

FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN

La presente oferta de financiación participativa no ha sido verificada ni aprobada por La Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) ni por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (AEVM).

La idoneidad de su experiencia y conocimientos no se ha evaluado necesariamente antes de que se le concediera acceso a esta inversión. Al realizar esta inversión, usted asume plenamente el riesgo que comporta, incluido el de pérdida parcial o total del dinero invertido.

Aviso de riesgo

Invertir en este proyecto de financiación participativa entraña riesgos, incluido el de pérdida parcial o total del dinero invertido. Su inversión no está cubierta por los sistemas de garantía de depósitos establecidos de conformidad con la Directiva 2014/49/UE del Parlamento Europeo y del Consejo (*). Su inversión no está cubierta por los sistemas de indemnización de los inversores establecidos de conformidad con la Directiva 97/9/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (**).

Es posible que no obtenga rendimiento alguno de su inversión.

No se trata de un producto de ahorro y recomendamos no invertir más del 10 % de su patrimonio neto en proyectos de financiación participativa.

Es posible que no pueda vender los instrumentos de inversión cuando lo desee. Aun cuando pueda venderlos, podría sufrir pérdidas.

(*) Directiva 2014/49/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, relativa a los sistemas de garantía de depósitos (DO L 173 de 12.6.2014, p. 149).

(**) Directiva 97/9/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 3 de marzo de 1997, relativa a los sistemas de indemnización de los inversores (DO L 84 de 26.3.1997, p. 22).

Periodo de reflexión precontractual para inversores no experimentados

Los inversores no experimentados se benefician de un periodo de reflexión durante el cual pueden, en cualquier momento, revocar en todo momento su oferta de inversión o de expresión de interés en la oferta de financiación participativa sin necesidad de justificar su decisión y sin incurrir en una sanción. El periodo de reflexión empieza en el momento en el que el inversor no experimentado potencial realiza una oferta de inversión o expresa su interés y expira transcurridos cuatro días naturales desde esa fecha.

Los inversores pueden ejercer el derecho de revocar su inversión enviando un correo electrónico a contacto@urbanitae.com en un plazo máximo de 4 días naturales desde que realizó su inversión.

En caso de desistimiento por parte de el/los inversor/es, Urbanitae se reserva el derecho de cerrar el proyecto o de completar el objetivo de inversión inicial con nuevos inversores.

Parte A: Información sobre el promotor del proyecto y el proyecto de financiación participativa

Resumen de la operación

Identificador de la oferta (Código LEI)	529900H5XMUPZ4Z7FX17
Promotor	PROMCIONES MADRID 2026 SPV, S.L.
Nombre del proyecto	Madrid Proyecto Villafontana
Identificador del proyecto	529900H5XMUPZ4Z7FX170000459
Tipo de oferta	Proyecto Deuda: Entrada de los inversores de Urbanitae vía la Concesión de un Préstamo
Importe objetivo	€ 590.000
Plazo límite	30 de abril de 2026

Información del promotor	
Denominación social	PROMOCIONES MADRID 2026 SPV, S.L
Número de identificación fiscal	B-26.689.737
Domicilio social	CALLE PRINCESA 2, 7º 6 - 28008 MADRID (MADRID)
Consejo de Administración de la sociedad actual	Administradores Solidarios: Jorge Torres López y Javier Torres López
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Según escritura de Constitución, el día 30 de enero de 2026, ante el notario D. Alfonso Madridejos Fernández bajo el número 248 de su orden de protocolo, siendo su actividad principal la correspondiente al CNAE número 6811.
Número de empleados	0 empleados
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	18
Estructura del Capital Social	Sociedad limitada (S.L.) Capital social a fecha 30 de enero de 2026: 3.000€ de capital social. Participación 1 a la 3.000(ambas inclusive): CRAFTIAL MADRID 2030, S.L.
Dirección del dominio de internet del gestor del proyecto	http://www.grupanxon.com/

Información del préstamo	
Finalidad del préstamo	Financiación para el desarrollo de 132 trasteros y dos lofts en dos locales ubicados en Madrid y Albacete.
Tipología préstamo	Tipo fijo, amortización del principal y pago de los intereses al final del periodo.
Importe solicitado	590.000 €
Plazo préstamo	18 meses (retorno mínimo (make-whole) de 15 meses)
Tipo de interés	12,0% anual
Comisión Urbanitae	38.350 € + IVA
TAE del Promotor	24%
Prórroga	No está permitida
Tipo interés sobre demora	Interés pactado (12%) más el 9,5% anual, capitalizable mensualmente

Información del préstamo	
Garantías aportadas	(i) Promesa de Hipoteca en primer rango sobre:
	Local comercial sito en calle Dionisio Guardiola y Torres Euqueve, marcada con el número 47 de la primera y 9 de la segunda, Albacete con finca número 19932, inscrita del Registro de la Propiedad de Albacete número 1; con código CRU: 02009000321687.
	Local comercial bis sito en calle Camino de Leganés 19, 28931 Móstoles (Madrid) con finca número 6464, inscrita en el Registro de la Propiedad de Móstoles 2; con código catastral: 71 42413VK2674S0084IE.
	(ii) Promesa de Hipoteca sobre las participaciones de la SPV que desarrolla el proyecto
	(iii) Promesa de Mandato de venta sobre los 3 lofts a desarrollar por el promotor

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación Enero 2026			
Activo no corriente	- €	Patrimonio neto	3.000 €
Activo corriente	3.000 €	Pasivo no corriente	- €
Existencias	- €	Pasivo corriente	- €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	- €	Deudas a Corto Plazo	- €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.000 €	Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar	- €
TOTAL ACTIVO	3.000 €	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	3.000 €

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Enero 2026	
Importe neto de la cifra de negocios	- €
Otros Gastos de Explotación	- €
Resultado de Explotación	- €
Beneficio Antes de Impuestos	- €
Impuesto de sociedades	- €
Resultado neto	- €

El promotor del proyecto declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, no se ha omitido ningún dato y la información no es sustancialmente engañosa ni inexacta. El promotor del proyecto es el responsable de la elaboración de esta ficha de datos fundamentales de la inversión.

La inversión estará limitada a un máximo de 1.000€ por inversor.

Parte B: Principales características del proceso de financiación participativa y condiciones para tomar prestados fondos.

(a)	Importe mínimo de fondos que se han de tomar en préstamo para cada oferta de financiación participativa 590.000 euros Número de ofertas (públicas o privadas) completadas por el promotor del proyecto o el proveedor de servicios de financiación participativa para el proyecto de que se trate <table><tr><td>Tipo de oferta e instrumentos ofertados</td><td>Fecha de consecución</td><td>Cantidad [captada/tomada en préstamo] y cantidad objetivo (incluyendo, en caso de divisas distintas del euro, el equivalente en euros y la fecha del tipo de conversión)</td><td>Otra información relevante, si la hay</td></tr><tr><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>				Tipo de oferta e instrumentos ofertados	Fecha de consecución	Cantidad [captada/tomada en préstamo] y cantidad objetivo (incluyendo, en caso de divisas distintas del euro, el equivalente en euros y la fecha del tipo de conversión)	Otra información relevante, si la hay	-	-	-	-
Tipo de oferta e instrumentos ofertados	Fecha de consecución	Cantidad [captada/tomada en préstamo] y cantidad objetivo (incluyendo, en caso de divisas distintas del euro, el equivalente en euros y la fecha del tipo de conversión)	Otra información relevante, si la hay									
-	-	-	-									
(b)	Plazo para alcanzar el objetivo de fondos que se han de tomar en préstamo 30 de abril de 2026											
(c)	Información sobre las consecuencias si no se alcanza dentro del plazo el objetivo de fondos tomados en préstamo En caso de que no se alcanzara el objetivo de fondos tomados en préstamo, se devolverá a los inversores su aportación comprometida, en un plazo máximo de 5 días hábiles desde el citado incumplimiento, sin coste alguno para los inversores.											
(d)	Importe máximo de la oferta, si difiere del importe mínimo de fondos que se menciona en la letra a) No difiere											
(e)	Importe de los recursos propios comprometidos por el gestor del proyecto en el proyecto de financiación participativa El promotor invertirá en el proyecto 561.550€											
(f)	Modificaciones de la composición del capital o de los préstamos del promotor del proyecto relacionados con la oferta de financiación participativa La composición del capital del promotor no se verá alterada y dentro del contrato de préstamo, se incorporará una nueva obligación de atender el servicio de la deuda por parte del promotor.											

Parte C: Factores de riesgo

Exposición de los principales riesgos Tipo 1 – Riesgo del proyecto Entre los Riesgos del proyecto que pueden causar el fracaso del mismo se encuentran, sin estar limitados, los siguientes: (i) retrasos en la concesión de la licencia de construcción, (ii) no refinanciación del préstamo suelo, (iii) retrasos y/o sobrecostes en las obras de construcción del proyecto. Tipo 2 – Riesgo del sector Riesgos inherentes al sector específico. Dichos riesgos pueden ser causados, por ejemplo, por un cambio en las circunstancias macroeconómicas, una reducción de la demanda en el sector inmobiliario. Tipo 3 – Riesgo de incumplimiento Riesgos causados por una variedad de factores, incluyendo, sin limitación: cambio (grave) en las circunstancias macroeconómicas, mala gestión, fraude, fracaso en la captación de la financiación o falta de liquidez. Tipo 4 – Riesgo de rendimiento inferior al esperado, de que se retrasen o de que no se produzcan El riesgo de que el rendimiento sea inferior al esperado, se retrase o que el proyecto incumpla el repago del principal del préstamo e intereses.

Tipo 5 – Riesgo de fallo en la plataforma

El riesgo de que la plataforma de financiación participativa no pueda prestar sus servicios, de manera temporal o permanente.

Tipo 6 – Riesgo de iliquidez de la inversión

Los inversores no tendrán capacidad para obtener liquidez de su inversión hasta que se produzca el repago.

Tipo 7 – Otros riesgos

Riesgos que están fuera del control del promotor del proyecto, como riesgos políticos o regulatorios.

Parte D: Información relativa a la oferta de valores negociables y a los instrumentos admitidos para la financiación participativa

(a)	Importe total y tipo de préstamo: (a) Nombre del emisor: PROMOCIONES MADRID 2026 SPV, S.L. (b) Concesión de un préstamo para el desarrollo de 132 trasteros y 3 lofts en dos locales ubicados en Madrid y Albacet.. (c) Importe del préstamo por parte de los inversores de Urbanitae es de 590.000€ a un plazo total de 18 meses. Con posibilidad de cancelación anticipada en cualquier momento del proyecto, pero con un retorno mínimo a los inversores por valor de los intereses de 15 meses (make whole 15).
(b)	Precio de suscripción El importe total del préstamo asciende a 590.000€, con una participación máxima de 1.000€ por inversor.
(c)	Si se acepta la sobredemanda de suscripciones y cómo se asigna No se acepta sobredemanda.
(d)	Condiciones de suscripción y pago El acceso a las condiciones de suscripción y pago se podrá consultar en el contrato de inversión que está disponible dentro de la sección de documentación del proyecto publicado en la plataforma. Se podrá consultar en el contrato de inversión (Anexo I).
(e)	Custodia y entrega a los inversores de los fondos asociados al préstamo Los servicios de custodia y entrega a los inversores serán a través de LEMON WAY, inscrita en el Registro de entidades de pago del Banco de España (BdE), bajo el epígrafe "Entidades de pago comunitarias operantes en España sin establecimiento (art. 25 de la Directiva 2007/64/CE y art. 11 de la Ley 16/2009) y MANGOPAY, como entidad autorizada por la Comisión de Supervisión del Sector Financiero, de conformidad con las Directivas 2009/110/CE y 2015/2366/UE
(f)	Información relativa al aval o garantía real con el que se garantice la inversión: Ver cuadro de la primera hoja de la presente ficha
(g)	Información relativa al compromiso firme de recompra del préstamo. No está previsto unas condiciones previas de recompra del préstamo, en caso de ser necesaria una toma de decisión en este aspecto, se someterá a una Junta de Prestamistas donde todos los inversores tendrán derecho a voto.
(h)	Tipo de interés e información del vencimiento Tipo de interés: 12% anual (calculado sobre la base ACT/360). Fecha desde la que el interés es pagadero: El inicio del devengo de los intereses irá asociado a la fecha de concesión y firma del préstamo. Fechas de pago de intereses: A fecha de vencimiento del préstamo Fecha de vencimiento: 18 meses posterior a la concesión del préstamo, (make whole de 15 meses).

Parte E: Información sobre la entidad instrumental

No existe entidad instrumental.

Parte F: Derechos del inversor

(a)	Derechos principales inherentes al préstamo: Descripción de los principales derechos implícitos en los instrumentos, agrupado por grupos, como: (a) derechos a dividendos: No (b) derechos a voto: Los inversores tendrán derecho a voto para aprobar un cambio sustancial en las condiciones del proyecto. (c) derechos de acceso a la información: Sí (d) derechos de adquisición preferente en ofertas para suscribir instrumentos de la misma clase: No aplica. (e) derecho a participar en los beneficios del emisor: No aplica (f) derecho a participar en el excedente en caso de liquidación: No aplica. (g) derechos de reembolso: No (h) derechos de conversión: No (i) cláusulas concediendo un derecho conjunto de salida en caso de que ocurra un evento operativo: No aplica. Dentro de la documentación asociada al proyecto, el inversor tendrá acceso a los Estatutos de la Sociedad Financiada
(b) y (c)	Restricciones a las que está sujeto el préstamo y descripción de cualquier restricción a la negociación El acceso a las restricciones a las que están sujetos los valores negociables y de descripción de cualquier restricción se podrán consultar en el contrato de inversión que está disponible dentro de la sección de documentación del proyecto publicado en la plataforma. Revisar Anexo I.
(d)	Posibilidades del inversor de desprenderse de la inversión No es posible a través de la Plataforma.
(e)	En relación con los instrumentos de renta variable, la distribución del capital y los derechos de voto antes y después de la ampliación de capital resultante de la oferta. No aplica

Parte G: Comunicaciones relacionadas con préstamos

(a)	La naturaleza, la duración y las condiciones del préstamo Préstamo a 18 meses a un tipo de interés fijo del 12% anual.
(b)	Los tipos de interés aplicables o, en su caso, cualquier otra forma de compensación al inversor Tipo de interés fijo del 12% anual.
(c)	Las medidas de mitigación del riesgo, especialmente si existen avalistas o proveedores de garantía real u otro tipo de garantías Ver recuadro de garantías en la segunda hoja de la presente ficha
(d)	Calendario de reembolso del principal y de abono de los intereses Préstamo tipo <i>bullet</i> : Reembolso del principal y abono de los intereses a final de la vida del préstamo.

(e)	Cualquier incumplimiento de los contratos de crédito por parte del promotor del proyecto en los últimos cinco años Según manifiesta el Promotor, no se han producido.
(f)	La gestión del préstamo - Promotor: PROMOCIONES MADRID 2026 SPV, S.L. - Número de identificación fiscal: B-26.689.737 - Domicilio Fiscal: Calle Princesa 2, 7º 6, C.P. 28008 Madrid (Madrid) - Organización social. Órgano de administración: Administradores solidarios: Javier Torres López y Jorge Torres López, nombrados a tal efecto en virtud de la escritura de Constitución. - Descripción de la sociedad y del plan de actividades: Según escritura de Constitución, el día 30 de enero de 2026, ante el notario D. Alfonso Madrdejos Fernández bajo el número 248 de su orden de protocolo.. - Estructura del Capital Social: Sociedad limitada (S.L.). Capital social a fecha 30 de enero de 2026: 3.000,00 € - CRAFTIAL MADRID 2030, S.L. - En caso de incumplimiento por parte del promotor, la plataforma tendrá la posibilidad de negociar (o delegar a un tercero) una refinanciación del préstamo. En caso de aprobarse unas nuevas condiciones, se someterá su aprobación a una Junta de Prestamistas, donde será necesario una mayoría simple de los votos de los prestamistas que voten en la junta para la aprobación de las nuevas condiciones. La infraestructura y gestión de los votos será instrumentalizado a través de una herramienta web desarrollada por la Plataforma.

Parte H: Tarifas, información y vías de recurso

(a)	Las tarifas y los costes soportados por el inversor en relación con las inversiones (incluyendo los costes administrativos que resulten de la venta de instrumentos admitidos para la financiación participativa) El proyecto no cuenta con tarifas ni costes soportados adicionales: costes de salida, costes de entrada, comisiones por rendimiento o tipo de interés, etc.
(b)	Dónde y cómo obtener de forma gratuita información complementaria sobre el proyecto de financiación participativa, el promotor del proyecto En la página web de la Plataforma. Dentro del proyecto publicado en cuestión, en la sección de documentación.

CONTRATO DE FINANCIACIÓN

DE UNA PARTE

URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L., sociedad de nacionalidad española, con NIF B-88.393.962 y domicilio en calle Castelló 23, 1º, 28001, Madrid (en adelante, la **"Plataforma"**);

DE OTRA PARTE

El usuario registrado en la página web de la Plataforma, en condición de inversor (en adelante, el **"Inversor"**);

Y, DE OTRA PARTE

PROMOCIONES MADRID 2026 SPV, S.L., sociedad de nacionalidad española, con NIF B-26-689.737 y domicilio en calle Princesa 2, 7º 6. C.P.28008 Madrid (Madrid), como promotor registrado en la página web de la Plataforma, (en adelante, el **"Promotor"**).

El Promotor juntamente con la Plataforma y el Inversor referidos como las **"Partes"**.

Las **Partes** se reconocen capacidad legal suficiente para suscribir el presente contrato de inversión mediante suscripción de participaciones (el **"Contrato"**) y, a tal fin,

EXPONEN

- I. Que la Plataforma, que cuenta con la autorización como proveedor de servicios de financiación participativa por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, número de expediente 2023045268 y autorizada mediante licencia número 4, es una empresa que pone en contacto a un número limitado de usuarios, denominados inversores (personas físicas o jurídicas) los cuales ofrecen financiación a cambio de un rendimiento dinerario, con usuarios que solicitan financiación en nombre propio para destinarlo a un proyecto de financiación participativa de tipo inmobiliario, denominados promotores.
- II. Que la Plataforma es una "plataforma de financiación participativa" en el sentido en que se definen en el artículo 2 del Reglamento (UE) 2020/1503 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de octubre de 2020, relativo a los proveedores europeos de servicios de financiación participativa para empresas, y por el que se modifican el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937 (el **"Reglamento (UE) 2020/1503"**).
- III. Que el Promotor es una sociedad de responsabilidad limitada que tiene por objeto social la promoción inmobiliaria, entre otros.
- IV. Que la Plataforma ha presentado a los usuarios registrados en su página web un proyecto en virtud del cual el Inversor, junto con otros inversores (denominados conjuntamente los **"Inversores"**), podrá otorgar financiación al Promotor con el objeto de financiar éste la adquisición de dos locales comerciales para la ejecución de una promoción inmobiliaria consistente en el desarrollo de un total de ciento treinta y dos (132) trasteros y dos lofts (la **"Promoción"**) en base a una previsión de condiciones económicas y temporales concretas (el **"Proyecto"**). Los 2 locales sitos: el primero en la planta baja de la calle Torres Quevedo 9, 02003 (Albacete) y el segundo en la calle Camino de Leganés 19, planta baja, puerta bis - 28937 Móstoles (Madrid) (conjuntamente las **"Fincas"**).

Que el Inversor ha manifestado a la Plataforma su interés en participar en el Proyecto mediante la concesión de financiación a favor del Promotor bajo la forma de otorgamiento de un préstamo, con el fin de financiar el correcto desarrollo y ejecución del Proyecto (el **"Contrato de Préstamo"**, el **"Préstamo"** y conjuntamente, junto con los correspondientes a los restantes Inversores, los **"Préstamos"**), resultando en un potencial rédito para el Inversor vía abono de intereses y amortización del Préstamo, para lo cual otorga el Inversor en virtud del presente a la Plataforma un mandato para que actúe en su nombre y representación en los términos que más adelante se dirá, sin que en ningún caso la Plataforma actúe como Inversor o Promotor en relación con el mismo.

ESTIPULACIONES

1. PERIODO DE REFLEXIÓN PRECONTRACTUAL

Tal y como se señala en el artículo 22 del Reglamento (UE) 2020/1503, el Inversor, en caso de ser considerado como inversor no profesional, dispondrá de un periodo de cuatro días naturales, a contar desde el momento en que se produzca la oferta de inversión o de la expresión de interés, por su parte, en el presente proyecto, durante el cual podrá revocar en todo momento su oferta de inversión o de expresión de interés en la oferta de financiación participativa, sin necesidad de justificar su decisión y sin incurrir en sanción alguna.

Para el ejercicio de este derecho, el Inversor tendrá que enviar un correo electrónico a contacto@urbanitae.com en un plazo máximo de cuatro días naturales desde que realizó su inversión. En cualquier caso, Urbanitae se reserva el derecho de cerrar el proyecto o de completar el objetivo de inversión inicial con nuevos inversores.

2. OBJETO

El presente Contrato tiene por objeto regular: (i) los términos y condiciones aplicables al Préstamo concedido por el Inversor a través de la Plataforma a favor del Promotor; (ii) las relaciones entre las Partes así como las relaciones entre los Inversores en su condición de prestamistas del Promotor; (iii) los principios de actuación del Promotor en relación con el Proyecto; y (iv) las normas a las que se ha de ajustar la gestión del Promotor a través de su Órgano de Administración –tal y como éste término se define posteriormente.

3. APORTACIÓN COMPROMETIDA

La Plataforma publicará en su página web el importe dinerario total y agregado necesario para el correcto desarrollo y ejecución del Proyecto (el **“Objetivo de Financiación”**), al objeto de que sea publicitado entre los potenciales inversores.

A los efectos del Contrato, se entenderá por:

“Aportación Comprometida” del Inversor, el importe que éste autorice y comprometa, a través de la Plataforma, para financiar el Proyecto mediante el otorgamiento del Préstamo, contribuyendo de ese modo a alcanzar el Objetivo de Financiación. Dicha aportación será vinculante para el Inversor y estará limitada a un máximo de 10.000€ por inversor.

El Inversor, mediante la adhesión al Contrato, se obliga, con sujeción a la Condición Suspensiva descrita en la Estipulación 17 siguiente, a conceder un Préstamo al Promotor, que lo acepta, en el importe que corresponde a su respectiva Aportación Comprometida, al objeto de participar en el resultado económico del Proyecto.

Una vez alcanzado el Objetivo de Financiación en el plazo establecido para el Proyecto, se informará al Inversor del importe de la Aportación Comprometida de que se procederá a transferirse la misma a una cuenta titularidad del Promotor. Para ello, el Inversor, mediante la adhesión al presente Contrato, otorga a través de la Plataforma, un mandato irrevocable para que, en su nombre y representación, una vez se alcance el Objetivo de Financiación se ejecuten las siguientes actuaciones:

- a. la correspondiente transferencia en favor del Promotor en concepto de Préstamo por el importe de la Aportación Comprometida, una vez queden constituidas las Garantías Comprometidas, lo que tendrá lugar en unidad de acto con la suscripción del Contrato de Préstamo.
- b. la formalización, en nombre y por cuenta del Inversor, del contrato de préstamo a suscribir con el Promotor (el **“Contrato de Préstamo”**), el cual se formalizará en documento privado, así como la administración de los cobros y pagos derivados de dicho Contrato de Préstamo, en las condiciones y cuantía que el Inversor haya determinado a través de la Plataforma, así como la realización de cuantas funciones de intermediación fueran necesarias a estos efectos; y
- c. el otorgamiento de cuantos documentos públicos y privados fueren necesarios, conveniente o adecuados a los efectos (i) del correcto otorgamiento, ejecución y documentación del Préstamo, así como para (ii) la constitución y ejecución, en su caso, de las Garantías Comprometidas -tal y como estas se definen posteriormente- (incluyendo (a) la eventual cesión, por parte de los Inversores, de su posición contractual en el Contrato de Préstamo en favor de un tercero previamente determinado por la Plataforma, o (b) la intervención de ésta en nombre propio y en representación de los Inversores, para llevar a cabo o encargar a un tercero que lleve a cabo, cualquier acción relacionada con la reclamación de cualquier pago, o la constitución o ejecución de cualquier garantía del Préstamo). En relación con ello, el Inversor se compromete a otorgar la documentación que a estos efectos pudiera ser requerida por la Plataforma.

El Objetivo de Financiación se aportará al Promotor, y se destinará en exclusiva a la financiación del Proyecto, así como a satisfacer los gastos previstos en el presente Contrato, de conformidad con las particularidades descritas en el Proyecto publicado por la Plataforma en su página web.

4. NOMBRAMIENTO DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

El órgano de administración del Promotor está compuesto por dos (2) administradores solidarios, nombrados por tiempo indefinido, siendo éstos D. Jorge Torres López y D. Javier Torres López (el “**Órgano de Administración**”).

5. DESARROLLO DEL PROYECTO Y POLÍTICA DE GASTOS

Con cargo al Objetivo de Financiación, el Inversor autoriza al Promotor para proceder a la adquisición de las Fincas para la construcción y comercialización de la Promoción por el precio y con las limitaciones descritas en la página web. Si por cualquier circunstancia no fuera posible la adquisición de las Fincas conforme a las particularidades previstas, el Promotor a través de la página web someterá a los Inversores la autorización de las nuevas condiciones.

Asimismo los siguientes gastos serán soportados por el Promotor con cargo al Objetivo de Financiación: (i) gastos en que el Promotor pueda incurrir en el desarrollo de la Promoción, incluyendo, a título enunciativo: honorarios técnicos y profesionales, certificaciones de obra, adquisición de materiales, proyectos de seguridad y salud, suministros, seguros, tasas, impuestos, etc.; (ii) gastos relativos a los servicios necesarios para que el Promotor cumpla con sus obligaciones legales, contables, tributarias y censales relacionadas con la Promoción; (iii) gastos e impuestos derivados de la comercialización de la Promoción; (iv) honorarios de administración; (v) comisiones abonadas a intermediarios correspondientes para la adquisición y/o transmisión de las unidades inmobiliarias que integran la Promoción, o en su caso, de las Fincas; (vi) la comisión de la Plataforma de acuerdo con lo publicado en la página web de ésta; (vii) gastos e impuestos derivados de la constitución y ejecución de las Garantías Comprometidas en caso de que se cumplan las condiciones previstas en este Contrato o en el Contrato de Préstamo para su otorgamiento y (viii) en general, cualquier otro gasto necesario para la implementación del Proyecto, siempre que esté valorado en condiciones de mercado.

6. PROHIBICIÓN DE REALIZAR DISTRIBUCIONES POR EL PROMOTOR

El Promotor se obliga a no realizar distribuciones a los socios durante la vigencia del Proyecto, así como a no incurrir en endeudamiento adicional al derivado de los Préstamos de los Inversores en tanto en cuanto no se haya procedido a la amortización de principal e intereses de los Préstamos en los concretos términos y condiciones especificados en este Contrato, salvo en aquellos casos en los que el endeudamiento o financiación adicional tenga como finalidad la restitución del Préstamo e Intereses en favor de los Inversores.

7. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN DEL PROMOTOR

El Promotor se obliga frente a los Inversores a que su actividad se ajuste, en todo caso, a lo dispuesto en el Proyecto publicado en la página web de la Plataforma, y en particular, a que el Objetivo de Financiación se destine exclusivamente al fin previsto en el Proyecto.

En concreto, sin carácter limitativo, la gestión del Promotor se limitará a: (i) la adquisición de las Fincas y a la ejecución, promoción y comercialización de la Promoción en la forma descrita en el Proyecto; (ii) la enajenación o comercialización de las unidades inmobiliarias que integrarán la Promoción deberá realizarse tomando en consideración el objetivo de amortización del Préstamo; (iii) limitará la disposición de fondos a los estrictamente necesarios para el desarrollo del Proyecto y velará por el cumplimiento de la normativa que le resulte de aplicación y por la minimización de los gastos, conforme a los objetivos del Proyecto; (iv) el contrato de gestión y comercialización de la Promoción, deberá ser un contrato en términos de mercado, tanto con respecto a los honorarios y condiciones económicas, como en el ámbito de los servicios prestados, cumplimiento de la normativa de aplicación y asunción de responsabilidades frente al Promotor por incumplimiento de sus obligaciones; y (v) el Promotor deberá contar en todo momento con las correspondientes pólizas de seguro que cubran la totalidad de los riesgos inherentes al desarrollo y explotación del Proyecto, entre otros, sin carácter limitativo, tanto la responsabilidad civil como multirriesgo en relación con el activo inmobiliario.

8. OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN AL INVERSOR

La Plataforma se compromete a facilitar al Inversor información en relación con la situación del Proyecto, ingresos y gastos aplicables, a través de la página web de la Plataforma, sin perjuicio de cualesquiera otras obligaciones de información que deban ser cumplidas conforme a la legislación aplicable.

Asimismo, la Plataforma, entre sus obligaciones previstas en el artículo 23.8 del Reglamento (UE) 2020/1503, informará inmediatamente al Inversor de cualquier cambio sustancial en la información que le haya sido transmitida en relación al Proyecto, proporcionada tanto en la web de la Plataforma como en el presente Contrato.

A dichos efectos, se entenderá por cambio sustancial de la información aquella que, no teniendo impacto en la rentabilidad del Proyecto, siempre que no perjudique su viabilidad ni suponga una alteración en detrimento del Inversor, afecte a la estructura de control de las sociedades intervinientes en el mismo, incluso cuando dicha modificación suponga un cambio en el Objetivo de Financiación comunicado al Inversor.

A estos efectos, la Plataforma se reserva el derecho a realizar en nombre del Inversor los cambios estructurales en el Proyecto que sean precisos en aras de optimizarlo, debiendo informar de cualquier cambio en el espacio creado para cada Inversor del Proyecto en la web de Plataforma, proporcionando un documento de seguimiento del Proyecto donde se explique cómo se va a estructurar finalmente la operación.

9. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROMOTOR. ACTUACIÓN

Las Partes acuerdan que el Órgano de Administración del Promotor, salvo que medie el consentimiento previo de los Inversores (en la forma indicada en la cláusula 18 “Disposiciones Generales”), en ningún caso podrá adoptar ninguna de las actuaciones siguientes: (i) aprobación de gastos adicionales con cargo al Objetivo de Financiación distintos a los previstos en este Contrato; (ii) adquisición de acciones o participaciones sociales no previstos en el presente Contrato; (iii) adopción de cualesquiera acuerdos que pudieran perjudicar, dificultar o impedir la amortización de los Préstamos; y (v) adopción de cualesquiera acuerdos que pudieran perjudicar, dificultar o impedir la correcta ejecución de las Garantías Comprometidas en el caso de incumplimiento, por parte del Promotor, de las obligaciones contraídas en los términos de este Contrato, y en el contrato en el que se documenten los Préstamos, en su caso.

10. MANIFESTACIONES Y GARANTÍAS EN RELACIÓN CON EL PROMOTOR

El Promotor es una sociedad de reciente creación, válidamente constituida en virtud de escritura pública de fecha 30 de enero de 2026 ante el notario de Madrid D. Alfonso Madridejos Fernández bajo el número 248 de su protocolo y existente conforme a la legislación española e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

El Promotor declara a los efectos oportunos, en virtud del presente Contrato, que a través de esta misma sociedad no se han ejecutado anteriores proyectos de promoción inmobiliaria, tratándose por tanto de una sociedad destinada únicamente al desarrollo de la Promoción. Adicionalmente, el Promotor declara que en ningún caso se soportarán con cargo al Objetivo de Financiación, gastos, costes o daños derivados de otras actividades distintas de la Promoción.

11. OTORGAMIENTO DE PRÉSTAMO A FAVOR DEL PROMOTOR. CONDICIONES GENERALES

11.1 Préstamo

La Aportación Comprometida destinada al otorgamiento del Préstamo en favor del Promotor se registrará por los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato y en las Condiciones Particulares.

El Préstamo concedido por el Inversor tiene la naturaleza de **producto de financiación**, cuyo retorno depende exclusivamente de la capacidad del Promotor, en su condición de prestatario, de hacer frente puntualmente a su obligación de amortización de intereses devengados y principal del Préstamo.

A efectos meramente informativos, se deja expresa constancia de que, el otorgamiento del Préstamo por parte del Inversor conlleva la asunción de un riesgo de (i) pérdida total o parcial de la Aportación Comprometida; y de (ii) falta de obtención del rendimiento dinerario esperado.

El Inversor reconoce que circunstancias extraordinarias no previstas en el Proyecto (a título meramente enunciativo: caída de precios en el mercado inmobiliario, disminución de la demanda, aumento de los costes de construcción, demora en los plazos administrativos de obtención de permisos o licencias, etc.) pueden llevar a que el rendimiento dinerario a obtener en el futuro se demore o sea inferior a su Aportación Comprometida, asumiendo en su condición de prestamista el riesgo y ventura de la ejecución del Proyecto.

El otorgamiento del Préstamo se formalizará con el Promotor por parte del Inversor, representado por la Plataforma de conformidad con el mandato irrevocable concedido en la Estipulación 3 anterior, en documento privado.

11.2 Destino y finalidad del Préstamo

El Promotor se obliga a destinar los fondos recibidos del Préstamo única y exclusivamente según lo indicado en este Contrato y, particularmente, de conformidad con lo previsto en la Estipulación 5 anterior.

El Préstamo se entenderá otorgado en el momento de la puesta a disposición de los Préstamos en favor del Promotor una vez cumplida la Condición Suspensiva, quedando por tanto desde ese mismo momento el Promotor obligado a reembolsar las cantidades debidas en concepto de principal, a abonar cuantos los intereses, comisiones, impuestos y gastos devengados, así como al cumplimiento de los demás compromisos a su cargo de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.

El Promotor se obliga a adoptar, en el seno de sus órganos sociales correspondientes, y a la mayor brevedad tras el otorgamiento de los Préstamos en su favor, cuantas decisiones y acuerdos fueran pertinentes y/o oportunos con el fin de proceder a la adquisición de las Fincas y a la correcta ejecución y comercialización de la Promoción.

11.3 Devengo de intereses. Período de Interés. Interés fijo

El Promotor se compromete a pagar intereses del Préstamo en favor del Inversor al tipo de interés anual fijo aplicable al principal del Préstamo previsto en las Condiciones Particulares.

El principal del Préstamo pendiente de amortización en cada momento devengará diariamente intereses en favor del Inversor a razón del correspondiente tipo de interés fijo dispuesto en las Condiciones Particulares.

Los intereses se entenderán devengados sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días y se calcularán, por los días efectivamente transcurridos en el Período de Interés –tal y como éste se define posteriormente- (a cuyo fin el día inicial del Período de Interés se entenderá, en todo caso, como efectivamente transcurrido y el día final como no efectivamente transcurrido).

La duración del Período de Interés será coincidente con la duración del Préstamo, tal y como se especifica en las Condiciones Particulares, existiendo por tanto un único período de interés o liquidación, iniciándose éste por tanto en la fecha en la que deba entenderse otorgado el Préstamo de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 11.2 anterior.

Los intereses fijos correspondientes al único Período de Interés resultarán exigibles en la fecha de vencimiento de este, coincidente con el vencimiento del Préstamo y se abonarán en el plazo máximo de diez días desde su exigibilidad. La Plataforma llevará a cabo la distribución de los importes satisfechos por el Promotor por razón del Préstamo, abonando al Inversor la parte que proporcionalmente le corresponda, neto de retenciones fiscales en caso de que legalmente procedan.

11.4 Interés variable

El principal del Préstamo no devengará interés variable de conformidad con los términos y condiciones que se establecen en las Condiciones Particulares.

11.5 Amortización ordinaria obligatoria

El Promotor deberá amortizar totalmente el Préstamo y reembolsar todas las cantidades debidas al Inversor en virtud del presente Contrato de forma obligatoria llegado el vencimiento del Préstamo indicado en las Condiciones Particulares.

La enajenación de las Fincas o de cualquiera de las unidades inmobiliarias que integran la Promoción conllevará la obligación por parte del Promotor de destinar la totalidad de los importes percibidos por la transmisión de éstos (menos los gastos asociados a la propia transmisión) a la amortización del Préstamo.

11.6 Amortización anticipada voluntaria

El Promotor podrá reembolsar de forma anticipada el total del importe del Préstamo, con independencia de que coincida ésta o no con la finalización del Período de Interés y previo aviso a la Plataforma de al menos veinte (20) días naturales.

La amortización anticipada incluirá, junto con el principal objeto de amortización, la totalidad de los intereses que se hubieren devengado hasta la fecha de la amortización anticipada que en caso de amortizarse con anterioridad al mes 18, deberá incluir en todo caso el importe de los intereses devengados en ese período de tiempo.

11.7 Reglas comunes

La obligación del Promotor de efectuar los pagos al Inversor se considerará satisfecha cuando, el Promotor disponga de fondos suficientes para cubrir su obligación de pago en la cuenta virtual que el Promotor dispone en la Plataforma, y efectivamente lo haga. El Promotor podrá realizar ingresos a su cuenta virtual por medio de transferencias bancarias.

El Promotor tiene la obligación de practicar y liquidar las retenciones a los rendimientos del capital que la legislación fiscal vigente le obligue en cada momento.

Los pagos derivados del Préstamo, tanto por principal, intereses y gastos, se realizarán (i) bien el mismo día en que venza el Préstamo o de conformidad con lo previsto en el Contrato se produzca la amortización anticipada del mismo, o bien (ii) en el momento resulten exigibles por parte del Inversor los demás conceptos a cargo del Promotor, mediante el adeudo de dichos importes en la cuenta indicada en las Condiciones Particulares, sin necesidad de previo requerimiento de pago. El Promotor se obliga a disponer de fondos suficientes en dicha cuenta para atender los citados pagos.

Las cantidades percibidas por el Inversor en concepto de pago serán imputadas en primer término al reintegro de gastos y tributos, en segundo lugar, a intereses moratorios, en tercero, a los intereses ordinarios y en cuanto exceda, al principal pendiente de pago.

11.8 Intereses moratorios

Las demoras que pudieran producirse, tanto en el pago del principal, como en el de los intereses y gastos a cargo del Promotor, devengarán diariamente a favor de los Inversores, el interés de demora indicado en las Condiciones Particulares, sin necesidad de intimación, desde el día siguiente al vencimiento o exigibilidad de la cantidad impagada y hasta su completo pago.

Los intereses de demora se abonarán de una sola vez, conjuntamente con el pago de los intereses adeudados o el principal del Préstamo, según el caso, o, en su defecto, en la fecha de vencimiento del Préstamo o de declaración del vencimiento anticipado del Préstamo.

11.9 Carácter mancomunado e independiente del Préstamo de cada Inversor

La posición contractual que asume cada Inversor frente al Promotor en relación con su respectivo Préstamo es de carácter mancomunado, siendo por tanto los derechos y obligaciones del Inversor independientes respecto del resto de los inversores, salvo que otra cosa establezca expresamente en este Contrato (como es el caso de la sindicación de la posición acreedora de los Inversores en lo que respecta a determinadas decisiones según lo previsto en este Contrato).

11.10 Obligaciones del Promotor

En relación con el presente Préstamo, el Promotor se obliga a:

- i. Reintegrar el principal del Préstamo y hacer efectivos los demás conceptos a su cargo por cualquier concepto (intereses ordinarios, intereses de demora, comisiones de la Plataforma y gastos de cualquier clase) en las

- fechas y condiciones pactadas en las Condiciones Particulares.
- ii. El Promotor se obliga a facilitar a la Plataforma la información o documentación que éste le solicite sobre su situación económica, patrimonial y contable, en un plazo máximo de quince (15) días desde que se solicite y, concretamente, a justificar documentalmente que está al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con sus trabajadores.
 - iii. El Promotor se obliga a destinar íntegramente el importe de este Préstamo a la finalidad que se describe en su solicitud de Préstamo y en el presente Contrato.
 - iv. Realizar y prestar su colaboración a todas las actuaciones necesarias en orden a la obtención, prórroga o renovación de cualquier autorización que sea precisa para el debido cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato.
 - v. El Promotor reconoce y autoriza a las personas designadas por la Plataforma a hacer todos los controles físicos o documentales para comprobar los detalles descritos anteriormente, y a aportar los documentos justificativos solicitados.
 - vi. Salvo autorización expresa de los Inversores, el Promotor se obliga a (i) no incurrir en endeudamiento adicional al derivado de la Inversión Comprometida; (ii) no otorgar préstamos o garantías a favor de terceros; (iii) no establecer ningún tipo de garantía, prenda, hipoteca o cualquier otro tipo de carga real o gravamen de la misma naturaleza sobre sus bienes a favor de terceros acreedores diferentes de los Inversores; (iv) no participar directa o indirectamente en otros proyectos distintos del Proyecto; y (v) no hacer distribuciones a sus socios.

Sin embargo, y como excepción a lo anteriormente expuesto, el Promotor podrá ejercitar las facultades identificadas en el numeral (iii) del párrafo anterior, sin autorización expresa de los Inversores en el caso de que tales actuaciones se ejecuten en favor de los potenciales adquirentes de las unidades inmobiliarias integrantes de la Promoción y con el fin de proceder a su efectiva transmisión.

Las obligaciones de información y autorización para la realización de controles de documentales previstas en esta cláusula para el Promotor serán igualmente aplicables a cualquier fiador, pignorante o en general, a cualquier garante del Préstamo.

11.11 Garantías Comprometidas

El Promotor responde del completo y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato y del Contrato de Préstamo (las "**Obligaciones Garantizadas**") con todos sus bienes, presentes y futuros, en el sentido en el que se pronuncia el artículo 1.911 del Código Civil relativo a la responsabilidad patrimonial universal del deudor.

Adicionalmente y sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, el Promotor otorgará las siguientes Garantías Comprometidas en unidad de acto con la suscripción del Contrato de Préstamo, con el fin de asegurar el completo y puntual cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas asumidas por Promotor en los términos previstos en este Contrato.

El Promotor, en garantía del completo y puntual cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, se obliga de forma irrevocable e incondicional a otorgar a favor de los Inversores:

i. Promesa de Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre las Fincas de la que será titular el Promotor una vez las adquiera

Local comercial sito en calle Dionisio Guardiola y Torres Euqueve, marcada con el número 47 de la primera y 9 de la segunda, Albacete con finca número 19932, inscrita del Registro de la Propiedad de Albacete número 1; con código CRU: 02009000321687.

Local comercial bis sito en calle Camino de Leganés 19, 28931 Móstoles (Madrid) con finca número 6464, inscrita en el Registro de la Propiedad de Móstoles 2; con código catastral: 7142413VK2674S0084IE.

ii. Promesa de Prenda de primer rango sobre sus participaciones sociales.

La (i) Promesa de Hipoteca sobre las Fincas del Promotor y (ii) la Promesa de Prenda de primer rango sobre las participaciones sociales del Promotor, serán referidas conjuntamente, como las "**Garantías Comprometidas**".

iii. Promesa de Mandato de venta de los 3 lofts resultantes en el local de Móstoles

La (i) Promesa de Hipoteca sobre las Fincas del Promotor, (ii) la Promesa de Prenda de primer rango sobre las participaciones sociales del Promotor y (iii) Promesa de mandato de venta de los 3 lofts, serán referidas conjuntamente, como las “**Garantías Comprometidas**”.

iv. Mandato de Venta del activo principal del préstamo

Para asegurar el repago del Préstamo. Este mandato se activará tan pronto ocurra uno de las dos siguientes circunstancias (i) en el mes 18 desde la firma del Préstamo y/o (ii) ante cualquier incumplimiento del contrato de Préstamo.

A estos efectos, y sin perjuicio del mandato irrevocable otorgado por el Inversor en favor de la Plataforma en virtud de la Estipulación 3 anterior, el Inversor se obliga a otorgar cuantos documentos públicos y privados, de cualquier índole, fueren necesarios, pertinentes o convenientes para la debida ejecución de las Garantías Comprometidas en el caso todo ello previa solicitud de la Plataforma.

Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en este Contrato, la posición contractual del Inversor podrá ser cedida a un tercero si ello fuera considerado necesario por parte de la Plataforma para la correcta constitución y ejecución de la Garantías Comprometidas.

11.12 Cesión del Préstamo

El Inversor podrá ceder total o parcialmente sus derechos dimanantes del Préstamo sujeto a la notificación previa al Promotor. La cesión conllevará automáticamente la subrogación del cesionario en la posición del cedente, tanto en la relación con este Contrato, como en cualquier otro suscrito, en su caso, en relación con la financiación del Proyecto. No obstante lo anterior, la validez de la cesión quedará supeditada al registro del nuevo acreedor en la Plataforma.

En dicho caso, las Garantías Comprometidas objeto de esta Estipulación, subsistirán y seguirán produciendo plenos efectos.

11.13 Recurso de los Inversores

Si por cualquier circunstancia el Promotor no atendiera la amortización del Préstamo en los plazos y condiciones previstas, el Inversor asume en todo caso el riesgo de impago y reconoce que tendrá recurso contra el patrimonio del Promotor, en caso de existir en los términos establecidos en este Contrato.

11.14 Mayoría de los Inversores

Las decisiones que bajo el Préstamo correspondan a los Inversores serán adoptadas, salvo que en el mismo se prevea expresamente otra cosa, por la Mayoría de los Inversores, siendo cualquier decisión así adoptada, vinculante para todos y cada uno de ellos.

Se entenderá por “Mayoría de los Inversores”, el conjunto de los Inversores URBANITAE cuya participación en el Importe del Préstamo pendiente de amortización o reembolso represente en cada momento más del cincuenta por ciento (50%) del mismo.

A los efectos anteriores, la Plataforma pondrá en conocimiento de los Inversores las decisiones que hayan de someterse a su consideración, las cuales se entenderán aceptadas por cada Inversor si no manifiesta de forma escrita su oposición en un plazo de 15 días naturales.

Cualquier decisión que con base en el Préstamo se someta a los Inversores, se entenderá que requiere el acuerdo de la Mayoría de los Inversores, salvo que otra cosa se indique.

A título informativo, quedarán sometidas a la decisión de la Mayoría de los Inversores la declaración de vencimiento anticipado del Préstamo, o la ejecución de la/s garantía/s o la novación del Préstamo.

12. INFORMACIÓN EN RELACIÓN CON LOS PAGOS Y LOS RIESGOS ASOCIADOS A LA OPERATIVA

Todas las operaciones de pago que se puedan derivar de las actividades y operaciones de este Contrato se canalizarán a través de una entidad de pago, en la cual cada una de las Partes abrirá una cuenta de pagos con este propósito, todo ello en los términos y condiciones indicados por la Plataforma en su página web.

El Inversor declara haber leído y entendido los riesgos asociados a la operativa y la inversión descritos en la página web de la Plataforma y, en particular, declara conocer el riesgo de pérdida total o parcial del capital invertido en concepto de Préstamo, el riesgo de no obtener el rendimiento dinerario esperado, así como el riesgo de falta de liquidez para recuperar la inversión.

13. HONORARIOS

Se devengarán a favor de la Plataforma y a cargo del Promotor, los siguientes honorarios:

- **Comisión por proyecto:** Una vez formalizada la financiación, el Promotor deberá pagar a la Plataforma la comisión por proyecto indicada en las Condiciones Particulares, cuyo cálculo se realiza sobre el Objetivo de Financiación, incrementada en el Impuesto sobre el Valor Añadido que legalmente proceda. La comisión por proyecto de cada Préstamo se deducirá una sola vez del total de fondos del Préstamo antes de la puesta a disposición de los fondos a favor del Promotor.
- Cualesquiera **otras tarifas o gastos imputables** al Promotor por parte de la Plataforma o cualquier Agencia de Cobro de Impagados contratada por la Plataforma en relación con los Préstamos, tales como, sin carácter exhaustivo, gastos
 - de investigación, Agencia de Cobro de Impagados,
 - gastos derivados de prórrogas del presente Contrato o del contrato en virtud del cual resulte formalizado el Préstamo, si los hubiese, así como cualquier otro en que se incurra por obtención de informes necesarios para su concesión, reclamación investigación de bienes o sus cargas, gestión de cobro, consultas registrales, obtención de certificados de notarios y requerimientos por vía notarial, postal, telegráfica, burofax o análogos, así como cualquier otro gasto justificable de carácter externo que se produzca hasta la regularización de cualquier posición deudora vencida.

Asimismo, serán de cuenta del Promotor:

- Cualesquiera otros gastos e impuestos derivados del otorgamiento del presente contrato, así como de la constitución (inscripción en su caso) y ejecución de las Garantías Comprometidas.
- Honorarios de intervención en su caso de agente de garantías en caso de constituirse la hipoteca correspondiente
- Gastos de tasación en su caso de las fincas a hipotecar
- Gastos de gestión para la tramitación de la liquidación e inscripción/cancelación en su caso de las Garantías.

14. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

El Promotor acepta que la Plataforma puede, en nombre del Inversor, resolver el Contrato y solicitar el reembolso total de las cantidades adeudadas en relación con el mismo, si:

- El Promotor no hace un pago o paga sólo parcialmente una cantidad adeudada en virtud del presente Contrato;
- El Promotor haya proporcionado información falsa que haya afectado la decisión de permitir que el Inversor pueda registrarse como miembro de la Plataforma y pueda publicar su solicitud de Proyecto en la Plataforma, o haya afectado la calificación de solvencia que la Plataforma ha asignado al Promotor;
- El Promotor i) incumpliese su obligación de información económica o no depositase, estando legalmente obligado a ello, sus cuentas anuales en el Registro Mercantil correspondiente; ii) no estuviese al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social o con sus trabajadores; iii) incurriera en morosidad frente a otros acreedores; iv) sufriera el embargo de sus bienes, provocasen su levantamiento o los liquidaran; v) fuese declarado en concurso o presentase solicitud de concurso voluntario o se admitiese a trámite la solicitud de su concurso necesario; vi) incumpliera con sus obligaciones de identificación de titular real si les resultasen aplicables; así como vii) en el caso de que incumpliere cualesquiera otras obligaciones derivadas o vinculadas al Contrato
- El Promotor diese al Préstamo una finalidad diferente a la descrita en la solicitud en virtud de la cual éste fue concedido;
- El Promotor haya incumplido los términos de cualquier contrato de préstamo o crédito del que sea parte (incluidos los que no han sido gestionados a través de la Plataforma) y, además, se haya requerido al Promotor el pago anticipado del mismo por incumplimiento o bien la Plataforma tenga motivos razonables para creer que, como resultado de esto: (i) el Promotor también puede inminentemente incumplir las condiciones de este Contrato, o (ii) pueda suceder cualquiera de las causas de denuncia de este Contrato indicadas en esta Estipulación;
- En el caso de que la totalidad o parte de las Garantías Comprometidas se declaren inválidas o no ejecutables, o bien la Plataforma tenga alguna razón fundamentada para considerar que la totalidad o parte de dichas Garantías Comprometidas no podrán ser ejecutadas y el Promotor no haya presentado a la Plataforma una garantía alternativa satisfactoria y suficiente que reemplace íntegramente a las Garantías Comprometidas potencialmente no ejecutables o no válidas dentro de los quince (15) días siguientes contados desde que sea requerido a ello fehacientemente por parte de la Plataforma

15. RECLAMACIÓN JUDICIAL

En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago derivadas del Contrato y del consiguiente vencimiento anticipado del mismo, la Plataforma podrá transmitir, en nombre y representación de cada uno de los Inversores, la posición contractual de los Inversores en los Préstamos a un tercero, sea esta una persona física o jurídica, incluso con el fin de ejecutar las Garantías Comprometidas o reclamar la deuda correspondiente mediante la interposición de las acciones que se deriven del presente Contrato. Para ello, la Plataforma podrá derivar la reclamación judicial a la agencia de cobro de impagados con la que llegue a un acuerdo para el reclamo de los pagos debidos vinculados a su Préstamo.

También podrá la Plataforma, en nombre propio y en representación de los Inversores, llevar a cabo o encargar a un tercero para que lleve a cabo, las acciones correspondientes para la reclamación judicial o extrajudicial de cualquier pago derivado del Préstamo, incluida la constitución o ejecución de cualquier garantía incluyendo las Garantías Comprometidas.

16. NOTIFICACIONES

Las Partes consienten la formalización del Préstamo por vía electrónica y la remisión de cualesquiera notificaciones a la dirección de correo electrónico contacto@urbanitae.com, por esta vía siendo de aplicación, por tanto, lo previsto en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico y en la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores.

Es responsabilidad del Promotor comunicar de forma fehaciente cualquier cambio en los datos de contacto indicados, y hasta que dicho cambio no sea comunicado a la Plataforma adecuadamente, los datos actualmente disponibles serán válidos para la acreditación de cualquier notificación en relación con este Contrato.

17. VIGENCIA DEL CONTRATO Y CONDICIÓN SUSPENSIVA

El presente Contrato entrará en vigor respecto de todas las Partes en la fecha de su aceptación, sin perjuicio de la condición suspensiva prevista a continuación (la “**Condición Suspensiva**”).

El Contrato entrará efectivamente en vigor cuando se alcance el Objetivo de Financiación del Proyecto en el plazo establecido. Llegado ese momento, la Plataforma informará a cada una de las Partes, a tal efecto, de su Aportación Comprometida y del porcentaje que ésta representa sobre el total del Objetivo de Financiación. Si no se alcanza el Objetivo de Financiación, el Contrato quedará sin efectos.

18. DISPOSICIONES GENERALES

La Plataforma pondrá en conocimiento de las demás Partes las modificaciones del Contrato que se pudieran producir como consecuencia de cambios en la normativa aplicable o por otra causa objetiva. Dichas modificaciones se entenderán aceptadas si las Partes no manifiestan de forma escrita su oposición en un plazo de 15 días naturales. Cualquier otra modificación del Contrato requiere la conformidad expresa de la totalidad de las Partes.

Este mismo procedimiento se implementará en caso de que haya de recabarse el consentimiento del Inversor.

Los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento y ejecución del Contrato y de las operaciones contempladas en el mismo, incluyendo la constitución y eventual ejecución de las Garantías Comprometidas, correrán a cargo del Promotor.

La Plataforma, el Promotor y los Inversores no podrán ceder los derechos y obligaciones que para los mismos se derivan del Contrato, salvo que otra cosa se establezca en este documento.

Para todo aquello no previsto en el presente Contrato, será de aplicación lo previsto en las Condiciones Generales de Contratación disponibles en la web www.urbanitae.com, que el usuario ha declarado conocer y entender y las acepta en todos sus términos.

Las Partes consienten la formalización del Contrato por vía electrónica y la remisión de cualesquiera notificaciones a la dirección de correo electrónico contacto@urbanitae.com, por esta vía, todo ello de acuerdo con la normativa que resulte de aplicación a estos efectos.

19. LEGISLACIÓN Y FUERO

El presente Contrato y el acuerdo que constituye se regirán por las leyes de España. Las Partes expresamente se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid Capital para todas las cuestiones que puedan derivarse de la validez, interpretación o cumplimiento del presente Contrato.

ANEXO

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PRÉSTAMOS

Operación	Desarrollo de 132 trasteros y tres apartamentos en dos locales ubicados en Madrid y Albacete
Modalidad	Financiación
Importe del principal	€ 590.000
Acreditado	PROMOCIONES MADRID 2026 SPV S.L.
Finalidad	Financiación para desarrollar un proyecto inmobiliario en Madrid y Albacete, para lo cual ha formalizado dos contratos de arras para adquirir 2 locales sito el primero en la planta baja de la calle Torres Quevedo 9, 02003 (Albacete) y el segundo en la calle Camino de Leganés 19, planta baja, puerta bis - 28937 Móstoles (Madrid)
Plazo	18 meses – make whole 15 meses
Garantías	• Promesa de Prenda de primer rango sobre las acciones de la SPV que desarrollará el proyecto. • Promesa de Hipoteca en primer rango sobre las 2 fincas en la que se desarrollará el proyecto. • Promesa de Mandato de venta de los 3 lofts resultantes en el local de Móstoles
Comisión apertura	6,50% + IVA sobre la financiación captada
Tipo de interés	12% anual
Duración mínima de los intereses (make whole)	Equivalente a 15 meses de intereses y comisiones
Gastos	• Gastos: notaría, registro y cualquier otro relacionado directamente con la formalización del contrato de préstamo serán asumidos por el Promotor. • Los gastos legales de estructuración de la operación con un máximo de hasta €15.000, serán asumidos por el Promotor.
Tipo de amortización	Bullet (Non-Call de 15 meses) y con ventanas de amortización parcial a partir del mes 12
Interés de Demora	9,50% anual adicional al tipo interés anual pactado
Vencimiento Anticipado	La cancelación anticipada está permitida pero no será bonificada ni penalizada. Se pagará intereses correspondientes a 18 meses independientemente de que se produzca devolución anticipada.
Exclusividad	15 de mayo de 2026