

CARÁTULA DE CONTRATO DE COMISIÓN MERCANTIL O MANDATO

| NOMBRE DEL PRODUCTO: Inversión a plazos de desarrollo comercial Arces TIPO DE PRODUCTO: Financiamiento Colectivo en Copropiedad o Regalías | | |
|---|---|------------------------------------|
| IDENTIFICACIÓN DE LA PLATAFORMA | MEDIOS DE DEPÓSITO | MEDIOS DE DISPOSICIÓN |
| Página de internet: https://arces.mx Aplicación Móvil: Arces (IOS / Android) | Transferencias Electrónicas (SPEI) | Transferencias Electrónicas (SPEI) |
| COMISIONES RELEVANTES | | |
| Este producto no genera ninguna comisión al Inversionista, siempre y cuando cumpla con los compromisos de inversión adquiridos en el presente contrato. | | |
| ADVERTENCIAS | | |
| "Los recursos de los Usuarios en las operaciones realizadas con Crowd Up Mex, S.A.P.I. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo , no se encuentran garantizados por ninguna autoridad"; "Los rendimientos de la inversión son estimados y no están garantizados". | | |
| SEGUROS Y SERVICIOS ADICIONALES | | |
| Seguro: No aplica Seguro adicional: No aplica | Aseguradora: No aplica Prestado por: No aplica | Cláusula: No aplica |
| ESTADO DE OPERACIÓN: | | |
| Periodicidad: mensual | | |
| Disponible: Correo electrónico: <u> X </u> Aplicación móvil: <u> X </u> Página de internet: <u> X </u> | | |
| ACLARACIONES Y RECLAMACIONES: | | |
| Unidad Especializada de Atención a Usuarios: Correo electrónico: une@arces.mx Teléfono: 9994540575 extensión 105 Página de Internet: https://arces.mx/ Plataforma: arces.mx | | |
| Registro de Contratos de Adhesión Núm.: 15816-456-039288/01-02604-0923 Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF): Teléfono: 01 800 999 8080 y 53400999. Página de Internet. www.condusef.gob.mx | | |

CONTRATO DE ADHESIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO (EN LO SUCESIVO EL “CONTRATO”) QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, CROWD UP MEX, S.A.P.I. DE C.V. INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR JOSE ENRIQUE LÓPEZ LAGUNAS, EN LO SUCESIVO, INDISTINTAMENTE, (“ARCES”) Y LA PERSONA FÍSICA IDENTIFICADA EN EL ANEXO II, EN LO SUCESIVO EL “INVERSIONISTA”. EL INVERSIONISTA Y ARCES, SERÁN CONSIDERADOS INDIVIDUALMENTE, PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO, UNA “PARTE” Y, CONJUNTAMENTE, LAS “PARTES”, QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES:

PRIMERA. Arces, a través de su representante legal, declara que:

- a) Que es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable Institución de Financiamiento Colectivo, debidamente constituida conforme las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 326 de fecha 24 de mayo de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Mario Montejo Pérez, Notario Público Titular número 74, con ejercicio en Mérida del Estado de Yucatán, e inscrita en el Registro público de la propiedad y del comercio del Estado de Yucatán, bajo el Folio Mercantil Electrónico número N-2019053976 de fecha 06 de julio de 2019.
- b) Que su representante legal cuenta con las facultades y la capacidad legal necesaria para la celebración del presente Contrato, según consta en la escritura pública que ha quedado descrita en el inciso (a) anterior, mismas que manifiesta bajo protesta de decir verdad, que no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas de manera alguna a la fecha de firma del presente instrumento.
- c) Que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes la clave CUM190524989.
- d) Que señala como su domicilio para recibir toda clase de notificaciones respecto del presente contrato el ubicado en Calle 62 Diagonal, Núm. 501, Interior 2 Oficina E, entre 59 y 61, Parque Industrial Yucatán CP 97302, Mérida, Yucatán.
- e) Que actualmente mantiene una relación comercial con empresas cuyo objeto es construir desarrollos inmobiliarios así como empresas operadoras de diversos proyectos comerciales que de acuerdo al estudio de viabilidad realizado por Arces, son elegibles y viables para ser financiados por medio de la figura de Financiamiento Colectivo de Copropiedad y regalías.
- f) Que en caso de que existan y el Solicitante lo transfiera a Arces, promete entregar al Inversionista la parte alícuota que le corresponda respecto de las utilidades derivadas de la operación del Proyecto Apoyado que el propio Inversionista seleccione, o en su caso, se compromete a apoyar en todo momento al Inversionista para que el Solicitante transfiera la parte alícuota que le corresponda proveniente de la venta de los activos del proyecto aprobado dentro de los plazos establecidos en el presente contrato.
- g) Que para salvaguardar el cumplimiento de las obligaciones de los Solicitantes en cuanto a la construcción de los proyectos que se promuevan en la plataforma con el objeto de que los Inversionistas o usuarios, precisamente inviertan en ellos, ha celebrado con los Solicitantes un contrato de financiamiento colectivo.
- h) Que hizo del conocimiento del Inversionista que los recursos de las operaciones

realizadas con la declarante no se encuentran garantizados por ninguna autoridad. Asimismo, le informó que los rendimientos de las inversiones que realice son estimados y los retornos o rendimientos sobre la inversión no se encuentran garantizados, ni el éxito de las inversiones.

- i) En cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley hace del conocimiento del Inversionista que ni el Gobierno Federal ni las Entidades de la Administración Pública Paraestatal, podrán responsabilizarse o garantizar los recursos de los clientes o Inversionistas que sean utilizados en las operaciones que celebre con Arces o frente a otros, ni asumir alguna responsabilidad por las obligaciones contraídas por ésta última o por algún cliente frente a otro, en virtud de las operaciones que celebren.
- j) Que en las operaciones que realice se abstendrá de privilegiar los intereses de algún cliente o Inversionista sobre otro o actuar con conflictos de interés en la ejecución de éstos.
- k) Que el presente contrato cumple con todas las estipulaciones establecidas en la Ley y las diversas reglas de carácter general expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Tecnología Financiera.
- l) Que en la plataforma ARCES.MX puso a disposición de sus usuarios o clientes, el tipo de financiamiento que se encuentra disponible es únicamente el de Financiamiento Colectivo de Copropiedad o Regalías.
- m) Que incluye como anexo I al presente Contrato la Constancia Electrónica Sobre Riesgos a la que se refiere el artículo 43 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a Instituciones de Tecnología Financiera.
- n) Que hizo del conocimiento del Inversionista que puede acceder en cualquier tiempo a la página de internet www.arces.mx y las aplicaciones que en su caso deriven de la misma para efectos de consultar los proyectos disponibles, los estados en los que se encuentran el desarrollo de dichos proyectos y acceder a sus cuentas previamente creadas para consultar el estado de su inversión. De igual forma, estarán disponibles para consulta en todo momento los contratos de adhesión que el Inversionista suscriba y sus respectivos anexos.
- o) Que puso a disposición del Inversionista los términos y condiciones de uso de la plataforma ARCES.MX, los cuales forman parte integrante del presente contrato y se anexan al mismo y podrán consultarse en cualquier tiempo en la citada página de internet.
- p) Que el presente Contrato se encuentra debidamente registrado en el Registro de Contratos de Adhesión (RECA) de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF) con el número **15816-456-039288/01-02604-0923**

SEGUNDA. Declara el inversionista, por su propio derecho:

- a) Que es una persona física de nacionalidad mexicana, con generales que se señalan en el Anexo II (referencia 1) del presente contrato.
- b) Que cuenta con plena capacidad legal para obligarse y contratar en términos del presente contrato, el cual reconoce que contiene una obligación válida y exigible.
- c) Que cuenta con la capacidad financiera para cumplir con el objeto de éste contrato y realizar el pago total de su compromiso de Inversión.
- d) Que los recursos que utilizará para dar cumplimiento a las obligaciones que contrae por medio del presente provienen de fuentes lícitas.
- e) Que la información que Arces puso a su disposición por medio de su plataforma, sobre el proceso

de inversión se encuentra debidamente explicada de una manera clara.

- f) Que tiene conocimiento y analizó la información publicada en la plataforma ARCES.MX sobre la oportunidad de inversión en diversos proyectos (EL PROYECTO APOYADO), en los cuales se puede invertir a cambio de recibir la parte alícuota que le corresponda sobre las utilidades de la operación del proyecto apoyado o la parte alícuota de los derechos económicos derivados de la venta de los activos del proyecto Apoyado. y manifiesta expresamente que conoce, entiende y acepta el contenido y alcance de todos y cada uno de los documentos de la operación, así como de este Contrato.
- g) Que es el motivo determinante de su voluntad realizar la aportación de los recursos a los que se compromete, de conformidad con los términos del presente Contrato.
- h) Que tiene los conocimientos necesarios en materia financiera y/o que ha recibido asesoría en dicha materia, así como la disposición para aceptar los altos riesgos y la falta de liquidez que conlleva una inversión de esta naturaleza. Adicionalmente, está preparado para asumir dichos riesgos por un periodo prolongado.
- i) Que se basa en su propia evaluación sobre la operación objeto de este Contrato, así como de los riesgos que conlleva este tipo de inversión, para tomar su determinación de realizar la aportación del compromiso. Adicionalmente manifiesta y acepta que, en ningún caso, se deberá interpretar que cualquier información que haya recibido por parte de Arces, ya sea de manera verbal o escrita, fue una recomendación de inversión, opinión legal, fiscal, contable ni una opinión sobre la idoneidad de esta o cualquier tipo de inversión.
- j) Que ha consultado con asesores de su confianza sobre las consecuencias legales, fiscales, regulatorias, financieras y contables, así como de cualesquiera consecuencias relacionadas con la celebración del presente contrato, para realizar la aportación de su compromiso.
- k) Que ha leído y entendido los términos y condiciones de uso de la plataforma www.arces.mx, que Arces puso a su disposición y sabe éstos forman parte integrante del presente contrato y se anexan al mismo y que podrá consultarlos en cualquier tiempo en la citada página de internet.
- l) Que previo a la celebración del presente contrato ha obtenido la Constancia Electrónica sobre Riesgos, a través de la plataforma, en la que manifiesta conocer los riesgos de su inversión, siendo su plena voluntad asumir los mismos.
- m) Que Arces hizo de su conocimiento que los recursos invertidos en las operaciones que realice no se encuentran garantizados por ninguna autoridad y que los rendimientos de las inversiones que realice son estimados y no se encuentran asegurados, con lo cual manifiesta expresamente su conformidad, sabiendo del riesgo en el que incurre.
- n) Que ha elegido libremente el proyecto sobre el cual desea invertir.
- o) Que en la celebración del presente contrato no medió dolo, lesión o mala fe.
- p) Que señala como su domicilio para recibir notificaciones en relación con el presente contrato el predio indicado en el Anexo II (referencia 1) del presente contrato. De igual forma señala como correo electrónico para recibir válidamente cualquier tipo de notificaciones relacionadas con el presente acuerdo, el correo electrónico que se señala en el Anexo II (referencia 1) del presente contrato.

TERCERA. AMBAS PARTES DE COMÚN ACUERDO MANIFIESTAN QUE:

- a) Se reconocen la personalidad y capacidad legal con la que comparecen a la celebración del presente acto.
- b) En virtud de que no existe impedimento legal alguno para la celebración del presente Contrato, es su deseo convenir en las siguientes:

CLÁUSULAS CAPÍTULO ÚNICO.

PRIMERA. DEFINICIONES.

- **Activos del proyecto apoyado:** son bienes tangibles propiedad del solicitante sobre los que tienen derechos económicos de copropiedad los inversionistas, los cuales son de manera enunciativa y limitativa las canchas de pádel y la infraestructura del techo del proyecto apoyado cuyas características se encuentran descritas en el “Anexo V” y “Anexo VI”.
- **Autoridad Gubernamental:** significa el gobierno o cualquier subdivisión política del mismo, tanto federal, estatal o municipal, cualquier cuerpo legislativo o judicial, y cualquier agencia, autoridad, dependencia, cuerpo regulatorio, tribunal, banco central o cualquier otra entidad que ejerza funciones o actos ejecutivos, legislativos, judiciales, impositivos, regulatorios o administrativos propios del gobierno.
- **Arces:** Nombre comercial de la institución Crowd Up Mex, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo.
- **ARCES.MX:** Plataforma digital que Arces pone a disposición de los usuarios para llevar a cabo operaciones de financiamiento colectivo en desarrollos inmobiliarios y/o proyectos comerciales integrada por un conjunto de páginas web (arces.mx), aplicaciones (APP arces en sistemas operativos IOS y Android) y plataforma de administración de sistemas. Arces es la propietaria de dicha plataforma, por lo que los vínculos jurídicos se realizan a través de la plataforma, para quienes contratan son Arces, como ITF y propietaria de la plataforma con los Inversionistas y/o Solicitantes, según sea el caso.
- **Beneficios no económicos:** El inversionista tendrá derecho a una membresía general del proyecto apoyado durante la vigencia del presente contrato. Los términos y condiciones de la membresía se encuentran detallados en el anexo VII. Su correcto uso y goce será una relación bilateral entre el Solicitante y el Inversionista, Arces no es responsable de la entrega ni del uso presente beneficio.
- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet
- **Compromiso de Inversión:** Son las aportaciones que los Inversionistas se comprometen a realizar en favor de los Solicitantes durante el Plazo de Solicitud de Financiamiento Colectivo a fin de adquirir los títulos de propiedad por medio de pagos o parcialidades, con independencia de que las aportaciones correspondientes sean entregadas a las instituciones de financiamiento colectivo durante dicho plazo o a los Solicitantes con posterioridad a su término.
- **CONDUSEF:** Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.
- **Constancia de Retención:** Documento proporcionado por el Solicitante al Inversionista que indica tanto el ingreso como la cantidad que fue retenida del emisor al receptor durante un año, se entrega a más tardar el 15 de febrero del año siguiente. Conforme al artículo 55 inciso II, 134 y 136 de la Ley del ISR.
- **Control:** para efectos del presente contrato se considera que una o varias personas ejercen el control del Solicitante cuando dichas personas son en lo individual o en conjunto, el dueño, propietario o titular, directa o indirectamente de más del 50% (cincuenta por ciento) de las acciones, partes sociales o títulos representativos del capital social con derecho a voto, participaciones o de cualquier interés de naturaleza similar del Solicitante; o de cualquier otra forma la posesión directa o indirectamente, de la facultad para dirigir o hacer que se dirija la administración y las políticas del Solicitante o el poder de vetar decisiones internas del Solicitante, ya sea a través de ser el titular de acciones, partes sociales, títulos representativos del capital social con derecho a voto, participaciones o de cualquier interés de naturaleza similar o a través de disposiciones contractuales o de cualquier otra forma
- **Declaración Mensual:** Es una declaración de los ingresos, gastos, traslados y retenciones de impuestos realizadas el mes siguiente del evento que los originó.
- **Solicitante:** Tendrán el significado que se les atribuye en el proemio de este contrato.
- **Documentos de la Operación.** Se refiere al presente Contrato, sus anexos y los documentos e información que forman parte del proceso de identificación del Solicitante.
- **Fecha de inicio de operaciones del Proyecto Apoyado:** Fecha comprometida por el Solicitante para iniciar las operaciones del proyecto apoyado que será a partir del quince de diciembre de dos mil veintitrés hasta el quince de febrero de dos mil veinticuatro.
- **Fecha de Pago:** Es la fecha compromiso de pago de cada una de las parcialidades establecidas en la “Tabla de parcialidades del financiamiento colectivo” Anexo II, (**Referencia 20**).

- **Fecha Límite de Pago:** Es la fecha en la que se considerará que el contrato está en condición de retraso y dará lugar al cargo por gestiones de cobranza en cualquiera de las parcialidades establecidas en la “Tabla de parcialidades del financiamiento colectivo” Anexo II, (**Referencia 20**).
- **Financiamiento Colectivo de Copropiedad o Regalías:** Se refiere a la figura jurídica que tiene fundamento legal en la fracción III Del artículo 16 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, como sigue: “Financiamiento colectivo de copropiedad o regalías, con el fin de que los Inversionistas y Solicitantes celebren entre ellos asociaciones en participación o cualquier otro tipo de convenio por el cual el inversionista adquiera una parte alícuota o participación en un bien presente o futuro o en los ingresos, utilidades, regalías o pérdidas que se obtengan de la realización de una o más actividades o de los proyectos de un solicitante”.
- **Financiamiento Colectivo Arces:** Financiamiento colectivo, con el fin de que los Inversionistas y Solicitantes celebren entre ellos a través de Arces, convenios de Comisión Mercantil, por el cual el Inversionista adquiere una parte alícuota de la participación de los ingresos, utilidades, regalías o pérdidas que se obtengan de la realización de los proyectos de un Solicitante.
- **Ganancia Esperada:** Cantidad total esperada de retorno monetario al Inversionista en un periodo de 7 (siete) años a partir del inicio de operaciones del proyecto apoyado por la adquisición de cada Título de Propiedad, la cual será pagada en exhibiciones semestrales atendiendo a lo estipulado en el anexo II (**Referencia 22**).
Esta cantidad estará comprendida de la siguiente manera: el 0.91% (cero punto noventa y uno por ciento) de la utilidad de la operación del proyecto apoyado que en su caso se genere de forma semestral será, para cubrir en primer término, el reintegro del valor de cada Título de propiedad y una vez cubierto, el 0.25% (cero punto veinticinco por ciento) de la utilidad de la operación del proyecto apoyado que en su caso se genere, serán en concepto de regalías a favor del inversionista por la adquisición de cada Título de propiedad, en el entendido que este porcentaje será del 100% (cien por ciento) de las utilidades que en su caso se generen para el reintegro del valor de la totalidad de los títulos de propiedad y 27.5% (veintisiete punto cinco por ciento) correspondiente en la etapa de regalías, siempre y cuando se coloquen la totalidad de los títulos de Propiedad, establecidos en el anexo II (**Referencia 16**).
- **Impago:** Es el incumplimiento del Inversionista del pago en tiempo y cantidad de dos parcialidades subsecuentes establecidas en la “Tabla de parcialidades del financiamiento colectivo” Anexo II, (Referencia 20). También se considerará impago cuando la última parcialidad establecida en dicha tabla no se realizare en tiempo y cantidad. El impago es causal de incumplimiento del presente contrato.
- **Inversionista:** Persona física identificada en el Anexo II (**Referencia 1**) del presente contrato que aportará recursos para la construcción y/o desarrollo y/o equipamiento del Proyecto Apoyado mediante la adquisición de “Títulos de Propiedad” emitidos por Arces y que representan su Inversión con el fin de que en caso de que se generen, reciba la parte alícuota que corresponda de las utilidades provenientes de la operación del proyecto apoyado.
- **Ley de Federal de Datos:** A la Ley Federal de Protección de Datos en Posesión de los Particulares.
- **Ley:** A la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera.
- **Ley del ISR:** A la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- **Monto Por Financiar del Proyecto Apoyado:** Al monto en moneda nacional que Arces buscará financiar al Solicitante a través de su plataforma, el cual se determinará por el valor total del proyecto apoyado.
- **Parcialidad:** Al pago periódico que deberá realizar el Inversionista a más tardar en la fecha de pago determinada y por el importe señalado en la “Tabla de parcialidades del financiamiento colectivo” Anexo II, (**Referencia 20**) a fin de cumplir con los compromisos de inversión adquiridos en virtud del presente contrato, que serán destinados a financiar el proyecto del Solicitante por conducto de Arces.
- **Período de estabilización:** Es el plazo de doce meses contados a partir del 15 de diciembre de 2023 conferido al Solicitante que tiene como fin alcanzar los objetivos económicos del proyecto apoyado. Durante este período no se realizarán pagos de reintegro de valor de títulos de propiedad ni regalías a los Inversionistas.
- **Porcentaje por Financiar del Proyecto Apoyado:** Al porcentaje del Proyecto Apoyado que Arces podrá financiar a través de las inversiones que reciba mediante la plataforma de ARCES.MX, en ningún caso podrá ser superior al 95% (noventa y cinco por ciento) del valor estimado del Proyecto Apoyado.
- **Porcentaje de Pena Convencional al Solicitante:** Al porcentaje que el Solicitante pagará a los

Inversionistas, a través de Arces, previamente definido en el "Anexo II" (Referencia 19) de la cantidad invertida en el proyecto apoyado, por cada 30 (treinta) días naturales de atraso, la cual deberá entregar a Arces dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a cada periodo de 30 (treinta) días naturales; la cual formará parte de las Regalías para los Inversionistas. En caso de que no haya sido acordada una pena convencional por retraso entre Arces y el Solicitante, se indicará un 0% en el Anexo II (**Referencia 18**).

- **Precio Unitario de Título de Propiedad:** lo constituye la cantidad de \$120,000.00 M.N. (son: ciento veinte mil pesos 00/100 Moneda Nacional).
- **Proyecto apoyado:** Se refiere al Club de Pádel ubicado en el local comercial número 17 con número exterior 13 de la calle cerrada F.M., denominado "El moral" del Fraccionamiento de la Ex Hacienda de Jesús del Monte Loreto y la Palma, en la hoy Colonia San Fernando, la Herradura en Huixquilucan, Estado de México que será sujeto de financiamiento colectivo Arces bajo la figura de copropiedad o regalías, cuyas características se encuentran detalladas en el "Anexo II" (Referencia 2).
- **Proyecto objeto del Financiamiento Colectivo:** Se refiere a las características del Proyecto Apoyado que está en proceso de construcción o equipamiento por parte del Solicitante y que le haya presentado a Arces para obtener el Financiamiento Colectivo Arces. Este proyecto contará con un nombre comercial que lo distinguirá del resto de los proyectos publicados en la plataforma ARCES.MX.
 - **Regalía:** Corresponde a la cantidad que resulte de sustraer de la Ganancia Esperada el valor de los títulos de propiedad adquiridos por los Inversionistas, siempre que se obtenga un resultado positivo. El artículo 8 de la Ley del ISR establece que cualquiera que sea el nombre con que se les designe, a los rendimientos de créditos de cualquier clase. Se entiende que, entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo descuentos, primas y premios; los premios de reportos o de préstamos de valores; el monto de las comisiones que correspondan con motivo de apertura o garantía de créditos; el monto de las contraprestaciones correspondientes a la aceptación de un aval, del otorgamiento de una garantía o de la responsabilidad de cualquier clase, excepto cuando dichas contraprestaciones deban hacerse a instituciones de seguros o fianzas; la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se colocan entre el gran público Inversionista, conforme a las reglas generales que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria.
- **Reglas de Interpretación.** En este Contrato y en sus Anexos, salvo que el contexto requiera lo contrario o que de otra manera se especifique en el texto del presente documento, se estará a lo siguiente: las referencias a la legislación aplicable, de manera general, significarán la legislación aplicable que se encuentre en vigor de tiempo en tiempo, y las referencias a cualquier legislación específica aplicable significará dicha legislación aplicable, según sea reformada de tiempo en tiempo, así como cualquier legislación aplicable que sustituya a la misma.
- **Retorno Esperado Anualizado (TIRE):** Tasa Interna de Retorno Esperada, la cual se calcula con los flujos establecidos del financiamiento colectivo y el retorno monetario esperado total de la inversión antes de impuestos, usando la fórmula tradicional de cálculo de una Tasa Interna de Retorno.
- **Retraso:** Es la condición en la que se considera el contrato de un inversionista que no realiza el pago de una parcialidad en la fecha límite de pago establecida en la "Tabla de parcialidades del financiamiento colectivo", y dará lugar al cargo por gestiones de cobranza establecido en el anexo II, (**Referencia 10**). Esta condición permanecerá hasta que el inversionista cubra el monto por la parcialidad correspondiente, más el cargo por gestiones de cobranza generado.
- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria.
- **SPEI:** Sistema de Pagos Electrónicos Bancarios
- **STP:** Sistema de Transferencias y Pagos STP, S.A. De C.V. Institución de Fondos de Pago Electrónico
- **Tabla de parcialidades del financiamiento colectivo:** Tabla que estipula las fechas en las que se realizarán las parcialidades y pagos en términos de monto y porcentaje, en las que se divide el proyecto de financiamiento colectivo del proyecto apoyado.
- **Tiempo de Promoción del Proyecto Apoyado:** Plazo que tendrá Arces para promover entre sus usuarios o Inversionistas el Proyecto Apoyado en su plataforma ARCES.MX
- **Tiempo Estimado de Retorno de Inversión:** Plazo en el que se espera que se deposite al Inversionista la ganancia esperada, la cual será en un periodo de 7 (siete) años contados a partir del inicio de operaciones del proyecto apoyado.
- **Títulos de Propiedad:** Certificados emitidos por Arces que documentarán la inversión realizada por cada

Inversionista. El monto de dinero requerido por el Solicitante para la construcción y/o equipamiento del Proyecto Apoyado se dividirá en un número limitado de títulos de propiedad que Arces pondrá a disposición de sus Inversionistas. Los Títulos de Propiedad les darán derecho a los Inversionistas a recibir la ganancia esperada.

- **UNE:** Unidad especializada de Arces, que tiene por objeto atender las consultas, reclamaciones y aclaraciones.
- **RECA:** Registro de Contratos de Adhesión.
- **Valores:** Son las acciones, partes sociales, obligaciones, bonos, títulos opcionales, certificados, pagarés, letras de cambio y demás títulos de crédito, nominados o innominados, que se emitan en serie o en masa y representen el capital social de una persona moral o una parte de este, una parte alícuota de un bien o la participación en un crédito colectivo o cualquier derecho de crédito individual, en los términos de las leyes nacionales o extranjeras aplicables.
- **Utilidad de la operación del proyecto apoyado:** Se refiere a la utilidad neta de la operación del proyecto apoyado, es decir, la ganancia que se obtenga de disminuir los gastos, costos, comisiones, servicios e impuestos de los ingresos generados por la operación del proyecto apoyado en un periodo de seis meses.

SEGUNDA. OBJETO.

Las Partes acuerdan que el presente contrato tiene por objeto definir los términos y condiciones en los cuales el Inversionista participará en el proceso de Financiamiento Colectivo Arces mediante la adquisición de Títulos de Propiedad del Proyecto Apoyado que serán pagados por el inversionista a plazos y conforme a los Compromisos de Inversión y demás términos y condiciones estipulados en el presente contrato, a fin de que conjuntamente con el Solicitante, el Inversionista participe de acuerdo a la parte alícuota de su inversión en la Ganancia Esperada por la operación del Proyecto Apoyado a que este contrato se refiere.

TERCERA. DE LA ADQUISICIÓN DE TÍTULOS DE PROPIEDAD

El Inversionista se compromete a adquirir el Número de Títulos de Propiedad indicado en el Anexo II (**referencia 4**) del presente contrato, los cuales representan partes alícuotas de la ganancia esperada proveniente de la operación del proyecto Apoyado identificado en el Anexo II Datos del Proyecto Objeto del Financiamiento Arces (**Referencia 2**) del presente contrato, por el precio y mediante la forma de pago que se establecen en la cláusula siguiente.

El inversionista acepta y reconoce que la ganancia esperada equivale a la Cantidad total esperada de retorno monetario al Inversionista en un periodo de 7 (siete) años a partir del inicio de operaciones del proyecto apoyado por la adquisición de cada Título de Propiedad, la cual será pagada en exhibiciones semestrales atendiendo a lo estipulado en el anexo II (Referencia 22), y comenzarán las dispersiones a los 6 (seis) meses posteriores de haber finalizado el periodo de estabilización.

Esta cantidad estará comprendida de la siguiente manera: el 0.91% (cero punto noventa y uno por ciento) de la utilidad de la operación del proyecto apoyado que en su caso se genere de forma semestral será, para cubrir en primer término, el reintegro del valor de cada Título de propiedad y una vez cubierto, el 0.25% (cero punto veinticinco por ciento) de la utilidad de la operación del proyecto apoyado que en su caso se genere, serán en concepto de regalías a favor del inversionista por la adquisición de cada Título de propiedad, en el entendido que este porcentaje será del 100% (cien por ciento) de las utilidades que en su caso se generen para el reintegro del valor de la totalidad de los títulos de propiedad y 27.5% (veintisiete punto cinco por ciento) correspondiente en la etapa de regalías, siempre y cuando se coloquen la totalidad de los títulos de Propiedad, establecidos en el anexo II Referencia 16.

La adquisición de los títulos a que se refiere esta cláusula solamente se considerará definitiva una vez que los recursos recabado por arcés por la colocación de los títulos de propiedad a los inversionistas sean efectivamente transferidos al solicitante.

Una vez adquiridos definitivamente el Título o Títulos de Propiedad a que este contrato se refiere el inversionista

será participe en el Financiamiento Colectivo Arces del Proyecto Apoyado para el único efecto de percibir por conducto de Arces la parte alícuota de la Ganancia Esperada proveniente de la operación del Proyecto apoyado, siempre que de manera recíproca el inversionista cumpla en tiempo y forma con sus obligaciones y Compromisos de Pago conforme a la cláusula siguiente.

Arces hace del conocimiento del Inversionista, que por la adquisición del título de Propiedad recibirá el beneficio no económico que consiste en una membresía del Proyecto Apoyado, cuyos términos y condiciones se establecen en el Anexo V. El inversionista y Arces acuerdan que la entrega, uso y/o goce de la membresía no son de ninguna manera responsabilidad de Arces y que cualquier situación generada por la entrega, uso y/o goce de la misma, será resuelta entre el Inversionista y el Solicitante.

Arces se obliga y compromete a expedir al Inversionista sus respectivos Títulos de Propiedad que representarán la parte alícuota de la ganancia esperada que adquiera del Proyecto Apoyado, en los términos y condiciones del presente contrato.

Los Títulos de Propiedad no serán puestos disposición del público inversionista mediante plataformas distantes a las de Arces.

CUARTA. FORMA DE PAGO DEL FINANCIAMIENTO

Una vez que el inversionista haya adquirido definitivamente los títulos de propiedad indicados en el Anexo II, Número de Títulos de Propiedad Adquiridos (**Referencia 4**) deberá cumplir con los Compromisos de Pago contraídos en virtud del presente contrato mediante el pago de parcialidades que se realizarán conforme a los importes y a más tardar antes de las fechas límites de pago estipuladas en la Tabla de Financiamiento inserta en el Anexo II, (**Referencia 20**) denominada “**Tabla de parcialidades del financiamiento colectivo**”

Las parcialidades a que se refiere esta cláusula deberán ser abonadas por el Inversionista en la cuenta bancaria proporcionada por Arces para tal efecto en el Anexo II. “Cuenta CLABE STP Única para Depósitos a Cuenta ARCES” (Referencia 13).

QUINTA. DE LA COMISIÓN MERCANTIL

En términos del artículo 17 de la Ley, el Inversionista declara y otorga: que por medio del presente instrumento, da y confiere a favor de Arces, una comisión mercantil tan amplia, cumplido y bastante como en derecho sea necesario para que ésta última realice las siguientes actividades:

- I. Para que Arces capte y realice en nombre del inversionista el pago al Solicitante, cuyo destino será única y exclusivamente el pago de las parcialidades por la adquisición del Título de propiedad del Proyecto Apoyado.
- II. Para que Arces realice la dispersión de la ganancia esperada a la cuenta del inversionista, una vez aplicadas las retenciones correspondientes de acuerdo a lo estipulado en el contrato de Financiamiento Colectivo celebrado entre el Solicitante y Arces.
- III. En general para que realice todas las gestiones necesarias para la debida ejecución del presente contrato.

Arces acepta la comisión mercantil otorgada en su favor y promete desempeñarlo bien y fielmente y conforme el artículo 17 de la Ley y los correspondientes del Código de Comercio.

SEXTA. INICIO DE OPERACIONES DEL PROYECTO APOYADO.

El inversionista acepta y reconoce que el Solicitante iniciará operaciones del proyecto apoyado a más tardar el quince de febrero de dos mil veinticuatro, que se señala en el Anexo II (Referencia 8) del presente contrato.

En virtud de lo anterior, el Inversionista acepta y reconoce que el Solicitante gozará de un período de estabilización que tendrá una duración de doce meses contados a partir del 15 de diciembre de 2023, en el entendido que durante este período el Inversionista no recibirá dispersiones a cuenta de la ganancia esperada.

En caso de que el Solicitante no finalice la construcción y/o equipamiento del Proyecto Apoyado para iniciar su operación en la fecha acordada o cese operaciones durante la vigencia del convenio o incumpla cualquier obligación establecida con Arces en virtud del convenio suscrito por éstos y haya sido establecida una penalización al Solicitante, el Inversionista recibirá cuando menos una compensación equivalente al valor del título de propiedad adquirido, en el entendido de que Arces dispersará a los Inversionistas lo efectivamente pagado por el Solicitante en concepto de terminación por incumplimiento.

SÉPTIMA. RETORNO DE INVERSIÓN.

Las partes acuerdan que el retorno de inversión será en un periodo de 7 (siete) años contados a partir del 15 de diciembre y será entregado atendiendo a lo estipulado en el Anexo II Referencia 22.

Una vez iniciada la operación del proyecto apoyado y finalizado el Periodo de Estabilización, el Solicitante estará en condiciones de repartir a Arces para que a su vez disperse a los Inversionistas las utilidades que en su caso se generen a cuenta de la ganancia esperada en los términos y condiciones que se establecen en este contrato; cuya primera parcialidad será entregada el quince de junio de dos mil veinticinco, de conformidad con el anexo II Referencia 22.

El inversionista acepta y reconoce que la ganancia esperada está compuesta de la siguiente manera: el 0.91% (cero punto noventa y uno por ciento) de la utilidad de la operación del proyecto apoyado que en su caso se genere de forma semestral será, para cubrir en primer término, el reintegro del valor de cada Título de propiedad y una vez cubierto, el 0.25% (cero punto veinticinco por ciento) de la utilidad de la operación del proyecto apoyado que en su caso se genere, serán en concepto de regalías a favor del inversionista por la adquisición de cada Título de propiedad, en el entendido que este porcentaje será del 100% (cien por ciento) de las utilidades que en su caso se generen para el reintegro del valor de la totalidad de los títulos de propiedad y 27.5% (veintisiete punto cinco por ciento) correspondiente en la etapa de regalías, siempre y cuando se coloquen la totalidad de los títulos de propiedad, establecidos en el anexo II Referencia 16.

Las Partes acuerdan que el Rendimiento Esperado para este contrato es el porcentaje indicado en el Anexo II **(Referencia 18)**, que está sujeto a variaciones al alza o a la baja de acuerdo a las condiciones del mercado que puedan generar un impacto en las utilidades que en su caso se generen provenientes de la operación del proyecto apoyado.

Las Partes acuerdan que el Tiempo Estimado de Retorno de Inversión será de aproximadamente el número de meses indicado en el Anexo II **(Referencia 9)** contados a partir del inicio de operaciones del proyecto apoyado.

El Inversionista autoriza a Arces abonar el retorno obtenido, directamente a su cuenta creada en ARCES.MX, lo cual sucederá a más tardar dentro de los dos días hábiles posteriores a que Arces reciba del Solicitante las utilidades provenientes de la operación del proyecto aprobado; quedando disponibles para reinvertir en algún otro proyecto disponible o para retiro a su cuenta de origen.

Una vez que el Inversionista reciba los recursos en su cuenta en ARCES.MX, contará con un periodo de 30 (treinta) días naturales, para asignar los recursos a otro proyecto; si pasados esos 30 (treinta) días naturales, el Inversionista no reasigna sus recursos a algún otro proyecto disponible, ARCES.MX los transferirá automáticamente a la cuenta de origen del Inversionista.

OCTAVA. TERMINACIÓN POR CUMPLIMIENTO.

Una vez que el inversionista hubiere recibido la ganancia esperada en el tiempo convenido, se dará por terminado el presente contrato.

Arces pondrá a disposición del inversionista a través del correo electrónico proporcionado por éste en el Anexo II **(Referencia 1)**, el estado de cuenta que respalde dicha terminación, dentro de los diez días hábiles a partir de que se hubiera realizado dicha terminación.

Arces no cobrará al inversionista ningún tipo de comisión o penalización por la terminación por cumplimiento del presente Contrato de Adhesión.

El inversionista acepta y reconoce que el Solicitante no está obligado a proporcionarle informe o justificación del motivo de la terminación del Contrato de Adhesión.

NOVENA. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

En caso de que el Solicitante incumpla con su obligación de construir y/o equipar el Proyecto Apoyado en tiempo y forma, conforme a la fecha acordada en el "Anexo II" (**Referencia 8**), el Solicitante incumplido se hará acreedor a una pena convencional equivalente al porcentaje establecido en el "Anexo II" (**Referencia 19**) del Monto Por Financiar del Proyecto Apoyado (Referencia 15), por cada 30 (treinta) días naturales de atraso, la cual deberá entregar a Arces dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a cada periodo de 30 (treinta) días naturales. Arces deberá distribuir entre los Inversionistas, la penalización que efectivamente le sea pagada, en la parte alícuota que a cada inversionista le corresponda de acuerdo al monto de su inversión.

La pena establecida en el párrafo inmediato anterior no será exigible al Solicitante en casos fortuitos o de fuerza insuperable, conforme a lo que establece el artículo 1043 del Código Civil del Estado de Yucatán.

En caso de que el solicitante suspenda las operaciones del proyecto apoyado durante la vigencia del presente convenio, o incumpla con cualquier obligación establecida en el convenio celebrado con Arces y haya sido establecida una penalización al Solicitante, el Inversionista recibirá cuando menos una compensación equivalente al valor del título de propiedad adquirido, en el entendido de que Arces dispersará a los Inversionistas lo efectivamente pagado por el Solicitante en concepto de terminación por incumplimiento.

En caso de que el inversionista no realizare el pago oportuno de una parcialidad antes de la fecha límite de pago definida en el Anexo I, (**Referencia 20**) denominada "Tabla de parcialidades del financiamiento colectivo", se considerará en **retraso**, debiendo reponer a Arces el cargo por gestiones de cobranza estipulado en el Anexo II (**Referencia 10**) del presente contrato más el pago de la parcialidad adeudada. Si dicha situación de retraso persistiera durante la parcialidad subsecuente, se considerará que el inversionista ha caído en **impago**, también se considerará impago cuando el pago de la última parcialidad no se realizare antes de la fecha límite de pago establecida en la citada tabla de parcialidades.

En los casos de impago el inversionista se hará acreedor a una penalización conforme a lo siguiente:

- I.- Si al momento de verificarse el impago el monto efectivamente pagado de las parcialidades estipuladas en el presente contrato fuese inferior a 50% (cincuenta por ciento) del total de las parcialidades se aplicará una pena equivalente a 30% (treinta por ciento) del precio unitario de cada título.
- II.- Si al momento de verificarse el impago el monto efectivamente pagado de las parcialidades estipuladas en el presente contrato fuese igual o superior al 50% (cincuenta por ciento) del total de las parcialidades del financiamiento se aplicará una pena equivalente al 15% (quince por ciento) del precio unitario de cada título.

Adicionalmente a lo anterior, el inversionista que hubiere incurrido en impago perderá los beneficios derivados de la ganancia esperada por operación del Proyecto Apoyado, teniendo derecho únicamente al reembolso del capital efectivamente invertido y pagado una vez descontada la penalización correspondiente conforme al párrafo anterior. Dicho reembolso se realizará por Arces al momento de realizar la dispersión de la ganancia esperada entre los inversionistas una vez iniciada la operación del proyecto apoyado y el Solicitante hubiere transmitido a Arces las utilidades correspondientes.

DÉCIMA. ACCESO A ARCES.MX.

Las Partes acuerdan que el Inversionista podrá consultar los Inmuebles y/o Proyectos apoyados disponibles para llevar a cabo un proceso de Financiamiento Colectivo de Copropiedad o Regalías, en la aplicación móvil ARCES.MX, o en la página web arces.mx.

El Inversionista deberá crear una cuenta de usuario en la aplicación móvil ARCES.MX o en la página web www.arces.mx, y proporcionar toda la información y documentación que le solicite dicha plataforma para

poder adquirir Títulos de Propiedad del Proyecto Apoyado.

Adicionalmente, Arces mantiene activas cuentas en las siguientes redes sociales:

- Instagram (<https://instagram.com/www.arces.mx>)
- Facebook (<https://www.facebook.com/Arcesfinanciamientocolectivo>), y
- LinkedIn (<https://www.linkedin.com/company/arces-mx/>)

DÉCIMA PRIMERA. TÉRMINOS Y CONDICIONES.

El Inversionista deberá sujetarse a los Términos y Condiciones para el uso de ARCES.MX, los cuales podrá consultar en el apartado “Registro” en la aplicación móvil ARCES.MX y en la página web www.arces.mx, los cuales son parte integrante del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. CONSULTA DE INVERSIONES.

El Inversionista podrá consultar diariamente todas sus inversiones, operaciones y saldos disponibles en el apartado “Mis Inversiones” que se encuentra en la aplicación móvil ARCES.MX y la página web www.arces.mx.

El Inversionista podrá consultar diariamente el estatus del Proyecto Apoyado, que será actualizado al menos de forma mensual, así como el avance de la construcción y/o equipamiento de este en el apartado “Proyecto Apoyado” que se encuentra en la aplicación móvil ARCES.MX y la página web www.arces.mx.

Arces enviará mensualmente dentro de los primeros 10 días del mes y por correo electrónico, al Inversionista un estado de cuenta, el cual contendrá información detallada de las inversiones, estatus del Proyecto Apoyado, y cualquier información relativa al Proceso de Financiamiento Colectivo, dicho estado de cuenta estará disponible a través de la aplicación móvil ARCES.MX

DÉCIMA TERCERA. CUENTAS DE DEPÓSITO E INVERSIÓN EN INSTRUMENTOS DE INVERSIÓN AUTORIZADOS.

Las partes convienen que los importes invertidos NO generarán intereses por el tiempo que pase entre la fecha de aportación y su entrega al Solicitante por el Proyecto Apoyado.

Arces, hace del conocimiento del Inversionista que durante el tiempo que sus recursos no estén asignados a un proyecto en específico, los mismos se encontrarán líquidos en una cuenta de depósito en una entidad financiera autorizada para ello, el inversionista manifiesta su entera conformidad y satisfacción.

Arces, hace del conocimiento del Inversionista que durante el tiempo que sus recursos estén asignados a un proyecto en específico, los mismos podrán ser invertidos en los instrumentos de inversión autorizados por la Ley para la Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, el inversionista manifiesta su entera conformidad y satisfacción.

DÉCIMA CUARTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.

El Inversionista podrá solicitar, sin responsabilidad, restricción o cargo alguno, a Arces la devolución de su aportación del Precio de Títulos de Propiedad, en cualquier tiempo antes del vencimiento del Tiempo de Promoción del Proyecto Apoyado, siempre y cuando no se haya transferido el monto de financiamiento al Solicitante, en cuyo caso, el presente contrato quedará cancelado, sin penalización alguna para las partes y al Inversionista no podrá considerársele como tal respecto al Proyecto Apoyado, no se le expedirán Títulos de Propiedad ni tendrá derechos sobre el Proyecto Apoyado.

El Inversionista deberá iniciar sesión en la plataforma para solicitar la cancelación anticipada del Proceso de Financiamiento Colectivo de Copropiedad y Regalías; Arces, realizará la devolución de la cantidad aportada por el Inversionista dentro de los dos días hábiles siguientes a su cuenta ARCES.MX.

DÉCIMA QUINTA. PROCEDIMIENTO PARA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

El Inversionista podrá terminar el presente Contrato en cualquier momento que desee a través de la aplicación móvil ARCES.MX en el apartado "Cancelación del Contrato" o la página web de Arces www.arces.mx antes del vencimiento del Tiempo de Promoción del Proyecto Apoyado, siempre y cuando no se haya transferido el monto de financiamiento al Solicitante.

En cuanto el Inversionista solicite la terminación del Contrato Adhesión se le enviará a su correo electrónico, al siguiente día hábil, un correo electrónico que contenga un número de referencia de la solicitud de terminación con la fecha y hora en la cual fue notificado ARCES.MX de dicha cancelación.

En estos casos Arces no cobrará ningún tipo de comisión o penalización por la terminación anticipada del Contrato de Adhesión.

El Inversionista no está obligado a proporcionar informe o justificación del motivo de la terminación del Contrato de Adhesión.

En el momento de la solicitud de la terminación del Contrato de Adhesión, se notificará al inversionista, mediante correo electrónico, los saldos que mantenga invertidos y disponibles en el momento en que haya presentado la solicitud de terminación, o bien, a más tardar al día hábil siguiente.

DÉCIMA SEXTA. RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ADHESIÓN.

Arces se reserva el derecho de terminar el presente Contrato en caso de que el Inversionista incurra en alguna de las siguientes responsabilidades:

- a) Cuando no entregue la documentación completa y en buen estado que coincida con los datos proporcionados en el registro de la aplicación Arces o en la página web de Arces.
- b) Cuando se detecte que los datos proporcionados son falsos.
- c) Cuando se detecte que los recursos de los Inversionistas son de origen ilícito.
- d) Cuando el Inversionista no transfiera el Precio de los Títulos de Propiedad en las cantidades y plazos convenidos en el presente contrato a través de ARCES.MX.
- e) Cuando el Inversionista haga mal uso de ARCES.MX conforme a lo establecido en los Términos y Condiciones.

Arces notificará al Inversionista mediante correo electrónico del Inversionista 48 (cuarenta y ocho) horas antes en caso de actualizarse alguna de las causales de rescisión del presente Contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. UNIDAD ESPECIALIZADA Y PROCEDIMIENTO ACLARATORIO.

El Inversionista cuenta con la UNE mediante la cual puede solicitar cualquier inconformidad, reclamación, queja, solicitud, aclaración o consulta de saldos, transacciones y movimientos, podrá presentarla dentro de los 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha de la realización de la operación, mediante una solicitud por escrito y firmada, presentada a través del correo electrónico une@arces.mx, una vez que la solicitud se reciba, Arces acusará la recepción de la solicitud de que se trate.

Para una aclaración, inconformidad, queja o reclamación, el Inversionista cuenta con un plazo de 90 (noventa) días naturales contados a partir del hecho que le dio origen, apegándose al procedimiento previsto en el Artículo 23 de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, el cual se transcribe y al cual se sujeta el Arces.

1. *Cuando el Cliente no esté de acuerdo con alguno de los movimientos que aparezcan en el estado de cuenta respectivo o en los medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología que se hubieren pactado, podrá presentar una solicitud de aclaración dentro del plazo de noventa días naturales contados a partir de la fecha de corte o, en su caso, de la realización de la operación o del servicio.
La solicitud respectiva podrá presentarse ante la sucursal en la que radica la cuenta, o bien, en la unidad especializada de la institución de que se trate, mediante escrito, correo electrónico o cualquier otro medio por el que se pueda comprobar fehacientemente su recepción. En todos los casos, la institución estará obligada a acusar recibo de dicha solicitud.
Tratándose de cantidades a cargo del Cliente dispuestas mediante cualquier mecanismo determinado al efecto por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros en disposiciones de carácter general, el Cliente 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 este artículo;*
2. *Una vez recibida la solicitud de aclaración, la institución tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco días para entregar al Cliente el dictamen correspondiente, anexando copia simple del documento o evidencia considerada para la emisión de dicho dictamen, con base en la información que, conforme a las disposiciones aplicables, deba obrar en su poder, así como un informe detallado en el que se respondan todos los hechos contenidos en la solicitud presentada por el Cliente. En el caso de reclamaciones relativas a operaciones realizadas en el extranjero, el plazo previsto en este párrafo será hasta de ciento ochenta días naturales.
El dictamen e informe antes referidos deberán formularse por escrito y suscribirse por personal de la institución facultado para ello. En el evento de que, conforme al dictamen que emita la institución, resulte procedente el cobro del monto respectivo, el Cliente deberá hacer el pago de la cantidad a su cargo, incluyendo los intereses ordinarios conforme a lo pactado, sin que proceda el cobro de intereses moratorios y otros accesorios generados por la suspensión del pago realizada en términos de esta disposición;*
3. *Dentro del plazo de cuarenta y cinco días naturales contado a partir de la entrega del dictamen a que se refiere la fracción anterior, la institución estará obligada a poner a disposición del Cliente en la sucursal en la que radica la cuenta, o bien, en la unidad especializada de la institución de que se trate, el expediente generado con motivo de la solicitud, así como a integrar en éste, bajo su más estricta responsabilidad, toda la documentación e información que, conforme a las disposiciones aplicables, deba obrar en su poder y que se relacione directamente con la solicitud de aclaración que corresponda y sin incluir datos correspondientes a operaciones relacionadas con terceras personas;*
4. *En caso de que la institución no diere respuesta oportuna a la solicitud del Cliente o no le entregare el dictamen e informe detallado, así como la documentación o evidencia antes referidos, la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros, impondrá multa en los términos previstos en la fracción XI del artículo 43 de esta Ley por un monto equivalente al reclamado por el Cliente en términos de este artículo, y*
5. *Hasta en tanto la solicitud de aclaración de que se trate no quede resuelta de conformidad con el procedimiento señalado en este artículo, la institución 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 del Inversionista de acudir ante la CONDUSEF o ante la autoridad jurisdiccional correspondiente conforme a las disposiciones legales aplicables, así como de las sanciones que deban imponerse a la institución por incumplimiento a lo establecido en la presente cláusula. Sin embargo, el procedimiento previsto en el mencionado artículo quedará sin efectos a partir de que el Inversionista 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.

El Inversionista podrá consultar saldos, transacciones y movimientos de su cuenta, vía telefónica a la Línea de Atención al Cliente Arces o mediante correo electrónico servicioclientes@arces.mx.

Asimismo, se hacen de conocimiento del Cliente, los datos de atención a usuarios de la CONDUSEF: Teléfono: 53-40-09-99 o 01800-999-8080 (lada sin costo) dirección en Internet: www.condusef.gob.mx, y correo electrónico: asesoria@condusef.gob.mx.

DÉCIMA OCTAVA. CONSTANCIA DE CONOCIMIENTO DE RIESGO.

Las Partes acuerdan que la Constancia de Conocimiento de Riesgo previamente aceptada por el Inversionista, forma parte integral del presente Contrato.

DÉCIMA NOVENA. DESIGNACIÓN DEL BENEFICIARIO SUSTITUTO DEL INVERSIONISTA.

El Inversionista declara que designa como beneficiario o beneficiarios sustitutos, para el caso de su fallecimiento a la persona o personas que se señala(n) en el Anexo II "Tabla de beneficiario (s) sustituto (s) (**Referencia 21**)", y que los datos para su localización serán el número telefónico y correo electrónico que aparecen en el citado anexo, la persona o personas designadas como beneficiarias sustitutas en caso de fallecimiento del inversionista titular de este contrato recibirá(n) el porcentaje del retorno de la inversión que ampara el presente contrato conforme a la asignación de porcentaje indicada en el Anexo I "Tabla de beneficiario(s) sustituto (s) (**Referencia 21**)".

El Inversionista podrá solicitar a Arces, en cualquier momento la modificación del beneficiario señalado en el párrafo anterior mediante carta de instrucción con firma autógrafa y enviada por correo electrónico.

El procedimiento para notificar a Arces respecto del fallecimiento del Inversionista, de su ausencia o interdicción, se realizará por medio de correo electrónico a la cuenta de contacto@www.arces.mx y se dará seguimiento a la solicitud en un mínimo de 48 (cuarenta y ocho) horas, debiendo acreditar el fallecimiento del Inversionista con la copia certificada de acta de defunción expedida por autoridad competente, copia certificada de declaración judicial de ausencia o copia certificada de sentencia en la cual se declare el estado de interdicción.

En este supuesto Arces reconocerá como beneficiario sustituto del título o títulos de propiedad del inversionista, al beneficiario o beneficiarios designados que se señala en el en el Anexo I "Tabla de beneficiario (s) sustituto (s) (Referencia 21)" o bien al último que el Inversionista hubiere instruido en los términos de esta cláusula y procederá en su momento a entregar el Rendimiento Esperado al beneficiario o beneficiarios reconocidos, conforme a los términos de este contrato.

Los documentos comprobatorios deberán entregarse en su momento en versión digitalizada de los documentos a Arces, los cuales deberán haber sido expedidos por la autoridad administrativa o judicial mexicana competente, según sea el caso o, en el supuesto de que el fallecimiento del Inversionista ocurriese en el extranjero, el fallecimiento de éste deberá ser acreditado a través de los documentos idóneos para tales efectos en términos de la legislación aplicable en el país en que se dé el deceso, los cuales deberán presentarse debidamente apostillados o legalizados (según corresponda), acompañados de su traducción al idioma español, hecha por perito traductor autorizado.

El Inversionista deberá proporcionar la documentación del beneficiario solicitada por Arces.

VIGÉSIMA. VALIDACIÓN DE DOCUMENTOS.

Arces validará los datos y verificará la autenticidad de los documentos proporcionados de manera digital por el Inversionista.

VIGÉSIMA PRIMERA. ATENCIÓN AL CLIENTE.

El servicio de atención a clientes y los asesores de inversión de Arces estarán disponibles de lunes a viernes en un horario de 09:00 a 18:00 horas, a través del correo electrónico: contacto@arces.mx y el teléfono 999 454 0575.

El equipo de atención de clientes y los asesores resolverán las aclaraciones o reclamaciones de los Inversionistas en un periodo de 12 (doce) horas siguientes a la presentación de la solicitud.

Para efectos de consultas, reclamaciones y aclaraciones el Inversionista podrá contactar a la Unidad Especializada

de Arces al correo electrónico une@arces.mx y al teléfono 999 454 0575 Ext. 105.

VIGÉSIMA SEGUNDA. CONTINUIDAD EN EL SERVICIO.

En caso de intermitencia o fallas en la aplicación móvil de Arces, y en la página web de ARCES.MX www.arces.mx, Arces notificará a los Inversionistas de dichas fallas a través de correo electrónico, informando el tiempo estimado de solución y las opciones de contactar a su Asesor de Inversión para continuidad en los servicios de Arces.

En caso de mantenimientos programados a la plataforma ARCES.MX que pudieran interrumpir los servicios en un tiempo determinado, se notificará a los Usuarios con 48 (cuarenta y ocho) horas de anticipación a la realización de dicho mantenimiento, a través de correo electrónico, indicando los servicios que se podrían ver afectados y los horarios en que se pudieran afectar, así como la información de contacto en caso de que requieran asesoría.

En caso de fallas, los Usuarios podrán dar seguimiento a sus inversiones y solicitar información mediante correo electrónico al Servicio de Atención a clientes contacto@arces.mx.

VIGÉSIMA TERCERA. OBLIGACIONES ADICIONALES.

Cada una de las Partes se obliga a llevar a cabo todos los actos que fueren necesarios o convenientes, incluyendo la celebración de contratos y otros instrumentos, para dar cumplimiento a este Contrato y los demás documentos de la transacción.

VIGÉSIMA CUARTA. GASTOS E IMPUESTOS.

Cada una de las partes se responsabiliza de cubrir los gastos, costos y honorarios en los que incurra como consecuencia de la celebración de este Contrato y el perfeccionamiento de las operaciones contenidas en el mismo. Todos los impuestos derechos o contribuciones que se causen como resultado de lo instrumentado y en cumplimiento del presente Contrato serán a cargo de la parte que sea responsable de cubrirlos conforme con la legislación aplicable.

En los casos en los que el Rendimiento Esperado de la inversión sea positivo, estos recursos se considerarán ingresos y se dará tratamiento conforme a los artículos 134, segundo párrafo, 135 y 136 de la Ley del ISR, por lo que el pago de los rendimientos tendrá el siguiente tratamiento:

El Solicitante retendrá por concepto de impuesto sobre la renta el 20% de los rendimientos efectivamente pagados.

El Solicitante informará sobre la retención de impuestos mediante una Declaración Provisional al SAT en el mes siguiente de haberse realizado el pago de dichos rendimientos.

Anualmente el Solicitante emitirá una Constancia de Retención, la cual Arces mantendrá disponible para el Inversionista a través de la aplicación ARCES.MX y estará disponible a partir del 15 de febrero del año siguiente con la información de las retenciones realizadas el año anterior.

El Inversionista deberá haber solicitado su inscripción al Registro Federal de Contribuyentes, presentar su declaración anual y conservar de conformidad con lo previsto en el Código Fiscal de la Federación, la documentación relacionada con los ingresos, las retenciones y el pago de este impuesto.

En caso de reformas o modificaciones en la legislación fiscal al momento de generarse las utilidades, se estará a lo dispuesto en las normas fiscales vigentes.

VIGÉSIMA QUINTA. COMISIONES.

El presente contrato no generará comisiones a cargo del inversionista, sin embargo, Arces podrá cobrar los siguientes conceptos en los supuestos que se señalan a continuación:

- I. **Cargo por gestiones de cobranza**, en caso de que el inversionista realice el pago de una parcialidad posterior al día de la fecha límite de pago.

VIGÉSIMA SEXTA. VIGENCIA.

El presente Contrato estará vigente hasta en tanto se cumplan las obligaciones de Arces y del Solicitante frente al Inversionista, a partir de la firma del presente Contrato.

La vigencia del presente Contrato no podrá ser prorrogable y ampara única y exclusivamente la Inversión, objeto del Contrato.

El presente Contrato no ampara otras Inversiones celebradas a través de ARCES.MX.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. CONFIDENCIALIDAD.

Las Partes se obligan a mantener de manera confidencial toda la información relacionada con este contrato, excepto por aquella información que (i) las Partes convengan por escrito que puede ser divulgada; (ii) sea de carácter pública; y/o (iii) cualquiera de las Partes tenga la obligación de divulgar, revelar, hacer disponible a, o compartir con alguna Autoridad Gubernamental, ya sea administrativa o judicial de conformidad con la Legislación Aplicable o en virtud de alguna orden o resolución judicial o administrativa, en cuyo caso deberá informar por escrito a las otras Partes respecto a su obligación de divulgar información.

VIGÉSIMA OCTAVA. AVISO DE PRIVACIDAD.

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, Arces informa al Inversionista que los datos obtenidos en virtud de la celebración del Contrato serán tratados de manera confidencial a través de los sistemas provistos para tales efectos y serán usados para la operación y registro de los productos que el Inversionista hubiese contratado, así como para ofrecerle, en su caso, otros productos financieros del Acreditante o de cualquiera de sus afiliadas, subsidiarias, controladoras, asociadas, comisionistas o sociedades integrantes del mismo grupo corporativo al que pertenece el Acreditante y promociones de otros bienes o servicios relacionados con los citados productos financieros. El Inversionista podrá consultar el aviso de privacidad completo en www.arces.mx.

VIGÉSIMA NOVENA. NOTIFICACIONES Y AVISOS.

Cualquier aviso, notificación, solicitud, reclamación, demanda o cualquier otro comunicado requerido o permitido de conformidad con el presente Contrato deberá realizarse por escrito y deberá entregarse a las partes mediante correo electrónico y notificarse a través de ARCES.MX, con cuando menos 10 (diez) días hábiles de anticipación.

Todas aquellas notificaciones, avisos, solicitudes, reclamaciones, demandas u otras comunicaciones del Inversionista para Arces se enviarán: a través de su correo electrónico "contacto@arces.mx" o su página web www.arces.mx

Todas aquellas notificaciones, avisos, solicitudes, reclamaciones, demandas u otras comunicaciones del Arces para el Inversionista se enviarán al correo electrónico señalado en el Anexo II (**Referencia 1**).

Cualquiera de las Partes podrá designar otro correo electrónico para recibir notificaciones de conformidad con este Contrato, mediante una notificación por escrito entregada a las demás Partes, de conformidad con esta Cláusula.

Arces de manera gratuita proporcionará al Inversionista, a través de ARCES.MX o vía correo electrónico que éste haya declarado, información para evitar posibles riesgos tecnológicos, cibernéticos y de fraude en los productos y servicios financieros contratados.

TRIGÉSIMA. MODIFICACIONES, EFECTO OBLIGATORIO, CESIÓN.

Arces podrá modificar de forma unilateral el presente contrato, así como sus términos y condiciones y demás anexos, en su caso, lo cual notificará al Inversionista, vía correo electrónico con cuando menos 30 (treinta) días de anticipación a las modificaciones señaladas entren en vigor.

El Inversionista deberá acceder a la aplicación móvil ARCES.MX o a la página web www.arces.mx para conocer las modificaciones al presente Contrato.

El Inversionista también podrá conocer las modificaciones al Contrato de Adhesión en el Registro de Contrato de Adhesión (RECA) que administra la CONDUSEF, así como en el domicilio fiscal de Arces declarado en el presente contrato.

El Inversionista deberá confirmar que está de acuerdo y es su voluntad celebrar el Contrato de Adhesión con las modificaciones realizadas.

El Inversionista puede solicitar, por medio de la aplicación móvil ARCES.MX, la terminación del presente Contrato dentro de los 30 (treinta) días posteriores al aviso de modificación sin responsabilidad alguna.

Arces no cobrará ningún tipo de comisión o penalización por la terminación del presente Contrato.

Este Contrato será obligatorio para las Partes contratantes y sus respectivos sucesores, cesionarios, herederos y legatarios, y las Partes no podrán ceder sus derechos u obligaciones derivados del mismo sin el consentimiento previo y por escrito de las otras Partes.

TRIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIÓN DEL CONTRATO DE ADHESIÓN.

Arces pone a disposición del Inversionista en el apartado "Contrato de Adhesión" en la aplicación móvil ARCES.MX, y en la página web www.arces.mx contrato de adhesión un ejemplar del presente Contrato, acompañado de todos sus anexos, desde el momento de su celebración.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. ANEXOS Y DOCUMENTOS ADJUNTOS.

La carátula, anexos y documentos adjuntos son parte integral de este Contrato tal y como si estuviesen aquí reproducidos, y se considerará que toda referencia que se haga a este Contrato incluye todos sus Anexos y demás documentos adjuntos.

TRIGÉSIMA TERCERA. ENCABEZADOS Y TÍTULOS.

Los títulos y encabezados de este Contrato solo se incluyen por conveniencia con la finalidad de que sirvan como referencia y no deberán afectar de cualquier forma el significado o interpretación de este Contrato.

TRIGÉSIMA CUARTA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este Contrato, en este acto las Partes se someten, de manera expresa e irrevocable a la legislación mexicana. Las Partes se obligan expresa e irrevocablemente a someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de Mérida, Yucatán, y renuncian expresamente en este acto a cualquier otra jurisdicción que les corresponda o pudiera corresponder con motivo de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra razón.

Mérida, Yucatán a XX de XXX de 202X

XXXX
Representante legal de
XXX
El Solicitante

José Enrique López Lagunas
Representante Legal de
Crowd Up Mex, SAPI de CV, Institución de
Financiamiento Colectivo (ARCES)

ANEXO II
CONDICIONES GENERALES

I. Datos de identificación del Inversionista (Referencia 1)

| |
|----------------------------------|
| Nombre Completo: |
| |
| Domicilio: |
| |
| Fecha de Nacimiento: |
| |
| Curp: |
| |
| RFC: |
| |
| Tipo de Identificación: |
| |
| Número de Identificación: |
| |
| Email: |
| |

II. Datos del Proyecto Objeto del financiamiento (Referencia 2)

| Tipo de Proyecto | Ubicación |
|---|---|
| Club de Pádel | Local comercial número 17 con número exterior 13 de la calle cerrada F.M., denominado "El moral" del Fraccionamiento de la Ex Hacienda de Jesús del Monte Loreto y la Palma, en la hoy Colonia San Fernando, la Herradura en Huixquilucan, Estado de México |
| Descripción | Superficie del proyecto |
| Club de Pádel que contará con seis canchas, de las cuales tres serán para el juego indoor y tres serán para juego outdoor, estas últimas serán techadas; las características de las canchas y la estructura del techo están detalladas en los Anexos V y VI, respectivamente. El Club será de dos pisos y contará con amenidades tales como Recepción con acceso controlado por Face ID, área lounge, cafetería, baños de hombres y mujeres. | 1,834.00 m2 |

III. Datos de la Inversión

| | | |
|-----------------|--|--------------------|
| (Referencia 3) | Valor Unitario del Título de Propiedad | \$120,000.00 M.N. |
| (Referencia 4) | Número de Títulos de Propiedad Adquiridos | |
| (Referencia 5) | Monto Total de la inversión | |
| (Referencia 8) | Fecha de Inicio de Operaciones | 15 de febrero 2024 |
| (Referencia 9) | Tiempo estimado de retorno de inversión (meses) | 84 |
| (Referencia 10) | Cargo por gestiones de cobranza | \$200.00 M.N. |
| (Referencia 11) | Penalización por impago | Clausula novena |
| (Referencia 12) | Cuenta CLABE para Retiros al banco del inversionista | |

| | | |
|-----------------|---|---------------------|
| (Referencia 13) | Cuenta CLABE STP única para depósitos a cuenta de ARCÉS | |
| (Referencia 14) | Tiempo de promoción del proyecto apoyado | |
| (Referencia 15) | Monto por financiar del Proyecto Apoyado | \$13'200,000.00 M.N |
| (Referencia 16) | Total de Títulos de Propiedad disponibles | 110 |
| (Referencia 17) | Rendimiento Esperado | % |
| (Referencia 18) | Pena Convencional Solicitante % | 2% |

IV. Tabla de Parcialidades del financiamiento colectivo (Referencia 20)

| Número de Parcialidad | Fecha de pago | Fecha límite de pago | Importe | Porcentaje |
|-----------------------|---------------|----------------------|------------------|------------|
| 1 | 27/10/2023 | 31/10/2023 | \$30,000.00 M.N. | 25% |
| 2 | 28/11/2023 | 30/11/2023 | \$30,000.00 M.N. | 25% |
| 3 | 27/12/2023 | 29/12/2023 | \$30,000.00 M.N. | 25% |
| 4 | 29/01/2024 | 31/01/2024 | \$30,000.00 M.N. | 25% |

V. Tabla de Beneficiario (s) Sustituto (s) (Referencia 21)

| Nombre Completo | Correo electrónico | Teléfono | Porcentaje |
|-----------------|--------------------|----------|------------|
| | | | |
| | | | |

VI. Tabla de Parcialidades de la Ganancia Esperada (Referencia 22)

| Número de Parcialidad | Fecha de pago |
|-----------------------|---------------|
| 1 | 15/06/2025 |
| 2 | 15/12/2025 |
| 3 | 15/06/2026 |
| 4 | 15/12/2026 |
| 5 | 15/06/2027 |
| 6 | 15/12/2027 |
| 7 | 15/06/2028 |
| 8 | 15/12/2028 |
| 9 | 15/06/2029 |
| 10 | 15/12/2029 |
| 11 | 15/06/2030 |
| 12 | 15/12/2030 |