



ABT/20553/cnpo

---- INSTRUMENTO NÚMERO TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO. -----

---- VOLUMEN MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO. -----

---- FOLIO NÚMERO SETENTA Y CINCO. -----

---- HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, a veintiocho de mayo de dos mil veinticuatro. -----

ALFONSO BORJA TORRES, Notario número Noventa y Cinco del Estado de México, plenamente identificado con tal carácter, hago constar: **EL CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS, GARANTÍA HIPOTECARIA, AVAL Y EL RECONOCIMIENTO DE ADEUDO**, que celebran por una parte, la sociedad "COQUILUB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor ERNESTO ZAMORA CONTRERAS, como acreditado y/o deudor (a quien en lo sucesivo se le denominará el "Acreditado" y/o "Deudor"), el señor ERNESTO ZAMORA CONTRERAS, como el aval y/o deudor hipotecario y/o garante hipotecario a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente (el "Aval" y/o "Deudor Hipotecario y/o Garante Hipotecario") y por último, la sociedad "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, como acreditante y/o acreedora (a quien en lo sucesivo se le denominará la "Acreditante" y/o "Acreedora"), 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 treinta y seis mil trescientos treinta, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil veintiuno, otorgada ante la Licenciada Mariana Sandoval Igartúa, titular de la Notaría número treinta y tres del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tenango del Valle, bajo el folio real electrónico número "00063047", el día dieciséis de mayo de dos mil veintidós, el señor ERNESTO ZAMORA CONTRERAS adquirió, siendo casado con la señora Susana de Jesús Gutiérrez Oliver, bajo el régimen de separación de bienes, lo que acredita con la copia certificada del acta de matrimonio que en copia agrego al apéndice del presente instrumento con la letra "A", por compra que hizo al señor Miguel Ángel Galván González, en un precio de dos millones quinientos mil pesos, Moneda Nacional, EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE JESÚS GONZÁLEZ ORTEGA NÚMERO DOSCIENTOS TREINTA Y DOS, EN LA COMUNIDAD DE SANTIAGO TILAPA, MUNICIPIO DE SANTIAGO TIANGUISTENCO, ESTADO DE MÉXICO, en adelante el "INMUEBLE" con la superficie, medidas y linderos que transcribo a continuación:-----

"...SUPERFICIE: DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO, METROS CUADRADOS-----
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-----

AL NORTE: EN TREINTA Y TRES PUNTO OCHENTA METROS, COLINDA CON JARDIN DE NIÑOS LUIS CAMARENA GONZALEZ;-----

AL SUR: EN VEINTISEIS PUNTO NOVENTA METROS, CON CALLE JESUS GONZALEZ ORTEGA Y NUEVE PUNTO OCHENTA Y UN METROS CON DANIEL GUTIERREZ GONZALEZ;-----

AL ORIENTE: EN DOS LINEAS, LA PRIMERA DE CUARENTA Y OHO (sic) PUNTO VEINTIUN METROS, COLINDA CON DANIEL GUTIERREZ GONZALEZ, LA SEGUNDA DE CUARENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CON MARGARITA MIRAMON HERRERA Y PRIVADA;-----



AL PONIENTE: EN NOVENTA Y OCHO PUNTO OCHENTA Y DOS METROS, COLINDA CON ISAAC, MARICELA Y GEMA, DE APELLIDOS JULIAN MIRANDA ACTUALMENTE CON ISAAC JULIAN MIRANDA...".-----

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

Por instrumento número treinta y dos mil seiscientos sesenta y nueve, de fecha veinticinco de julio de dos mil veintitrés, otorgado en este protocolo, ante el Licenciado Arturo González Jiménez, titular de la Notaría número noventa y cinco del Estado de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tenango del Valle, bajo el folio real electrónico número "00063047", el día cinco de septiembre de dos mil veintitrés, se hizo constar el Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con Interés, Garantía Hipotecaria y Aval (en lo sucesivo el "CONTRATO DE CRÉDITO"), que celebraron la sociedad "COQUILUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, como la Acreditada y el señor ERNESTO ZAMORA CONTRERAS, como Aval y Garante Hipotecario, y "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, como Acreditante, a través del cual la Acreditante puso a disposición del Acreditado un crédito hasta por la cantidad de \$10,000,000.00 (DIEZ MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL), con un plazo de pago de 48 (cuarenta y ocho) meses y, para garantizar el pago de la expresada cantidad, más sus accesorios legales, el señor ERNESTO ZAMORA CONTRERAS constituyó HIPOTECA en PRIMER Y ÚNICO LUGAR sobre EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE JESÚS GONZÁLEZ ORTEGA NÚMERO DOSCIENTOS TREINTA Y DOS, EN LA COMUNIDAD DE SANTIAGO TILAPA, MUNICIPIO DE SANTIAGO TIANGUISTENCO, ESTADO DE MÉXICO, cuya superficie, medidas, y linderos quedaron debidamente especificados en el citado instrumento.-----

TRES.- SITUACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL.-----

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

a).- Con tan sólo la hipoteca en favor de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, que reporta el certificado de gravámenes correspondiente, expedido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tenango del Valle, que agrego al apéndice de este instrumento bajo la letra "B".-----

b).- Al corriente en los pagos de Impuesto Predial, Derechos por Servicio de Agua, Servicios Municipales y sin generar contribuciones por Aportaciones de Mejoras.-----

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. --

DECLARACIONES-----

I. Declara el Acreditado y/o Deudor, a través de su representante, que:-----

(a) Es una sociedad constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante la escritura número treinta y ocho mil seiscientos sesenta y cinco, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe de la licenciada María Guadalupe Pérez Palomino, Notario número noventa y uno del Estado de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de Cuautitlán, Estado de México, bajo el folio mercantil electrónico número "N-2018087506", el día once de octubre de dos mil dieciocho, la cual cuenta con plena capacidad legal para celebrar el presente Convenio así como, para suscribir los Pagarés como Acreditado 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 y socios y por todos los órganos



corporativos correspondientes y no viola: (i) sus estatutos vigentes 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 instrumento, según consta en la misma escritura relacionada 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 "COQ180522NB4". -----

(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 dese 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 Convenio, no se encuentra en incumplimiento respecto de alguna Deuda del que sea parte o por virtud del cual pueda estar obligada y que pudiera tener un Efecto Sustancial Adverso en el Acreditado. -----

(i) 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. -----

(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/>". -----

(k) Reconoce expresamente el importe total del adeudo que tiene a favor de la Acreedora y que se deriva del Contrato de Crédito y del presente Convenio Modificatorio, aceptando todos y cada uno de los conceptos que lo integran, mismo que asciende a la cantidad de \$12,364,868.11 (DOCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS, ONCE CENTAVOS MONEDA NACIONAL), al día veintiocho de mayo de dos mil veinticuatro: -----

II.- Declara el Aval, que:-----

A.- Por lo que se refiere a ERNESTO ZAMORA CONTRERAS: -----

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

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

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

(c) 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.- Por lo que se refiere a **ERNESTO ZAMORA CONTRERAS**: -----

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

(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. 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 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, otorgada ante la fe del Notario doscientos veintiuno de la Ciudad de México, Licenciado Francisco Talavera Autrique, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, el día primero de diciembre de dos mil veinte, en el Folio Mercantil Electrónico número "407415-1", 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 los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en Calle Bahía de Santa Bárbara número ciento cuarenta y cinco, Piso "PB", Colonia Verónica Anzures, Miguel Hidalgo, Código Postal once mil trescientos, en la 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, o (iii) cualquier contrato o convenio de cualquier naturaleza, respecto del cual sea parte.-----

(e) No requiere autorización o registro de ninguna autoridad gubernamental para celebrar este Convenio; cumplir con sus obligaciones o para que los fines de este instrumento 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 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.

(g) Su aviso de privacidad se encuentra disponible al público en general y puede consultarse a través de la siguiente página de internet: "<https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>". -----

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

DEL CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE APERTURA DE
CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS, GARANTÍA HIPOTECARIA Y AVAL -----

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: Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Tercera del presente Convenio.

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

Convenio: Tiene el Significado que se le atribuye en el proemio del presente instrumento y se refiere precisamente al Convenio Modificadorio 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 **\$12,500,000.00 (DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL 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 global, a efectos de que a partir de este momento sea de **19% (diecinueve 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 **\$3,563,958.00 (TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO 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 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.-----

RECONOCIMIENTO DE ADEUDO-----

TERCERA.- Adeudo Reconocido. El Deudor reconoce adeudar al Acreedor en esta fecha la cantidad de \$12,364,868.11 (DOCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS, CON ONCE CENTAVOS MONEDA NACIONAL), en lo sucesivo el "Adeudo Reconocido", la cual se obliga a pagar en los términos de este Convenio y con lo cual está conforme la Acreedora -----

Dentro del Adeudo Reconocido no quedan comprendidos los intereses que debe pagar el Deudor y que se estipulan en el presente instrumento. -----

CUARTA.- Plazo. "LA PARTE DEUDORA" se obliga a pagar el importe del ADEUDO RECONOCIDO en un plazo de 48 (cuarenta y ocho) meses, contados a partir del 28 (veintiocho) de junio de 2024 (dos mil veinticuatro) para concluir el día 28 (veintiocho) de mayo de 2028 (dos mil veintiocho). -----

QUINTA.- Pago Del Adeudo Reconocido. El pago del ADEUDO RECONOCIDO será efectuado por "LA PARTE DEUDORA", mediante 48 (cuarenta y ocho) amortizaciones MENSUALES, que se efectuarán los días 28 (veintiocho) de cada mes, conforme al calendario de amortizaciones que firmado por las Partes, se agrega al apéndice de este instrumento bajo la letra "C". -----

En caso de que alguna de las fechas de pago establecidas en el calendario de amortizaciones referido en el párrafo anterior sea inhábil, el pago que corresponda se hará el día hábil bancario inmediato posterior. -

SEXTA.- Para efectos del presente convenio las partes acuerden en establecer un nuevo plazo de conformidad a lo establecido en la cláusula sexta del contrato de crédito, la cual habla de pagos anticipados, única y exclusivamente respecto al inciso (b), el cual indica lo siguiente: -----

"... 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 "H".-----

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.- 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 anterior, 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 del Acreditado 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 el Deudor y/o el Aval y/o el Garante Hipotecario no notifiquen por escrito a la Acreedora 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 al Acreditante el primer testimonio de la presente escritura, debidamente inscrito y con datos de registro y tanto al Acreditado como al 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. -----

-----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) "COQUILUB", SOCIEDAD ANONIMA 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 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. --- 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, Joaquin 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 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, 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 "**COQUILUB**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**: -----

Con la escritura número treinta y ocho mil seiscientos sesenta y cinco, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe de la licenciada María Guadalupe Pérez Palomino, Notario número noventa y uno del Estado de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de Cuautitlán, Estado de México, bajo el folio mercantil electrónico número "N-2018087506", el día once de octubre de dos mil dieciocho, por la cual se hizo constar la constitución de la sociedad denominada "**COQUILUB**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con domicilio en Tultitlán, Estado de México, duración indefinida, cláusula de exclusión de extranjeros, capital social de cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, y con el objeto social que se relaciona en dicha escritura. En el mencionado instrumento se otorgó en favor del señor **ERNESTO ZAMORA CONTRERAS**, para que los ejerza de forma individual, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, para 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. -----

GENERALES -----

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, de paso por esta Ciudad. -----

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

EL SEÑOR ERNESTO ZAMORA CONTRERAS, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día quince de enero de mil novecientos sesenta y ocho, casado, empresario, con domicilio en Eje Nueve, manzana siete, lote cuatro, Fraccionamiento Lomas de Cartagena, código postal cincuenta y cuatro mil novecientos cincuenta y ocho, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México. -----

Clave Única de Registro de Población: "ZACE680115HDFMNR03". -----

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 "**D**", y a mi juicio los conceptué 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 leí y expliqué íntegramente este instrumento a los comparecientes y estando conformes -----



con su contenido, valor y fuerza legal, lo firman en comprobación el día treinta y uno de mayo de dos mil veinticuatro, momento en que LO AUTORIZO DEFINITIVAMENTE.-----

DOY FE.-----

ERNESTO ZAMORA CONTRERAS ----- 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 tres de junio del año dos mil veinticuatro, 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 "E", al apéndice.----- Doy Fe.-----

----- Rúbrica-----

ES PRIMER TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO NÚMERO TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO, 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 DOCE PÁGINAS ÚTILES PROTEGIDAS POR HOLOGRAMAS.----- HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, A TRES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

DOY FE.-----

~~ABT/erp*~~





INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO
OFICINA REGISTRAL DE TENANGO DEL VALLE

IFR-PDN020724132625

FOLIO REAL ELECTRÓNICO:	00063047	RECIBO OFICIAL	PAGO DE DERECHOS
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	02/07/2024	11540088598242725237	\$665.00
NÚMERO DE TRÁMITE:	139767		
CALIFICADOR:	LIC. JOSÉ DE JESÚS MANJARREZ ZETINA		
PÁGINA:	2 DE 2 FECHA DE INGRESO 13/06/2024 12:36:22		

FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, REPRESENTADA POR EL SEÑOR JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA, EN LO SUCESIVO "LA ACREDITANTE" Y/O "ACREEDORA"; POR VIRTUD DEL PRESENTE CONVENIO LAS PARTES ACUERDAN LO SIGUIENTE: (I) MODIFICAR LA CLAUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO DE CRÉDITO POR LO QUE SE REFIERE AL LIMITE DE CRÉDITO, A EFECTOS DE QUE A PARTIR DE ESTE MOMENTO SEA LA CANTIDAD DE \$12'500,000.00; (II) MODIFICAR LA CLAUSULA 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 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 MESES CONTADOS DESDE LA FECHA DE FIRMA DEL PRESENTE CONVENIO; (III) MODIFICAR LA CLAUSULA CUARTA DEL CONTRATO DE CRÉDITO POR LO QUE SE REFIERE A LA TASA DE INTERÉS GLOBAL, A EFECTO DE QUE A PARTIR DE ESTE MOMENTO SEA DEL 19% ANUAL; "EL ACREDITADO" MANIFIESTA QUE REALIZARA UNA TERCERA DISPOSICIÓN POR UN MONTO DE \$3'563,958.00. M.N.; "EL DEUDOR" RECONOCE ADEUDAR AL ACREEDOR EN ESTA FECHA LA CANTIDAD DE \$12'364,868.11. M.N. "LA PARTE DEUDORA" SE OBLIGA A PAGAR EL IMPORTE DEL ADEUDO RECONOCIDO EN UN PLAZO DE 48 MESES, CONTADOS A PARTIR DEL 28 DE JUNIO DE 2024, PARA CONCLUIR EL DÍA 28 DE MAYO DE 2028; LAS PARTES CONVIENEN QUE COMO CONSECUENCIA DEL PRESENTE CONVENIO, LA HIPOTECA GARANTIZARÁ HASTA POR EL LIMITE DEL CRÉDITO QUE HA QUEDADO ESTABLECIDO, SIN EMBARGO TODAS LAS DEMÁS ESTIPULACIONES DEL CONTRATO DE APERTURA DEL 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. LAS DEMÁS CONSTANCIAS PODRÁN VERSE EN LA COPIA DEL APÉNDICE CORRESPONDIENTE. RECIBO OFICIAL: 11540088598242725237 \$ 665.00 CALIFICADOR: LIC. JOSÉ DE JESÚS MANJARREZ ZETINA - ANALISTA:I VOLANTE DE ENTRADA: 2024222924

FIRMA ELECTRÓNICA				
FUNCIÓN:	EL C. REGISTRADOR	NOMBRE:	DANIELA HERNANDEZ OLVERA	
SERIAL NUM:	00001000000702157747			
<p>0a 72 0d 40 b6 ee 3f cc 01 ca a5 63 0c bb 4e c3 88 13 1e e9 4e f5 85 4d 76 86 af ab 9b 64 e2 e5 53 54 de 25 11 72 3e 57 2e 41 82 76 db 64 22 ba a8 d7 fb 39 56 e4 e7 bd ed 3b ab a4 7b 6d b7 00 c5 a2 f4 e5 af f8 a0 fa 4c 8f 36 9e 2c 48 59 87 8c 78 67 0c a2 62 7c 17 25 3e df fd b9 d7 76 cd a7 5a 8f 1d 30 7f 7b f3 c0 6f 5d 93 9c f6 a8 56 58 7e 38 dc d8 3b a3 ae 7f 1a cd f1 3a 66 19 57 80 32 48 9a 22 f9 f1 de 91 1d 02 2a 5b dc 41 6e ff 81 57 bc d2 21 5f a3 be a0 b0 3c 4d 9a 42 90 9f 90 71 30 22 49 2e 27 30 00 97 ba 92 bf d7 a9 b2 19 0d ff 0a 3e ae 8f b2 e2 7d 58 f8 1c b0 99 16 49 58 21 d8 d9 90 81 48 2a 02 b1 80 1d 16 ad b2 08 20 98 33 e6 49 36 f4 35 1f 2c 54 b4 50 41 14 3a 25 65 ff 35 a7 0a 67 27 d5 27 cc 0c a3 01 1c 91 67 7d 6f 51 f0 a7 8d 56 ee f2 56 e2 de eb</p>				
OCSP RESPONSE DATE:	2024-07-02T18:55:43Z	TSP RESPONSE DATE:	2024-07-02T18:56:00Z	
FECHA DE FIRMA:	2024/07/02 12:52:15			
UNIDAD CERTIFICADORA:	OCSP SAT		NUM SECUENCIA:	6187292



INSTITUTO DE LA FUNCION REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO
OFICINA REGISTRAL DE TENANGO DEL VALLE

IFR-PDN020724132625

FOLIO REAL ELECTRÓNICO:	00063047	RECIBO OFICIAL	PAGO DE DERECHOS
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	02/07/2024	I1540088598242725237	\$665.00
NÚMERO DE TRÁMITE:	139767		
CALIFICADOR:	LIC. JOSÉ DE JESÚS MANJARREZ ZETINA		
PÁGINA:	1 DE 2 FECHA DE INGRESO 13/06/2024 12:36:22		

CONVENIO MODIFICATORIO

CLAVE CATASTRAL: 0781612442000000

DENOMINACION DEL INMUEBLE:

SUPERFICIE:

2885.0 m² DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS

ESTADO: ESTADO DE MÉXICO

MUNICIPIO: TIANGUISTENCO

CÓDIGO POSTAL:

COLONIA: COMUNIDAD DE SANTIAGO TILAPA

SECTOR:

SUPER MANZANA:

MANZANA:

LOTE:

CALLE: JESUS GONZALEZ ORTEGA

VIVIENDA:

NÚMERO INTERIOR:

NUMERO EXTERIOR: 232

RUMBOS LINDEROS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE: 33.80 METROS COLINDA CON JARDIN DE NIÑOS LUIS CAMARENA GONZÁLEZ.

AL SUR: 26.90 METROS CON CALLE JESÚS GONZÁLEZ ORTEGA Y 9.81 METROS CON DANIEL GUTIÉRREZ GONZÁLEZ. AL ORIENTE: EN DOS LÍNEAS, LA PRIMERA DE 48.21 METROS COLINDA CON DANIEL GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, LA SEGUNDA DE 46.52 METROS CON MARGARITA MIRAMON HERRERA Y PRIVADA.

AL PONIENTE: 98.82 METROS COLINDA CON ISAAC, MARISELA Y GEMA DE APELLIDOS JULIAN MIRANDA ACTUALMENTE CON ISAAC JULIAN MIRANDA.

QUEDÓ REGISTRADO:

PRIMER TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO NÚMERO 33,795 VOLUMEN 1,185 DE FECHA 28 DE MAYO DEL AÑO 2024, OTORGADO ANTE LA FE DEL LICENCIADO ALFONSO BORJA TORRES, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 95 DEL ESTADO DE MÉXICO; DONDE CONSTA EL CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, AVAL Y EL RECONOCIMIENTO DE ADEUDO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA SOCIEDAD "COQUILUB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR EL SEÑOR ERNESTO ZAMORA CONTRERAS, EN LO SUCESIVO "EL ACREDITADO" Y/O "DEUDOR", EL SEÑOR ERNESTO ZAMORA CONTRERAS, EN LO SUCESIVO "EL AVAL" Y/O "DEUDOR HIPOTECARIO" Y/O "GARANTE HIPOTECARIO" Y POR ULTIMO LA SOCIEDAD "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD