

**CONTRATO DE CRÉDITO (EL “CONTRATO”) QUE CELEBRAN:**

- (i) **EXPANSIVE REALTY, S.A.P.I. DE C.V., INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO, EN CALIDAD DE ACREDITANTE (EL “ACREDITANTE”) ACTUANDO COMO COMISIONISTA DE LOS TERCEROS INVERSIONISTAS, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR [\*]; [\*] EN CALIDAD DE ACREDITADO (INDISTINTAMENTE EL “SOLICITANTE” Y/O “ACREDITADO”), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR [\*] Y, EN SU CASO**
- (ii) **[\*] EN CALIDAD DE OBLIGADO (S) SOLIDARIO (S) DEL SOLICITANTE (EL “OBLIGADO SOLIDARIO” Y CONJUNTAMENTE CON EL ACREDITANTE Y EL ACREDITADO, LAS “PARTES”), AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

**ANTECEDENTES**

**ÚNICO.** A la fecha de firma del presente Contrato, o bien, con posterioridad a ella, el Acreditante tiene celebrado o celebrará con cada uno de los Terceros Comitentes (según dicho término se define más adelante) un contrato de comisión mercantil sin representación con el objeto de realizar las operaciones permitidas por aquellos, incluyendo la celebración del presente Contrato.

**DECLARACIONES****i. Declara el Acreditante, por conducto de su representante legal, que:**

- a) Es una sociedad mercantil constituida conforme a las leyes de la República Mexicana tal y como consta en la Escritura Pública número 2,858, de fecha 18 de junio del 2015, misma que fue otorgada ante la fe del Lic. Carlos Porcel Sastrias, Corredor Público número 70 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), bajo el folio mercantil electrónico número 539422-1, con fecha 15 de julio de 2015.
- b) Mediante Escritura Pública número 77,009 de fecha 24 de agosto de 2021, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo González-Meza Hoffmann, Notario Público número 79 de la Ciudad de México, el Acreditante adoptó el régimen de Institución de Financiamiento Colectivo y se encuentra debidamente autorizado para organizarse como una Institución de Financiamiento Colectivo, con el número de autorización P125/2021 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que es una Institución de Financiamiento Colectivo constituida, organizada y regulada conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos (“México”).
- c) Su representante legal tiene las facultades suficientes para representarla, y que las mismas no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna hasta la presente fecha.
- d) Dentro del objeto social del Acreditante se encuentra poner en contacto a personas del público en general, con el fin de que entre ellas se otorguen financiamientos mediante préstamos, Créditos, mutuos o cualquier otro financiamiento causante de un pasivo directo o contingente.
- e) Se encuentra debidamente autorizada e instruida para celebrar el presente Contrato en su nombre por orden y cuenta de los Terceros Comitentes o en nombre propio en caso de ser necesario.

- f) Para todos los efectos del presente Contrato señala como su domicilio el ubicado en: Boulevard Miguel de Cervantes Saavedra, no. 169, piso 15, Col. Granada, C.P.11520, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México, y que sus direcciones de correo electrónico son: [contacto@expansive.mx](mailto:contacto@expansive.mx) y [legal@expansive.mx](mailto:legal@expansive.mx).
- g) Su registro federal de contribuyentes es: ERE150618835 y se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.
- h) Mediante el presente Contrato otorga al Solicitante un financiamiento colectivo de deuda en los términos y condiciones que más adelante se señalan;
- i) Es su obligación validar los datos y verificar la autenticidad de los documentos obtenidos de manera digital por parte del Solicitante.
- j) Su página de internet es <https://expansive.mx>
- k) Al momento de la celebración del presente Contrato hace entrega al Solicitante, vía correo electrónico, de un ejemplar con todos sus anexos, incluyendo la Carátula que forma parte integral del mismo.
- l) Sus redes sociales son

Facebook:

<https://www.facebook.com/expansive.mx> Twitter:

<https://twitter.com/ExpansiveMexico>

LinkedIn: <https://www.linkedin.com/company/expansive.mx/>

Youtube: <https://www.youtube.com/@expansivemexico>

Instagram: <https://www.instagram.com/expansivemexico/>

## ii. **Declara el Solicitante, por conducto de sus representantes legales, que:**

- a) Es una empresa constituida de conformidad con las leyes de México tal y como consta en el instrumento número [\*].
- b) Sus representantes legales tienen las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato, las cuales no les han sido restringidas, revocadas o modificadas de forma alguna, según consta en Escritura Pública [\*].
- c) Dentro del objeto social del Solicitante se encuentra la posibilidad de solicitar y contratar créditos con terceros.
- d) Para todos los efectos del presente Contrato señala como su domicilio el ubicado en [\*].
- e) Su registro federal de contribuyentes es [\*].
- f) Se encuentra al corriente en el pago de todos los impuestos y demás obligaciones legales, fiscales y contractuales a su cargo, cuyo incumplimiento pudiera afectar en forma substancial y adversa su situación financiera.
- g) No existe acción, demanda o procedimiento en su contra por o ante alguna autoridad o tribunal, ni tiene conocimiento de que se vaya a presentar una acción, demanda o procedimiento en su contra, que pueda afectar en forma adversa o importante su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones.
- h) Ha solicitado al Acreditante el otorgamiento de un crédito por la cantidad de \$ [\*] **(incluir número con letra)** (el “**Crédito**”), en cuyo importe no se encuentran comprendidos los intereses, comisiones, honorarios y gastos que se causen en virtud

del mismo, y sujeto a los términos y bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato, importe que será entregado en una sola disposición precisamente en la fecha de forma del presente Contrato.

- i) El destino del Crédito será única y exclusivamente fondear [\*] (el “**Proyecto**”)
- j) Cuenta con los recursos para dar cumplimiento al presente Contrato y que el dinero con el que en su caso pagará el importe que se desprende de sus obligaciones asumidas en el mismo, proviene de una fuente de procedencia lícita.
- k) Toda la información que ha entregado de manera digital al Acreditante es auténtica, verídica, completa y precisa en todos sus aspectos en la fecha en que dicha información esté referida y no omite hecho alguno que fuera necesario comunicar al Acreditante, de forma tal que dicha información no conduzca a error en dicho momento en función a las circunstancias bajo las cuales fue proporcionada.
- l) El Acreditante hizo de su conocimiento y entregó antes de la firma del presente Contrato, lo siguiente: (i) el contenido del mismo y de todos los documentos a suscribir, (ii) los cargos, comisiones que se generarán por su celebración, el CAT (Costo Anual Total), (iii) en su caso, los descuentos o bonificaciones a que en su caso pudiera tener derecho, (iv) le hizo entrega de la tabla de amortización correspondiente, al Crédito la cual forma parte integrante del Contrato y (v) le hizo entrega de un anexo con la transcripción de los preceptos legales referidos expresamente en el Contrato y forma parte del mismo.
- m) Está de acuerdo en obligarse frente al Acreditante durante la vigencia del Crédito, a:
  - Proporcionarle toda la información que Acreditante le requiera, relacionada con el Crédito otorgado.
  - Informar sobre cualquier cambio de domicilio, dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a la fecha en que modifique el actual domicilio.
  - Informar sobre cualquier demanda o acción legal entablada en su contra o de cualquier conflicto laboral, sentencia o laudo arbitral dictado en su contra a más tardar a los 5 (cinco) días siguientes a aquel en que ocurra cualquiera de los eventos señalados.
- n) El Acreditante le hizo entrega de un ejemplar del presente Contrato y sus Anexos incluyendo la Carátula que forma parte integral del mismo.

### III. **Declara el (los) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S):**

- a) Declara [\*] que es una persona física, de nacionalidad mexicana; con capacidad legal para celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos del mismo; que su RFC es [\*] y que señala como domicilio convencional para todos los efectos legales a que haya lugar el ubicado en [\*], asimismo declara [\*] que es una persona física, de nacionalidad mexicana; con capacidad legal para celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos del mismo; que su RFC es [\*] y que señala como domicilio convencional para todos los efectos legales a que haya lugar el ubicado en [\*].
- b) Que comparece(n) al presente Contrato con el objeto de constituirse como obligados solidarios de todas y cada una de las obligaciones que el Solicitante asuma en términos del presente Contrato, sus Anexos y la Carátula, condición que representa el compromiso de pago, en tiempo y forma, de dichas obligaciones, según estas puedan modificarse de tiempo en tiempo, aceptándolas como suyas.
- c) Que cuentan con los recursos para dar cumplimiento al presente Contrato y que el dinero con el que, en su caso, pagarán por las obligaciones asumidas por el Solicitante en el presente Contrato, provienen de una fuente de procedencia lícita, en cumplimiento con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y su Reglamento.

- d) Que el Acreditante hizo de su conocimiento y entregó antes de la firma del presente Contrato lo siguiente: (i) el contenido del mismo y de todos los documentos a suscribir, (ii) los cargos, comisiones que se generarán por su celebración, el CAT (Costo Anual Total), (iii) en su caso, los descuentos o bonificaciones a que en su caso pudiera tener derecho, (iv) le hizo entrega de la tabla de amortización correspondiente, al Crédito, la cual forma parte integrante del Contrato y (v) le hizo entrega de un anexo con la transcripción de los preceptos legales referidos expresamente en el Contrato y forma parte del mismo.

**IV. Declaran las Partes, por conducto de sus representantes legales o por su propio derecho, según corresponda, que:**

- a) Se reconocen mutua y recíprocamente la personalidad con que se ostentan en este acto jurídico y externan libremente su voluntad para obligarse en virtud de las declaraciones vertidas con anterioridad, acordando que es el deseo del solicitante el celebrar el presente contrato para financiar la operación que se indica en las declaraciones respecto del desarrollo de su objeto social, por lo que acepta y se obliga a pagar al acreditante (actuando éste por cuenta de los terceros comitentes, pero siempre a nombre propio) el Crédito más los intereses, gastos, comisiones y honorarios que se consignan en el contrato.
- b) Es su voluntad e intención expresa celebrar y suscribir el presente Contrato de conformidad con los términos y condiciones que se pactan más adelante en el clausulado correspondiente, por lo que al celebrar el mismo: (i) no viola ni violará ninguna ley, reglamento, decreto, acuerdo u otra disposición gubernamental de ninguna clase, (ii) no constituirá ni ocasionará una violación o incumplimiento de alguna de sus obligaciones contractuales existentes, y (iii) cuando haya sido debidamente suscrito el presente, constituirá un documento válido, obligatorio y ejecutable en sus respectivos términos.
- c) En el presente Contrato no existe violencia, dolo, error, lesión o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera afectar su voluntad para contratar de forma parcial o total.

Con base en lo anterior, las Partes convienen en obligarse de conformidad con las siguientes:

## CLÁUSULAS

### **PRIMERA. DECLARACIONES.**

Las Partes convienen en que todas y cada una de las declaraciones que anteceden pasen a formar parte del Clausulado del Contrato con todas las consecuencias legales inherentes.

### **SEGUNDA. DEFINICIONES.**

Los términos que se utilizan en este Contrato y que se relacionan en el texto del presente, tendrán los significados siguientes que serán aplicables a las formas singular o plural de los mismos:

- (i) “**Anexos**”, significa conjuntamente los documentos mencionados a continuación:

**Anexo A:** Tabla de amortización.

**Anexo B:** Copia de los Pagarés.

**Anexo C:** Preceptos Legales.

**Anexo D:** Descripción de las Garantías.

**Anexo E: Comisiones**

- (ii) “**Acreditante o Acreedor**”, significa EXPANSIVE REALTY, S.A.P.I. DE C.V., INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO
- (iii) “**Acreditado/Solicitante**”, significa la persona moral indicada con tal carácter en el proemio de este Contrato y que solicitó el Crédito a través de la Página un Crédito y que cumple con los requisitos para que el Acreditante se lo otorgue.
- (iv) “**Banxico**”, significa el Banco de México
- (v) “**Carátula**”, significa el Documento en el que se establecen las características específicas del Crédito otorgado por el Acreditante a favor del Solicitante, que contiene entre otros datos, el CAT, monto del Crédito, monto total a pagar, tasa de interés anual fija del Crédito otorgado por el Acreditante y comisiones relevantes, la cual forma parte integrante del presente Contrato.
- (vi) “**CAT**”, significa el Costo Anual Total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los Créditos.
- (vii) “**CNBV**”, significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- (viii) “**CONDUSEF**”, significa la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.
- (ix) “**Contrato**”, significa el presente acuerdo de voluntades que tiene por objeto la obligación del Acreditante de poner a disposición del Acreditado el Crédito, así como la obligación del Acreditado de pagar al Acreditante las cantidades dispuestas del Crédito, más los accesorios financieros convenidos, de conformidad con los términos y condiciones consignadas en este instrumento.
- (x) “**Crédito**” o “**Crédito Simple**”, significa el monto otorgado por el Acreditante a favor del Acreditado, en virtud del Crédito simple en el cual no quedan comprendidos los intereses, gastos, comisiones y cualquier otra cantidad que, de conformidad con el presente Contrato, el Acreditado deba pagar al Acreditante.
- (xi) “**Día (s)**”, significa los días del año calendario.
- (xii) “**Día Hábil**”, significa cualquier día de la semana, excluyendo los días sábado y domingo, así como los días en que, conforme a las disposiciones aplicables, las instituciones de crédito deban cerrar sus puertas, suspender operaciones y la prestación de servicios al público.
- (xiii) “**Dashboard**”, significa la página electrónica que se muestra una vez que el Solicitante ha iniciado sesión en la Página, y que contiene las ligas de acceso rápido para la consulta de la información relacionada con Solicitante y con el presente Contrato, incluyendo si limitar, información de los pagos, tabla de amortización, entre otras.
- (xiv) “**Disposiciones del Crédito**”, significa la entrega de recursos económicos al Solicitante, previa autorización del Acreditante, de conformidad con los términos del presente Contrato.
- (xv) “**Estado de Cuenta**”, significa el documento emitido por el Acreditante que contiene información sobre el estado que guardan las operaciones y servicios contratados por el Acreditado.
- (xvi) “**Fecha de Corte para el Cálculo de Intereses o Fecha de Corte**”, significa

la fecha establecida en la Carátula, siendo ésta en la que concluye el período en el que se registra el devengo de intereses a cargo del Acreditado en un periodo determinado de conformidad con el presente Contrato, para las subsecuentes consultar la tabla de amortización

- (xvii) “**Fecha límite de pago**”, significa la fecha informada en la Carátula y en la Tabla de Amortización.
- (xviii) “**Garantías**”, significa la prenda, hipoteca, garantía fiduciaria o cualesquiera otras figuras jurídicas permitidas por la ley que acuerden las Partes, a través de la cual se estipule que, en caso de incumplimiento a las obligaciones del Acreditado al amparo del presente Contrato y sus Anexos, el Acreditante tenga el derecho de ejecutar judicial o extrajudicialmente, según corresponda, el remate de los bienes señalados y designados para tal efecto, o bien la adjudicación de los mismos, a efecto de recuperar las cantidades dispuestas del Crédito, más los accesorios financieros convenidos, la garantía que ocupa lugar para el presente contrato se describe en el Anexo D.
- (xix) “**Impuestos**”, significa cualquiera impuesto, tributo, contribución, carga, deducción o retención de cualquier naturaleza que se imponga en cualquier tiempo por cualquier autoridad o bien, que graven cualquier obligación de pago derivada del presente Contrato o del o los Pagarés.
- (xx) “**Página**”, significa la página de internet <https://expansive.mx> (cuyos términos y condiciones de uso se encuentran disponibles para consulta en la página de internet <https://expansive.mx/legal/terms-conditions/>) mediante la cual se pueden realizar operaciones de financiamiento colectivo de deuda, y en la cual el Solicitante podrá realizar distintas acciones y operaciones, así como consultar información relativa al presente Contrato e información del Acreditante, por ejemplo, consultar las redes sociales que éste mantiene activas en internet, consultas de saldos, transacciones, movimientos, la información actualizada relativa a los montos, conceptos y periodicidad de las comisiones, que en su caso apliquen, así como revisar el Estado de Operación o Estado de Cuenta.

Para evitar casos de riesgos tecnológicos, cibernéticos y de fraude en los productos y servicios financieros contratados a través de la Página, el Acreditante podrá enviar al Solicitante correos electrónicos y mensajes SMS, con la finalidad de verificar la identidad para cerciorarse que quien realiza la operación, efectivamente se trata del Solicitante.

- (xxi) “**Pagaré**” o “**Pagarés**”, significa el título o los títulos de crédito que suscribirá el Solicitante conjuntamente, en su caso, con el Obligado(s) Solidario(s) en calidad de aval a favor del Acreditante o de los Terceros Comitentes (según lo determine el Acreditante, pero en caso sea a nombre de éste, será en todo momento por cuenta de los Terceros Comitentes), como parte de los documentos del Crédito.
- (xxii) “**Pago adelantado**” Al pago parcial o total, que aún no es exigible, aplicado a cubrir pagos periódicos del Crédito respectivo, inmediatos siguientes.
- (xxiii) “**Pago anticipado**” Al pago parcial o total del Saldo Insoluto de un Crédito, antes de la fecha en que sea exigible.
- (xxiv) “**Pesos**” o “**MX**” o “**MX\$**”, significa la moneda de curso legal en México.
- (xxv) “**Plazo de disposición**”, significa el plazo que vencerá precisamente 10 (diez) días hábiles con posterioridad a la fecha de celebración del presente Contrato, dentro del cual el Solicitante podrá disponer del Crédito, de acuerdo a los términos y condiciones establecidas en este Contrato y siempre previa autorización del Acreditante.
- (xxvi) “**Proyecto**”, significa el desarrollo inmobiliario que el Solicitante presentó al

Acreditante a través de la Página, mismo que se encuentra referido en el inciso i) de las declaraciones del Solicitante del presente Contrato.

- (xxvii) “**Saldo Insoluto**”, significa el importe del Crédito dispuesto y no pagado, sin incluir accesorios.
- (xxviii) “**Terceros Comitentes**”, significa los terceros inversionistas con los que el Acreditante tiene celebrado un Contrato de Comisión Mercantil, a través del cual le facultan para actuar por cuenta de éstos, pero en nombre propio.
- (xxix) “**UNE**”, significa la Unidad Especializada de las Entidades Financieras que tiene por objeto atender las consultas, reclamaciones y aclaraciones de los Usuarios.

### **TERCERA. ANEXOS.**

Los Anexos del Contrato, que forman parte integrante del mismo, para los efectos legales y administrativos a que hubiere lugar, de acuerdo a los alcances y periodicidad descritos en los mismos, por lo que las Partes se obligan a cumplirlos en todos sus términos.

Se considerarán como Anexos del Contrato, los que se pudieran pactar en el futuro entre las Partes, de acuerdo con las estipulaciones del Contrato.

### **CUARTA. RELACIÓN ENTRE LAS PARTES.**

Las Partes, se obligan a llevar a cabo el objeto del Contrato, siendo única y exclusivamente la relación de Acreditante con Solicitante, la de Acreedor/Deudor, consignada en el presente acuerdo de voluntades, así como la relación de Acreditante con el (los) Obligado(s) Solidario(s) del Solicitante, la de Acreedor/Obligado(s) Solidario(s) del Deudor.

### **QUINTA. DEL OBJETO.**

En virtud del presente Contrato, el Acreditante pone a disposición del Acreditado durante el Plazo de Disposición la cantidad de \$(\*\*\*) (incluir número con letra), en el entendido de que dicho Crédito podrá ser dispuesto en la medida en la que el Acreditante lo determine en función de los recursos efectivamente recibidos para el Proyecto por los Terceros Comitentes.

Las Partes convienen que en el monto del Crédito NO quedan incluidos los intereses, comisiones, gastos y demás accesorios financieros. El Solicitante y el Obligado Solidario se obligan a restituir las cantidades dispuestas del Crédito, más los intereses, comisiones, honorarios y gastos pactados, en las fechas términos y condiciones previstas en el presente Contrato y sus Anexos, en los términos del artículo 292 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

### **SEXTA. DISPOSICIONES DEL CRÉDITO.**

El Solicitante se obliga a disponer del Crédito dentro del Plazo de Disposición en una sola ministración, siempre que el Acreditante cuente con fondos suficientes en función de las cantidades invertidas en el Proyecto por los Terceros Comitentes. Para efectos de lo anterior, el Acreditante mantendrá informado al Solicitante de las cantidades recibidas por los Terceros Comitentes que hayan sido destinadas al Proyecto.

La Disposición del Crédito se documentará mediante la suscripción de uno o más Pagarés a la orden del Acreditante o de los Terceros Comitentes (según lo determine el Acreditante, pero en caso sea a nombre de éste, será en todo momento por cuenta de los Terceros

Comitentes). Los pagarés deberán estar firmados por el Solicitante en calidad de suscriptor y por el (los) Obligado(s) Solidario(s) en calidad de aval.

#### **SÉPTIMA. PAGO.**

El Solicitante se obliga a restituir al Acreditante el Saldo Insoluto del Crédito, más los intereses ordinarios convenidos y devengados hasta la Fecha de Corte precisamente en la Fecha límite de pago de conformidad con lo previsto en cada uno de los Pagarés, en la Carátula y en la Tabla de Amortización que forma parte integral del presente Contrato.

El Acreditante en este acto pone a disposición del Solicitante la Tabla de Amortización respectiva, misma que, para su posterior consulta, estará disponible en la Página, en el perfil del Solicitante.

Para el caso en que el Solicitante se encuentre en cumplimiento de lo mencionado en el párrafo anterior, podrá realizar pagos parciales o totales al Crédito, previo acuerdo por escrito con el Acreditante y dando cumplimiento a lo establecido en este Contrato, la Carátula y en el o los Pagarés.

#### **OCTAVA. INTERESES ORDINARIOS DEL CRÉDITO.**

**El Acreditado se obliga a pagar al Acreditante por concepto de interés ordinario, una TASA DE INTERÉS ORDINARIA FIJA ANUAL DEL (\*\*) % sobre el Saldo Insoluto, lo cual deberá quedar establecido de la misma manera en el o los Pagarés. El cálculo de los intereses ordinarios se efectuará utilizando el procedimiento de multiplicar el Saldo Insoluto por la tasa ordinaria anual, con divisor 360 (trescientos sesenta), por el número de días naturales efectivamente transcurridos durante el periodo de cada corte.**

El pago de los intereses no podrá ser exigido por adelantado, sino únicamente por períodos vencidos, salvo en el caso de rescisión y/o vencimiento anticipado del Crédito. No se podrán modificar las tasas de interés salvo en el caso de reestructuración previo consentimiento expreso del Acreditado.

#### **NOVENA. DE LAS FECHAS DE PAGO DE LOS INTERESES.**

Las Partes convienen que el monto de los intereses devengados se pagará en la fecha establecida en la carátula que forma parte integral del presente Contrato, el (\*\*\*) del mes de que se trate. Lo anterior de conformidad con las fechas establecidas en la Tabla de Amortización. Al monto de los intereses sobre los que se realice el pago respectivo, deberá sumarle el Impuesto al Valor Agregado aplicable, cuando le sea aplicable.

#### **DÉCIMA. REGLAS GENERALES DE LOS INTERESES.**

En caso de que el Solicitante incurra en mora en el cumplimiento del pago oportuno y suficiente de cualquier obligación pecuniaria contraída al amparo del presente Contrato, las sumas vencidas causarán intereses moratorios, a razón de una **TASA DE INTERÉS MORATORIA FIJA DEL 48% ANUAL**. El monto por pagar por intereses moratorios se calculará dividiendo la tasa de interés moratoria fija anual entre 360, cuyo resultado será la tasa diaria, esta última se multiplicará por el número de días que hayan transcurrido desde el día siguiente a la fecha límite de pago de conformidad con la tabla de amortización, hasta el día en que se realice el pago de las cantidades vencidas (días vencidos). Los intereses moratorios serán exigibles a partir del momento en el que el Solicitante incumpla con el pago que deba hacer, en la fecha que le corresponda hacerlo. No se podrán cobrar los intereses por anticipado únicamente por períodos vencidos.

En caso de que el Día en que deba hacerse cualquier pago de conformidad con el presente Contrato no fuere un Día Hábil, el pago correspondiente deberá hacerse el Día Hábil inmediato siguiente, sin que proceda el cobro de comisiones o intereses moratorios para este caso.

En todo momento, el Acreditante tendrá la facultad de reportar el comportamiento de los pagos a cargo del Solicitante que deriven del presente Contrato a las sociedades de información crediticia.

Para el caso que el Solicitante se atrase en el pago de los intereses ordinarios por 2 (dos) periodos (sin que tengan éstos que ser consecutivos) el Acreditante tendrá el derecho (más no la obligación) de realizar las acciones a su alcance para el vencimiento anticipado de las obligaciones del Acreditado y/o rescindir el presente Contrato, con responsabilidad para el Solicitante, en cuyo caso, el Acreditante ejecutará la o las Garantía(s) constituidas y, de existir después de dicha ejecución cantidades pendientes de pago por cualquier concepto a cargo del Acreditado, el Acreditante exigirá por cualquier vía legal que proceda el pago respectivo indistintamente al Acreditado y/o al Obligado Solidario.

#### **DÉCIMA BIS. COMISIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO**

En caso de que el Solicitante incumpla total o parcialmente con el pago oportuno de cualquier cantidad exigible al amparo del presente Contrato, incluyendo sin limitar el pago del principal, intereses ordinarios, intereses moratorios, comisiones o cualquier otro concepto previsto en el mismo, el Acreditado se obliga a pagar al Acreditante una comisión por incumplimiento de pago, cuyo factor se establece en la Carátula y en el Anexo E, que forma parte integral del presente Contrato.

Dicha comisión se causará por cada pago que resulte vencido y no cubierto en la Fecha Límite de Pago correspondiente, generándose automáticamente a partir del día siguiente a dicha fecha, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial previo por parte del Acreditante.

Las Partes acuerdan que la presente comisión por incumplimiento de pago, podrá ser determinada mediante la aplicación de un factor sobre la cantidad correspondiente al pago vencido y no cubierto en la Fecha Límite de Pago respectiva, el cual en ningún caso podrá exceder de 1.75 (uno punto setenta y cinco) veces dicho monto, sin que en ningún caso pueda calcularse sobre cantidades no vencidas o no exigibles.

Las Partes reconocen que la presente comisión tiene como finalidad compensar al Acreditante por los costos administrativos, financieros y operativos derivados del seguimiento, gestión y recuperación de pagos vencidos, por lo que su pago será independiente y adicional al pago de los intereses ordinarios y moratorios que se generen conforme al presente Contrato; los gastos de cobranza, honorarios legales, gastos judiciales o extrajudiciales y cualquiera otro cargo que se genere con motivo del incumplimiento.

La cantidad correspondiente al pago vencido y no cubierto, junto con la comisión por incumplimiento de pago efectivamente determinada conforme a la Carátula y Anexo E, podrán integrarse al Saldo Insoluto del Crédito, una vez que se encuentren vencidas y no pagadas, para todos los efectos legales a que haya lugar, incluyendo el devengo de intereses conforme al presente Contrato.

La comisión por incumplimiento de pago formará parte de las obligaciones pecuniarias a cargo del Acreditado y del Obligado Solidario, por lo que el Acreditante podrá exigir su pago conjuntamente con las demás cantidades adeudadas conforme al presente Contrato y a los Pagarés que documenten el Crédito.

#### **DÉCIMA PRIMERA. PAGOS ANTICIPADOS Y PAGOS ADELANTADOS.**

## **Pagos Anticipados**

El Acreditante se obliga a aceptar pagos anticipados de los créditos menores al equivalente a 900,000 UDIS. En todo momento el Acreditado podrá hacer Pagos Anticipados al Saldo Insoluto del principal, sin pena ni premio, reduciéndose en este caso el monto de los Pagos Periódicos pendientes cuando el importe de los pagos anticipados no fuere suficiente para amortizar el Saldo Insoluto en su totalidad, siempre y cuando el Acreditado lo solicite; se encuentre al corriente en sus obligaciones; y el importe del pago anticipado sea igual o mayor al que deba realizarse en el periodo que corresponda. Los pagos que realice el Acreditado antes de la fecha en que sea exigible, deberán de considerarse como pagos anticipados y no pagos adelantados. Cuando el Acreditado solicite efectuar pagos anticipados, el Acreditante le informará el Saldo Insoluto.

Dicha información le será entregada a través de los medios de comunicación. Los pagos anticipados se aplicarán en forma exclusiva al Saldo Insoluto de Capital. Cada vez que el Acreditado efectúe un pago anticipado, el Acreditante deberá entregarle un comprobante de dicho pago, o en su caso, una nueva tabla de amortización, junto con el Estado de Cuenta siguiente.

Tratándose de pagos anticipados por un importe igual al Saldo Insoluto, el Acreditante además del comprobante del pago, pondrá a disposición del Acreditado, el Estado de Cuenta en el que conste el fin de la relación contractual y la inexistencia de adeudos, dentro de 10 (diez) Días Hábiles a partir de que se hubiera realizado el pago. Las Partes acuerdan que, si el Acreditado hubiera hecho pagos y una vez liquidado su adeudo en caso de existir saldo a su favor, dicha cantidad le será devuelta y puesta a través de una transferencia electrónica, el Acreditante deberá reportar a las sociedades de información crediticia que la cuenta está cerrada sin adeudo alguno dentro del plazo que para tales efectos señala la Ley.

En caso de que el Acreditado desee pagar anticipadamente de manera total el Crédito, deberá solicitar a través de atención a Acreditados, la cantidad actualizada en la fecha en que se pretenda efectuar el Pago Anticipado, una vez que el Acreditado realice el pago total del Saldo Insoluto del Crédito más intereses devengados no pagados, el Acreditante acreditará la no existencia de adeudos entre las Partes a través del Estado de Cuenta. En todo caso, el Acreditante dará por terminada la relación contractual al Día Hábil siguiente una vez que el Acreditado solicite la terminación anticipada del Contrato y no tenga adeudos.

## **Pagos Adelantados.**

Asimismo, el Acreditado podrá efectuar pagos que aún no sean exigibles con el fin de que el Acreditante los aplique a cubrir Pagos Periódicos inmediatos siguientes. Cuando el importe del pago sea superior al que deba cubrirse en un periodo, el Acreditante recabará del Acreditado un escrito a través de medios digitales, que incluirá la leyenda siguiente: “El Usuario autoriza que los recursos que se entregan en exceso a sus obligaciones exigibles, no se apliquen para pagos anticipados del principal, sino que se utilicen para cubrir por adelantado los pagos periódicos del Crédito inmediatos siguientes”.

Cuando el Acreditante reciba el pago aún no exigible del periodo o importes inferiores, no será necesario recabar el escrito mencionado anteriormente. Cada vez que el Acreditado efectúe un pago adelantado, el Acreditante entregará o pondrá a disposición de este último, el Estado de Cuenta en el que conste el pago adelantado y entregará el comprobante correspondiente.

## **DÉCIMA SEGUNDA. CAPITALIZACIÓN DE LOS INTERESES.**

Las Partes convienen que los intereses ordinarios generados al amparo del presente Contrato podrán ser exigidos únicamente por periodos vencidos en los términos establecidos en la Cláusula Octava.

No obstante lo anterior, en caso de que los intereses ordinarios devengados no sean cubiertos por el Acreditado en la Fecha Límite de Pago, las Partes acuerdan expresamente que dichos intereses vencidos y no pagados podrán ser capitalizados, integrándose al Saldo Insoluto del Crédito para todos los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, los intereses moratorios que se generen conforme a la Cláusula Décima también podrán capitalizarse en el Saldo Insoluto del Crédito del Acreditado, conforme a lo establecido en la presente cláusula, por lo que cualquier monto de intereses y moratorios capitalizados, podrán generar intereses, ya sean ordinarios o ya sean moratorios, conforme a lo estipulado en el presente Contrato, debiendo el Acreditado, suscribir el o los Pagarés correspondientes que reflejen la capitalización correspondiente de los intereses.

La capitalización referida en el párrafo anterior, se reflejará en los Estados de Cuenta que el Acreditante pondrá a disposición del Acreditado.

### **DÉCIMA TERCERA. PAGARÉ Y TABLA DE AMORTIZACIÓN.**

El Acreditado documentará el importe total del Crédito mediante la suscripción de uno o varios Pagarés a favor del Acreditante. De acuerdo con el artículo 299 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Acreditado faculta expresamente al Acreditante a descontar, endosar en cualquiera de sus formas y negociar los documentos y/o el Pagaré que documenta el Crédito, aún antes de su vencimiento.

El Acreditado se obliga a pagar al Acreditante en las fechas establecidas en la Tabla de Amortización.

### **DÉCIMA CUARTA. DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES.**

El Acreditante se obliga a:

1. Entregar en tiempo, forma y conforme a los términos establecidos en el Contrato, y la Carátula las cantidades objeto del Crédito dispuesto mediante transferencia electrónica en la cuenta bancaria que para tales efectos el Solicitante proporcione al Acreditante, en el entendido que dicha cuenta deberá estar abierta a nombre del Solicitante en una entidad financiera autorizada (la “Cuenta Bancaria del Solicitante”):

Entidad financiera:

CLABE:

2. Expedir al Solicitante el recibo que soporte cada uno de los pagos de préstamo que haya realizado el Solicitante mediante transferencia electrónica en la cuenta bancaria (el cual deberá de contener la fecha de acreditación del pago), que para tales efectos el Acreditante proporcione al Solicitante, en el entendido que dicha cuenta deberá estar abierta a nombre del Acreditante en una entidad financiera autorizada (la “Cuenta Bancaria del Acreditante”):

Entidad financiera:

CLABE:

El Solicitante se obliga a:

1. Suscribir por la disposición del Crédito uno o más Pagarés a favor del Acreditante o de los Terceros Comitentes (según lo determine el Acreditante, pero en caso sea a nombre de éste, será en todo momento por cuenta de los Terceros Comitentes) y a pagar el monto respectivo establecido en cada uno de los Pagarés, bajo los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato y en los mismos Pagarés, mediante

- transferencia electrónica a la Cuenta Bancaria del Acreditante.
2. Proporcionar al Acreditante los datos de la Cuenta Bancaria del Solicitante, en donde se le depositarán mediante transferencia electrónica las cantidades objeto del Crédito.
  3. Destinar el Crédito y cualquier otro recurso monetario derivado del presente Contrato únicamente para el desarrollo del Proyecto.
  4. Dar pronta notificación al Acreditante, en ningún caso posterior a 3 (tres) Días naturales a partir de aquél en que hayan tenido conocimiento del mismo, de cualquier suspensión o clausura parcial o total de la obra en el Proyecto, de la existencia de cualquier acción demandada, litigio o procedimiento en su contra o de cualquier conflicto de carácter laboral, siempre que afecte o pueda llegar a afectar en forma substancial y adversa su situación financiera del Acreditado.
  5. Entregar toda la información referente a sus empresas y a su situación financiera que el Acreditante razonablemente le solicite, en el entendido de que el Acreditante podrá efectuar inspecciones al Proyecto, a las empresas relacionadas de cualquier manera con el Acreditado o con el Proyecto, solicitar balances o estados de cuenta de su contabilidad, pedir datos o documentos y realizar avalúos de sus bienes cuando a su juicio sea necesario para verificar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Solicitante y por el Obligado Solidario bajo el presente Contrato, quedando obligado a proporcionar las facilidades necesarias para tales efectos.
  6. Preservar y mantener en pleno vigor su existencia y objeto social, así como todos los derechos, licencias, permisos, autorizaciones, certificaciones, registros y aprobaciones que se requieran para la operación de sus empresas y del Proyecto en todas y cada una de las jurisdicciones en que operen.
  7. Otorgar la Garantía acordada entre las Partes La constitución de la Garantía convenida entre las Partes de conformidad con este numeral deberá suceder dentro de un plazo que no exceda de [\*] Días Hábiles posteriores a la fecha de firma del presente Contrato, en el entendido que, de no quedar constituida la Garantía dentro del plazo señalado a entera satisfacción del Acreditante será considerada como una causa de vencimiento anticipado de las obligaciones del Acreditado contraídas en términos del presente Contrato.

#### **DÉCIMA QUINTA. VIGENCIA DEL CRÉDITO.**

El presente Contrato tendrá una vigencia de [\*] meses contados a partir de la fecha de firma del mismo, fecha en la cual deberán estar liquidadas y cumplidas todas y cada una de las obligaciones a cargo del Solicitante, en el entendido de que, si a la fecha de expiración de la vigencia aún existieren obligaciones pendientes o insolutas, el Solicitante se mantendrá obligado a realizar el pago respectivo para todos los efectos legales a que haya lugar. El presente contrato no podrá ser prorrogable.

#### **DÉCIMA SEXTA. VENCIMIENTO ANTICIPADO.**

El Acreditante podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del Crédito en cualquier momento, consistente en el Saldo Insoluto, intereses ordinarios, intereses moratorios, comisiones y cualquier otra cantidad pagadera por el Solicitante de conformidad con la legislación y con el presente Contrato, en cualquiera de los supuestos que se describen a continuación, sin necesidad de demanda, protesto o reclamación, en cuyo caso dichas cantidades serán exigibles a la vista para todos los efectos legales a que haya

lugar. Las Partes convienen que las causas de vencimiento anticipado son las siguientes:

- a) Si el Solicitante no paga puntualmente cualquiera de las amortizaciones del principal del Crédito, o se atrasa en el pago de los intereses ordinarios por 2 (dos) periodos (sin que tengan estos que se consecutivos), o cualesquier comisión, costo, honorario o gasto que se causen en virtud del presente Contrato.
- b) Si el Solicitante o los Obligados Solidarios en su caso, incumplieren con cualquiera de las obligaciones que a su cargo se deriven del presente Contrato.
- c) Si cualquiera de las declaraciones del Solicitante o del (los) Obligado(s) Solidario(s) o cualquier información proporcionada al Acreditante por el Solicitante en los términos del presente Contrato, resultare falsa, incorrecta o incompleta.
- d) Si el Solicitante dejare de pagar cualquier adeudo fiscal de su empresa o las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social o al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, o las aportaciones al Sistema para el Retiro, o si la empresa del Solicitante fuere intervenida o se presentaren conflictos o situaciones de cualquier naturaleza que a juicio razonable del Acreditante afecten el buen funcionamiento de dicha empresa o pongan en peligro su estabilidad económica o financiera.
- e) Si el solicitante no constituye la Garantía dentro del plazo establecido en este Contrato para tal efecto.
- f) Si la Garantía dejare de cumplir con la proporción entre su valor y el Saldo Insoluto.
- g) Si se instituye un procedimiento por o en contra del Solicitante con el fin de declararlo en quiebra o en suspensión de pagos, salvo que dicho procedimiento a juicio del Acreditante fuere notoriamente improcedente.
- h) En los demás casos previstos por el presente Contrato o por las leyes aplicables.
- i) Si el importe del Crédito no es empleado en el destino previamente indicado en este Contrato.
- j) Por faltas a la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.
- k) En el caso de que el Solicitante hubiera omitido proporcionar datos e información al Acreditante, determinantes para celebrar el presente Contrato.
- l) En caso de que el Acreditante detecte que la cuenta abierta por el Acreditado en la Página fue cargada con información o documentación falsa, o bien, que los medios de identificación pactados para la realización de las operaciones de que se trate fueron utilizados en forma indebida.
- m) Si a juicio del Acreditante, el Solicitante lleva a cabo actos, omisiones u operaciones que pudieran favorecer, prestar ayuda, auxilio o cooperación de cualquier especie para la comisión de los delitos de financiamiento al terrorismo u operaciones con recursos de procedencia ilícita, suspendiéndose de forma preventiva, pero de manera inicial e inmediata, la recepción de depósitos que el Acreditado pretenda efectuar.

Para cualquiera de los casos a que se refiere esta cláusula, los periodos de pagos de intereses y de capital se considerarán como vencidos, teniendo el Acreditante la facultad de exigir el pago respectivo a través de cualquiera de los medios legales a su alcance, de conformidad con los términos previstos en el último párrafo de la cláusula décima del presente Contrato.

## **DÉCIMA SÉPTIMA. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ACREDITADO.**

El Acreditado estará facultado para solicitar al Acreditante mediante notificación por escrito al domicilio o correo electrónico, la terminación anticipada del presente Contrato, en cualquier momento, lo anterior siempre y cuando se encuentre al corriente de sus obligaciones. El Acreditante deberá cerciorarse de la autenticidad y veracidad de la identidad del Acreditado que formule la solicitud de terminación respectiva.

Una vez realizado lo anterior, el Acreditante debe:

- Abstenerse de cobrar al Acreditado comisión o penalización por la terminación del presente Contrato;
- Abstenerse de solicitar al Acreditado a que informe o justifique los motivos de la terminación del Contrato;
- Cancelar, sin su responsabilidad, el cobro de algún producto o servicio asociado, en la fecha de la solicitud de terminación, y
- Abstenerse de condicionar la terminación del Contrato a cualquier otro acto no previsto en el mismo o a la entrega de este.

Adicional a lo anterior, el Acreditante deberá:

- Una vez que reciba la solicitud de terminación y a más tardar al cierre del Día Hábil en el que se presente la misma, proporcionar al Acreditado mediante notificación por escrito al domicilio o correo electrónico, un número de referencia de dicha solicitud, así como la fecha y hora en la que se recibió.
- Comunicar al Acreditado, a más tardar el día hábil siguiente al de la recepción de la solicitud, el importe de los adeudos, a través de la Página y una vez liquidados los adeudos se dará por terminado el Contrato; en caso el Acreditado no cubra el importe de los adeudos existentes hasta esa fecha en esa misma fecha, estos adeudos continuarán ajustándose de conformidad con las obligaciones asumidas por el Acreditado en virtud del presente Contrato.
- Entregar el saldo a favor, en su caso, en la fecha en que se dé por terminada la operación;
- Entregar o mantener a disposición del Acreditado, el Estado De Cuenta o documento en el que conste el fin de la relación contractual y la inexistencia de adeudos derivados exclusivamente de dicha relación, dentro de diez días hábiles a partir de que se hubiera realizado el pago de los adeudos o en la siguiente fecha de corte, y
  - Reportar a las sociedades de información crediticia que la cuenta está cerrada sin adeudo alguno dentro del plazo que para tales efectos señala la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia.

## **DÉCIMA OCTAVA. IMPUESTOS Y COMISIONES.**

Cada una de las Partes pagará los costos, gastos, honorarios, impuestos y derechos que incurran en la negociación, firma y cumplimiento de sus obligaciones estipuladas en el Contrato. Será por cuenta del Acreditado pagar los honorarios de los terceros que participen en la constitución y mantenimiento de la Garantía, cuando así aplique, así como los derechos que se causen por tal motivo.

El Acreditante tendrá el derecho, más no la obligación, de cobrar las comisiones señaladas en el Anexo E que forma parte integral del presente Contrato.

Sin menoscabo de lo anterior, el Acreditante dará a conocer al Solicitante a través del Estado de Cuenta las comisiones que en su caso se pretendan cobrar con al menos 30 días naturales previos a la fecha prevista para que las citadas comisiones surtan sus efectos. El Solicitante podrá pedir a través de la Página, la terminación del presente Contrato dentro de los 30 (treinta) días naturales posteriores a la notificación antes citada sin responsabilidad a su

cargo y sin que el Acreditante pueda cobrarle penalización alguna por dicha causa, en el entendido de que el Acreditado se mantendrá obligado a pagar las cantidades dispuestas del Crédito, intereses ordinarios y moratorios, así como las comisiones que correspondan a las hipótesis generadas.

El Acreditante no establecerá nuevas comisiones, ni incrementará su monto, salvo consentimiento expreso del Acreditado.

#### **DÉCIMA NOVENA. COBRANZA.**

En caso de que el Solicitante incurra en mora en el pago de cualquier suma debida en virtud del presente Contrato, el Acreditante se reserva el derecho de emprender acciones de cobranza para asegurar el pago de las sumas pendientes. Estas acciones pueden llevarse a cabo tanto de manera extrajudicial como judicial, según lo determine el Acreditante a su exclusiva discreción.

Las Partes acuerdan en que las cantidades se apliquen de acuerdo con el siguiente orden:

- a. Al pago del IVA sobre intereses moratorios.
- b. Al pago de los intereses moratorios devengados, en su caso, hasta la fecha en que se efectúe el pago de que se trate;
- c. Al pago del IVA sobre intereses ordinarios.
- d. Al pago de los intereses ordinarios devengados hasta el día inmediato anterior a la fecha en que se efectúe el pago de que se trate
- e. Las demás contribuciones, comisiones y accesorios, si se causan;
- f. El remanente que resulte después de haber efectuado los pagos anteriores se aplicará al pago del Saldo Insoluto del Crédito.

#### **VIGÉSIMA. ESTADO DE CUENTA.**

El Acreditante emitirá Estados de Cuenta a través del medio pactado en la Carátula que forma parte integral del presente Contrato, de forma mensual a partir de los 10 Días naturales de la fecha de corte, en los que se reflejarán los movimientos registrados en el mes anterior, incluyendo las operaciones realizadas y las comisiones cobradas.

El Solicitante reconoce y acuerda que opta por el envío de sus estados de cuenta vía correo electrónico.

En caso de que el Solicitante requiera una copia de un Estado de Cuenta con periodicidad distinta, el Acreditante los emitirá de forma gratuita, para ello deberá solicitarlo en días y horarios hábiles a través del correo electrónico de la UNE, presentando su credencial de elector o documento oficial vigente que lo identifique para su entrega.

Cuando el Solicitante no esté de acuerdo con alguno de los movimientos que aparezcan en su Estado de Cuenta, podrá presentar una solicitud de aclaración al Acreditante dentro del plazo de noventa (90) días naturales contados a partir de la fecha de corte que aparece en su Estado de Cuenta o, en su caso, de la realización de la operación. La referida solicitud deberá presentarse ante la UNE del Acreditante mediante escrito, correo electrónico o cualquier otro medio por el que se pueda comprobar fehacientemente su recepción. En todos los casos, el Acreditante estará obligada a dar acuse de recibo de dicha solicitud.

El Solicitante tendrá el derecho de no realizar el pago cuya aclaración solicita, así como el de cualquier otra cantidad relacionada con dicho pago, hasta en tanto se resuelva la aclaración conforme al procedimiento a que se refiere esta Cláusula. Una vez recibida la solicitud de aclaración, el Acreditante tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días naturales para entregar al Solicitante por escrito el dictamen correspondiente, anexando copia simple del documento o de la evidencia considerada para la emisión de dicho

dictamen, con base en la información que sea proporcionada por el Solicitante y la que, conforme a las disposiciones aplicables, deba obrar en poder del Acreditante, además de entregar un informe escrito que debe responder a todos los hechos contenidos en la solicitud presentada por el Solicitante.

El dictamen e informe antes referidos deberán formularse por escrito y suscribirse por personal autorizado del Acreditante. En el evento de que, conforme al dictamen que emita el Acreditante, resulte procedente el cobro del monto respectivo, el Solicitante, deberá hacer el pago de la cantidad a su cargo, incluyendo los intereses ordinarios conforme a lo pactado en el presente Contrato, sin que proceda el cobro de intereses moratorios y otros accesorios generados por la suspensión del pago realizada en términos de la presente Cláusula.

Dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días naturales contados a partir de la entrega del dictamen a que se refiere el párrafo anterior, el Acreditante pondrá a disposición del Solicitante en la UNE el expediente generado con motivo de la solicitud, el cual deberá estar integrado con toda la documentación e información que, conforme a las disposiciones aplicables, deban obrar en poder del Acreditante y que se relacione directamente con la solicitud de aclaración presentada por el Solicitante sin que esta pueda incluir datos correspondientes a operaciones relacionadas con terceras personas.

Hasta en tanto la solicitud de aclaración de que se trate no quede resuelta de conformidad con el procedimiento aquí señalado el Acreditante no podrá reportar como vencidas las cantidades sujetas a dicha aclaración a las sociedades de información crediticia.

Lo antes dispuesto es sin perjuicio del derecho de que el Solicitante podrá acudir ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros o ante la autoridad jurisdiccional correspondiente conforme a las disposiciones legales aplicables, así como de las sanciones que deban imponerse al Acreditante por incumplimiento a lo establecido en la presente Cláusula. Sin embargo, el procedimiento previsto en esta Cláusula quedará sin efectos a partir de que el Solicitante presente su demanda ante autoridad jurisdiccional o conduzca su reclamación en términos y plazos de la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros.

#### **VIGÉSIMA PRIMERA. ATENCIÓN AL SOLICITANTE.**

El Acreditado podrá presentar por escrito las consultas y reclamaciones que considere necesarias, a través de la UNE y Expansive tendrá un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles para responder al Acreditado. Tratándose de aclaraciones Expansive tendrá un plazo de 45 (cuarenta y cinco) naturales para responder al Acreditado. La presentación de reclamaciones ante la UNE de Expansive Realty, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo, al teléfono 5610454970, o al correo electrónico [une@expansive.mx](mailto:une@expansive.mx); suspenderá la prescripción de las acciones a que pudieren dar lugar.

En todo caso, sea el contacto vía telefónica, por correo electrónico o que el Solicitante acuda personalmente, con el propósito de preservar la confidencialidad y seguridad de su información, el Solicitante deberá identificarse plenamente a satisfacción de Expansive, proporcionando la información y/o documentación de identificación que permita su completa autenticación.

Para aclaraciones el Solicitante deberá acudir personalmente a entregar escrito y toda la documentación de soporte correspondiente en la UNE o bien a través del correo o teléfono de la misma Unidad, donde le asignará un número de folio para su seguimiento y se procederá a emitir respuesta en los siguientes 45 naturales días o el plazo que establezca la Ley para la Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, el que sea menor.

De igual modo, para realizar consultas de saldos, transacciones y movimientos, deberá ser mediante escrito, correo electrónico o cualquier otro medio por el que se pueda comprobar fehacientemente su recepción y que contenga los siguientes datos: (i) Nombre completo del

Solicitante (ii) Número telefónico (iii) Número de Contrato. Lo anterior, debiendo acreditar su personalidad exhibiendo copia de su identificación oficial vigente con fotografía.

En el caso particular de seguimiento de asuntos o consulta de saldo de su Crédito, bastará que lo solicite y previa autenticación, le será informado el avance de su queja, aclaración o saldo remanente.

Asimismo, el Solicitante toma conocimiento que la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF) le brindará atención vía telefónica al número 55-5340-09-99, o bien, a través del correo electrónico asesoria@condusef.gob.mx o en la página de internet [www.gob.mx/condusef](http://www.gob.mx/condusef). La CONDUSEF notificará a las entidades financieras cualquier cambio en dichos datos y Expansive los informará a su vez al Solicitante .

En caso de fallas en la plataforma, actualización de datos y avisos de movimientos inusuales, el Solicitante podrá contactarse con Expansive, por vía telefónica al teléfono 5584216130, o por correo electrónico a [contacto@expansive.mx](mailto:contacto@expansive.mx).

## **VIGÉSIMA SEGUNDA. SUJECCIÓN AL CONTRATO.**

Las Partes se obligan a llevar a cabo todos los actos que las leyes aplicables o sus Estatutos Sociales requieran para que el Contrato aquí pactado surta plenos efectos legales.

Las Partes convienen que los términos y condiciones que se establecen en el Contrato serán válidos y que las demás obligaciones de él derivadas que no sean contrarias a las aquí establecidas conservarán en todo momento toda su fuerza y valor legal para todos los efectos a que haya lugar.

## **VIGÉSIMA TERCERA. GARANTÍA.**

El Acreditado, se obliga a realizar y suscribir todos los actos que resulten necesarios a fin constituir la Garantía que se menciona en el presente Contrato dentro del plazo otorgado para tal efecto.

## **VIGÉSIMA CUARTA. NOTIFICACIONES Y AVISOS.**

Cualquier aviso que deba de hacerse conforme al Contrato deberá ser enviado mediante mensajería especializada, correo electrónico o por cualquier otro medio que requiera la firma o reconocimiento de la parte destinataria (pudiendo ésta ser virtual). Dichas notificaciones deberán ser enviadas a los domicilios o direcciones de las Partes que se mencionan en el apartado de DECLARACIONES del Contrato o a cualesquiera otros domicilios que las Partes especifiquen mediante previo aviso por escrito hecho de conformidad con lo establecido en esta Cláusula, requiriéndose para todo caso la firma o reconocimiento de la parte destinataria (pudiendo ésta ser virtual).

## **VIGÉSIMA QUINTA. ACUERDO TOTAL Y MODIFICACIONES AL CONTRATO.**

El presente Contrato constituye el acuerdo completo entre las Partes en relación con su objeto y sustituye cualquier previa correspondencia, memoranda, carta de intención, acuerdos verbales o escritos entre las Partes.

Para modificar el contrato de adhesión, el Acreditante debe dar aviso al Solicitante, con 30 (treinta) días naturales de anticipación a través de la Página y/o mediante notificación a su domicilio y/o a su correo electrónico. Adicionalmente, el Acreditante, deberá avisar al Solicitante a través de la Página y/o mediante notificación al correo electrónico y Estado de

Cuenta, que existe una modificación al contrato y en dicho aviso el Acreditante deberá dar a conocer los cambios realizados, así como indicar que la nueva versión del contrato de adhesión podrá consultarse en la Página y en el RECA que administra la CONDUSEF.

En caso de que el Acreditado no esté de acuerdo con las modificaciones al Contrato, éste puede solicitar al Acreditante, mediante notificación por escrito al domicilio y/o al correo de éste y/o a través de la Página, la terminación del Contrato dentro de los 30 (treinta) días naturales posteriores al aviso de modificación o incremento al importe de la comisión de que se trate, así como por nuevas comisiones (mismos que se dará a conocer a través de la Página, Estado de Cuenta y por correo electrónico con 30 días naturales de anticipación a la fecha prevista para que surtan sus efectos), sin penalidad alguna, quedando obligado únicamente a cubrir los adeudos en los términos originalmente convenidos, así como al pago de los intereses pendientes que correspondan, los cuales serán sujetos de ajustes en caso de que el Acreditado no cubra con el importe respectivo antes de la terminación del Contrato.

#### **VIGÉSIMA SEXTA. CESIÓN DEL CONTRATO.**

Queda prohibido al Solicitante el ceder los derechos y obligaciones que deriven del presente Contrato.

Por su parte, el Acreditante podrá ceder o transmitir por cualquier medio legal los derechos de cobro que deriven del Contrato, incluyendo, sin limitar, los derechos que tenga sobre la Garantía. En ese mismo sentido, el Acreditante queda expresamente facultado para endosar los Pagarés.

#### **VIGÉSIMA SÉPTIMA. DIVISIBILIDAD (NULIDAD PARCIAL).**

Las estipulaciones de este Contrato se considerarán independientes unas de otras y en caso de que alguna de ellas sea declarada no exigible o nula, dicha falta de exigibilidad o nulidad no afectará la validez del resto de las mismas.

#### **VIGÉSIMA OCTAVA. INFORMACIÓN DIVERSA Y DE LA CONFIDENCIALIDAD.**

El Acreditante dará a conocer a través de la Página, los criterios de selección de los solicitantes y proyectos objeto de financiamiento; la información y documentación que se analiza para tales efectos y las actividades que realiza para verificar la veracidad de dicha información y documentación, incluyendo si cuentan con otro financiamiento colectivo obtenido en la misma u otra Institución de Financiamiento Colectivo.

Respecto a la confidencialidad, las partes aceptan:

- (a) Toda la información que conforme al o como resultado del presente Contrato, las Partes llegasen a conocer, incluyendo enunciativa más no limitativamente, toda la información escrita, gráfica, electromagnética, creación de los sistemas, información técnica, financiera y de negocios, nombres de los accionistas, proyectos de mercado, secretos comerciales, patentes, formulaciones, estrategias, proyectos de inversión, planes, reportes, nombres y datos de los Terceros Comitentes, y cualquier otra información que las Partes y/o a la que su personal tenga acceso, sin importar por qué vía la reciban y sin importar que dicha información esté marcada o no como información confidencial, así como los documentos, archivos y archivos electrónicos que se generen a partir de dicha información, tendrán el carácter de confidencial (la “Información Confidencial”).

Cada una de las Partes se obliga a: (i) no utilizar, en forma alguna, ya sea por cuenta propia o a cuenta de otra persona, ni revelar a una tercera persona, salvo que

expresamente se permita en términos del presente o mediante previo consentimiento por escrito, la Información Confidencial que reciba de la otra Parte, obligándose, además, a ejercer el máximo grado de cuidado de la Información Confidencial, y (ii) no divulgar, utilizar, aprovechar, copiar, modificar o destruir, directamente o a través de terceros, la Información Confidencial para cualquier otro propósito que no sea el del cumplimiento de sus obligaciones de conformidad con el presente, en tanto que la Información Confidencial es propiedad de la Parte que la divulga y que constituye información extremadamente sensible, delicada y de carácter estrictamente reservado. Las Partes tendrán en todo momento el derecho de reclamar y la parte en incumplimiento la obligación de resarcir, cualquier daño o perjuicio que pudiera provocarle por no cumplir con las obligaciones contraídas en la presente Cláusula.

- (b) Para efectos de lo establecido en esta Cláusula, la Información Confidencial no incluye información que: (i) fuera disponible entre y para las Partes en una base no confidencial; (ii) sea desarrollada independientemente o adquirida por las Partes sin violar este Contrato o previamente a la celebración del mismo; (iii) se vuelva disponible en una base no confidencial proveniente de un tercero, siempre y cuando dicho tercero no esté obligado por un contrato de confidencialidad con cualquiera de las Partes; (iv) sea explícitamente aprobada para su divulgación por la otra Parte mediante autorización por escrito; (v) sea generalmente disponible al público a menos que sea resultado de una divulgación entre las Partes en violación al presente Contrato; y (vi) deba ser revelada a cualesquiera Autoridades Gubernamentales, bolsas de valores, o cualquier otro tercero, ya sea en sus funciones ordinarias de supervisión o auditoría, o en razón de un procedimiento de bursatilización y en cuyo caso, la Parte requerida a divulgar la Información Confidencial deberá informar de inmediato a la otra Parte sobre tal requerimiento y sólo divulgará la parte de la Información Confidencial que le haya sido requerida por la Autoridad Gubernamental, bolsa de valores o tercero correspondiente.
- (c) En caso de violación a lo establecido en la presente Cláusula, por cualquiera de las Partes, la parte culpable pagará a la parte afectada los daños y perjuicios que se le hubiesen ocasionado, independientemente de la facultad de la parte afectada de rescindir el presente Contrato sin responsabilidad alguna a su cargo y sin necesidad de declaración judicial.
- (d) En el evento de que el presente Contrato se dé por terminado anticipadamente, las Partes se obligan a dejar de utilizar toda la Información Confidencial y, de ser posible, devolverla a la contraparte de inmediato.
- (e) Las Partes acuerdan que las obligaciones contempladas en la presente Cláusula permanecerán vigentes hasta por un periodo de 2 (dos) años posteriores a la terminación del presente Contrato.

#### **VIGÉSIMA NOVENA. OPERACIONES NO GARANTIZADAS.**

Ni el Gobierno Federal ni las entidades de la administración pública paraestatal podrán responsabilizarse o garantizar los recursos de los Acreditados que celebren con las Instituciones de Financiamiento Colectivo o frente a otros, así como tampoco asumir alguna responsabilidad por las obligaciones contraídas por las Instituciones de Financiamiento Colectivo o por algún Acreditado frente a otro, en virtud de las Operaciones que celebren.

#### **TRIGÉSIMA.LEY APLICABLE Y NATURALEZA CONTRACTUAL.**

Este Contrato tiene carácter mercantil y se regirá e interpretará por sus propias cláusulas y en su defecto, por la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera, las leyes especiales aplicables a las Instituciones de Financiamiento Colectivo, las leyes

mercantiles, los usos y prácticas bancarias, bursátiles y mercantiles, la legislación civil federal, la legislación penal federal, así como el Código Fiscal de la Federación respecto de la actualización de multas, así como por su naturaleza por el Código de Comercio y al Código Civil vigente para la Ciudad de México.

#### **TRIGÉSIMA PRIMERA. INTERPRETACIÓN.**

La interpretación del presente Contrato se ajustará al texto de este, a la legislación en materia financiera aplicable, según sea el caso y a la Legislación Mercantil vigente en México y, en su defecto, al Código de Comercio y al Código Civil de la Ciudad de México y todos los que resulten aplicables.

#### **TRIGÉSIMA SEGUNDA. ENCABEZADOS.**

Los encabezados de las cláusulas de este Contrato se incluyen únicamente para facilitar la referencia a las mismas y no forman parte de este Contrato para cualquier otro fin.

#### **TRIGÉSIMA TERCERA. OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S).**

Este Contrato, junto con las obligaciones que aquí se pactan, se celebra de forma colectiva por el Solicitante y por el (los) Obligado(s) Solidario(s). El Obligado Solidario acuerda pagar y asume indistinta y solidariamente todas y cada una de las obligaciones derivadas de este Contrato, sus Anexos, el o los Pagarés y demás documentos relacionados, a cargo del Solicitante y a favor del Acreditante por lo que en consecuencia se le podrá exigir indistintamente al Solicitante o al Obligado Solidario, el cumplimiento total o parcial de las obligaciones estipuladas en este Contrato, sus Anexos, el o los Pagarés y demás documentos relacionados.

#### **TRIGÉSIMA CUARTA. JURISDICCIÓN.**

Las Partes renuncian a cualquier fuero propio que pudiera corresponderles y acuerdan someter las discrepancias y diferencias que puedan surgir con motivo de la validez interpretación, ejecución o extinción del presente Contrato a la jurisdicción de los juzgados y tribunales competentes de la Ciudad de México, al lugar de firma del presente Contrato, o bien, al del domicilio de la parte actora. Las Partes están de acuerdo y reconocen el alcance y efectos del presente Contrato, obligándose en todos los términos y condiciones, derechos y obligaciones aquí establecidas. Asimismo, una vez celebrado el presente Contrato y sus Anexos, estos serán enviados por el Acreditante al Solicitante por correo electrónico, para su posterior consulta. Y en prueba de conformidad, las Partes firman el presente Contrato, que se extiende en tres ejemplares, igualmente originales, en [\*], el día [\*] de [\*] de 202[\*].

*[Se deja en blanco intencionalmente, sigue hoja de firmas]*

**EL “ACREDITANTE”**

\_\_\_\_\_  
**EXPANSIVE REALTY, S.A.P.I. DE  
C.V., INSTITUCIÓN DE  
FINANCIAMIENTO COLECTIVO**  
Por su representante legal  
[\*]

**EL “SOLICITANTE”**

\_\_\_\_\_  
(\*\*\*\*)  
Por su representante legal  
(\*\*\*\*)

**OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) DEL SOLICITANTE**

\_\_\_\_\_  
(\*\*\*)  
Por su propio derecho

\_\_\_\_\_  
(\*\*\*)  
Por su propio derecho

*[Se deja en blanco intencionalmente]*