Carátula de Financiamiento Colectivo de Deuda Empresarial

NOMBRE COMERCIAL DEL PRODUCTO: Contrato de Financiamiento Colectivo de Deuda Empresarial.
TIPO DE OPERACIÓN: Financiamiento.

CAT (Costo Anual Total) (2) Sin IVA Para fines informativos y de comparación	**TASA DE INTERÉS ANUAL ORDINARIA Y MORATORIA (3)**	**MONTO DE CREDITO (4)**	**MONTO TOTAL A PAGAR (5)**

(6) PLAZO DEL CRÉDITO:	**(7) Fecha límite de pago**: **Fecha de corte**:

COMISIONES RELEVANTES (8)

Ver CLÁUSULA TERCERA NUMERALES 3.4 AL 3.8

Comisiones e intereses a cargo del Solicitante: Ver CLÁUSULA TERCERA NUMERALES 3.10 Y 3.11	· Reclamación improcedente: NA · Cobranza: NA

ADVERTENCIAS

"Los recursos de los Usuarios en las operaciones realizadas con M2CROWD, S.A. DE C.V., INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO no se encuentran garantizados por ninguna autoridad"

"Los rendimientos de las inversiones son estimados y no están garantizados"

SEGUROS

Seguro: N/A (opcional u obligatorio)	Aseguradora: N/A	Cláusula: N/A

ESTADO DE CUENTA Periodicidad:

Disponible: Correo electrónico: Plataforma: X Página de Internet:

Aclaraciones y reclamaciones:

Unidad Especializada de Atención a Usuarios: Presa Salinillas 370, despacho 502 B, colonia Irrigación, Ciudad de México, código postal 11500.

Correo electrónico: une@m2crowd.com Teléfono (Opcional): (55) 4165 5352 Página de Internet: UNE - M2CROWD | Inicio/ Plataforma: https://www.m2crowd.com/

Registro de Contratos de Adhesión Núm: 15812-451-042395/01-01701-0725

Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF):

Teléfono: 01 800 999 8080 y 53400999. Página de Internet: www.gob.mx/conduse

CONTRATO MARCO PARA LA OBTENCIÓN DE CRÉDITOS A TRAVÉS DE FINANCIAMIENTOS COLECTIVOS DE DEUDA PARA EMPRESAS

LISTA DE ANEXOS		
Anexo	A.	Copia de la Constancia de Situación Fiscal de la "EMPRESA".
Anexo	B.	Copia del poder del representante legal de la "EMPRESA"
Anexo	C.	Copia de la escritura de propiedad sobre el "Inmueble".
Anexo	D.	Avalúo del "Inmueble". *
Anexo	E.	Boletas y recibos de pago de impuesto predial, agua, electricidad, etc. del "Inmueble".
Anexo	F.	Solicitud de crédito presentada por la "EMPRESA".
Anexo	G.	Los estados financieros del último ejercicio fiscal de la "EMPRESA", así como el balance general y estado de resultados del trimestre inmediato anterior al de la fecha del presente Contrato. *
Anexo	H.	Detalle de los "Gravámenes" que presente el "Inmueble" a la fecha de firma del Contrato (en su caso, que consten en el respectivo Certificado de Libertad de Gravamen y Constancia de Folio Real o Historial Registral).
Anexo	I.	Tabla de amortización

DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO

Fecha: 1 de julio de 2025	Registro de Contratos de Adhesión Núm: xxxxxxxx

M2CROWD
Domicilio y correos electrónicos de "M2CROWD": Presa Salinillas 370, despacho 502B, colonia Irrigación, Ciudad de México, código postal 11500, en la Ciudad de México, a la atención de David Javier Sus, correo electrónico javier.sus@m2crowd.com
EMPRESA
Denominación o razón social de la EMPRESA, o nombre del propietario o los copropietarios:
Escritura pública de constitución de la EMPRESA o de la copropiedad (número, notario, datos de inscripción en el RPC):
Clave del Registro Federal de Contribuyentes (RFC):
Nombre del representante legal o apoderado de la sociedad o de la copropiedad:
Escritura pública con los poderes del representante legal o apoderado de la sociedad o de la copropiedad (número, notario, datos de inscripción en el RPC):
Domicilio y correos electrónicos de la "EMPRESA" (para el caso de que sean copropietarios, este será el domicilio convencional de todos y cada uno de ellos):

OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)
Nombre de la persona o personas físicas o denominación o razón social de la persona moral que funjan como Obligado(s) Solidario(s):
Escritura pública de constitución de la persona moral (número, notario, datos de inscripción en el RPC):
Clave del Registro Federal de Contribuyentes (RFC):

Nombre del representante legal o apoderado de la persona moral:
Escritura pública con los poderes del representante legal o apoderado de la persona moral (número, notario, datos de inscripción en el RPC):
Domicilio convencional y correos electrónicos del (de los) Obligado(s) Solidario(s):

INMUEBLE	
Descripción y ubicación (tipo de "Inmueble", calle, número exterior e interior, colonia, municipio o delegación, código postal, Estado):	
Superficie:	
Escritura pública (número, notario, datos de inscripción en el RPP):	
Valor comercial según avalúo:	Fecha del avalúo:
En caso de que el "Inmueble" esté dentro de un fideicomiso: - Fiduciario: - Tipo de fideicomiso: - Número de Identificación del fideicomiso:	

DATOS BANCARIOS	
Cuenta de la "EMPRESA": Banco: Sucursal: Número de cuenta: CLABE: Titular de la cuenta: Autoriza Domiciliación: **Sí** ☐ **No** ☐	Cuenta **"M2CROWD"** para Recepción de Pagos: Para depósitos desde BBVA, al convenio CIE: Número de convenio CIE: 001684787 Referencia: Para depósitos desde otros bancos, al convenio CIE: Número de convenio CIE CLABE: 012914002016847876 REFERENCIA: Titular de la cuenta: M2crowd, S.A. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo

CONTRATO MARCO PARA LA OBTENCIÓN DE CRÉDITOS A TRAVÉS DE FINANCIAMIENTOS COLECTIVOS DE DEUDA PARA EMPRESAS

Contrato Marco para la Obtención de Créditos a través de Financiamientos Colectivos de Deuda para Empresas que celebran *(i)* M2CROWD, S.A. DE C.V., INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO, representada en este acto por el señor David Javier Sus (en lo sucesivo "**M2CROWD**"), como parte acreditante y acreedor prendario; *(ii)* la persona moral cuya denominación o razón social y datos de identificación aparecen bajo el rubro "EMPRESA" en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" que se integra y forma parte del presente instrumento (en lo sucesivo la "**EMPRESA**"), como parte acreditada y deudor prendario, por su propio derecho o representado por la persona o personas que firman al calce del presente instrumento, según sea el caso; *(iii)* la persona o personas físicas o la persona moral o el Fideicomiso cuyo nombre o denominación o razón social y datos de identificación aparecen bajo el rubro "OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)" en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" que se integra y forma parte del presente instrumento (en lo sucesivo el "**OBLIGADO SOLIDARIO**"), como obligado u obligados solidarios de las obligaciones a cargo de la "EMPRESA", por su propio derecho o representado por la persona o personas que firman al calce del presente instrumento, según sea el caso.

Los términos que aparecen en este Contrato con inicial mayúscula y entre comillas tienen el significado que se les atribuye en la Cláusula Primera o en cualquier otra disposición del presente Contrato.

DECLARACIONES

I. **De "M2CROWD"**. Declara "M2CROWD", por conducto de su representante, que: ----

(A) Es una sociedad debidamente constituida, válidamente existente y que opera de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública 119,947 del 9 de noviembre de 2017, otorgada ante el licenciado José Visoso del Valle, Notario Público 92 de la Ciudad de México; así como en la escritura pública número 127,629 de fecha 29 de julio de 2021, otorgada ante la del Licenciado Francisco José Visoso del Valle, Notario Público número 145 de la Ciudad de México.

(B) Su representante cuenta con todos los poderes y facultades suficientes, así como las autorizaciones necesarias (corporativas, estatutarias u otras) para celebrar

válidamente el presente Contrato en su nombre y representación, así como para obligarla en los términos del mismo, según consta en la escritura pública 126,792 del fecha 24 de febrero de 2021, otorgada ante el licenciado Francisco José Visoso del Valle, Notario Público 145 de la Ciudad de México, y dichos poderes, facultades y autorizaciones no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna.

(C) La suscripción y cumplimiento del presente Contrato está comprendida dentro de su objeto social.

(D) Los recursos del "Monto del Crédito" provendrán de los recursos que aporten los "Inversionistas" a través del "Portal m2crowd.com" al cual se puede acceder a través de Internet bajo el dominio www.m2crowd.com.

(E) En caso de cualquier tipo de falla en el "PORTAL M2CROWD.COM", los medios de comunicación oficial entre "M2CROWD" y la "EMPRESA", para llevar a cabo actualización de datos y avisos de movimientos inusuales, será mediante los correos electrónicos que aparecen en la Cláusula 10.3 "Domicilios y direcciones de correo electrónico", del presente Contrato.

(F) Que sabe la obligación que tiene, de validar los datos y verificar la autenticidad de los documentos obtenidos de manera digital por parte del "EMPRESA".

(G) Que pone a disposición de la "EMPRESA", las siguientes Redes Sociales, actualmente activas, con las que cuenta "M2CROWD":

i) https://www.facebook.com/m2crowd,
ii) https://twitter.com/m2crowd,
iii) https://www.linkedin.com/company/m2crowd
iv) https://www.instagram.com/m2crowd/
v) https://www.youtube.com/channel/UCjX6dvn377X3YsXM9syLDJQ

(H) "M2CROWD" en su página web proporciona en la liga: https://www.m2crowd.com/faq#faq-4, información para mitigar posibles riesgos tecnológicos, cibernéticos y de fraude en los productos y servicios financieros contratados de manera gratuita, así mismo brinda información mediante correo electrónico.

II. **De la EMPRESA**. Declara la "EMPRESA", por su propio derecho o a través de su representante legal, según sea el caso, y bajo protesta de decir verdad, que:

(A) Según se indique en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente instrumento: (i) es una persona física, con plena capacidad

para celebrar y obligarse en términos del presente Contrato; (ii) es una sociedad válidamente constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, facultada para celebrar este Contrato, según consta en la escritura pública que se relaciona en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente instrumento.

(B) En caso de ser persona moral: Su representante cuenta con todos los poderes y facultades suficientes, así como las autorizaciones necesarias (corporativas, estatutarias, contractuales u otras) para celebrar válidamente el presente Contrato, según consta en la escritura pública que se relaciona en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente instrumento, y dichos poderes, facultades y autorizaciones no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna.

(C) Tiene plena capacidad económica para obligarse en los términos del presente Contrato, la cual se obliga a conservar mientras esté insoluto el "Monto de Crédito".

(D) Su clave del Registro Federal de Contribuyentes es la que se indica en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente instrumento, integrándose al presente Contrato, como "**Anexo A**", una copia de su Constancia de Situación Fiscal.

(E) La celebración y el cumplimento de este Contrato no viola ni constituye un incumplimiento de: (i) disposición alguna de su escritura constitutiva y estatutos sociales; (ii) algún contrato, convenio, acuerdo, licencia, resolución u orden de la cual sea parte o esté sujeta; o (iii) alguna ley, reglamento, circular, orden o decreto de alguna "Autoridad Gubernamental".

(F) El "Inmueble" se encuentra al corriente en el pago de sus derechos, "Impuestos", contribuciones y servicios (agua y energía eléctrica), según lo acredita con las boletas y los recibos de pago que se integran al presente Contrato como "**Anexo F**".

(G) No existen procesos judiciales o extrajudiciales, acción, demanda, juicio, reclamación, audiencia, citatorio, notificación, investigación o procedimiento civil, laboral, agrario, administrativo o penal, pendiente de resolverse, y no existen amenazas o contingencias que pudieran derivar en demandas, reclamos o condenas que involucren o afecten al "Inmueble" o sus derechos de propiedad o su capacidad para disponer ilimitadamente del mismo, o que afecten su capacidad para hacer pago del "Monto del Crédito" o para cumplir las obligaciones contraídas al amparo del presente Contrato.

(H) El "Inmueble" se encuentra sin afectación o restricción alguna en su superficie y alineamiento y no tiene conocimiento que esté expropiado o afectado por algún proyecto de planificación legalmente aprobado.

(I) El "Inmueble" no viola de manera alguna la "Normatividad Aplicable", reglamentos, circulares, normas oficiales mexicanas o cualquier otro ordenamiento, ya sea federal o local, en cualquier materia, incluyendo la ambiental, y no ha habido liberaciones o descargas de sustancias peligrosas que requieran acción de remediación conforme a cualesquiera "Normatividad Aplicable" en materia ambiental.

(J) El "Inmueble" no se encuentra en una situación tipificada por la Ley Federal de Extinción de Dominio o la Ley de Extinción de Dominio del Distrito Federal o cualquier otra "Legislación" en materia similar, por la cual esté en posibilidad de perder sus derechos de propiedad o posesión sobre el mismo.

(K) No existen sanciones o multas de cualquier clase que no hayan sido cumplidas o pagadas en su totalidad a la fecha de firma del presente instrumento relacionadas con el "Inmueble", derivadas del incumplimiento de la "Normatividad Aplicable"; y no existe procedimiento alguno de investigación o inspección por parte de cualquier "Autoridad Gubernamental" con el objeto de verificar el cumplimiento de obligaciones legales o reglamentarias relacionadas con el "Inmueble" en cualquier materia, inclusive ambiental, de construcción, de vialidad o de desarrollo urbano, o bien derivado de denuncias públicas o quejas por parte de miembros de la comunidad o cualquier otro interesado.

(L) Manifiesta que los estados financieros de su último ejercicio fiscal, así como el balance general y estado de resultados del trimestre inmediato anterior al de la fecha del presente Contrato, copia de los cuales se integra al presente Contrato como "**Anexo I**", han sido preparados de conformidad con las "Normas de Información Financiera" y reflejan razonablemente su situación financiera a la fecha que cada uno indica.

(M) Que manifiesta expresamente y bajo protesta de decir verdad que la información contenida en la solicitud de crédito presentada a "M2CROWD", copia de la cual se integra al presente Contrato como "**Anexo H**", así como la información contenida en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO", además de toda la información y la documentación proporcionada a "M2CROWD", o cualquiera de sus miembros para el análisis y estudio de la celebración del presente Contrato, y las declaraciones realizadas a "M2CROWD" o cualquiera de sus miembros antes de la fecha de firma del presente Contrato (incluyendo toda la información y las declaraciones contenidas en la carátula de este Contrato) en relación con el objeto

del presente Contrato, es vigente, veraz, completa y correcta en todos sus aspectos.

(N) No ha incumplido a su obligación de presentar todas las declaraciones de "Impuestos" requeridas y de pagar, enterar o trasladar todos los "Impuestos" a su cargo, salvo por los no vencidos y los impugnados de buena fe mediante procedimientos apropiados, iniciados y conducidos oportuna y diligentemente, y para los cuales se hayan establecido reservas adecuadas de conformidad con las "Normas de Información Financiera"; y no ha incumplido en aspecto alguno con sus obligaciones relativas a seguridad social, pensión y retiro y obligaciones legales referentes a la vivienda de sus trabajadores.

(O) No se encuentra en violación de cualquier "Normativa Aplicable", incluyendo reglamentos, circulares, ordenes, decretos, laudos u otras disposiciones legales, incluyendo leyes y reglamentos fiscales y laborales, que le resulte aplicable, o en incumplimiento de cualquier contrato, crédito, hipoteca, fideicomiso, arrendamiento u otro instrumento del cual sea parte, cuya violación o incumplimiento derive o pueda derivar en el incumplimiento a sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(P) Mediante su firma del presente Contrato, expresa e irrevocablemente autoriza a "M2CROWD", en términos del artículo 28 de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, para que lleve a cabo bajo su propio costo y gasto, a partir de la fecha de firma del presente Contrato, en cualquier momento con posterioridad a esta fecha, y durante la vigencia del presente Contrato, al menos con anterioridad a que cada "Solicitud de Financiamiento Colectivo" se publique en el "Portal m2crowd.com" para su posible fondeo por parte de los "Inversionistas" y otros tantos requerimientos de información como considere necesarios, a las instituciones de información crediticia autorizadas para operar en los Estados Unidos Mexicanos, con respecto a la "EMPRESA".

(Q) Los beneficios derivados de este Contrato no se realizan ni se realizarán a nombre y por cuenta de un tercero distinto a la "EMPRESA" o a los fideicomitentes del fideicomiso identificado en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO", y se encuentra en pleno cumplimiento con sus obligaciones que le derivan de las "Legislación", así como cualesquiera acuerdos y demás disposiciones legales derivadas de o relacionadas con dichos ordenamientos legales.

(R) El financiamiento será destinado exclusivamente para ..... y deberán cumplirse las siguientes condiciones: (i) será aprobado por el Comité de

Evaluación de "M2CROWD", conforme a las circunstancias de la "EMPRESA" y el "Proyecto" y cualquier otra relevante existan en el momento de la aprobación; (ii) se publique una "Solicitud de Financiamiento Colectivo" en el "Portal m2crowd.com" para su fondeo por parte de los "Inversionistas" durante el "Plazo de Solicitud de Financiamiento"; (iii) con las aportaciones de los "Inversionistas" se cubra el "Monto del Crédito" a más tardar al término del "Plazo de Solicitud del Financiamiento Colectivo", y (iv) la "EMPRESA" haya firmado los "Documentos de Crédito" antes o después del "Plazo de Solicitud de Financiamiento".

(S) La "EMPRESA" reconoce y acepta que "M2CROWD" no será responsable de la falta de fondeo de una o más "Solicitudes de Financiamiento Colectivo" ni estará obligado a publicar "Solicitudes de Financiamiento" en caso de que las condiciones de la "EMPRESA" y el "Proyecto" o cualquier otra circunstancia que el Comité de Evaluación de "M2CROWD" determine que represente un riesgo de no pago, o bien, exista un incumplimiento de la "EMPRESA" a lo establecido en el presente Contrato.

(T) El "Monto del Crédito" se utilizará única y exclusivamente para los fines indicados en presente contrato y los respectivos "Documentos de Crédito" y en ningún momento serán utilizados para llevar a cabo o alentar alguna actividad ilícita y diferente a la aquí pactada.

(U) De manera independiente y sin la influencia de "M2CROWD" o cualquiera de sus miembros, obtuvo la asesoría y apoyo de profesionistas especializados para la revisión y negociación del presente Contrato, por lo que entiende, conoce y acepta el alcance legal y contenido del presente Contrato, y tiene pleno conocimiento de todas las implicaciones financieras, fiscales y legales relacionadas y derivadas del mismo.

(V) Que se le informó y está consciente el crédito es para ....., cuyo fin será sometido a revisión por parte del Comité de Evaluación "M2CROWD" con la finalidad de que este sea aprobado o no, así como la publicación de cada "Solicitud de Financiamiento Colectivo" en el "Portal m2crowd.com" para el fondeo por los "Inversionistas".

(W) Que la garantía hipotecaria que otorga a "M2CROWD" a la fecha de celebración de la firma de este Contrato cubrirá las obligaciones que se generen por el crédito y serán a cargo de la "EMPRESA".

(X) Toma nota y está de acuerdo con lo expresado por "M2CROWD" en su Declaración.

(Y) Que a través de la suscripción del presente Contrato, expresa su consentimiento a cada uno de los contenidos de este Contrato, incluyendo su carátula y demás anexos del mismo, documentos que forman parte integrante del presente contrato y que pueden ser consultados en todo momento en el "Portal m2crowd.com", así como al "Aviso de Privacidad" salvo de la aplicación del Uso de Cookies y la autorización para recibir información publicitaria y mercadotécnica de los cuales se requiere su consentimiento expreso.

(Z) Que de forma independiente al presente Contrato, en su caso, se obtendrá el consentimiento expreso para recibir publicidad o para que su información sea utilizada para fines mercadotécnicos, publicitarios, así como para la aplicación del Uso de Cookies.

(AA) Que, de manera electrónica en el supuesto de que así lo manifieste otorgó su consentimiento para recibir publicidad y para que "M2CROWD" utilice la información con fines mercadotécnicos y publicitarios. En este sentido es sabedor que, "M2CROWD" no condiciona la celebración del "Contrato" a la autorización del "Solicitante" para recibir publicidad o para que su información sea utilizada con fines mercadotécnicos o publicitarios.

III. **Del OBLIGADO SOLIDARIO.** Declara el "OBLIGADO SOLIDARIO", por su propio derecho o a través de su representante legal, según sea el caso, y bajo protesta de decir verdad, que:

(A) Comparece en este acto para responder de todas y cada una de las "Obligaciones de Pago" que conforme al presente Contrato asume la "EMPRESA" frente a "M2CROWD".

TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LAS DECLARACIONES QUE CADA PARTE REALIZA EN TÉRMINOS DE LO EXPUESTO ANTERIORMENTE, MISMAS QUE CONSTITUYEN EL MOTIVO DETERMINANTE DE LA VOLUNTAD DE CADA PARTE PARA LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, LOS COMPARECIENTES OTORGAN LAS SIGUIENTES:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES

A menos que expresamente se indique lo contrario, los términos que se utilicen en este Contrato y en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente instrumento con mayúscula inicial y entre comillas tendrán el significado que se les atribuye en este mismo Contrato, como se sigue:

"**Accesorios**": Tiene el significado que se le atribuye en la Sub-cláusula 3.2 (B) de este Contrato.

"**Autoridad Gubernamental**": Significa cualquier gobierno nacional o extranjero a nivel federal, estatal, regional, municipal u otra subdivisión política de los mismos con jurisdicción, y cualquier autoridad nacional o extranjera con jurisdicción, que ejerza funciones legislativas, judiciales, regulatorias o administrativas respecto de, o que pertenezcan a, asuntos gubernamentales o cuasi-gubernamentales (incluyendo cualquier tribunal).

"**Aviso de Incumplimiento**": Tiene el significado que se le atribuye en la Sub-cláusula 6.3 (A) de este Contrato.

"**Cambio de Control**": Significa, con respecto a la "EMPRESA", cualquier acto por el cual cualquier "accionista" de la "EMPRESA" "transmita" a cualquier "Persona" que no sea un "accionista" de la "EMPRESA", "acciones" representativas de más del **cincuenta por ciento** del capital social de la "EMPRESA" sin contar con la previa autorización por escrito de "M2CROWD", o cualquier acto conforme al cual la persona física o moral que mantenga "Control" directo o al través de terceras personas sobre cualquier "accionista" titular de más del **cincuenta por ciento** del capital social de la "EMPRESA", "transmita" dicho "Control" sin contar con la previa autorización por escrito de "M2CROWD". Para efectos de lo anterior, "**acciones**" significa las acciones representativas del capital social de una sociedad o, en caso de personas morales cuyo capital no esté representado por acciones, las partes sociales, cuotas, certificados de participación o cualquier otra clase de títulos, certificados, documentos o derechos que representen una inversión o participación en dicho capital; "**accionista**" significa el titular o dueño de "acciones"; y "**transmitir**", conjugado en cualquier forma, significa cualquier venta, cesión, permuta o donación de "acciones", así como cualquier "Prenda", garantía, opción, depósito, reporto o cualquier otra forma de disposición, afectación, enajenación o garantía de "acciones".

"**CAT**": El Costo Anual Total del financiamiento según se expresa en los "Documentos de Crédito" en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes al "Crédito".

"Comisión por Administración": La comisión que la "EMPRESA" deberá pagar a "M2CROWD", por la vigilancia de la correcta aplicación de los recursos, el

seguimiento al proyecto financiado y gestiones de recuperación de la cartera vigente y sus accesorios, esta comisión es del 1% al 8% anual durante la vigencia de la operación.

"Control": Aplicado o conjugado en cualquier forma, según el contexto lo requiera, significa, con respecto a cualquier persona moral, la propiedad directa o indirecta de por más del **cincuenta por ciento** de las "acciones" con derecho a voto de dicha persona moral que le otorgue la capacidad de imponer decisiones en las asambleas generales de accionistas. También se considerará que existe "Control" sobre una persona moral, cuando se tenga la titularidad directa o indirecta del derecho y la posibilidad, sin necesidad de contar con el consentimiento o voto de cualquier otra persona (ya sea por disposición de sus estatutos sociales o por cualquier otro motivo), de adoptar resoluciones respecto a la administración, la estrategia o las principales políticas de dicha persona moral o de ejercer actos de dominio respecto de esta. Para efectos de lo señalado en este párrafo, "**acciones**" significa las acciones representativas del capital social de una sociedad o, en caso de personas morales cuyo capital no esté representado por acciones, las partes sociales, cuotas, certificados de participación o cualquier otra clase de títulos, documentos o derechos que representen una inversión o participación en dicho capital.

"Convenio de Mediación": Significa el convenio de reconocimiento de adeudo y modalidad de pago celebrado entre las Partes, ante la fe de un Mediador Privado certificado como tal por el Centro de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, relacionado estrechamente con el presente "Contrato de Crédito Marco" y conforme al cual podrá llevarse a cabo la ejecución del crédito y sus "Accesorios".

"Crédito": Significa el contrato de crédito celebrado entre "M2CROWD" y la "EMPRESA".

"Cuenta de la EMPRESA": Significa la cuenta bancaria a la cual deban transferirse los recursos en numerario correspondientes al "Monto del Crédito", cuyos datos se incluyen en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente instrumento.

"Cuenta para la Recepción de Pagos": Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Cuarta inciso (B) de este Contrato, cuyos datos se incluyen en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente instrumento.

"Disposición": Significa cada entrega de dinero en moneda nacional o extranjera recibida por la "EMPRESA", hecha o que deba realizar en su favor "M2CROWD", en una sola exhibición o en varias parcialidades hasta por el "Monto del Crédito",

conforme a los términos y condiciones de este Contrato y los "Documentos de Crédito".

"**Documentos de Crédito**": Significa el "Contrato de Crédito", su carátula y sus anexos, la Tabla de Amortización, el pagaré que, en su caso, la "EMPRESA" suscriba ya sea antes o una vez concluido el "Plazo de Solicitud de Financiamiento" y se haya fondeado por parte de los "Inversionistas" el "Monto del Crédito", en términos del presente Contrato, así como a cualquier otro contrato, convenio, valor, título de crédito, documento o instrumento relacionado con los documentos anteriores, junto con cualquier modificación total o parcial a los mismos. Los "Documentos del Crédito" se irán agregando como Anexos al presente Contrato y se regirán, en lo no previsto por estos, por el presente Contrato.

"**Domiciliación**": Significa la autorización que la "EMPRESA" otorga en términos de lo establecido en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" para los efectos de lo dispuesto por la Cláusula Cuarta, inciso (C), para que todo pago que deba realizar a favor de "M2CROWD" conforme al presente Contrato se efectúe con cargo a una cuenta bancaria de la cual es titular.

"**EMPRESA**": Significa la persona moral que solicita un crédito y cuyos datos aparecen bajo el rubro "DESARROLLADOR" en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente instrumento.

"**Evento de Incumplimiento**": Tiene el significado que se le atribuye en la Sub-cláusula 6.3 del presente Contrato.

"**Fecha de Pago**" o **"Fecha límite de Pago"**: Significa el último día de cada "Período de Intereses", según se refleja en los "Documentos de Crédito" y la "Tabla de Amortización", que se celebren para el otorgamiento del crédito.

"**Fecha de Vencimiento del Crédito**" o **"Plazo del Crédito"**: Significa la fecha de vencimiento del plazo para el pago total del "Monto del Crédito" otorgado y que se encontrará contenida en los "Documentos de Crédito".

"**Gravamen**": Significa, en relación con cualquier bien o activo, cualquier hipoteca, embargo, "Prenda", fideicomiso, servidumbre, carga o cualquier otra garantía o "Gravamen" de cualquier naturaleza, o cualquier acuerdo de preferencia sobre o respecto de dicho bien o activo que tenga el efecto práctico de crear una garantía, prioridad, preferencia u otro derecho sobre dicho bien o activo, así como cualesquiera otras condiciones, limitaciones, reservas o restricciones de dominio o cualesquiera otras opciones o derechos preferentes de cualquier naturaleza,

incluyendo derechos de preferencia o derechos del tanto, sobre o respecto de dicho bien o activo.

"**Gravámenes Permitidos**": Significa todos aquellos "Gravámenes" que afectan al "Inmueble" que será adquirido con el "Monto de Crédito" y que se encuentran listados en el "**Anexo L**" del presente Contrato, así como aquellos otros que en el futuro lleguen a afectar al "Inmueble" y que hayan contado con la previa autorización por escrito de "M2CROWD".

"**Impuestos**": Significa todas aquellas contribuciones, derechos, impuestos o gravámenes fiscales, incluyendo recargos, sanciones, gastos de ejecución e indemnizaciones y cualquier otro accesorio, en términos de las disposiciones fiscales aplicables actuales o futuras.

"**Inmueble**": Significa el inmueble, cuya ubicación y características se relacionan en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente instrumento, según consta en la escritura pública cuya copia se integra al presente Contrato como "**Anexo C**".

"**Inversionistas**": a la persona física o moral que instruye a "M2CROWD" a aportar recursos para la celebración de "Operaciones de Financiamiento Colectivo" con la "EMPRESA".

"**M2CROWD**": Significa M2CROWD, S.A. DE C.V., INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO.

"**Monto del Crédito**": Significa la cantidad en moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos o en moneda extranjera para sufragar los costos relacionados con la adecuación, producción, logística y demás gastos inherentes al uso del espacio denominado "Alter", con el propósito de llevar a cabo la exhibición de la biografía inmersiva de Frida Kahlo en la Ciudad de México, dispone la "EMPRESA", en una o más exhibiciones, según se pacte en los "Documento de Crédito" bajo el rubro "**Monto del Crédito**", en el entendido de que este podrá ser igual al monto solicitado que se publique en la "Solicitud de Financiamiento Colectivo" en el "Portal m2crowd.com" para su fondeo por parte de los "Inversionistas" o bien, el monto que se haya recaudado de los "Inversionistas" durante el "Plazo de Solicitud de Financiamiento" siempre que se alcance un monto recaudado igual o mayor al treinta por ciento del monto solicitado en la "Solicitud de Financiamiento Colectivo". En caso de que el monto recaudado no supere dicho porcentaje no se celebrará el "Contrato de Crédito".

Para las operaciones en moneda extranjera el tipo de cambio se determina de acuerdo a las variaciones del mercado, al momento de la conversión de los recursos a través de las entidades financieras contratadas para tales efectos.

Es importante resaltar que una vez definido el "Monto del Crédito" requerido por el solicitante, este no podrá cambiar, independientemente de las fluctuaciones en el tipo de cambio.

"Normas de Información Financiera": Significa las "Normas de Información Financiera", emitidas por el Consejo Mexicano de "Normas de Información Financiera", A.C., aplicables periódicamente (excepto cuando se refieran a una fecha específica).

"Normatividad Aplicable": Significa cualquier código, ley u ordenamiento legal aplicable en la jurisdicción de que se trate; cualquier normatividad, regulación, reglamento, regla, directriz, dictamen, decreto, instrumento regulatorio, norma oficial mexicana o disposición jurídica de carácter general vigente aplicable en la jurisdicción de que se trate; y cualquier jurisprudencia o decisión judicial de aplicación general y obligatoria en la jurisdicción de que se trate.

"Obligaciones de Pago": Significa todas y cada una de las "Obligaciones de Pago" que en términos de los "Documentos de Crédito" y del presente Contrato corresponden a la "EMPRESA", incluyendo el importe insoluto del "Monto del Crédito" otorgado, los intereses ordinarios o, en su caso, moratorios, "Accesorios", así como "Costos y Gastos", seguros, gastos de cobranza judicial o extrajudicial, honorarios de fedatarios públicos, honorarios de peritos, honorarios de abogados, gastos que en términos de los "Documentos de Crédito" y del presente Contrato sean a cargo de la "EMPRESA" y que por cualquier motivo sean cubiertos por "M2CROWD", así como todas aquellas otras erogaciones y pagos que deban ser realizados por la "EMPRESA", conforme a lo establecido en el presente Contrato o conforme a la "Normatividad Aplicable".

"OBLIGADO SOLIDARIO": Significa la persona o personas físicas, o la persona o personas morales, o el Fideicomiso, cuyos nombres o denominaciones o razones sociales y datos de identificación aparecen bajo el rubro "OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)" en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" o que se señalen en los "Documentos del Crédito".

"Ordenamientos Legales": Significa todas y cada una de las leyes, reglamentos, regulaciones, códigos, decretos, órdenes, condiciones, y demás disposiciones legales aplicables vigentes, emitidos o promulgados por cualquier "Autoridad Gubernamental" mexicana, ya sea de carácter federal, estatal, delegacional o municipal, relacionados o aplicables a la "EMPRESA", incluyendo el uso, operación y

mantenimiento del "Inmueble", según dichos "Ordenamientos Legales" sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados, sustituidos o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.

"Parte Indemnizada": Tiene el significado que se le atribuye en la Sub-cláusula 10.7 de este Contrato.

"Pena Convencional": Significa la cantidad que debe pagar la "EMPRESA" a "M2CROWD" por el incumplimiento del pago oportuno del "Monto del Crédito" otorgado, en los términos de los "Documentos de Crédito".

"Período de Intereses": Significa cada período de pago de intereses según se refleja en la "Tabla de Amortización" de los "Documentos de Crédito"; en el entendido de que todas las disposiciones relacionadas con "Períodos de Intereses" están sujetas a lo siguiente: (i) si cualquier "Período de Intereses" termina en un día que no sea un día hábil para pagos, la "Fecha de Pago" será el día hábil para pagos inmediato siguiente, sin que proceda el cobro de Comisiones o intereses moratorios por ese aplazamiento; y (ii) ningún "Período de Intereses" terminará después de la "Fecha de Vencimiento", de manera que la "Fecha de Pago" para el último "Periodo de Intereses" será la "Fecha de Vencimiento".

El pago de los intereses no puede ser exigido por adelantado, sino únicamente por periodos vencidos.

"Persona": Significa cualquier persona física o moral, sociedad, compañía, corporación, firma, asociación, fideicomiso, organización no incorporada, asociación, consorcio, gobierno, estado, agencia, organización o cualquier otra entidad teniendo o no personalidad jurídica separada.

"Plazo de Solicitud de Financiamiento Colectivo": Significa el período en que la solicitud de financiamiento de la "EMPRESA" puede mantenerse publicada en "La Plataforma" de "M2CROWD" con el fin de que la "EMPRESA" obtenga el "Monto del Crédito". Dicho periodo será máximo de noventa días naturales.

"Portal m2crowd.com" y/o "La Plataforma": Significa la plataforma tecnológica a la cual se puede acceder al través de Internet bajo el dominio www.m2crowd.com.

"Regulación PLD": Significa todas aquellas leyes, normas o regulaciones y demás ordenamientos legales aplicables a la "EMPRESA" en materia de prevención de lavado de dinero, financiamiento del terrorismo y anticorrupción.-

"Solicitud de Financiamiento Colectivo": Significa la solicitud que realiza la "EMPRESA" para la celebración de una "Operación de Financiamiento Colectivo" a

través del "Portal m2crowd.com", una vez que dicha publicación ha sido aprobada por "M2CROWD" y conforme a los lineamientos señalados por ella.

"Subcontratistas": Significa las "Personas" que sean contratados por la "EMPRESA" a efecto de que lleven a cabo .....que conforme al presente Contrato son responsabilidad y están bajo la supervisión y coordinación de la "EMPRESA".

"Tabla de Amortización": Significa la "Tabla de Amortización" de los "Documentos de Crédito", misma que "M2CROWD" entregará a la "EMPRESA" cada vez que se suscriban dichos "Documentos de Crédito" y la "EMPRESA" recibirá, aceptando plenamente sus términos y condiciones, preparada conforme a los términos y condiciones de pago pactadas en el "Contrato de Crédito" de que se trate, la cual establece los plazos de pago e incluye los intereses ordinarios aplicables, más el impuesto al valor agregado sobre dichos intereses que corresponda; en el entendido de que la "Tabla de Amortización" podrá prever un período de gracia con respecto al pago de capital e intereses, o bien referir que el total del capital y de los intereses causados será pagadero en una sola fecha de vencimiento.

"Tasa de Interés Moratorio": Significa la "Tasa de Interés Moratoria" anual sobre saldos insolutos del "Monto del Crédito" , reflejada en los "Documentos de Crédito", causada por el pago tardío o el incumplimiento en el pago del "Crédito" y/o sus "Accesorios".

"Tasa de Interés Ordinario": Significa la tasa fija anual sobre saldos insolutos del "Monto del Crédito" dispuesto y que se estipula en los "Documentos de Crédito" bajo el rubro "Tasa de Interés Ordinario".

SEGUNDA. INTERPRETACIÓN

Las siguientes disposiciones serán aplicables a la interpretación del presente Contrato, "Documentos de Crédito" y a la definición de términos a que se refiere la Cláusula Primera anterior:

(A) El apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente Contrato, los "Documentos de Crédito" y los anexos forman parte integrante de este Contrato, por lo que cada vez que se haga referencia al apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO", los "Documentos de Crédito" o a algún anexo, deberá interpretarse que una u otro, según corresponda, se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertase.

(B) Cualquier referencia a "este Contrato" o al "presente Contrato", o bien a "este instrumento" o el "presente instrumento", deberá entenderse como una referencia al presente Contrato de Crédito, según este pueda ser en el futuro objeto de adiciones o modificaciones.

(C) Cualquier mención en este Contrato a antecedentes, declaraciones o cláusulas, se entenderá que se refiere a antecedentes, declaraciones o cláusulas del presente Contrato, a no ser que se indique de otra manera.

(D) En los casos en que el contexto o la interpretación así lo requiera, todas las palabras y términos definidos aplicados en plural se considerarán usados en singular, y viceversa; y el género masculino deberá incluir el femenino y el neutro, y viceversa.

(E) Las palabras "incluyendo", "inclusive" o "incluso" o el uso del verbo "incluir" en cualquier tiempo, no limitan las palabras o términos que la preceden, por lo que se interpretarán como si dijesen "incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa".

(F) Cualquier referencia a "días hábiles", deberá estarse a lo previsto por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en cuanto a los días en que deberán cerrar sus puertas y suspender operaciones las Entidades Financieras para atención al público en general, excepto por los sábados y domingos. Cuando se haga referencia a "días" sin especificar si estos son "días hábiles", se entenderá que se trata de días naturales; y la expresión "mes", "meses" o "mensual" se referirá a un período de treinta días o al mes o meses del calendario de que se trate, según corresponda.

(G) Cualquier referencia a: (i) cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento; (ii) cualquier ley, regla o reglamento, incluye las reformas a los mismos en cualquier tiempo o a cualquier ley, regla o reglamento que los sustituya, complemente, subrogue, derogue o de cualquier forma los modifique; (iii) a una "Persona" se entenderá que incluye a dicha "Persona" y a sus respectivos sucesores y cesionarios.

(H) Los títulos o encabezados de las cláusulas del presente Contrato o sus incisos son para conveniencia de referencia y localización, y no definen, afectan o limitan su contenido, por lo que para la interpretación de dichas cláusulas o sus incisos deberá atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título o encabezado.

(I) Las partes han participado conjuntamente en la negociación y redacción del presente Contrato. En caso de duda o ambigüedad con respecto a la interpretación o intención de alguna cualquiera de las disposiciones de este instrumento, dicha disposición deberá considerarse como si hubiese sido redactada de forma conjunta entre las partes y ninguna interpretación favorable o desfavorable

respecto de alguna de las partes deberán realizarse con base en la autoría de las cláusulas contenidas en este Contrato.

(J) En cuanto a las leyes y artículos citados en el presente instrumento, se pone a disposición de la "EMPRESA" el documento con la transcripción de los mismos denominado "preceptos legales", el cual puede ser consultado en la página www.m2crowd.com.

TERCERA. DEL CRÉDITO.

El otorgamiento del crédito se regirá por lo siguiente:

3.1. Condiciones para el otorgamiento de crédito.

(A) Evaluación por M2Crowd: Previo a la celebración de este Contrato, el Comité de Evaluación de "M2CROWD" evalúo y aprobó la factibilidad del otorgamiento del crédito para sufragar los costos relacionados con..... Lo anterior, con el fin de verificar las condiciones de solvencia e ingresos de la "EMPRESA", la viabilidad de su "Proyecto" o cualquier otra circunstancia que conforme a su metodología de evaluación, selección y calificación de empresas desarrolladoras y de proyectos deba ser evaluada. "M2CROWD" se reserva el derecho de no aprobar y publicar la "Solicitud de Financiamiento Colectivo" que corresponda, si su Comité de Evaluación así lo determina, o bien, exista un incumplimiento de la "EMPRESA" a lo establecido en el presente Contrato, sin responsabilidad alguna para "M2CROWD".

(B) Publicación de la Solicitud de Financiamiento Colectivo: Los recursos del "Monto del Crédito" provendrán de los recursos que aporten los "Inversionistas" para el otorgamiento del crédito a través del "Portal m2crowd.com".

Para efectos de lo anterior, se publicará una "Solicitud de Financiamiento Colectivo" que señalará (i) el monto a fondear, que será igual al señalado en los "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO", (ii) el "Plazo de la Solicitud de Financiamiento Colectivo", (iii) los "Intereses Ordinarios" que generará la operación, entre otras características de la operación. En ningún momento, la "EMPRESA" podrá tener publicadas dos o más "Solicitudes de Financiamiento Colectivo" de manera simultánea en el "Portal m2crowd.com" o cualquier otra institución de financiamiento colectivo, por lo que "M2CROWD", sin responsabilidad alguna, podrá rechazar o suspender la publicación de una "Solicitud de Financiamiento Colectivo" en caso de actualizarse este supuesto.

Cada "Solicitud de Financiamiento Colectivo" estará publicada en el "Portal m2crowd.com" desde el inicio y hasta el término del "Plazo de Solicitud de Financiamiento Colectivo" o hasta que los "Inversionistas" hayan fondeado el total del monto solicitado publicado en la "Solicitud de Financiamiento Colectivo", lo que ocurra primero. Si al término del "Plazo de Solicitud de Financiamiento Colectivo" no fue cubierto en su totalidad el monto solicitado, pero los recursos recaudados de los "Inversionistas" cubren una cantidad igual o superior al treinta por ciento del monto solicitado en la "Solicitud de Financiamiento Colectivo" podrá otorgarse el "Crédito" a la "EMPRESA", en el entendido que el "Monto de Crédito" será la cantidad que se hubiere recaudado de los "Inversionistas" durante el "Plazo de Solicitud de Financiamiento Colectivo". En caso de que las aportaciones de los "Inversionistas" no cubran dicho porcentaje al término del "Plazo de Financiamiento Colectivo", el "Crédito" no será otorgado a la "EMPRESA", sin responsabilidad alguna para "M2CROWD" o los "Inversionistas".

La "EMPRESA" reconoce y acepta que los "Inversionistas" no están obligados a cubrir el monto señalado en la "Solicitud de Financiamiento Colectivo".

(C) **Suscripción de los "Documentos de Crédito":** La "EMPRESA" deberá suscribir los "Documentos de Crédito" antes o después del "Plazo de Solicitud de Financiamiento Colectivo", en el entendido de que los recursos del "Monto del Crédito" solamente podrán entregarse al término del "Plazo de Solicitud de Financiamiento Colectivo".

(D) **"Operaciones de Financiamiento Colectivo" adicionales:** En caso de que la "Solicitud de Financiamiento Colectivo" no haya sido fondeada por los "Inversionistas" en términos del inciso (B) de esta cláusula, podrá volverse a publicar en el "Portal m2crowd.com", en el entendido de que las fechas establecidas en los "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" para esa solicitud deberán modificarse de común acuerdo por "M2CROWD" y la "EMPRESA".

3.2. Otorgamiento, disposición y composición de cada crédito.

(A) "Monto del crédito". Sujeto a los términos y condiciones establecidos en este Contrato y los "Documentos de Crédito", "M2CROWD" concederá a la "EMPRESA" y esta aceptará, un crédito simple hasta por el "Monto del Crédito".

La cantidad del "Monto del Crédito" fue determinado por la "EMPRESA" a efecto de ..... El "Monto del Crédito" será la cantidad que se hubiere recaudado de los "Inversionistas" durante el "Plazo de Solicitud de Financiamiento Colectivo", en términos del apartado 3.1, inciso (B) de este Contrato.

(B) **"Accesorios"**. En el importe del "Monto del Crédito" no quedan comprendidos los intereses ordinarios o, en su caso, moratorios pactados más adelante, así como tampoco los gastos, comisiones, gastos de cobranza, "Costos y Gastos", honorarios de peritos, honorarios de abogados, honorarios y gastos notariales, "Impuestos" que origine el "Monto del Crédito", gastos que en términos del presente Contrato y los "Documentos del Crédito" sean a cargo de la "EMPRESA" y que por cualquier motivo sean cubiertos por "M2CROWD", así como todas aquellas otras erogaciones y pagos que deban ser realizados por la "EMPRESA" conforme a lo establecido en el presente Contrato o conforme a la ley.

(C) **Disposición del Monto del Crédito**. El "**Monto del Crédito**" podrá disponerse en una o más exhibiciones, según se pacte en los "Documentos de Crédito", mediante transferencia electrónica a la "Cuenta de la EMPRESA".

Ya sea que el "Monto del Crédito" sea dispuesto en una o varias exhibiciones según se indique en los "Documentos de Crédito", se considerará que "M2CROWD" cuenta con un plazo de **diez** días naturales para entregar cada disposición, contados a partir del término del "Plazo de Solicitud de Financiamiento" o bien, en las fechas pactadas en cualquiera de los "Documentos de Crédito", en la inteligencia que será considerada la fecha más lejana establecida en cualquiera de esos documentos.

De cualquier manera, "M2CROWD" podrá entregar una cantidad menor al "Monto del Crédito", o bien, negarse a cubrir una o más "Disposiciones", sin incurrir en responsabilidad alguna derivada de ello, cuando a juicio de "M2CROWD" y con base en la información que este tenga disponible, cuando la "EMPRESA" pudiera no estar utilizando los recursos para el destino del financiamiento colectivo declarado.

En caso de que alguna "Disposición" del "Monto del Crédito" establezca como condicionante para su entrega por "M2CROWD" la exhibición y/o entrega de documentos la "EMPRESA" deberá cumplir con dicha condicionante, cualquiera que sea, para que pueda recibir la "Disposición" del "Monto del Crédito" condicionada. Si la "EMPRESA" no cumple con la condicionante, "M2CROWD" podrá optar por no entregar la "Disposición" del "Monto del Crédito" de que se trate, sin responsabilidad para "M2CROWD".

Una vez que "M2CROWD" tenga disponible el "Monto del Crédito" para su entrega a la "EMPRESA" y ésta se niega a recibirlo por cualquier causa, deberá pagar a "M2CROWD" una pena equivalente a 20% (veinte por ciento) del "Monto del Crédito" para cubrir los gastos operativos, tiempo, insumos y demás elementos que se utilizaron para la promoción y fondeo de su proyecto en "La plataforma".

El "Monto del Crédito" podrá ser entregado al solicitante en moneda nacional o extranjera, de conformidad en los "Documentos de Crédito".

(D) **Destino del Monto del Crédito**. La "EMPRESA" se obliga a utilizar el "Monto del Crédito" exclusivamente para los fines declarados

3.3 Pagaré; título ejecutivo; intereses.

(A) **Pagaré**. La "EMPRESA" se obliga, en su caso, a suscribir y entregar a "M2CROWD" un pagaré según se defina en los "Documentos de Crédito", pactándose en dicho título de crédito los intereses ordinarios y moratorios que más adelante se establecen en el presente Contrato, y los "Accesorios". La "EMPRESA" está de acuerdo en que "M2CROWD", a plena discreción, pueda endosar en propiedad, en procuración o en garantía dicho pagaré a favor de cualquier tercero, en el entendido de que cualquier acción de este tipo será con la finalidad de realizar acciones de cobranza a favor del "Inversionista" que entregó recursos a "M2CROWD" a través de "La Plataforma" para la celebración de este Contrato. Debido a que el mencionado pagaré tiene la función de ser una garantía adicional para garantizar el pago de intereses ordinarios y sus "Accesorios", las PARTES acuerdan que para fines de evitar duplicidad de pagos, en el caso de que este pagaré haya sido ejecutado por "M2CROWD" o cualquier cesionario o endosatario, y haya evidencia de que la suma del mismo haya sido pagada por la "EMPRESA" en favor de "M2CROWD" o cualquier cesionario o endosatario; entonces en caso de que "M2CROWD" demande o solicite por cualquier medio el pago del "Monto del Crédito" y sus "Accesorios" por virtud de los "Documentos de Crédito" y del presente Contrato, se deberá descontar del monto requerido la suma que la "EMPRESA" ya haya efectivamente pagado en conexión con el pagaré.

El pagaré se emitirá en favor de M2CROWD con el objeto de que ejerza los derechos en él consignados en favor de los Inversionistas y su vencimiento será a aquél que corresponda al Plazo del Financiamiento establecido en los "Términos y Condiciones de la Inversión".

(B) Título ejecutivo. Este Contrato, los "Documentos del Crédito", los asientos contables, estados de cuenta, fichas y documentos que emita "M2CROWD" con motivo de los abonos y cargos que realice en la "Cuenta de la EMPRESA", y los registros que figuren en la contabilidad de "M2CROWD", serán títulos ejecutivos sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito.

3.4. Comisión por gastos de preoriginación. La "EMPRESA" pagará a "M2CROWD", por el "Crédito" otorgado una "Comisión por gastos de preoriginación" o Gastos de

aprobación dependiendo de la complejidad del proyecto a financiar, su estructuración y necesidades del Solicitante.

Concepto	Periodicidad	Monto	Base de cobro
Comisión por gastos de preoriginación.	Por evento.	Del 1 al 15% más IVA.	Importe del financiamiento que se le otorgue.

3.5. **Comisión de Contratación.** La "EMPRESA" pagará a "M2CROWD", una "Comisión de Contratación" que se causará por supervisión de uso de recursos, vigilancia de la correcta aplicación de los recursos, el seguimiento al proyecto financiado y gestiones de recuperación de la cartera vigente y sus accesorios, esta comisión es del 1% al 8% anual durante la vigencia de la operación.

Concepto	Periodicidad	Monto	Base de cobro
Comisión de Contratación Por supervisión de uso de recursos.	Anual durante la vigencia de la operación.	Del 1 al 8 % más IVA.	Monto total de financiamiento .

3.6. **Comisión por éxito.** La "EMPRESA" pagará a "M2CROWD", una "Comisión por Éxito" en la fecha de liquidación del financiamiento colectivo otorgado acordada con la "EMPRESA" y se causará una comisión del 1% al 5%.

Concepto	Periodicidad	Monto	Base de cobro
Comisión por éxito	Por evento, en la fecha de liquidación del financiamiento colectivo otorgado.	Del 1 al 5% .	Financiamiento Colectivo otorgado.

3.7. **Penalización por pago tardío:** La "EMPRESA" pagará a "M2CROWD" una "Penalización por pago tardio" a que se referirán los "Documentos de Crédito" y que se causará desde el momento en que se incumpla el Convenio de Modalidad

de Pago y hasta el pago total del "Monto del Crédito", dicha comisión será del 0% al 5%.

Concepto	Periodicidad	Monto	Base de cobro
Penalización por pago tardío	Por evento de incumplimiento del Convenio Modalidad de Pago	Del 0 al 5%.	Monto del financiamiento colectivo otorgado.

3.8. Comisión por promoción de la Solicitud de Financiamiento Colectivo a través de la Plataforma. La "EMPRESA" deberá pagar a "M2CROWD la "Comisión por promoción de la Solicitud de Financiamiento Colectivo a través de la "Plataforma" que será la cantidad que resulte entre el 0 al 5% del Monto del Financiamiento Solicitado, que se determinará en los "Documentos de Financiamiento" que correspondan a cada "Fase de Financiamiento" y se pagará en una sola exhibición en la fecha que se determine en los "Documentos de Financiamiento".

Concepto	Periodicidad	Monto	Base de cobro
Comisión por promoción de la Solicitud de Financiamiento Colectivo a través de la Plataforma.	Por evento.	Del 0 al 5 % más IVA.	Monto del Financiamiento Colectivo.

3.9. Cuota de recuperación por gestiones de cobranza. Cuando existieren gestiones por parte de "M2CROWD" por concepto de cobranza judicial o extrajudicial, para la recuperación del "Monto Total del Financiamiento" en caso de que la "EMPRESA" no haya pagado conforme al "Contrato de Financiamiento", los recursos obtenidos por el éxito de dichas gestiones primeramente se destinarán a cubrir conforme a la siguiente prelación:

(i) "Accesorios" en favor de "M2CROWD";

(ii) capital, pago, utilidades o regalías y posteriormente intereses ordinarios, en caso de financiamiento colectivo de deuda, en favor del "Inversionista", según la

proporción que le corresponda en razón de lo que el “Recurso Destinado” haya representado en el “Monto Total del Financiamiento” otorgado a la “EMPRESA”;

(iii) si aún existiera remanente, el “Solicitante” acuerda expresamente en que sea obtenido para beneficio de “M2CROWD”. Los Accesorios ya cobrados y el remanente antes referido tendrán el carácter de cuota por recuperación en favor de “M2CROWD” por su gestión de cobranza. Por lo tanto, cualquier cantidad distinta a capital, pago, utilidades o regalías e intereses ordinarios es parte de la cuota por recuperación la cual será al 100% (cien por ciento) para “M2CROWD”.

(iv) “M2CROWD” estará facultada en la forma más amplia que en derecho proceda, sin incurrir en responsabilidad alguna para transigir en cualquier momento con cualquier “Solicitante” en los términos que considere convenientes, así como para realizar un factoraje, venta o cesión de derechos de cobro, en cualquier momento procesal o antes del inicio de un juicio.

Las obligaciones conferidas en este inciso de celebrarse la “Cesión de derechos de cobro” o la Cesión al “Solicitante” se efectuarán por el “Cesionario” o “Solicitante” en los mismos términos aquí descritos. Asimismo, una vez hecha la cesión de derechos de cobro al Cesionario o al "Solicitante" se tendrán por reproducidas todas las cláusulas del Contrato de Comisión Mercantil celebrado con los inversionistas que participaron en la Operación de Financiamiento Colectivo con el Solicitante en dicha Cesión.
En caso de ejecución judicial o en preparación para ésta a discreción de “M2CROWD”, las garantías otorgadas por los “Solicitantes” podrán ser depositadas o consignadas ante el juzgado competente, sin que “M2CROWD”, actuando en comisión mercantil en representación de los Inversionistas, esté obligada a resguardar, custodiar o administrar dichas garantías de forma directa. El resguardo legal y material de las garantías quedará a cargo de la autoridad judicial correspondiente o de terceros autorizados por dicha autoridad, deslindando expresamente a “M2CROWD” de toda responsabilidad sobre su guarda, conservación o disposición, sin perjuicio del seguimiento e información que deba proporcionar a los Inversionistas conforme a los términos del presente Contrato.
Asimismo, en caso de que el “Solicitante” incurra en incumplimiento del presente Contrato de Financiamiento Colectivo, M2CROWD podrá notificar por mail a los Inversionistas, conforme a la legislación aplicable, para que ellos ejerzan directamente las acciones judiciales de cobro que correspondan para la recuperación de su inversión, sin que sea necesaria la intervención de “M2CROWD”, liberando a “M2CROWD” de cualquier responsabilidad.

3.10. Intereses ordinarios. La "EMPRESA" se obliga a pagar intereses ordinarios sobre saldos insolutos, a la "Tasa de Interés Ordinario" pactada al momento de celebración del contrato más el correspondiente impuesto al valor agregado que en su caso proceda, esta comisión es del 18% al 26%.

3.11. Intereses moratorios. En caso de mora del pago de las cantidades a que está obligada la "EMPRESA" conforme a lo pactado al momento de la celebración del contrato. Lo anterior, independientemente de los Intereses Ordinarios, esta comisión es del 18% al 26%.

CUARTA. PAGO DEL MONTO DEL CRÉDITO

El "Monto del Crédito" y sus "Accesorios" deberán ser pagado en numerario conforme a lo siguiente:

(A) Pago del Monto del Crédito. La "EMPRESA" se obliga a restituir a "M2CROWD" el importe correspondiente al "Monto del Crédito" y sus "Accesorios", dentro del plazo que vencerá en la "Fecha de Vencimiento del Crédito" que se pacte en los "Documentos de Crédito", precisamente en los términos y condiciones de la "Tabla de Amortización" que forme parte de estos, sin necesidad de previo requerimiento, notificación, protesto o recordatorio alguno.

En caso de que cualquier "Fecha de Pago" referida en la "Tabla de Amortización" corresponda a un día inhábil, el pago deberá realizarse el día hábil inmediato posterior.

(B) Forma de pago.

(C) Documentos de Crédito" deberá realizarse en moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos, mediante el Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI) en la cuenta bancaria de "M2CROWD" identificada en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente Contrato bajo el rubro "Cuenta de M2CROWD para recepción de Pagos" (en lo sucesivo la "Cuenta para la Recepción de Pagos"), o bien conforme al servicio de "Domiciliación" a que se refiere el inciso (D) siguiente o en moneda extranjera a través de la cuenta identificada en el propio apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente Contrato.

En caso de que los datos de la "Cuenta para la Recepción de Pagos" cambien, "M2CROWD" deberá notificarlo oportunamente a la "EMPRESA" a efecto de que este pueda cumplir con sus "Obligaciones de Pago" en debido tiempo. Dicha notificación podrá realizarse por medios electrónicos.

Los comprobantes correspondientes de los pagos realizados mediante el Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI) o a través de transferencias electrónicas

servirán para que la "EMPRESA" pueda acreditar los referidos pagos. La "EMPRESA" se obliga a remitir a "M2CROWD", vía correo electrónico, copia de dichos comprobantes dentro de los **diez** días hábiles siguientes a la realización del pago correspondiente a las direcciones establecidas en la Cláusula Décima de este Contrato.

Bajo ninguna circunstancia "M2CROWD" admitirá depósitos en efectivo ni con cheques, o de cualquier otra manera que no permita identificar a la "EMPRESA" como la "Persona" que realiza el pago.

Ninguna "Persona" o representante de "M2CROWD" está autorizada para recibir pagos en efectivo o de manera diferente a la aquí pactada, por lo que "M2CROWD" no reconocerá ningún pago que no haya sido efectuado de conformidad con lo establecido en la presente cláusula.

(D) **"Domiciliación".** Excepto cuando en los "Documentos de Crédito" se haya indicado lo contrario, la "EMPRESA" autoriza expresamente para que todo pago que deba realizar a favor de "M2CROWD" en términos del presente Contrato se efectúe, sin mediación de la "EMPRESA", con cargo a la cuenta bancaria identificada en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente Contrato bajo el rubro "Cuenta de la EMPRESA" para "Domiciliación". Al efecto, la "EMPRESA" deberá entregar a "M2CROWD", según corresponda, debidamente llenado y firmado, el formato de autorización de "Domiciliación" que corresponda según exija la institución bancaria de que se trate.

(E) **Acreditación de pagos.** Los pagos que realice la "EMPRESA" deberán acreditarse de acuerdo con el medio de pago que utilice, de conformidad con lo siguiente:

(i) Si el pago se realiza mediante el Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI), se acreditará el mismo día cuando la transferencia se realice desde el mismo banco que el de la "Cuenta para la Recepción de Pagos", y al día hábil siguiente cuando se realice mediante transferencia electrónica desde otro banco.

(ii) Si el pago se realiza por "Domiciliación", se acreditará en la "Fecha límite de Pago" o, a falta de fondos, el día en que la "EMPRESA" tenga disponibles los fondos suficientes en la cuenta respectiva y se haya efectuado el cargo.

(F) **Imputación de pagos**. Los pagos que realice la "EMPRESA" al amparo de los "Documentos de Crédito" se aplicarán en este orden a cubrir: *(i)* la pena convencional; *(ii)* los demás "Accesorios", *(iii)* los intereses moratorios; *(iv)* los intereses ordinarios; y *(v)* la suerte principal del "Monto del Crédito".

QUINTA. OBLIGACIONES DE LA EMPRESA

5.1 Obligaciones de hacer. Durante la vigencia de este Contrato, la "EMPRESA" se obliga a lo siguiente:

(A) **Cumplimiento con la "Regulación PLD"**. La "EMPRESA" deberá, durante toda la vigencia del presente Contrato, mantener protocolos, procedimientos y lineamientos internos para asegurar el cumplimiento con la "Legislación", tal y como sea complementada, subrogada, derogada o de cualquier forma modificada periódicamente.

(B) **Notificación de Eventos de Incumplimiento**. Notificar a "M2CROWD", vía correo electrónico, sobre la ocurrencia de cualquier evento que constituya un "Evento de Incumplimiento" dentro de los **cinco** días hábiles a partir de aquel en que haya tenido conocimiento, o hubiera debido tener conocimiento, de dicho "Evento de Incumplimiento".

(C) **Personalidad jurídica**. Mantener en pleno vigor y efecto su legal existencia y organización de conformidad con la "Normatividad Aplicable".

(D) **Impuestos**. Presentar todas y cada una de las declaraciones de "Impuestos" que deba presentar conforme a la "Normatividad Aplicable" y pagar, enterar o trasladar, en forma oportuna y en su totalidad, todos los "Impuestos", contribuciones y demás cargas gubernamentales que le sean impuestas o con excepción de aquellos impugnados de buena fe por medio de procedimientos apropiados iniciados y conducidos oportuna y diligentemente, y para los cuales se han establecido las reservas adecuadas conforme a las "Normas de Información Financiera".

(E) **Cumplimiento de leyes**. Cumplir con toda la "Normatividad Aplicable".

(F) **Entrega de información**. Dentro del plazo señalado por "M2CROWD" para cada caso en particular, el cual nunca será mayor a **quince** ni menor a **cinco** días, la "EMPRESA" deberá entregar (pudiendo hacerlo al través de medios electrónicos) cualquier información que le sea razonablemente solicitada por escrito por "M2CROWD".

(G) **Subordinación**. Convenir, en la medida en que la "Normatividad Aplicable" lo permita, la subordinación de cualquier pasivo que adquiera la "EMPRESA" con posterioridad a la celebración del presente Contrato, al pago a favor de "M2CROWD" del "Monto del Crédito" y las demás "Obligaciones de Pago".

(H) **Destino del monto del crédito**. Entregar a "M2CROWD" la documentación que compruebe la utilización del "Monto del Crédito" para el destino establecido en la

Sub-cláusula 3.2 (D) de este Contrato, cuando dicha documentación sea solicitada por "M2CROWD", en términos de lo establecido en el inciso (H) anterior.

(I) **Pena Convencional.** Las partes acuerdan que la "EMPRESA" pagará a "M2CROWD" como pena convencional, para el caso de incumplimiento oportuno de pago, la cantidad señalada en los "Documentos de Crédito", la cual se generará mes con mes hasta la total liquidación del adeudo. Lo anterior, independientemente de los Intereses Moratorios previstos en los "Documentos de Crédito".

(J) **Garantías.-** Una vez que se otorgue el "Monto del Crédito" se realizarán las inscripciones correspondientes en el Registro Público de la Propiedad que corresponda sobre el bien Inmueble.

(K) **Demás obligaciones**. Cumplir con todas las demás obligaciones que le corresponda en términos de este Contrato y los "Documentos del Crédito", incluyendo la debida administración del bien Inmueble.

Asimismo, se obliga a mantener bajo su custodia el contrato que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad que corresponda sobre el bien Inmueble adquirido por la "EMPRESA".

5.2 <u>Obligaciones de no hacer</u>. Durante la vigencia del presente Contrato, la "EMPRESA" se obliga a lo siguiente:

(A) **"Cambio de Control"**. La "EMPRESA" se abstendrá de llevar al cabo o permitir que se lleve al cabo cualquier "Cambio de Control".

(B) **Suspensión de actividades**. La "EMPRESA" se abstendrá de iniciar voluntariamente un procedimiento de suspensión de actividades, disolución, liquidación o des consolidación fiscal, o admitir por escrito la incapacidad de cumplir con sus "Obligaciones de Pago" vencidas y exigibles.

(C) **Constitución de Gravámenes**. La "EMPRESA" se abstendrá de constituir cualquier tipo de "Gravámenes" sobre el "Inmueble", con excepción de los "Gravámenes Permitidos". En todo caso, la "EMPRESA" se obliga a que los "Gravámenes Permitidos" que funjan como garantía del pago de obligaciones propias o de terceros se extiendan a las "Obligaciones de Pago" aquí contenidas, de tal manera que el "Inmueble" sirva como garantía de las "Obligaciones de Pago", en grado al menos que corresponda al de igualdad de derechos y obligaciones en relación con otras deudas similares con respecto a los acreedores de dichas otras obligaciones, para lo cual negociará y procederá a suscribir todos y cada uno de los documentos que fueran necesarios y adecuados para tal fin.

(D) **Cambios sustanciales al proyecto**. La "EMPRESA" se abstendrá de hacer o permitir cualquier cambio sustancial en el "Proyecto Ejecutivo".

5.3 **Sin responsabilidad para "M2CROWD".** Ninguna facultad de "M2CROWD" para supervisar o revisar el cumplimiento de las obligaciones de la "EMPRESA" deberá entenderse como una obligación de "M2CROWD" y, por tanto, no le generará responsabilidad alguna.

SEXTA. CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA PARA GARANTIZAR EL "MONTO DEL CRÉDITO".

6.1.Constitución de la Hipoteca. De conformidad con el Título Quinto del Código Civil Federal, para garantizar el pago oportuno y por cantidad suficiente de las "Obligaciones de Pago", la "EMPRESA" en este acto otorga de manera incondicional e irrevocable una "Hipoteca" en primer lugar y grado de prelación en favor de "M2CROWD", sobre el bien Inmueble descrito" en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente instrumento.

6.2. Registro. A solicitud escrita de "M2CROWD", la "EMPRESA" quedará obligada, tan pronto como sea posible, pero en todo caso dentro de los **tres** días hábiles siguientes a la fecha de dicha solicitud, a presentar al través de un fedatario público mexicano el presente Contrato para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio ("RPPC"), en el respectivo folio electrónico de la "EMPRESA", así como a entregar a "M2CROWD" dentro de dicho plazo, el comprobante electrónico de inscripción en el "RPPC. La "EMPRESA" se obliga a (i) proporcionar a dicho fedatario público el instrumento público donde conste la propiedad del bien Inmueble para llevar a cabo el trámite de inscripción del presente Contrato en el "RPPC"; y (ii) coadyuvar con "M2CROWD" y el fedatario público y suscribir todos los documentos que le solicite "M2CROWD" o dicho fedatario público, a efecto de que cualquiera de estos pueda realizar cualquier trámite relacionado con lo anterior.

6.3 Procedimiento de ejecución.

(A) La "EMPRESA" en este acto expresa e irrevocablemente autoriza a "M2CROWD" para que en el momento en que entregue a la "EMPRESA" un aviso (dicho aviso un "Aviso de Incumplimiento") en el que certifique que un "Evento de Incumplimiento" ha ocurrido, "M2CROWD" inicie la ejecución de las "Obligaciones de Pago" de conformidad con lo establecido en el presente Contrato. El "Aviso de Incumplimiento" deberá ser entregado por "M2CROWD", ante la presencia de un fedatario público mexicano.

(B) Una vez que la "EMPRESA" reciba un "Aviso de Incumplimiento": *(i)* la "EMPRESA" contarán con un plazo de **tres** días hábiles para entregar físicamente o poner a disposición de "M2CROWD" (o de la "Persona" que este designe para tales efectos) el documento original en que conste el instrumento público de escritura pública del bien Inmueble objeto de la hipoteca"; y *(ii)* "M2CROWD" tendrá el derecho de comenzar un procedimiento de ejecución de la Hipoteca extrajudicial o judicial, según sea el caso, conforme a las disposiciones aplicables contenidas en el Código de Comercio.

(C) Las partes en este acto convienen que para efectos de valuar el bien Inmueble descrito" en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente instrumento, la "EMPRESA" en este acto autoriza expresa e irrevocablemente a "M2CROWD" para que, a costo exclusivo de la "EMPRESA", se obtenga un avalúo del bien Inmueble.

(D) La "EMPRESA", previa solicitud por escrito de "M2CROWD" se obligan a llevar a cabo o causar que se lleven a cabo, todos los actos o inicie todos y cada uno de los procedimientos que sean necesarios o convenientes, a la entera discreción de "M2CROWD" para facilitar la ejecución y transmisión del bien Inmueble.

(E) Los recursos que resulten de la ejecución de la "Hipoteca" otorgada en favor de "M2CROWD" de conformidad con este Contrato serán distribuidos para el pago y cumplimiento de todas y cada una de las "Obligaciones de Pago" y el remanente será entregado a la "EMPRESA".

SÉPTIMA. OBLIGACIÓN SOLIDARIA

El "OBLIGADO SOLIDARIO" se obliga solidariamente con la "EMPRESA" y a favor de "M2CROWD" en los términos de los artículos 1987, 1988 y 1989 del Código Civil Federal y los artículos equivalentes o correlativos de los códigos civiles de los Estados (según uno u otros resulten aplicables), para responder en lo personal y con la totalidad de su propio patrimonio en el caso de que el "OBLIGADO SOLIDARIO" sea persona física o persona moral, o a responder con la totalidad del patrimonio del fideicomiso relacionado en el apartado de "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" en el caso de que el "OBLIGADO SOLIDARIO" sea el Fiduciario del referido Fideicomiso, de todas y cada una de las "Obligaciones de Pago" que conforme al presente Contrato asume la "EMPRESA" frente a "M2CROWD". El "OBLIGADO SOLIDARIO" renuncia y acepta que no serán oponibles ante "M2CROWD" las excepciones (incluyendo las de orden y preferencia) o la justificación que la "EMPRESA" tenga o pudiera tener con respecto a su falta de pago.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando la "EMPRESA" esté conformada por diversas personas físicas o morales (o unas y otras), cada una de dichas personas será, para todo efecto legal, obligada solidaria respecto de las obligaciones de todas las demás.

OCTAVA. EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO

8.1 Eventos de Incumplimiento; vencimiento anticipado del plazo. Si ocurre cualquiera de los eventos descritos a continuación (cada uno, un "Evento de Incumplimiento"), "M2CROWD" podrá mandar a la "EMPRESA", incluso por medios electrónicos, un aviso señalando la existencia de una causal de incumplimiento, en cuyo caso "M2CROWD" podrá conceder a la "EMPRESA" un plazo de cinco días naturales para subsanar dicha causal de incumplimiento. Transcurrido dicho plazo sin que se subsane, "M2CROWD" podrá dar por terminado este Contrato, y todos los montos debidos conforme al presente Contrato y los "Documentos del Crédito" correspondientes, incluyendo el monto principal insoluto del "Monto del Crédito" otorgado vigente, los intereses devengados y no pagados, y todos los demás "Accesorios" y sumas debidas conforme a este Contrato y "Documentos del Crédito", vencerán en forma anticipada y deberán ser pagados por la "EMPRESA" de inmediato, sin requisito de presentación, requerimiento, solicitud, protesto u otro aviso de cualquier naturaleza, a todo lo cual la "EMPRESA" renuncia expresamente por este medio:

(A) **No registro de la Hipoteca.** En caso de que la "EMPRESA" incumpla con la obligación que le impone la Sub-cláusula 6.2 relativa a la inscripción de la "Prenda" en el "RPPC".

(B) **No pago**. En caso de que la "EMPRESA" no realice puntualmente cualquiera de los pagos de principal, intereses ordinarios, intereses moratorios, comisiones, costos o gastos o cualesquiera otros pagos a su vencimiento conforme a los términos del presente Contrato y los "Documentos del Crédito".

(C) **Destino del monto del crédito**. En caso de que la "EMPRESA" destine los recursos del "Monto del Crédito" a fines distintos a los estipulados en el presente Contrato y "Documentos de Crédito".

(D) **Declaraciones**. En caso de que cualquier declaración emitida o información proporcionada a "M2CROWD" por la "EMPRESA", resulte falsa, errónea, omisa o inexacta, o deje de ser cierta debido al cambio de circunstancias que se presenten durante la vigencia del presente Contrato.

(E) **Impugnaciones**. En caso de que: *(i)* en cualquier ocasión y por cualquier motivo la "EMPRESA" impugne la validez o exigibilidad del presente Contrato, de los "Documentos del Crédito" o cualquier otro documento relacionado con los

mismos; *(ii)* se inicie cualquier procedimiento judicial, arbitral o administrativo para impugnar la validez o exigibilidad del presente Contrato, de los "Documentos del Crédito" o cualquier otro documento relacionado con los mismos; o *(iii)* si cualquier obligación de la "EMPRESA" bajo el presente Contrato, los "Documentos del Crédito" o cualquier otro documento relacionado con los mismos, deja de ser válida o exigible en cualquier momento.

(F) **Nulidad**. En el evento en que el presente Contrato, cualquiera de los "Documentos del Crédito" o cualquier otro documento relacionado con los mismos es declarado nulo por una "Autoridad Gubernamental" competente.

(G) **Incumplimiento de la "Regulación PLD" Políticas de Legalidad**. En caso de que la "EMPRESA" incumpla con cualquier disposición de la "Regulación PLD".

(H) **Insolvencia**. En caso de que la "EMPRESA" admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus pasivos, o hiciere una cesión general de bienes en beneficio de acreedores, o en general, hubiere incurrido en un incumplimiento generalizado de sus "Obligaciones de pago" (de conformidad con lo establecido en los artículos 9, 10 y 11 de la Ley de Concursos Mercantiles).

(I) **Expropiación**. En caso de que cualquier "Autoridad Gubernamental" confisque, expropie o asuma la custodia o el control de todos o cualquier parte sustancial del bien Inmueble adquirido con el "Monto del Crédito", o desplaza su administración, o limita su facultad para operar sus negocios.

(J) **Extinción de dominio**. En caso de que se inicie cualquier procedimiento de extinción de dominio sobre el "Inmueble", en términos de lo establecido en la Ley Federal de Extinción de Dominio o en la Ley de Extinción de Dominio para el Distrito Federal.

(K) **Incumplimiento general**. En caso de que la "EMPRESA" incumpla con cualquier obligación derivada del presente Contrato o de cualquiera de los "Documentos del Crédito".

(L) **Procesos Legales**. En caso de que la "EMPRESA" y/o cualquiera de los "OBLIGADOS SOLIDARIOS" tengan un proceso legal en curso en el que sean parte demandada, con anterioridad o posterioridad a la firma del presente Contrato.

8.2 <u>Consecuencias ante un Evento de Incumplimiento</u>. A partir de la fecha en que "M2CROWD" de por terminado un "Crédito" y/o el presente Contrato por haberse producido un "Evento de Incumplimiento", conforme a la Sub-cláusula 8.1 inmediata

anterior, "M2CROWD" podrá ejercitar todas o alguna cualquiera de las siguientes acciones:

(A) Exigir, en cualquier momento, el pago total, en una sola exhibición, de cualquier saldo insoluto del "Monto del Crédito" y de los intereses y "Accesorios" que correspondan, así como de cualquier otra "Obligación de Pago" que esté insoluta.

(B) Ejercer todos o alguno de los recursos que tenga disponibles en virtud de este Contrato y la "Normatividad Aplicable", incluyendo la rescisión del presente Contrato y la indemnización de los daños y perjuicios que le hayan sido causados.

(C) En caso de que se actualice alguna causa de vencimiento anticipado, "M2CROWD" podrá reclamar el pago del monto del crédito que ampare el saldo insoluto y, en su caso, intereses o comisiones, asimismo ejecutará la garantía hipotecaria que respondan por el pago de este Contrato, lo anterior se acepta expresamente por la "EMPRESA".

NOVENA. FACTURACIÓN

9.1 **Obligación de facturar.** Las partes se obligan a emitir las facturas y demás comprobantes fiscales que en términos de la "Normatividad Aplicable" deban emitir en relación con las operaciones a que se refiere el presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, "M2CROWD" deberá emitir las facturas y demás comprobantes fiscales relativos a los pagos que reciba y hasta que los reciba la "EMPRESA" o el "OBLIGADO SOLIDARIO", según corresponda.

9.2 **Facturación Electrónica.** Las facturas y demás comprobantes fiscales deberán transmitirse por medios electrónicos, para lo cual deberán contener las características de un *Comprobante Fiscal Digital por Internet* [CFDI], utilizar el estándar del comprobante fiscal digital al través de Internet extensible [XML], contemplar las reglas para la generación del sello digital de facturas electrónicas y cumplir con los demás requisitos que exija la "Normatividad Aplicable" en materia fiscal.

DÉCIMA. NOTIFICACIONES Y AVISOS

10.1 **Medios electrónicos.** En aquellos casos en que el presente Contrato establezca que una comunicación o entrega de documentos pueda o deba realizarse por medios electrónicos, dicha comunicación o entrega de documentos deberá realizarse *(i)* al través de correo electrónico, a las direcciones que las partes establecen en la Sub-cláusula 10.3 posterior; o *(ii)* notificando (a través de correo electrónico) a la parte receptora, que dicha

comunicación o documentación está disponible para su revisión y descarga en un determinado sitio accesible vía Internet, o mediante la utilización de aplicaciones tales como *Google Drive*, *Dropbox*, *Skydrive*, *iCloud* o *We Transfer*.

Además de los casos en que el presente Contrato prevea expresamente que una comunicación o entrega de documentos deba realizarse por medios electrónicos, podrán utilizarse dichos medios para todo tipo de avisos y comunicaciones de rutina que no impliquen o estén intencionadas a acreditar el cumplimiento de una obligación, o cuando su falta de respuesta no derive en un incumplimiento de una obligación.

Cuando por cualquier motivo no sea posible realizar la comunicación o entrega de documentos por medios electrónicos, se deberá estar a lo dispuesto en Sub-cláusula 10.2 siguiente.

10.2 **Notificaciones personales.** Excepto por lo previsto en los incisos inmediatos anteriores, todos los avisos que se requieran conforme al presente Contrato deberán entregarse personalmente en los domicilios convencionales que se establecen en la Sub-cláusula 10.3 siguiente, a menos que se dé aviso de cambio de domicilio de acuerdo con lo anterior, en cuyo caso todo aviso deberá enviarse a dicho nuevo domicilio.

En caso de que cualquier parte haya cambiado su domicilio y haya omitido dar aviso a las otras partes en relación con dicho cambio, las notificaciones que se entreguen en el último domicilio manifestado o, si no hubiere quien las reciba o quien acepte recibirlas, que se peguen en la puerta de dicho domicilio, tendrán plena validez.

10.3 **Domicilios y direcciones de correo electrónico.** Las partes, para todo lo relativo al presente Contrato, establecen como sus respectivos domicilios convencionales y direcciones de correo electrónico, los siguientes:

"M2CROWD": al domicilio y correos electrónicos que aparecen en los "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente Contrato bajo el rubro "Domicilio y Correos Electrónicos de "M2CROWD".

La "EMPRESA": el domicilio y correos electrónicos que aparecen en los "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente Contrato bajo el rubro "Domicilio y Correos Electrónicos de la "EMPRESA"; en el entendido de que cuando la "EMPRESA" esté conformado por diversas personas físicas o morales (o unas y otras), la información que aparece en los "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente Contrato bajo el rubro "Domicilio y Correos Electrónicos de la "EMPRESA" será el domicilio único y correos electrónicos únicos para todas dichas personas físicas o morales (o unas y otras).

El "OBLIGADO SOLIDARIO": el domicilio y correos electrónicos que aparecen en los "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente Contrato bajo el rubro "Domicilio y Correos Electrónicos del (de los) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)"; en el entendido de que cuando el "OBLIGADO SOLIDARIO" esté conformado por diversas personas físicas o morales (o unas y otras), la información que aparece en los "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" del presente Contrato bajo el rubro "Domicilio y Correos Electrónicos del (de los) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)" será el domicilio único y correos electrónicos únicos para todas dichas personas físicas o morales (o unas y otras).

DÉCIMA PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

La "EMPRESA" y su(s) "OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)" manifiestan expresamente y bajo protesta de decir verdad que toda la información y la documentación proporcionada a"M2CROWD", o cualquiera de sus miembros, funcionarios y/o colaboradores para el análisis y estudio del otorgamiento del "Monto del Crédito" conforme al presente Contrato, y las declaraciones realizadas a "M2CROWD" o cualquiera de sus miembros, funcionarios y/o colaboradores antes de la fecha de firma del presente Contrato (incluyendo toda la información y las declaraciones contenidas en los "Documentos del Crédito") en relación con el objeto del presente Contrato, es vigente, fidedigna, veraz, completa y correcta en todos sus aspectos, no la ha alterado ni modificado y corresponde enteramente con la realidad; asimismo expresa que sabe que el motivo determinante para que "M2CROWD" celebre el presente Contrato y otorgue el "Monto del Crédito", es que una vez que hubo revisado la información financiera y la relación patrimonial de la "EMPRESA" y su(s) "OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)" le generó la convicción de la solvencia de estos y su capacidad para poder cubrir el pago del "Monto del Crédito", toda vez que la "EMPRESA" y su(s) "OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)" manifestaron que dicha información financiera y su relación patrimonial es cierta, auténtica, fidedigna y no ha sido manipulada ni alterada.

De igual manera, la "EMPRESA" expresa que en la fecha de firma del presente Contrato, la propiedad y dominio del "Inmueble", las "Unidades Privativas" y/o las "Unidades Privativas Afectadas", no están comprometidas en forma alguna mediante contrato de compraventa, promesa de compraventa o cualquier otro en el que conste una transmisión de propiedad.

10.1 Firma autógrafa o electrónica. El presente Contrato y los "Documentos de Crédito" podrán haberse suscrito mediante la firma autógrafa de cada una de las partes, o bien mediante firma electrónica cumpliendo con los requisitos señalados en los artículos 93, 97 y demás aplicables del *Código de Comercio*.

10.2 Vigencia. El presente Contrato entrará en vigor y se mantendrá vigente desde la fecha de su celebración y hasta la fecha en que las "Obligaciones de Pago" derivadas del presente Contrato y los "Documentos del Crédito" hayan sido pagadas y cumplidas en su totalidad, a satisfacción de "M2CROWD".

10.3 Cesión. La "EMPRESA" no podrá ceder, enajenar, gravar o de cualquier forma transmitir, total ni parcialmente, sus derechos y obligaciones derivados del presente Contrato, sin el consentimiento de "M2CROWD". Por su parte, "M2CROWD" podrá ceder sus derechos y obligaciones derivados del presente Contrato en cualquier momento y a cualquier tercero, debiendo notificar dicha cesión a la "EMPRESA", esto únicamente con la finalidad de llevar a cabo actos de cobranza a favor de los "Inversionistas" que hayan aportado recursos para la "EMPRESA" a través de "La Plataforma".

10.4 Confidencialidad. Cada parte de este Contrato mantendrá secreta y confidencial toda la información referente a los asuntos o negocios de las otras partes, inclusive la información relativa al objeto del presente Contrato, los "Documentos de Crédito" y toda aquella que con carácter de confidencial haya sido expresamente revelada por una parte de este Contrato a la otra con carácter confidencial, por lo que se abstendrá de divulgarla a cualquier tercero, de reproducirla, o de hacer uso de ella para beneficio propio, excepto en la medida en que sea necesario para el cumplimiento de sus obligaciones conforme a este Contrato.

Las partes de este Contrato no estarán obligados a mantener secrecía y confidencialidad con respecto a cualquier tipo de información cuando dichas partes cuenten con el consentimiento previo y por escrito de la parte que haya generado o sea titular de dicha información, para revelar o publicar la información de que se trate; cuando la información de que se trate sea del dominio público; cuando exista orden judicial que así lo exija; y en los demás casos previstos en el presente Contrato o en la "Normatividad Aplicable".

La obligación de confidencialidad aquí establecida estará vigente a partir de la fecha en que el presente Contrato entre en vigor y hasta **dos** años después de que expire su periodo de vigencia.

10.5 Protección de Datos. En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, "M2CROWD" informa a la "EMPRESA" que los datos obtenidos en virtud de la celebración del presente Contrato y los "Documentos de Crédito" serán tratados de manera confidencial al través de los sistemas provistos para tales efectos y serán usados para la operación y registro de los productos que la "EMPRESA" hubiese contratado. Por otra parte, la "EMPRESA" y el "OBLIGADO SOLIDARIO" reconocen y aceptan que fueron previa y oportunamente informados por "M2CROWD" del contenido, términos y condiciones del aviso de privacidad que regula el tratamiento de sus datos personales. De igual manera, expresaron

en su caso su consentimiento libre, específico, e informado respecto de la obtención de sus datos personales sensibles, consentimiento que ratifican y reproducen al suscribir el presente contrato.

10.6 **Impuestos**. Salvo por lo expresamente dispuesto en el presente Contrato, cada una de las partes de este Contrato enterará y será responsable de los "Impuestos", derechos, productos y aprovechamientos, inclusive recargos, multas, sanciones y cualquier carga de naturaleza fiscal que les correspondiere de conformidad con lo que establezca la "Normatividad Aplicable", con motivo de las operaciones derivadas de este Contrato.

10.7 **Indemnización**. La "EMPRESA" conviene y se obliga a indemnizar, defender y a sacar en paz y a salvo a "M2CROWD" así como a sus funcionarios, empleados, consejeros, asesores y agentes (cada una, una "**Parte Indemnizada**"), contra cualquier demanda, acción, obligación, daño, pérdida, responsabilidad, costo y gasto (incluyendo honorarios de abogados) que surjan de o en relación con o por cualquier otra razón de (incluyendo en relación con cualquier investigación, litigio o procedimiento o preparación de la defensa en relación con los mismos) este Contrato y los "Créditos que deriven de su ejecución, el uso real o propuesto de cada "Crédito" o de cualesquiera otras operaciones contempladas por el presente Contrato o cualquier "Documento del Crédito" que provengan de causas imputables a la "EMPRESA", excepto en caso de dolo o mala fe de la "Parte Indemnizada", según lo determine de forma inapelable un tribunal competente.

En caso de una investigación, litigio u otro procedimiento al cual aplique la indemnización a que se refiere la presente Sub-cláusula, dicha indemnización deberá ser efectiva independientemente de que dicha investigación, litigio o procedimiento sea iniciado por la "EMPRESA", sus consejeros, accionistas o acreedores o una "Parte Indemnizada", e independientemente de que las operaciones contempladas por los "Documentos del Crédito" sean consumadas.

10.8 **Pagos anticipados y adelantados.** "M2CROWD" podrá aceptar Pagos Anticipados del Crédito. Para ese efecto, llegado el mes en que la "EMPRESA" vaya a realizar un pago anticipado, lo notificará a M2CROWD con quince días naturales de anticipación a efecto de que ésta evalúe dicha propuesta de pago anticipado.

10.9 **Consultas aclaraciones y quejas.** "M2CROWD" informará a la "EMPRESA" sobre el estado de cuenta y/o operaciones de cada "Crédito" otorgado al amparo el presente contrato, mediante correo electrónico de manera mensual dentro de los 10 (diez) primeros días de cada mes.

Para efectos de consulta de saldos, transacciones y movimientos de su cuenta, entre otros, la "EMPRESA" podrá comunicarse al teléfono (55) 41655352 en un horario de 9:00 a 17:00 horas, o por correo electrónico a través de contacto@m2crowd.com o

une@m2crowd.com el día que lo requiera. De la misma forma. "M2CROWD" proporcionará respuesta a estas consultas, vía telefónica, o por correo electrónico, en un plazo no mayor a 48 (cuarenta y ocho) horas.

Las partes convienen en sujetarse al procedimiento de **aclaraciones**, conforme a lo siguiente: la "EMPRESA" tiene 90 (noventa) días contados a partir de la "Fecha de Pago" o de la realización del acto para solicitar por escrito una aclaración, la que se presentará en el domicilio de "M2CROWD" y serán acusadas de recibo por parte de esta última. "M2CROWD" tendrá 45 (cuarenta y cinco) días para entregar por escrito un dictamen y un informe detallado.

Lo antes dispuesto es sin perjuicio del derecho de el "Solicitante" de acudir ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros o ante la autoridad jurisdiccional correspondiente.

Para efectos de lo anterior se pone a disposición de el "Solicitante" los datos de contacto de la UNE (Unidad Especializada de Atención a Usuarios), para efectos de consultas, aclaraciones y reclamaciones, cuya dirección es: Presa Salinillas 370, despacho 502 B, colonia Irrigación, Ciudad de México, código postal 11500; correo electrónico une@m2crowd.com, o a través de la página UNE - M2CROWD | Inicio y el teléfono siguiente: (55) 41655352 extensión 5.

10.10 **Autorización para compartir información.** La "EMPRESA" en este acto expresamente autoriza y faculta a "M2CROWD" para disponer, transferir, reportar o compartir toda información confidencial (según dicho término se define adelante) con cualquier tercero, tanto en la República Mexicana como en el exterior, con fines referentes a procesos, aprobaciones, monitoreos, evaluaciones estadísticas, proyecciones financieras, reportes internos y auditorías. Para efectos de lo anterior, "información confidencial" incluye reportes, comunicaciones o datos de carácter privado o comercial de la "EMPRESA", que hayan sido revelados o proporcionados o que se proporcionen o revelen a "M2CROWD" por la "EMPRESA", así como este Contrato y los "Documentos de Crédito" y cualquier otra información relacionada con la "EMPRESA" previamente obtenida o por obtenerse en relación con este Contrato o con el otorgamiento, operación, administración y cumplimiento de los "Créditos" que se otorguen al amparo del mismo, incluyendo cualquier información o reporte de la "EMPRESA" que "M2CROWD" haya obtenido o pueda obtener de algún tercero o empresa calificadora de crédito.

10.11 **Términos y Condiciones de uso de la Plataforma**: La "EMPRESA" acepta conocer el contenido del documento Términos y Condiciones de uso de la Plataforma, mismo al que se puede acceder en cualquier momento al través de Internet bajo el dominio www.m2crowd.com.

10.12 **Cláusulas independientes**. Las partes, después de haber leído y revisado este Contrato y de haberse asesorado por sus respectivos abogados y asesores, consideran plenamente válidas todas y cada una de las cláusulas del mismo. No obstante, las partes acuerdan que en caso de que cualquier cláusula del presente Contrato sea declarada inválida o nula por cualquier juez competente, el resto de su clausulado conservará plena validez y vigencia y continuará obligando a las partes en sus términos.

10.13 **Modificaciones**. Ninguna modificación o reforma del presente Contrato surtirá efectos a menos que se otorgue por escrito debidamente celebrado por las partes, por derecho propio o por conducto de sus representantes, con facultades suficientes para ello, cuando ello aplique.

10.14 **Obligatoriedad.** El presente Contrato surtirá efectos al momento en que haya sido suscrito por la "EMPRESA" y "M2CROWD", y será obligatorio y surtirá efectos entre las partes y sus respectivos sucesores y cesionarios.

10.15 **Independencia legal**. Este Contrato es legalmente independiente de cualquier otro celebrado entre las partes, por lo que ninguna de ellas estará facultada para oponer defensa u objeción alguna derivada de la celebración de dichos otros contratos.

10.16 **Jurisdicción.** Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de las obligaciones y derechos derivados del presente Contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero al que tuvieren derecho por cualquier otra causa.

Por último, manifiestan las partes que por medio del correo electrónico o cualquier otro medio electrónico proporcionado por las PARTES, "M2CROWD" hace la entrega electrónica de un ejemplar del Contrato celebrado, a cada una de ellas, acompañado de los "DATOS GENERALES DEL CONTRATO MARCO" que forma parte integrante del mismo, así como de todos sus anexos al momento de la celebración del mismo.

[*sigue página de firmas*]

[*CUANDO EL DESARROLLADOR SEA PERSONA MORAL:*]

DENOMINACIÓN DEL DESARROLLADOR:

_____

Por: _____
Nombre:
Cargo:

[*CUANDO EL DESARROLLADOR SEA PERSONA FÍSICA QUE ADEMÁS REPRESENTE A VARIOS COPROPIETARIOS:*]

_____
NOMBRE DEL REPRESENTANTE DE LA COPROPIEDAD:

_____
por derecho propio y en representación de los copropietarios del "Inmueble"

[*CUANDO EL DESARROLLADOR SEA PERSONA FÍSICA O CUANDO LA COPROPIEDAD NO CONSTE EN ESCRITURA:*]

_____
NOMBRE DEL DESARROLLADOR:

_____

[*CUANDO EL OBLIGADO SOLIDARIO SEA PERSONA MORAL:*]
DENOMINACIÓN DEL OBLIGADO SOLIDARIO:

_____

Por: _____
Nombre:
Cargo:

[*CUANDO EL OBLIGADO SOLIDARIO SEA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA:*]
DENOMINACIÓN DEL OBLIGADO SOLIDARIO:

_____

Por: _____

Nombre:

Cargo: Delegado Fiduciario

[*CUANDO EL OBLIGADO SOLIDARIO SEA PERSONA FÍSICA:*]

_____

NOMBRE DEL OBLIGADO SOLIDARIO:

_____

"Anexo A"

Constancia de Situación Fiscal de la "EMPRESA"

[*TRATÁNDOSE DE COPROPIETARIOS, LA DE CADA UNO DE ELLOS*]

"Anexo B"

Copia del poder del representante legal de la "EMPRESA"

"Anexo C"

Copia de la escritura de propiedad sobre el "Inmueble".

"Anexo E"

Avalúo del "Inmueble"

"Anexo F"

Boletas y recibos de pago de impuesto predial, agua, electricidad, etc. del "Inmueble"

"Anexo H"

Solicitud de crédito presentada por la "EMPRESA"

"Anexo J"

Los estados financieros del último ejercicio fiscal de la "EMPRESA", así como el balance general y estado de resultados del trimestre inmediato anterior al de la fecha del presente Contrato

"Anexo L"

Detalle de los "Gravámenes" que presente el "Inmueble" a la fecha de firma del Contrato (en su caso, que consten en el respectivo Certificado de Libertad de Gravamen y Constancia de Folio Real o Historial Registral)