecha treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y siete, ante el licenciado Álvaro Muñoz Arcos, titular de la notaría número ocho de Cuautitlán, Estado de México, de la cual tengo a la vista copia certificada del primer testimonio el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, en el folio real número **cincuenta y siete mil trescientos setenta y dos**, el señor José Narciso Lozano García (quien también acostumbra usar los nombres de Narciso Lozano García y José Narciso), estando casado con la señora Martha Sonia Lara Gillessen, bajo el régimen de separación de bienes, y declara que su matrimonio se celebró en Teoloyucan, Estado de México, el día catorce de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, según consta de la copia certificada del acta de matrimonio marcada con el número veinticuatro, libro uno, de la Oficialía Primera del Registro Civil de aquél lugar, adquirió por compraventa, los derechos de copropiedad respecto del sesenta y siete punto

cinco por ciento de la casa o edificio de oficinas y locales comerciales número cuatro de la calle Miguel Negrete, esquina con la calle Anillo de Circunvalación y terreno sobre el cual está construida, colonia Centro, alcaldía Venustiano Carraza, Ciudad de México, con la superficie, medidas y linderos que en el título que se relaciona se describieron como sigue:-----

*“...superficie de QUINIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS y los siguiente (así) linderos:---
AL NORTE en veinte metros ochenta y dos centímetros con fracción vendida del mismo predio; -----
AL SUR en veintiún metros treinta y tres centímetros con valle Miguel Negrete;-----
AL ORIENTE en veintiséis metros ochenta y un centímetros con casa número seis de la calle Miguel Negrete; y,-----
AL PONIENTE en veintiséis metros setenta y dos centímetros con Anillo de Circunvalación antes calle Vidal Alcocer...”*-----

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

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

Y de dicha escritura en su parte conducente copio lo que es del tenor literal siguiente: -----
“...Con esta venta se consolida la plena y absoluta propiedad y dominio de dicho inmueble, en favor de don José Narciso Lozano García...”-----

IV.- CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS, GARANTÍA HIPOTECARIA Y AVAL.

ochenta y un mil cincuenta y siete, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintidós, ante mí, cuyo primer testimonio se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en el folio real electrónico número **cincuenta y siete mil trescientos setenta y dos**, se hizo constar el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS, GARANTÍA HIPOTECARIA Y AVAL, que celebraron “DISTRIBUIDORA SPRINGHOUSE”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como acreditada, el señor **JOSÉ NARCISO LOZANO GARCÍA** (quien también acostumbra usar los nombres de NARCISO LOZANO GARCÍA y JOSÉ NARCISO), como garante hipotecaria, aval y obligado solidario y “PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA como acreditante.-----

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

“...SEGUNDA. Crédito y Destino del Crédito.-----

(a) Crédito. Sujeto a los términos y condiciones de este Contrato de Crédito, “EL ACREDITANTE” conviene en otorgar un crédito en cuenta corriente en favor de “EL ACREDITADO”. En consecuencia, “EL ACREDITANTE” pone a disposición de “EL ACREDITADO” una suma de dinero hasta por la cantidad de \$10,000,000.00 (DIEZ MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL) (en adelante el “Límite de Crédito” y/o el “Crédito”), del cual dispondrá “EL ACREDITADO” en los términos que se establecen en la Cláusula Tercera siguiente, quedando obligado “EL ACREDITADO” a restituir a “EL ACREDITANTE” las sumas que disponga, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que más adelante se estipulen.

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

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

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

(d) Destino del Crédito. “EL ACREDITADO” se obliga a utilizar el Crédito única y exclusivamente para capital de trabajo (en adelante el “Destino del Crédito”) tal y como se detalla en el documento que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra “F”. Se entiende que “EL ACREDITANTE” otorga a “EL ACREDITADO” el Crédito, única y exclusivamente, con la finalidad de que este realice el Destino del Crédito. De lo anterior se desprende

que la obligación del "EL ACREDITANTE" de cumplir con el Destino del Crédito constituye un motivo determinante de la voluntad de "EL ACREDITANTE" para la celebración de este Contrato. En ese sentido, "EL ACREDITADO" se obliga a utilizar la Disposición efectuada en términos del presente Contrato conforme al Destino del Crédito. -----

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

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

A. Disposición inicial. "EL ACREDITADO" manifiesta que en la fecha de celebración del presente Contrato realizará una Disposición Inicial de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la presente Cláusula. La Disposición inicial será por un monto de \$10,000,000.00 (DIEZ MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL). Dicho monto será puesto a disposición de "EL ACREDITADO" en fondos inmediatamente disponibles en la Cuenta de "EL ACREDITADO", sin que su falta de cobro por parte de "EL ACREDITADO" implique modificación alguna a la Fecha de Disposición. Se agregó la Tabla de Amortización correspondiente a la Primera Disposición con la letra "D" al apéndice de esta escritura. "EL ACREDITADO" se obliga a pagar una comisión por estructuración el equivalente al 3% (TRES por ciento), más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado ("I.V.A.") por la Disposición Inicial, la cual podrá ser descontada del total del Crédito.-----

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

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

i. Que los hechos y circunstancias objeto de las declaraciones del presente Contrato realizadas por "EL ACREDITADO", así como por "EL OBLIGADO SOLIDARIO", continúen sin cambio alguno a la fecha de la Disposición; -----

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

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

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

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

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

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

La Solicitud de Disposición deberá contener como mínimo la siguiente información: i. nombre o denominación del solicitante, ii. monto de la Disposición requerida, iii. señalamiento de las Disposiciones previamente realizadas por "EL

ACREDITADO”, *in. señalamiento del destino que pretende darse a la Disposición, y v. manifestación respecto a la subsistencia de “EL ACREDITADO”, así como “EL OBLIGADO SOLIDARIO” de los hechos y circunstancias objeto de las declaraciones del presente Contrato.* -----

(c) *Respuesta a Solicitud de Disposición. Una vez que “EL ACREDITADO” envíe la Solicitud de Disposición, “EL ACREDITANTE” emitirá respuesta en el plazo de 5 (cinco) días hábiles a partir de la fecha de recepción de la Solicitud de Disposición por parte de “EL ACREDITADO”. La respuesta a la Solicitud de Disposición se realizará mediante correo electrónico que se remitirá a la dirección proporcionada por “EL ACREDITADO” en términos del presente Contrato. Las Partes expresamente acuerdan que en caso de que “EL ACREDITADO” no reciba respuesta y/o contestación alguna por parte de Acreditado dentro del plazo señalado en el presente párrafo, se considerará negada la Solicitud de Disposición.* -----

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

(d) *Aprobación de Disposición. Una vez proporcionada la información solicitada en la respuesta a la Solicitud de Disposición, “EL ACREDITANTE” contará con 5 (cinco) días hábiles para de forma discrecional aprobar o rechazar la Disposición solicitada (en adelante la “Aprobación de Disposición”). La Aprobación de Disposición se notificará a “EL ACREDITADO” a través de correo electrónico en la dirección señalada en el presente Contrato. ----*

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

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

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

(e) *Ejecución de la Disposición. El día en que tenga verificativo la Junta de Disposición, “EL ACREDITANTE” pondrá a disposición de “EL ACREDITADO” el importe de la Disposición en fondos inmediatamente disponibles en*

la Cuenta de "EL ACREDITADO", sin que su falta de cobro por parte de "EL ACREDITADO" implique modificación alguna a la Fecha de Disposición. Para todos los efectos aplicables, las Partes acuerdan que la Fecha de Disposición corresponderá al día en que "EL ACREDITANTE" realice el depósito y/o transferencia electrónica en la Cuenta de "EL ACREDITADO". -----

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

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

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

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

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

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

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

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

ÚNICO.- Declara "EL GARANTE HIPOTECARIO", que el inmueble objeto de esta escritura se encuentra libre de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas, y que no tiene declaratoria alguna sobre destinos, usos o reservas, lo que justifica con el certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas único, solicitado al Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, el día

de dos mil veicuatro, fecha en que se anotó su primer aviso preventivo, que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "A". -----

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

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

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

-----DECLARACIONES-----

I. Declara “LA ACREDITADA”, a través de su representante, que: -----

(a) Es una sociedad constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante la escritura número dieciocho mil quinientos cincuenta y nueve, de fecha once de junio de mil novecientos noventa y ocho, ante el licenciado Álvaro Muñoz Arcos, titular de la notaría número ocho de Cuautitlán, Estado de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Estado de México, en el libro primero, volumen diez (romano), bajo la partida número ciento cuarenta y uno, la cual cuenta con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato así como, para suscribir los Pagarés y asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito.-----

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

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

(d) Para los efectos relacionados con el presente Convenio, su domicilio continúa siendo el que se indicó en el Contrato de Crédito. -----

(e) Es su voluntad, obligarse bajo los términos y condiciones que se establecen en el presente Convenio. -----

(f) Su situación financiera actual no ha cambiado y se ha mantenido desde la celebración del Contrato de Crédito, siendo la información y documentación actualizada que proporcionó y presentó al Acreditante, verdadera, correcta y vigente. -----

(g) Posee los recursos económicos para el cumplimiento de las obligaciones que, en términos del presente Convenio contrae a su cargo, mismos que provienen y provendrán de fuentes lícitas. -----

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

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

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

II. Declaran “EL OBLIGADO SOLIDARIO” y/o “EL AVAL”, que:-----

(a) Es persona física, de nacionalidad mexicana, mayores de edad y con plena capacidad legal para celebrar el presente Convenio, así como, para suscribir los Pagarés como Avaluos. -----

(b) Para los efectos relacionados con el presente Convenio, señala el señor **JOSÉ NARCISO LOZANO GARCÍA** (quien también acostumbra usar los nombres de NARCISO LOZANO GARCÍA y JOSÉ NARCISO) que su domicilio continúa siendo el que se indicó en el Contrato de Crédito. -----

(c) Es su voluntad, obligarse bajo los términos y condiciones que se establecen en el presente Convenio. -----

(d) Poseen los recursos económicos para el cumplimiento de las obligaciones que, en términos del presente Convenio contraen 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 GARANTE HIPOTECARIO”, por su propio derecho, que:-----

(a) Es una persona física, de nacionalidad mexicana, mayor de edad y con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato de Crédito.-----

(b) Para los efectos relacionados con el presente Convenio, su domicilio continúa siendo el que se indicó en el Contrato de Crédito. -----

(c) Es su voluntad celebrar el presente Convenio. -----

(d) Tiene plena capacidad legal para celebrar y cumplir con las obligaciones que contrae con motivo del presente Convenio.-----

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

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

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

IV. Declara “EL ACREDITANTE” a través de su representante legal, que:-----

(a) Es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada debidamente constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante la escritura número ciento seis mil quinientos noventa y ocho, de fecha catorce de octubre de dos mil

nueve, otorgada ante el licenciado Arturo Sobrino Franco, titular de la notaría número cuarenta y nueve de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), en el folio mercantil electrónico número cuatrocientos siete mil cuatrocientos quince, el día veintiséis de noviembre de dos mil nueve, se constituyó la sociedad denominada “PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Contrato. -----

(b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato, según consta en la escritura número noventa y dos mil setecientos noventa y dos de fecha diecisiete de enero de dos mil veinte, ante el Licenciado Francisco Talavera Autrique, titular de la notaría número doscientos veintiuno de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número “407415-1” (cuatro cero siete cuatro uno cinco guión uno), en la cual se hizo constar la protocolización de las Resoluciones Unánimes adoptadas fuera de Asamblea de “PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebradas el día primero de noviembre de dos mil diecinueve, facultades que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna. -----

(c) Señala como su domicilio para efectos relacionados con el presente Contrato el ubicado en calle Bahía de Santa Bárbara número ciento cuarenta y cinco, Piso Planta Baja, colonia Verónica Anzures, alcaldía Miguel Hidalgo, código postal once mil trescientos, Ciudad de México. -----

(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) No requiera autorización o registro de ninguna autoridad gubernamental para celebrar este Convenio; cumplir con sus obligaciones o para que los fines de este instrumentos sean cumplidos. -----

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

(g) 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 -----

PRIMERA.- Definiciones. Los términos utilizados con mayúscula inicial y que no sean definidos de modo expreso en el presente Convenio, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Crédito. -----

Adeudo Reconocido: Significa que se le atribuye en la Cláusula Tercera del presente Convenio. -----

Contrato de Crédito: Tiene el significado que se le atribuye en el antecedente **segundo** de este instrumento. -----

Convenio: Significa que se le atribuye en el proemio del presente instrumento y se refiere precisamente al Convenio Modificatorio al Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con Interés, Garantía Hipotecaria y Aval. -----

SEGUNDA.- Objeto. Por virtud del presente Convenio las Partes acuerdan lo siguiente: -----

(i) Modificar la Cláusula Segunda del Contrato de Crédito por lo que se refiere al Límite de Crédito, a efectos de que a partir de este momento sea la cantidad de **\$10,000,000.00 (DIEZ MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL)**. -----

(ii) Modificar la Cláusula Tercera del Contrato de Crédito por lo que se refiere a la forma de disposición del Crédito, a efectos de que a partir de este momento sea de un plazo máximo de **24 (VEINTICUATRO)** meses contados a partir de la fecha de firma del presente Convenio, así como el plazo de pago de cada una de las disposiciones que será de **48 (CUARENTA Y OCHO)** meses contados desde la fecha de firma del presente Convenio. -----

(iii) Modificar la Cláusula Cuarta del Contrato de Crédito por lo que se refiere a la Tasa de Interés, a efectos de que a partir de este momento sea de **24% (veinticuatro por ciento)** anual. -----

TERCERA.- “EL ACREDITADO” manifiesta que en la fecha de celebración del presente Contrato realizará una Tercera Disposición de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Crédito. La Disposición será por un monto de **\$4,000,000.00 (CUATRO MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL)**. Dicho monto será puesto a disposición de “EL ACREDITADO” en fondos inmediatamente disponibles en la Cuenta de “EL ACREDITADO”, sin que su falta de cobro por parte de “EL ACREDITADO” implique modificación alguna a la Fecha de Disposición.

Se agrega la Tabla de Amortización correspondiente a la Tercera Disposición con la letra **“B”** al apéndice de esta escritura. “EL ACREDITADO” se obliga a pagar una comisión por estructuración el equivalente al **3% (tres por ciento)**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (“I.V.A.”) por la Disposición Inicial, la cual podrá ser descontada del total del Crédito

-----**RECONOCIMIENTO DE ADEUDO**-----

CUARTA.- Adeudo Reconocido. “LA ACREDITADA” reconoce adeudar a “EL ACREDITANTE” en esta fecha la cantidad de **\$16,392,745.75 (DIECISÉIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS MONEDA NACIONAL)**, en lo sucesivo el “Adeudo Reconocido”, la cual se obliga a pagar en los términos en el Contrato de Crédito y de este Convenio y con lo cual está conforme “LA ACREDITANTE”. -----

Dentro del Adeudo Reconocido no quedan comprendidos los intereses que debe pagar “LA ACREDITADA” y que se estipulan en el Contrato de Crédito y en el presente instrumento. -----

QUINTA.- Ratificación de Garantía Hipotecaria. “EL GARANTE HIPOTECARIO” en este acto, **RATIFICA LA GARANTÍA HIPOTECARIA** en primer lugar y grado constituida sobre la casa o edificio de oficinas y locales comerciales número cuatro de la calle Miguel Negrete, esquina con la calle Anillo de Circunvalación y terreno sobre el cual está construida, colonia Centro, alcaldía Venustiano Carranza, Ciudad de México, a favor de “LA ACREDITANTE”, misma que continuará en el grado de prelación que le corresponde.-----

SEXTA.- Ratificación de Obligación Solidaria. El señor **JOSÉ NARCISO LOZANO GARCÍA** (quien también acostumbra usar los nombres de NARCISO LOZANO GARCÍA y JOSÉ NARCISO), manifiesta su expreso consentimiento con el Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Convenio Modificatorio que se formaliza en este instrumento y **RATIFICAN LA OBLIGACIÓN SOLIDARIA** constituida en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria relacionada en el antecedente **segundo** de este instrumento, en los términos de los artículos mil novecientos ochenta y siete, mil novecientos ochenta y ocho y mil novecientos ochenta y nueve del Código Civil vigente para la Ciudad de México, y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de la República Mexicana, para responder de todas y cada una de las obligaciones que en este convenio asume “LA ACREDITADA” frente a “EL ACREDITANTE”.-----

SÉPTIMA.- Novación. Las partes convienen que como consecuencia del presente Convenio, la Hipoteca garantizará hasta por el Límite de Crédito que ha quedado establecido en la cláusula **segunda**, sin embargo, todas las demás estipulaciones del Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con Interés, Garantía Hipotecaria y Aval, subsistirán con toda su fuerza y valor legal, por lo que el presente convenio no constituye novación alguna.-----

OCTAVA.- Gastos. Todos los gastos, honorarios e impuestos que origine este Convenio, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, serán por cuenta de “LA ACREDITADA” así como su extinción en el momento oportuno, la cancelación de la garantía y los gastos y costas en caso de Juicio. -----

NOVENA.- Domicilios. Para los efectos relativos al presente Convenio, las Partes señalan como domicilio los mencionados en las declaraciones del presente instrumento. Mientras “LA ACREDITADA” y/o “LOS AVALES” y/o “EL GARANTE HIPOTECARIO” no notifiquen por escrito a “EL ACREDITANTE” el cambio de su respectivo domicilio, los emplazamientos y demás diligencias judiciales o extrajudiciales se practicarán en los domicilios señalados en la presente cláusula y tendrán plena validez legal. -----

DÉCIMA.- Subtítulos Y Ratificación De Declaraciones. Las partes manifiestan expresamente que los subtítulos establecidos al inicio de cada cláusula son meramente para efectos de identificación, por lo que de ninguna manera podrán ser considerados como elemento de restricción o limitación respecto del contenido o de los efectos o alcances legales de las mismas.-----

Así mismo, acuerdan de conformidad las partes que las declaraciones vertidas en el presente instrumento, incluyendo en todo caso las establecidas en sus anexos integrantes del mismo, se tengan por reproducidas en esta misma cláusula, como si a la letra se insertasen, a fin de que surtan todos los efectos legales a que haya lugar. -----

DÉCIMA PRIMERA.- Inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Las partes y el notario autorizante reconocen que este último, ante quien se otorga la presente escritura que contiene el Convenio, es el obligado a tramitar la inscripción del primer testimonio de la misma en la sección de propiedad del Registro Público de la Propiedad del lugar de ubicación del Inmueble, debiendo dicho fedatario entregar a “EL ACREDITANTE” el primer testimonio de la presente escritura, debidamente inscrito y con datos de registro y tanto a “LA ACREDITADA” como a “EL GARANTE HIPOTECARIO”, copia certificada del mismo, la cual deberá contar con los datos de registro correspondientes.-----

DÉCIMA SEGUNDA.- Tribunales Competentes. Son competentes los Tribunales del fuero

común de la Ciudad de México, para conocer de cualquier controversia que se suscitase con motivo de la interpretación o ejecución de este Convenio, a cuyo efecto las partes renuncian al fuero de cualquier otro domicilio que pudiera corresponderles.-----

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:-----

I.- Que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad legal para la celebración de este acto, y que me aseguré de su identidad de acuerdo a los documentos que agrego en fotocopia al apéndice de esta escritura con la letra **“C”**.-----

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

III.- Que los señores **JOSÉ NARCISO LOZANO GARCÍA** (quien también acostumbra usar los nombres de NARCISO LOZANO GARCÍA y JOSÉ NARCISO) y **JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA**, manifiestan que sus representadas se encuentran capacitadas legalmente para la celebración de este acto y acreditan la personalidad que ostentan, la cual declara que no le ha sido modificada, revocada o en forma alguna restringida y que se encuentran vigentes con las certificaciones que agrego al apéndice de esta escritura con las letras **“D”** y **“E”**.-----

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

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

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

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

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

JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veinte de febrero de mil novecientos setenta y siete, casado, empresario, con domicilio en calle Bahía de Santa Bárbara número ciento cuarenta y cinco, planta baja, colonia Verónica Anzures, alcaldía Miguel Hidalgo, código postal once mil trescientos, Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes “AERJ770220318” (AERJ setenta y siete cero dos veinte tres I ocho) y con Clave Única de Registro de Población “AERJ770220HDFHZN03” (AERJ setenta y siete cero dos veinte HDFHZN cero tres).-----

Y manifiesta que su representada se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave “PSC091014U80” (PSC cero nueve diez catorce U ocho cero).-----

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

- IX.-** Que expliqué a los comparecientes con un lenguaje sencillo, claro y comprensible para ellos, según lo manifestaron en este acto, el contenido, conceptos y alcances de este instrumento. -----
- X.-** Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura. -----
- XI.-** Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente esta escritura. ---
- XII.-** Que leído y explicado íntegramente por el suscrito notario este instrumento a los comparecientes, manifestaron su plena comprensión y conformidad con él y lo firmaron el día

GERARDO GONZÁLEZ-MEZA HOFFMANN
NOTARÍA 79 DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

A P É N D I C E

LIBRO NÚMERO: **1,xxx** ESCRITURA NÚMERO: **82,xxx** FECHA: **31/xxx/2023**.

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

B.- TABLA DE AMORTIZACIÓN.

C.- IDENTIFICACIONES.

D.- PERSONALIDAD.

E.- PERSONALIDAD.