

CARÁTULA DE COMISIÓN MERCANTIL O MANDATO

NOMBRE DEL PRODUCTO: Financiamiento Colectivo Arces TIPO DE PRODUCTO: Financiamiento Colectivo de 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 genera una comisión del __% sobre el importe efectivamente financiado del inmueble apoyado, más el impuesto al valor agregado		
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: <input checked="" type="checkbox"/> Aplicación móvil: <input type="checkbox"/> Página de internet: <input checked="" type="checkbox"/>		
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.: 15816-455-036479/01-02841-0722		
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 MORAL DECLARADA EN LA CÉDULA DE DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE, (EN LO SUCESIVO EL “SOLICITANTE” Y/O “DESARROLLADOR”). EL SOLICITANTE 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, 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 18 de junio 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, 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 con la clave CUM190524989.
- d) Que señala como su domicilio para recibir toda clase de notificaciones respecto del presente contrato el ubicado en Calle 33, Núm. 501-A, Interior Piso 7 Departamento 12 Oficina F, entre 50 y 46 A, Colonia Gonzalo Guerrero, CP 97115, Mérida, Yucatán.
- e) Que por medio de la plataforma “Arces.mx” mantiene en contacto a Inversionistas con solicitantes/desarrolladores interesados, los primeros en invertir en proyectos inmobiliarios y los segundos en promover sus desarrollos inmobiliarios.
- f) Que mantiene cuentas activas en las siguientes redes sociales:
 - Instagram (<https://instagram.com/arces.mx>);
 - Facebook (<https://www.facebook.com/Arcesfinanciamientocolectivo>), y
 - LinkedIn (<https://www.linkedin.com/company/arces-mx/>)
- g) Que tiene interés en agregar a su catálogo de inmuebles que promociona en su plataforma digital el inmueble identificado en el “Anexo I” Referencia (1) del presente contrato.
- h) Que hizo del conocimiento del Solicitante que los recursos de las operaciones realizadas por los Inversionistas con la declarante no se encuentran garantizados por ninguna autoridad. Asimismo, le informó que los rendimientos de las inversiones que los Inversionistas realicen 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 once de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera hace del conocimiento del solicitante 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 para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera 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 <https://arces.mx> que 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 puso a disposición del solicitante los términos y condiciones de uso de la plataforma <https://arces.mx>, las cuales forman parte integrante del presente contrato y se anexan al mismo y podrán consultarse en cualquier tiempo en la citada página de internet.

SEGUNDA. Declara el Solicitante, a través de su representante legal:

- a) Que es una sociedad mercantil que se encuentra debidamente constituida conforme las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública declarada en la Cédula de datos de identificación del Solicitante, la cual forma parte integra del contrato.
- 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 declarada en la Cédula de Datos de identificación del Solicitante, la cual forma parte integra del contrato, 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 con la clave declarada en la Cédula de Datos de identificación del Solicitante, la cual forma parte integra del contrato.
- d) Que señala como su domicilio, correo electrónico y número de teléfono, para recibir toda clase de notificaciones respecto del presente contrato el o los declarados en la Cédula de Datos de identificación del Solicitante, la cual forma parte integra del contrato.
- e) Que tiene el derecho, las facultades y la capacidad legal para celebrar este contrato y para cumplir con las obligaciones derivadas de éste, y para consumir las operaciones contempladas en el mismo. Una vez celebrado, este contrato consignará obligaciones lícitas y válidas a cargo del Desarrollador, mismas que le son exigibles en sus términos.
- f) Declara el Solicitante que cuenta con todas las licencias y permisos necesarios para la construcción del Inmueble apoyado, que le sean requeridas de forma federal y estatal, según corresponda.
- g) Que tiene la capacidad financiera para consumir la operación objeto de este contrato.
- h) Que actualmente se encuentra realizando la construcción del Desarrollo Inmobiliario identificado en el "Anexo I" Referencia 2.
- i) Dentro de dicho Inmueble se construirá entre otros el Inmueble identificado como Inmueble Apoyado, en el "Anexo I" Referencia 1.
- j) Que la construcción del Desarrollo Inmobiliario se llevará a cabo con recursos provenientes de fuentes lícitas.
- k) Que analizó el Proyecto de Inversión respecto del Inmueble Apoyado sobre la oportunidad de recibir recursos por medio de la plataforma, y manifiesta que conoce, entiende y acepta el contenido y alcance de todos y cada uno de los Documentos de la Operación, así como este contrato.
- l) Que la celebración y cumplimiento de este contrato, no está en conflicto con, ni violan la legislación aplicable.
- m) Que reúne los requisitos para ser considerada por Arces como un Desarrollador Calificado o que un Desarrollador Calificado ejerce su Control y entiende y acepta que Arces tendrá derecho a cobrar una única comisión definida en el "Anexo I" referencia 3, cuyos importes se descontarán de la transferencia que Arces realice para el pago del Inmueble apoyado. Se hace constar que dicha comisión se calculó entre Arces y la declarante aplicando el porcentaje de comisión definido en el "Anexo I" referencia 3 al precio del Inmueble Apoyado definido en el "Anexo I" referencia 14.
- n) Que se basa en su propia evaluación sobre la operación objeto de este contrato, así como de los riesgos que conlleva, para tomar la determinación de celebrar el presente contrato.
- o) Que ha consultado con sus asesores de su confianza sobre las consecuencias legales, fiscales, regulatorias, financieras y contables, así como de cualesquiera consecuencias relacionadas con la celebración de los Documentos de la Operación, para realizar la aportación a la que se compromete.

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:

CL ÁUSULAS

CAPÍTULO ÚNICO.

PRIMERA. Definiciones.

- **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, 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, pero quienes contratan son Arces, como ITF y propietaria de la plataforma con los Inversionistas y/o solicitantes, según sea el caso.
- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet
- **CONDUSEF:** Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.
- **Constancia de Retención:** Documento que avala 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, el Desarrollador está obligado a proporcionar dicha constancia a los Inversionistas.
- **Contrato de Adhesión:** Al contrato de adhesión de financiamiento colectivo que celebra Arces con el Solicitante.
- **Control:** a la capacidad de imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes de una persona moral; o el mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital social de la sociedad, o el dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la sociedad, ya sea a través de la propiedad de Valores o por cualquier otro acto jurídico
- **Declaración Provisional:** Es una declaración de los ingresos, gastos, traslados y retenciones de impuestos realizadas el mes siguiente del evento que los originó.
- **Desarrollo Inmobiliario:** Proyecto inmobiliario en una etapa de preventa que podrá ser sujeto de adquisición en copropiedad por medio de financiamiento colectivo bajo la figura de copropiedad o regalías.
- **Desarrollador o Solicitante:** tendrán el significado que se les atribuye en el proemio de este contrato.
- **Desarrollador Calificado:** Desarrollador autorizado por un comité técnico de expertos, con base en la calificación obtenida en el modelo de análisis de riesgo diseñado por Arces, a la que se alimenta con la información proporcionada por dicho desarrollador.
- **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.
- **Etapas de Financiamiento:** Definición de las etapas en términos de monto y porcentaje, en las que se divide el proyecto de financiamiento del inmueble apoyado.
- **Fecha de finalización de Construcción del Inmueble Apoyado:** Fecha comprometida por el desarrollador para finalizar la construcción de la propiedad y cuenta con los requisitos para escriturar para su venta al cliente final
- **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 o participación de los ingresos, utilidades, regalías o pérdidas que se obtengan de la realización de los proyectos de un solicitante.
- **Ganancia Esperada por la Venta del Inmueble:** Cantidad estimada de retorno monetario menos el capital del inversionista, señalado en porcentaje, el cual será el resultado de la división del “Precio de estimado de venta a terceros” entre el “Precio del Inmueble Apoyado” menos (-) 1 uno.
- **Inmueble Apoyado:** Inmueble específico dentro de un Desarrollo Inmobiliario o Proyecto objeto del Financiamiento Colectivo, propiedad del solicitante, que se encuentra sujeto al financiamiento colectivo de copropiedad o regalías, promovido por ARCES a Inversionistas por medio de sus plataformas digitales, y cual se encuentra especificado en las declaraciones del presente.
- **Inversionista:** Persona física cuyo nombre se encuentra en la carátula del presente contrato que invertirá

recursos en el Inmueble Apoyado que elija en la plataforma, para que, en caso de que existan, reciba la parte alícuota que le corresponda sobre las ganancias que obtenga el Desarrollador en la venta del citado Inmueble 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.
- **Minusvalía:** Resultado negativo obtenido de restar los ingresos netos por la venta del Inmueble Apoyado menos el precio de preventa del inmueble.
- **Monto Máximo por Financiar:** Al monto en moneda nacional que Arces buscará financiar al Solicitante a través de su plataforma, el cual se determinará multiplicando el Valor Total del Inmueble Apoyado por el Porcentaje máximo a financiar del Inmueble Apoyado.
- **Plusvalía:** Ingresos netos por la venta total del Inmueble Apoyado, por parte del Solicitante, a terceros menos el precio de preventa del bien inmueble (en el momento en el que se otorga el financiamiento Colectivo Arces al Desarrollador), siempre que se obtenga un resultado positivo. Esta Plusvalía será correspondiente al porcentaje máximo a financiar del Inmueble apoyado, previamente definido en el "Anexo I" Referencia (6).

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.

- **Porcentaje máximo por financiar del Inmueble apoyado:** Al porcentaje del inmueble apoyado en el que los Inversionistas pueden decidir financiar a través de la plataforma de Arces.
- **Porcentaje de Pena Convencional:** Al porcentaje que el Solicitante pagará a los Inversionistas, a través de Arces, previamente definido en el "Anexo I" Referencia 13 de la cantidad invertida en el inmueble 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 la Plusvalía para los Inversionistas.
- **Precio Estimado de Venta a Terceros:** El precio esperado en el cual el solicitante venderá el inmueble apoyado a compradores interesados al concluir la construcción.
- **Precio del Inmueble Apoyado:** El precio que determinará el Solicitante para el Inmueble Apoyado en el periodo de preventa y que corresponderá únicamente al porcentaje acordado del inmueble, deberá ser el mismo que el precio público para la preventa proporcionalmente.
- **Proyecto objeto del Financiamiento Colectivo:** Al nombre comercial del Proyecto o Desarrollo Inmobiliario, el cual podrá encontrarse en el presente usado indistintamente, y que será objeto del financiamiento colectivo que otorgará Arces al Solicitante.
- **RECA:** Registro de Contratos de Adhesión.
- **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.
- **Rendimiento Esperado:** Cantidad estimada de retorno monetario, señalado en porcentaje, el cual será el resultado de la división del "Precio de estimado de venta a terceros" entre el "Precio del Inmueble apoyado" menos (-) 1 (uno).
- **SAT:** Sistema 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
- **Tiempo de promoción del Inmueble Apoyado:** Plazo que tendrá Arces para promover entre sus usuarios o Inversionistas el inmueble apoyado en su plataforma ARCES.MX
- **Tiempo de Retorno de Inversión:** Plazo en el que se espera que se deposite al INVERSIONISTA el su capital más la ganancia esperada, la cual estará basada en el tiempo de entrega del Inmueble Apoyado más el tiempo que finalice la venta del Inmueble Apoyado.

- **Títulos de Propiedad:** Certificados que documentarán la inversión realizada por cada inversionista. El monto de dinero solicitado por el solicitante para la construcción del inmueble 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 sobre la parte alícuota de las ganancias que en su caso se obtengan de la venta del inmueble apoyado, o bien sobre la parte alícuota del inmueble apoyado en términos de las leyes nacionales.
- **UNE:** Unidad especializada de Arces, que tiene por objeto atender las consultas, reclamaciones y aclaraciones.
- **Valor Total del Inmueble Apoyado:** El valor total en el periodo de preventa del Inmueble Apoyado, el cual deberá ser el mismo que el precio público para la preventa.
- **Valor unitario de Título de Propiedad:** Al valor que tendrá cada Título de propiedad de forma individual.
- **Valores:** a 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.

SEGUNDA. 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.

TERCERA. CONFIDENCIALIDAD.

Las Partes se obligan a mantener de manera confidencial toda la información relacionada con los Documentos de la Operación, 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.

CUARTA. AVISO DE PRIVACIDAD.

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, Arces informa al Solicitante 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 Solicitante 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 Solicitante podrá consultar el aviso de privacidad completo en "<https://arces.mx/>."

QUINTA. OBJETO.

Las Partes acuerdan que el presente contrato tiene por objeto determinar los términos y condiciones en los cuales el Solicitante participará en el Proceso de Financiamiento Colectivo de Arces, así como para indicar el Inmueble Apoyado sobre el cual se realizará el Financiamiento Colectivo, la cantidad de inversión que requiere el Solicitante, es decir el Precio del Inmueble Apoyado definido en el "Anexo I" Referencia 14.

Las partes acuerdan que Arces por medio de su plataforma digital ARCES.MX, celebrará un contrato de comisión mercantil y mandato con los Inversionistas, para que éstos, otorguen el financiamiento colectivo arcés, hasta el monto máximo y en las etapas definidas en el "Anexo I" Referencia 4, y el Solicitante se compromete a mantener en su propiedad el porcentaje restante del inmueble apoyado, lo que hace que el Solicitante participe en copropiedad con los Inversionistas sobre la plusvalía generada. Lo anterior conforme a la definición de Financiamiento Colectivo Arces, definido en el presente Contrato.

Que Arces promoverá el inmueble apoyado entre sus potenciales Inversionistas durante el periodo establecido en el "Anexo I" Referencia 5, contados a partir de que se inicie la publicación en su plataforma ARCES.MX y que dicho periodo no podrá exceder los **90** días naturales contados a partir de la fecha en que se firme el presente

contrato, este periodo se entenderá como **Tiempo de promoción del inmueble Apoyado o Plazo de promoción del inmueble Apoyado.**

El solicitante promete que al haber llegado por lo menos al monto de **Ganancia Esperada por Venta del Inmueble**, vender el cien por ciento del inmueble a un tercero bajo la autorización expresa de Arces, de acuerdo “al Anexo II – Formato de Autorización de venta de inmueble apoyado”.

Posterior a la venta a la que se refiere el párrafo anterior, el Solicitante transfiere a Arces el capital más la plusvalía correspondiente, de acuerdo con su Porcentaje Mínimo de Copropiedad establecido en el “Anexo 1”, a los Inversionistas, a través de la cuenta CLABE única de proyecto definida en el “Anexo 1” Referencia 10, por medio de una transferencia SPEI.

Una vez recibidos los recursos a los que se refiere el párrafo anterior, de forma automática y a través del servicio de identificación de pagos de STP, dentro de la plataforma de Arces se identifica y aplica el saldo correspondiente a la cuenta virtual de cada inversionista de acuerdo con su participación en dicho proyecto.

El Precio Estimado de Venta a terceros pactado del Inmueble Apoyado, una vez que este haya sido construido, estará definido en el “Anexo I” Referencia 7.

Los Inversionistas al realizar su aportación recibirán uno o más Títulos de Propiedad que amparan la misma, cuyo valor por cada título se define en el “Anexo I” Referencia 8, el total de la suma de todos los títulos adquiridos por cada inversionista les dará derecho una parte correspondiente de la Plusvalía generada más su capital correspondiente, por la venta final a un tercero del inmueble apoyado.

En caso de que no se logre la venta del Inmueble Apoyado a un tercero en un plazo de ___ meses, el Desarrollador se compromete a transferir la propiedad de dicho inmueble a los Inversionistas propietarios de los Títulos de Propiedad mediante escritura ante notario público.

El Solicitante otorga su autorización para que Arces utilice su razón social, nombre y logotipo en su página de internet <https://arces.mx/> con la finalidad de publicar la calificación obtenida luego de aplicarle el modelo de análisis de riesgo diseñado por Arces, así como para fines publicitarios.

SEXTA. DEL MANDATO.

EL Solicitante (la “Mandante”) declara y otorga: que por medio del presente instrumento, da y confiere a favor de la persona moral **denominada “CROWD UP MEX, S.A.P.I. DE C.V., INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO”** (la “Mandataria”), un mandato tan amplio, cumplido y bastante como en derecho sea necesario para que ésta última realice las siguientes actividades:

- I. Para que la mandataria reciba pagos de terceras personas, conforme el Financiamiento Colectivo Arces, en su nombre cuyo destino será única y exclusivamente para el financiamiento colectivo del inmueble apoyado por el monto total por etapa definido en el Anexo I y de la respectiva comisión del mandatario. La mandataria deberá transferir a la mandante las cantidades recibidas en su nombre, en un período que no excederá de 48 (cuarenta y ocho) horas a la fecha en la que se haya recaudado el monto total, por etapa, del financiamiento colectivo Arces, como se definan en el “Anexo I” Referencia 4. la mandataria establece que podrá recibir en su nombre hasta la cantidad por el monto máximo a financiar.
- II. Para que la mandataria celebre contratos de Comisión Mercantil y Mandato de Financiamiento Colectivo con los Inversionistas, a través de su plataforma, respecto de hasta el monto máximo a financiar del Inmueble apoyado definido en el “Anexo I” Referencia 6, en los cuales el Inversionista se compromete a aportar una cantidad del financiamiento colectivo por medio de Títulos de Propiedad, que representarán una parte alícuota de participación en la Plusvalía generada de la realización de los proyectos del Solicitante. El Monto Máximo por Financiar del Inmueble apoyado es la cantidad correspondiente al Monto Máximo por Financiar definido en el “Anexo I” Referencia 9, que es la cantidad en la que LA MANDATARIA podrá ofrecer la participación en el financiamiento colectivo Arces del inmueble apoyado a sus Inversionistas y que será financiada por éstos, según los Títulos de Propiedad que cada uno de ellos adquiera.
- III. Para que la mandataria pague por cuenta y a nombre de la mandante el capital más la plusvalía generada a cada Inversionista, conforme lo equivalente a su aportación, por la operación objeto del presente Contrato de Adhesión.
- IV. La mandataria expedirá el CFDI a nombre y por cuenta del Inversionista, respecto de las operaciones

contempladas en el presente contrato en su calidad de mandataria, bajo las reglas de retención de la Ley de Impuesto Sobre la Renta en su artículo 145 Otros Ingresos de Personas Físicas y de la Ley del Impuesto al Valor Agregado en su artículo 32,

Arces acepta el mandato otorgado en su favor y promete desempeñarlo bien y fielmente y conforme a derecho.

SEPTIMA. DISPOSICIONES DEL CONTRATO DE ADHESIÓN.

Arces pone a disposición del Solicitante en el apartado "Contrato de Adhesión" en la página web <https://arces.mx/> - Contrato de Adhesión un ejemplar del presente Contrato, acompañado de todos sus anexos, desde el momento de la celebración del Proceso de Financiamiento Colectivo de Copropiedad y Regalías.

OCTAVA. EXCLUSIVIDAD.

El Solicitante se obliga y compromete a el inmueble apoyado únicamente podrá ser promovido por medio de Arces, no pudiendo hacer uso de los servicios de otra institución de tecnología financiera, para los mismos fines. Por lo anterior expresamente declara bajo formal protesta de decir verdad y acepta que no tiene publicado el proyecto en otra Institución de Tecnología Financiera.

En caso de que el Solicitante incumpla lo anterior, o la información proporcionada fuera falsa, errónea o incompleta, éste deberá pagar los gastos, daños y perjuicios que le pudiera causar a Arces.

NOVENA. DEL OTORGAMIENTO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD

El Solicitante, por medio de la celebración del presente contrato, promete reconocer los Títulos de Propiedad que Arces entregue a sus Inversionistas hasta el "Porcentaje máximo a financiar del Inmueble Apoyado" Referencia 6 por la cantidad del "Monto Máximo a Financiar" definidos en el "Anexo I" Referencia 9 que recibirá Arces, en su nombre y representación, para lo cual le ha otorgado el mandato a que se refiere la cláusula sexta. De igual forma, Arces, lo representará en la formalización del proceso del financiamiento colectivo, que deriva en la obtención de Títulos de Propiedad, el cual se celebrará por medio de la plataforma de Arces, con los diversos Inversionistas, por medio de los respectivos contratos de adhesión.

De igual forma, se hace constar que el Solicitante únicamente quedará obligado a la celebración del contrato de Comisión Mercantil y Mandato de Financiamiento Colectivo, una vez que se hayan financiado la totalidad de los Títulos de Propiedad correspondientes a cada una de las etapas definidas en el "Anexo I" Referencia 4 y le haya sido cubierto el financiamiento acordado. Si esto no sucede, la presente cláusula quedará sin efectos y no estará obligado a expedir los Títulos de Propiedad respecto del inmueble apoyado, en cuyo caso Arces devolverá a los Inversionistas, por medio de su plataforma, las cantidades que le hubieren sido pagadas para la adquisición de los Títulos de Propiedad del inmueble apoyado.

El Solicitante se obliga y compromete a expedir a los Inversionistas sus respectivos Títulos de Propiedad que representarán la parte alícuota que adquieran, del inmueble apoyado.

Asimismo, las partes acuerdan que el Solicitante enajenará el cien por ciento del inmueble apoyado a un tercero bajo la autorización expresa de Arces, de acuerdo con el "Anexo II – Formato de Autorización de Venta de inmueble apoyado".

El Solicitante se compromete a transferir el monto por venta de inmueble correspondiente a los títulos de las etapas efectivamente financiadas por los Inversionistas y pagadas por Arces.

El monto por transferir se define multiplicando el precio final de venta a un tercero menos los impuestos, por el porcentaje total efectivamente financiado en las etapas cumplidas, mismo que se transferirá a la cuenta CLABE STP del Inmueble Apoyado definida en el "Anexo I" Referencia 10, dentro de las siguientes 48 (cuarenta y ocho) horas hábiles de haber recibido el importe correspondiente a la venta del inmueble apoyado, en moneda del curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.

Arces en ningún caso y por ningún motivo acepta recursos en efectivo, moneda extranjera o activos virtuales.

El plazo de vigencia de la presente cláusula es el Tiempo Esperado de Retorno de Inversión, el cual se establece en el "Anexo I" Referencia 11. De igual forma, si dicho plazo se prorroga, el plazo establecido para la celebración de la compraventa también se entenderá por prorrogado.

DECIMA. COMISIÓN DE ARCES.

Arces tendrá derecho a cobrar una sola comisión definida como un porcentaje establecida en el "Anexo I" Referencia 3, sobre el monto efectivamente financiado de la Inversión, cuyo importe más impuesto al valor agregado, se descontarán del monto financiado que Arces transfiera al Solicitante, al momento de lograr cada etapa de financiamiento definidas en el "Anexo I" Referencia 4.

DECIMA PRIMERA. GASTOS E IMPUESTOS.

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

DÉCIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES; CESIÓN DE DERECHOS

Este contrato entra en vigor a partir del día de la firma y sólo podrá ser modificado mediante convenio por escrito entre las Partes. 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 la otra Parte.

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

DÉCIMA TERCERA. TERMINACIÓN POR CUMPLIMIENTO.

Una vez que el Solicitante realice cumpla con todas las obligaciones de pago y entrega que tiene con Arces y éste a su vez de cumplimiento frente al inversionista se dará por terminado este contrato.

Arces pondrá a disposición del Solicitante a través correo electrónico y medios que defina en la carátula del contrato, el estado de cuenta que respalde dicha terminación, dentro de los diez 10 días hábiles a partir de que se hubiera realizado dicha terminación.

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

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

DÉCIMA CUARTA. 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 otras Partes ya sea (i) personalmente, o (ii) por medio de servicio de mensajería reconocido con acuse de recibo por el destinatario, con cuando menos 10 (diez) días hábiles de anticipación.

Todas aquellas notificaciones, avisos, solicitudes, reclamaciones, demandas u otras comunicaciones del Solicitante para Arces se enviarán: (i) al domicilio declarado por Arces en el presente contrato; (ii) a través de su correo electrónico "contacto@arces.mx" o; (iii) su página web <https://arces.mx/> .

Todas aquellas notificaciones, avisos, solicitudes, reclamaciones, demandas u otras comunicaciones del Arces para el Solicitante se enviarán al (i) Domicilio, (ii) Teléfono o; (iii) correo electrónico, establecidos en las DECLARACIONES del presente contrato.

Cualquiera de las Partes podrá designar otra dirección, teléfono y/o e-mail 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 Solicitante, a través 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.

DÉCIMA QUINTA. 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 Operación.

DÉCIMA SEXTA. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

En caso de que el Solicitante incumpla con su obligación de construir el inmueble apoyado en tiempo y forma, conforme a lo acordado en el "Anexo I" Referencia 12, El Solicitante incumplido, se hará acreedor a una pena convencional equivalente al porcentaje establecido en el "Anexo I" Referencia 13 de la cantidad invertida en el inmueble 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. Arces deberá distribuir entre los Inversionistas, la penalización que efectivamente le sea pagada, en la parte alícuota que a cada uno de ellos le corresponda según el monto de su inversión.

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 siguiente 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 e 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 de los Solicitantes 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 el presente artículo. Sin embargo, el procedimiento previsto en este artículo quedará sin efectos a partir de que el Cliente 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 9994540575 o mediante correo electrónico servicioclientes@arces.mx.

Asimismo, se hacen de conocimiento del Solicitante, 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.

Adicionalmente, el inversionista tiene derecho de acudir ante la CONDUSEF o ante la autoridad jurisdiccional correspondiente. Sin embargo, el procedimiento previsto anteriormente quedará sin efectos a partir de que el Solicitante presente su demanda ante autoridad jurisdiccional o conduzca su reclamación en términos de la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros

DÉCIMA OCTAVA. ANEXOS Y DOCUMENTOS ADJUNTOS.

Los 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.

DÉCIMA NOVENA. 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 federales 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.

VIGÉSIMA. VIGENCIA.

El presente contrato tendrá una vigencia por el mismo periodo que tome el **Tiempo Esperado de Retorno de inversión**.

VIGÉSIMA PRIMERA. LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DE IMPUESTOS.

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

El Desarrollador 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 Desarrollador 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.

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 <https://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. VALIDACIÓN DE DOCUMENTOS.

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

VIGÉSIMA CUARTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.

El Solicitante podrá solicitar a Arces la terminación anticipada del presente Contrato, sin penalización o comisión alguna, siempre y cuando lo notifique con 30 (treinta) días de anticipación, obtenga su autorización y cubra el 100% del valor comercial del inmueble en el momento en el que realice la notificación mencionada.

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

ANEXO I. CONDICIONES GENERALES

I. Datos del Proyecto Objeto del Financiamiento Colectivo (Referencia 2)

Nombre comercial					
Dirección.		Calle		Número	
Núm. interno		Ciudad		Municipio	
Estado		CP.		Teléfono	
Correo Electrónico					
Folio		del Registro Público de la Propiedad del Estado de			
Medidas y Colindancias:		Superficie		metros cuadrados	
Al Norte					
Al Sur					
Al Oriente					
Al Poniente					

II. Datos del Inmueble Apoyado (Referencia 1)

Tipo de Inmueble		Número Interior / Lote	
Descripción			
Medidas y Colindancias:	Superficie		metros cuadrados
Al Norte			
Al Sur			
Al Oriente			
Al Poniente			

Precio del Inmueble apoyado (Referencia 14)	\$		MXN
Cuenta CLABE STP (Referencia 10)			
Tiempo esperado de Retorno de Inversión (Referencia 11)		Meses	
Fecha de finalización de construcción de inmueble apoyado (Referencia 12)	___/___/___		

III. Condiciones del financiamiento colectivo.

Porcentaje de Comisión (Referencia 3)	%	Monto máximo a financiar (Referencia 9)	MXN.
Porcentaje máximo a Financiar del Inmueble apoyado (Referencia 6)	%		
Porcentaje Mínimo Copropiedad Solicitante	%		
Tiempo de Promoción del Inmueble apoyado (Referencia 5)		días	
Precio Estimado de venta a terceros (Referencia 7)		MXN.	
Porcentaje Pena Convencional (Referencia 13)	%		
Valor unitario de Título de Propiedad (Referencia 8)		MXN.	
Número de Títulos de Propiedad			

Definición de etapas del financiamiento colectivo. (Referencia 5)

Etapa 1		Etapa 3		Etapa 5	
Etapa 2		Etapa 4		Total	

IV. Firmas

Solicitante		Crowd Up Mex S.A.P.I. de C.V., IFC
		José Enrique López Lagunas

ANEXO II FORMATO DE AUTORIZACIÓN DE PRECIO DE VENTA

Lugar y Fecha _____

Nombre del Solicitante	
Representante Legal del Solicitante	
Nombre del Inmueble Apoyado	
Precio de Venta Propuesto por el Solicitante	
Firma del Solicitante	
Firma del Representante Legal de ARCES José Enrique López Lagunas	

Cédula de Datos de identificación del Solicitante	
Denominación o razón social	
RFC con homoclave	
No. de serie de FIEL	
Actividad económica u objeto social	
Nacionalidad	
Datos de la escritura constitutiva	Fecha de constitución
	Número de escritura pública
	Notario público
	Folio mercantil
Domicilio fiscal	Calle
	No. int. y ext.
	Colonia
	Ciudad o población
	Entidad federativa
	Código postal
Número de teléfono o contacto	
Correo electrónico	
Nombre completo del administrador o representante	
Escritura donde consta que el administrador o el representante cuentan con facultades suficientes	

Anexo II. Preceptos legales

Ley para regular las Instituciones de Tecnología Financiera

Artículo 11.- Para organizarse y operar como ITF se requiere obtener una autorización que será otorgada por la CNBV, previo acuerdo del Comité Interinstitucional, en términos del Capítulo I del Título III de la presente Ley.

Las ITF, además de cumplir con las obligaciones establecidas en esta Ley y en las disposiciones que de ella emanen, deberán tomar medidas para evitar que se difunda información falsa o engañosa a través de ellas.

Adicionalmente, las ITF deberán difundir la información que permita a sus Clientes identificar los riesgos de las Operaciones que celebren con o a través de ellas, conforme a lo previsto en esta Ley. Ni el Gobierno Federal ni las entidades de la administración pública paraestatal podrán responsabilizarse o garantizar los recursos de los Clientes que sean utilizados en las Operaciones que celebren con las ITF o frente a otros, así como tampoco asumir alguna responsabilidad por las obligaciones contraídas por las ITF o por algún Cliente frente a otro, en virtud de las Operaciones que celebren. Las ITF deberán señalar expresamente lo mencionado en este párrafo en sus respectivas páginas de internet, en los mensajes que muestren a través de las aplicaciones informáticas o transmitan por medios de comunicación electrónica o digital que utilicen para el ofrecimiento y realización de sus Operaciones, así como en la publicidad y los contratos que celebren con sus Clientes.

Artículo 16.- Los Clientes de una institución de financiamiento colectivo que intervengan en las actividades previstas en el artículo anterior serán denominados inversionistas y solicitantes. Se consideran inversionistas a las personas físicas o morales que aporten recursos a los solicitantes. Se consideran solicitantes a las personas físicas o morales que hubieren requerido tales recursos a través de la institución de financiamiento colectivo.

Los Clientes de una institución de financiamiento colectivo podrán efectuar entre ellos y a través de dicha institución las Operaciones siguientes:

- I. Financiamiento colectivo de deuda, con el fin de que los inversionistas otorguen préstamos, créditos, mutuos o cualquier otro financiamiento causante de un pasivo directo o contingente a los solicitantes;
- II. Financiamiento colectivo de capital, con el fin de que los inversionistas compren o adquieran títulos representativos del capital social de personas morales que actúen como solicitantes, y
- III. 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.

Ley del Impuesto Sobre la Renta

Artículo 8. Para los efectos de esta Ley, se consideran intereses, 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.

...

Artículo 55. Las instituciones que componen el sistema financiero que paguen los intereses a que se refiere el artículo anterior, tendrán, además de las obligaciones establecidas en otros artículos de esta Ley, las siguientes:

- I. Presentar ante el Servicio de Administración Tributaria, a más tardar el día 15 de febrero de cada año, información sobre el nombre, Registro Federal de Contribuyentes, domicilio del contribuyente de que se trate y de los intereses nominales y reales a que se refiere el artículo 134 de esta Ley, la tasa de interés promedio nominal y número de días de la inversión, a él pagados en el año de

calendario inmediato anterior, respecto de todas las personas a quienes se les hubiese pagado intereses, con independencia de lo establecido en los artículos 192 y 295 de la Ley del Mercado de Valores, 117 de la Ley de Instituciones de Crédito y 55 de la Ley de Fondos de Inversión.

Las autoridades fiscales proveerán las medidas necesarias para garantizar la confidencialidad de la información que se deba presentar en los términos de esta fracción. Dicha información solamente deberá presentarse encriptada y con las medidas de seguridad que previamente acuerden las instituciones del sistema financiero y el Servicio de Administración Tributaria.

- II. Proporcionar a las personas a quienes les efectúen los pagos, a más tardar el 15 de febrero de cada año, constancia en la que se señale el monto nominal y el real de los intereses pagados o, en su caso, la pérdida determinada conforme al artículo 134 de esta Ley, y las retenciones efectuadas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior.**

...

Artículo 134. Las personas físicas deberán acumular a sus demás ingresos los intereses reales percibidos en el ejercicio.

Tratándose de intereses pagados por sociedades que no se consideren integrantes del sistema financiero en los términos de esta Ley y que deriven de títulos valor que no sean colocados entre el gran público inversionista a través de bolsas de valores autorizadas o mercados de amplia bursatilidad, los mismos se acumularán en el ejercicio en que se devenguen.

Se considera interés real, el monto en el que los intereses excedan al ajuste por inflación. Para estos efectos, el ajuste por inflación se determinará multiplicando el saldo promedio diario de la inversión que genere los intereses, por el factor que se obtenga de restar la unidad del cociente que resulte de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes más reciente del periodo de la inversión, entre el citado índice correspondiente al primer mes del periodo. Cuando el cálculo a que se refiere este párrafo se realice por un periodo inferior a un mes o abarque fracciones de mes, el incremento porcentual del citado índice para dicho periodo o fracción de mes se considerará en proporción al número de días por el que se efectúa el cálculo.

El saldo promedio de la inversión será el saldo que se obtenga de dividir la suma de los saldos diarios de la inversión entre el número de días de la inversión, sin considerar los intereses devengados no pagados.

Cuando el ajuste por inflación a que se refiere este precepto sea mayor que los intereses obtenidos, el resultado se considerará como pérdida. La pérdida se podrá disminuir de los demás ingresos obtenidos en el ejercicio, excepto de aquéllos a que se refieren los Capítulos I y II de este Título. La parte de la pérdida que no se hubiese podido disminuir en el ejercicio, se podrá aplicar, en los cinco ejercicios siguientes hasta agotarla, actualizada desde el último mes del ejercicio en el que ocurrió y hasta el último mes del ejercicio en el que aplique o desde que se actualizó por última vez y hasta el último mes del ejercicio en el que se aplique, según corresponda.

Cuando los intereses devengados se reinviertan, éstos se considerarán percibidos, para los efectos de este Capítulo, en el momento en el que se reinviertan o cuando se encuentren a disposición del contribuyente, lo que suceda primero.

Artículo 135. Quienes paguen los intereses a que se refiere el artículo 133 de esta Ley, están obligados a retener y enterar el impuesto aplicando la tasa que al efecto establezca el Congreso de la Unión para el ejercicio de que se trate en la Ley de Ingresos de la Federación sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los intereses, como pago provisional. Tratándose de los intereses señalados en el segundo párrafo del artículo 134 de la misma, la retención se efectuará a la tasa del 20% sobre los intereses nominales.

Las personas físicas que únicamente obtengan ingresos acumulables de los señalados en este Capítulo podrán optar por considerar la retención que se efectúe en los términos de este artículo como pago definitivo, siempre que dichos ingresos correspondan al ejercicio de que se trate y no excedan de \$100,000.00.

Artículo 136. Quienes obtengan los ingresos a que se refiere este Capítulo, además de las obligaciones establecidas en otros artículos de esta Ley, tendrán las siguientes:

- I. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.
- II. Presentar declaración anual en los términos de esta Ley.
- III. 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.

Lo dispuesto en este artículo no será aplicable a los contribuyentes que hayan optado por no acumular los intereses a sus demás ingresos, en los términos del segundo párrafo del artículo 135 de esta Ley.

Quienes paguen los intereses a que se refiere este Capítulo deberán proporcionar al Servicio de Administración Tributaria la información a que se refiere el artículo 55 de esta Ley, aun cuando no sean instituciones de crédito.

Artículo 145. Los contribuyentes que obtengan en forma esporádica ingresos de los señalados en este Capítulo, salvo aquéllos a que se refieren los artículos 143 y 177 de esta Ley, cubrirán como pago provisional a cuenta del impuesto anual, el monto que resulte de aplicar la tasa del 20% sobre el ingreso percibido, sin deducción alguna. El pago provisional se hará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso.

Los contribuyentes que obtengan periódicamente ingresos de los señalados en este Capítulo, salvo aquéllos a que se refieren los artículos 143 y 177 de esta Ley, efectuarán pagos provisionales mensuales a cuenta del impuesto anual, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquél al que corresponda el pago, mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas. El pago provisional se determinará aplicando la tarifa del artículo 96 de esta Ley a los ingresos obtenidos en el mes, sin deducción alguna; contra dicho pago podrán acreditarse las cantidades retenidas en los términos del siguiente párrafo.

Cuando los ingresos a que se refiere este Capítulo, salvo aquéllos a que se refiere el artículo 143 de esta Ley, se obtengan por pagos que efectúen las personas morales a que se refiere el Título II de esta Ley, dichas personas deberán retener como pago provisional la cantidad que resulte de aplicar la tasa del 20% sobre el monto de los mismos, sin deducción alguna, debiendo proporcionar a los contribuyentes y comprobante fiscal en el que conste la operación, así como el impuesto retenido; dichas retenciones deberán enterarse, en su caso, conjuntamente con las señaladas en el artículo 96 de la propia Ley.

En el supuesto de los ingresos a que se refiere la fracción X del artículo 142 de esta Ley, las personas morales retendrán, como pago provisional, la cantidad que resulte de aplicar la tasa máxima para aplicarse sobre el excedente del límite inferior que establece la tarifa contenida en el artículo 152 de la misma sobre el monto del remanente distribuible, el cual enterarán conjuntamente con la declaración señalada en el artículo 96 de esta Ley o, en su caso, en las fechas establecidas para la misma, y proporcionarán a los contribuyentes el comprobante fiscal en el que conste el monto de la operación, así como el impuesto retenido.

Tratándose de los ingresos a que se refiere la fracción XII del artículo 142 de esta Ley, las personas que efectúen los pagos deberán retener como pago provisional la cantidad que resulte de aplicar sobre el monto acumulable, la tasa máxima para aplicarse sobre el excedente del límite inferior que establece la tarifa contenida en el artículo 152 de esta Ley.

Los contribuyentes podrán solicitar les sea disminuido el monto del pago provisional a que se refiere el párrafo anterior, siempre que cumplan con los requisitos que para el efecto señale el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general.

Las personas que efectúen las retenciones a que se refieren los párrafos tercero, cuarto y quinto de este artículo, así como las instituciones de crédito ante las cuales se constituyan las cuentas personales para el ahorro a que se refiere el artículo 185 de esta Ley, deberán presentar declaración ante las oficinas autorizadas, a más tardar el día 15 de febrero de cada año, proporcionando la información correspondiente de las personas a las que les hubieran efectuado retenciones en el año de calendario anterior, debiendo aclarar en el caso de las instituciones de crédito, el monto que corresponda al retiro que se efectúe de las citadas cuentas.

Cuando las personas que efectúen los pagos a que se refiere la fracción XI del artículo 142 de esta Ley, paguen al contribuyente, además, ingresos de los señalados en el Capítulo I de este Título, los ingresos a que se refiere la citada fracción XI se considerarán como salarios para los efectos de este Título.

En el caso de los ingresos a que se refiere la fracción XIII del artículo 142 de esta Ley, las personas que administren el bien inmueble de que se trate, deberán retener por los pagos que efectúen a los condóminos o fideicomisarios, la cantidad que resulte de aplicar sobre el monto de los mismos, la tasa máxima para aplicarse sobre el excedente del límite inferior que establece la tarifa contenida en el artículo 152 de esta Ley; dichas retenciones deberán enterarse, en su caso, conjuntamente con las señaladas en el artículo 96 de la misma y

tendrán el carácter de pago definitivo. Los contribuyentes a que se refiere el párrafo anterior podrán optar por acumular los ingresos a que se refiere dicho párrafo a los demás ingresos. En este caso, acumularán la cantidad que resulte de multiplicar el monto de los ingresos efectivamente obtenidos por este concepto una vez efectuada la retención correspondiente, por el factor 1.4286. Contra el impuesto que se determine en la declaración anual, las personas físicas podrán acreditar la cantidad que resulte de aplicar sobre el ingreso acumulable que se determine conforme a este párrafo, la tasa máxima para aplicarse sobre el excedente del límite inferior que establece la tarifa contenida en el artículo 152 de esta Ley.

Cuando las regalías a que se refiere la fracción XVII del artículo 142 de esta Ley se obtengan por pagos que efectúen las personas morales a que se refiere el Título II de la misma, dichas personas morales deberán efectuar la retención aplicando sobre el monto del pago efectuado, sin deducción alguna, la tasa máxima para aplicarse sobre el excedente del límite inferior que establece la tarifa contenida en el artículo 152 de esta Ley, como pago provisional. Dicha retención deberá enterarse, en su caso, conjuntamente con las señaladas en el artículo 96 de esta Ley. Quien efectúe el pago deberá proporcionar a los contribuyentes comprobante fiscal en el que conste el monto de la operación, así como el impuesto retenido.

Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera

Artículo 53.- Las instituciones de financiamiento colectivo deberán pactar en los mandatos o comisiones que al efecto celebren con el objeto de que sus Clientes efectúen Operaciones, los términos siguientes:

- I. Tratándose de Solicitantes, el Plazo de Solicitud de Financiamiento Colectivo, cuya duración deberá ser revelada en todo momento y durante dicho plazo a los Inversionistas en la Plataforma.
- II. El plazo en el que se efectuará la entrega, o bien, la ejecución de las gestiones necesarias para que se entreguen los recursos a los que tengan derecho los Inversionistas cuando:
 - a) No se hubiere obtenido el monto requerido para celebrar la Operación al término del Plazo de Solicitud de Financiamiento Colectivo.
 - b) En caso de así pactarse, cuando el Solicitante no hubiere confirmado la celebración de la Operación al término del Plazo de Solicitud de Financiamiento Colectivo.
 - c) El Solicitante realice los pagos correspondientes por las Operaciones efectuadas.
- III. La entrega, o bien, la realización de las gestiones necesarias para que se entreguen los recursos aportados por los Inversionistas a los Solicitantes al término del Plazo de Solicitud de Financiamiento Colectivo o, en caso de así pactarse, cuando se cuente con la confirmación del Solicitante para la celebración de la Operación.
- IV. Para el caso de los mandatos o comisiones a que se refiere el artículo 54 de estas disposiciones, que serán revocables en el momento en que lo decida el Inversionista.

Ley del Impuesto al Valor Agregado

Artículo 32.- Los obligados al pago de este impuesto y las personas que realicen los actos o actividades a que se refiere el artículo 2º - A tienen, además de las obligaciones señaladas en otros artículos de esta Ley, las siguientes:

- III. ...
Expedir y entregar comprobantes fiscales.
....

Código Civil del Estado de Yucatán

ARTÍCULO 1710.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorgan con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales, para ejercer acto de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, los poderes serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

Código Civil Federal.

ARTÍCULO 2554. - En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros

Artículo 23.- En todas las operaciones y servicios que las Entidades Financieras celebren por medio de Contratos de Adhesión masivamente celebradas y hasta por los montos máximos que establezca la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros en disposiciones de carácter general, aquéllas deberán proporcionarle a sus Clientes la asistencia, acceso y facilidades necesarias para atender las aclaraciones relacionadas con dichas operaciones y servicios.

Al efecto, sin perjuicio de los demás procedimientos y requisitos que impongan otras autoridades financieras facultadas para ello en relación con operaciones materia de su ámbito de competencia, en todo caso se estará a lo siguiente:

- I. 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 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;
- II. 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;
- III. 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;

- IV. 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
- V. 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 de los Clientes de acudir ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros o ante la autoridad jurisdiccional correspondiente conforme a las disposiciones legales aplicables, así como de las sanciones que deban imponerse a la institución por incumplimiento a lo establecido en el presente artículo. Sin embargo, el procedimiento previsto en este artículo quedará sin efectos a partir de que el Cliente 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.