

CARÁTULA DE COMISIÓN MERCANTIL

NOMBRE DEL PRODUCTO: Financiamiento Colectivo de Inversión a Plazos más Fideicomiso JPNZ 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		
<p>Cargo por Gestiones de Cobranza \$200.00 (doscientos pesos 00/100 MN), en caso de Retraso en el pago, de conformidad con lo establecido en el contrato.</p> <p>"Incumplir con tus obligaciones te puede generar comisiones e intereses moratorios".</p>		
ADVERTENCIAS		
<p>"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";</p> <p>"Los rendimientos de la inversión son estimados y no están asegurados".</p>		
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 checked="" 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		
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		

CERTIFICADO DE TÍTULO DE PROPIEDAD

El presente certificado emitido por ARCES (**Crowd Up Mex, S.A.P.I. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo**) por mandato y con autorización expresa del Desarrollador y Solicitante del financiamiento ampara la titularidad de los derechos del inversionista adquiridos en virtud del contrato de Adhesión de Financiamiento Colectivo en Copropiedad o Regalías celebrado entre Arces y el inversionista conforme a la siguiente información:

Folio o número de identificación del contrato: _____

Datos del inmueble		
Nombre del Proyecto Apoyado:		
Ubicación del inmueble		
Calle:	No. Ext.:	No. Int.:
Colonia:	C.P.:	
Alcaldía o Municipio:	Ciudad:	
Estado:	País:	No. Depto.:
Superficie:		

	Nombre del inversionista	
(Referencia 3)	Precio Unitario del Título de Propiedad	
(Referencia 4)	Número de Títulos de Propiedad Adquiridos	
(Referencia 5)	Monto Total de la Inversión	
(Referencia 6)	Retorno Anual Esperado	
(Referencia 10)	Tiempo Máximo de Retorno de Inversión	
(Referencia 18)	Cargo por Gestiones de Cobranza	

La validez de este certificado está condicionada al cumplimiento en tiempo y forma de los compromisos de pago y demás obligaciones de pago contraídas por el inversionista en los términos de su contrato de financiamiento colectivo.

Fecha de emisión: ___ de _____ de _____. Mérida, Yucatán, México.

 José Enrique López Lagunas
 Representante legal de Crowd Up Mex, S.A.P.I.
 de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo
 (Arces)

ANEXO I. CONDICIONES GENERALES

I. Datos de Identificación del Inversorista (Referencia 1)

Nombre Completo
Domicilio
Fecha de nacimiento
CURP
RFC
Tipo de Identificación
Número de Identificación
Correo electrónico

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

Datos del Inmueble		
Nombre del Proyecto Apoyado:		
Ubicación del Inmueble		
Calle:	No Ext.:	No Int.:
Colonia:	C.P.:	
Alcaldía / Municipio:	Ciudad:	
Estado:	País:	
Superficie:	No. Depto.:	

III. Datos de la Inversión:

Referencia 3	Precio Unitario del Título de Propiedad.	_____
Referencia 4	Número de Títulos de Propiedad Adquiridos.	_____
Referencia 5	Monto Total de la Inversión.	_____
Referencia 6	Retorno Anual Esperado.	_____ %
Referencia 7	Retorno Anual Esperado por Venta a Terceros.	_____ %
Referencia 8	Retorno Anual Esperado por Arrendamiento.	_____ %
Referencia 9	Fecha de Inicio de Rendimiento fijo mensual.	_____
Referencia 10	Tiempo Máximo de Retorno de Inversión.	_____
Referencia 11	Tiempo de Promoción del Proyecto Apoyado.	_____
Referencia 12	Precio en Preventa del Proyecto Apoyado.	_____
Referencia 13	Precio de Venta Esperado.	_____
Referencia 14	Porcentaje en Copropiedad del Solicitante.	_____ %
Referencia 15	Porcentaje por Financiar del Proyecto Apoyado.	_____ %
Referencia 16	Monto por Financiar del Proyecto Apoyado.	_____
Referencia 17	Total de Títulos de Propiedad Disponibles.	_____
Referencia 18	Cargo por Gestiones de Cobranza.	_____
Referencia 19	Penalización por Impago.	_____ %
Referencia 20	Porcentaje de Pena Convencional Solicitante.	_____ %

Referencia 21	Cuenta CLABE para Retiros al Banco del Inversionista.	_____
Referencia 22	Cuenta CLABE STP Única para Depósito a Cuenta ARCES.	_____

IV. Tabla de parcialidades del Financiamiento Colectivo (Referencia 23)

Número de parcialidad	Fecha de pago	Fecha límite de pago	Importe	Porcentaje
1	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____
Total		_____	_____	_____

V. Tabla de beneficiario(s) sustituto(s) (Referencia 24)

Nombre	Correo electrónico	Teléfono	%
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

VI. Beneficios no económicos (Referencia 25)

VII. Firmas

Mérida, Yucatán siendo las ____ horas del ____ de ____ de 202__	
Nombre del Inversionista	José Enrique López Lagunas Representante Legal de Crowd Up Mex, SAPI de CV, Institución de Financiamiento Colectivo (ARCES)

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. INSTITUCION DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR **JOSE ENRIQUE LÓPEZ LAGUNAS**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**ARCES**”, Y POR OTRA PARTE LA PERSONA FÍSICA IDENTIFICADA EN EL ANEXO I DEL PRESENTE CONTRATO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL “**INVERSIONISTA**”. EL INVERSIONISTA Y ARCÉS, SERÁN CONSIDERADOS INDIVIDUALMENTE COMO UNA “**PARTE**” Y, EN CONJUNTO SERÁN DENOMINADAS 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 Montejó 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 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 letra “A”, Interior Piso 7, Departamento 12 Oficina F, entre calles 50 y 46 letra “A”, Colonia Gonzalo Guerrero, C.P. 97115, Mérida, Yucatán.
- e) Que actualmente mantiene una relación comercial con empresas cuyo objeto es construir desarrollos inmobiliarios los cuales después de ser analizados de acuerdo a la metodología Arces, resultan proyectos son elegibles y viables para ser financiados por medio de la figura de Financiamiento Colectivo de Copropiedad o Regalías, consultable en la página de internet www.arces.mx.
- f) Que en caso de que existan ganancias, promete entregar al Inversionista la parte alícuota que le corresponda respecto de las ganancias derivadas de la renta y venta del Proyecto Apoyado que el propio Inversionista seleccione, o en su caso, la parte alícuota que le corresponda de la propiedad del Proyecto Apoyado una vez que se encuentre totalmente construido dentro de los plazos establecidos en el presente contrato.
- g) Que para garantizar 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, precisamente inviertan en ellos, ha celebrado con los Solicitantes un contrato de comisión mercantil y de mandato y 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 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 forma parte integral del presente contrato.
- 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, así como los criterios de selección de los solicitantes y los proyectos, 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 como si a la letra se insertaren 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 15816-456-041874/01-00727-0325.

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 I, 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 este 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 se encuentra debidamente explicada de una manera clara la información que Arces puso a su disposición por medio de su plataforma sobre el proceso de inversión.
- f) Que tiene conocimiento y analizó la información publicada en la plataforma ARCES.MX sobre la oportunidad de inversión en diversos bienes inmuebles (EL PROYECTO APOYADO), en la que se describieron los criterios y resultados del análisis del Proyecto Apoyado que está interesado en invertir a cambio de recibir la parte alícuota que le corresponda sobre las ganancias que se obtengan derivadas de la renta y/o venta de este a terceros, o la parte alícuota de los derechos de propiedad 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 de su conocimiento 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 Arces o por algún cliente frente a otro, en virtud de las operaciones que celebren.
- h)** 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.
- i)** Que tiene los conocimientos necesarios en materia financiera, 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.
- j)** Que es de su conocimiento 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, así como los criterios de selección de los solicitantes y los proyectos, 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 tanto en la página de internet como en el RECA.
- k)** 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.
- l)** 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.
- m)** 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 como si se insertaran a la letra y que podrá consultarlos en cualquier tiempo en la citada página de internet.
- n)** 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 y forma parte del presente contrato.
- o)** 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.
- p)** Que Arces hizo de su conocimiento que las instituciones de financiamiento colectivo tienen prohibido asegurar retornos o rendimientos sobre la inversión realizada o garantizar el resultado o éxito de las inversiones en los términos del artículo 20 de la Ley, por lo que el cliente es sabedor que Arces no le asegura ningún retorno, ni le garantiza el resultado ni el éxito de las inversiones a que se refiere el presente contrato.
- q)** En cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley Arces hizo de su conocimiento que ni el Gobierno Federal ni las Entidades de la Administración Pública Paraestatal, podrán responsabilizarse o garantizar los recursos 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.
- r)** Que ha elegido libremente el Proyecto sobre el cual desea invertir.
- s)** Que a través de la aplicación móvil ARCES.MX, en el apartado “Desarrolladores” o la página

web <https://arces.mx/> puede conocer los criterios que utiliza Arces para seleccionar a los Desarrolladores e Inmuebles Apoyados, la información y documentación que se les solicita y las actividades que realiza, para verificar la veracidad de dicha información y documentación.

- t) Que en la celebración del presente contrato no medió dolo, lesión o mala fe.
- u) Que señala como su domicilio para recibir notificaciones en relación con el presente contrato el predio indicado en el Anexo I, 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 I, Referencia 1, del presente contrato.

TERCERA. Manifiestan las Partes 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

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 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, 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 (Anexo I, Referencia 25):** Son los beneficios distintos a los monetarios sobre los cuales tiene derecho el Inversionista. 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 del beneficio.
- **Cargo por Gestiones de Cobranza (Anexo I, Referencia 18):** Es el monto que deberá pagar el Inversionista en caso de no realizar el pago oportuno de una Parcialidad antes de la Fecha Límite de Pago de acuerdo con las fechas establecidas en la Tabla de Parcialidades del Financiamiento Colectivo (Anexo I, Referencia 23).
- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet.
- **Compromiso de Inversión:** Son las aportaciones que los Inversionistas se comprometen a realizar en favor del Solicitante 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 la institución de financiamiento colectivo durante dicho plazo o al Solicitante con posterioridad a su término.
- **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.

- **Declaración Provisional:** Es una declaración de los ingresos, gastos, traslados y retenciones de impuestos realizadas el mes siguiente del evento que los originó.
- **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 Pago de Rendimiento Fijo Mensual (Anexo I, Referencia 9):** Es la fecha en la que el Inversionista recibirá el primer pago de los Ingresos que se generen por el Arrendamiento del Proyecto Apoyado.
- **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 (Anexo I, Referencia 18) en cualquiera de las parcialidades establecidas en la Tabla de Parcialidades del Financiamiento Colectivo (Anexo I, Referencia 23).
- **Fideicomiso:** Contrato celebrado por el Solicitante y Arces en representación de los Inversionistas, con el fin de salvaguardar los derechos y obligaciones contraídos en el presente convenio.
- **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 Anual Esperada:** Cantidad estimada de retorno monetario, la cual será el resultado de la multiplicación del Monto por Financiar del Proyecto Apoyado (Anexo I, Referencia 16), por el Retorno Anual Esperado (Anexo I, Referencia 6).
- **Impago:** Es la condición en la que se considera el contrato que estando en retraso incumple con la parcialidad subsecuente a la que le generó la condición de retraso y será causal del incumplimiento del presente contrato por parte del inversionista. También se considerará impago cuando el pago de la última parcialidad no se realizare antes de la fecha límite de pago establecida.
- **Ingreso Neto por Venta del Proyecto Apoyado:** Corresponde al ingreso total generado por la venta del Proyecto Apoyado menos los impuestos que se causen y el monto resultante de aplicar la Comisión máxima para pagar por Venta a Terceros en porcentaje.
- **Inversionista:** Persona física que invertirá recursos en el Proyecto 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 Proyecto Apoyado y/o por el arrendamiento del Proyecto Apoyado a terceros.
- **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 Proyecto Apoyado menos el precio de preventa del inmueble.
- **Monto Por Financiar del Proyecto Apoyado (Anexo I, Referencia 16):** Al monto en moneda nacional que Arces buscará financiar al Solicitante a través de su plataforma.
- **Parcialidad:** Al pago periódico que deberá realizar el Inversionista a más tardar antes de la

fecha límite de pago determinada y por el importe señalado en la **Tabla de Parcialidades del Financiamiento Colectivo** (Anexo I, Referencia 23) 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.

- **Plusvalía:** Corresponde a la ganancia obtenida por la venta del inmueble que constituye el Proyecto Apoyado, 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.
- **Porcentaje por Financiar del Proyecto Apoyado (Anexo I, Referencia 15):** Significa el porcentaje del Proyecto Apoyado que Arces podrá financiar a través de las inversiones que reciba mediante la plataforma de ARCES.MX.
- **Porcentaje en Copropiedad del Solicitante (Anexo I, Referencia 14):** Al porcentaje del Proyecto Apoyado que el Desarrollador mantendrá en Copropiedad con los Inversionistas hasta el momento de la venta a terceros.
- **Porcentaje de Pena Convencional del Solicitante (Anexo I, Referencia 20):** Al porcentaje que el Solicitante o Desarrollador pagará a los Inversionistas, a través de Arces, calculado sobre 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 la Plusvalía 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%.
- **Proyecto Apoyado (Anexo I, Referencia 2):** Es el o los inmueble(s) o proyecto(s) que se encuentran sujetos al Financiamiento Colectivo de Copropiedad o Regalías, promovido por Arces a Inversionistas por medio de sus plataformas digitales. Cada proyecto contará con un nombre comercial que lo distinguirá del resto de los proyectos publicados en la plataforma ARCES.MX.
- **Precio en Preventa del Proyecto Apoyado (Anexo I, Referencia 12):** El precio que determina el Solicitante para el inmueble que constituye el Proyecto Apoyado en el periodo de preventa y que sirve como referencia para determinar el monto a financiar a través de la plataforma Arces. Este precio considera el valor de las mejoras que se efectuarán al Inmueble Apoyado con los recursos del Financiamiento Colectivo.
- **Precio de Venta Esperado (Anexo I, Referencia 13):** Corresponde al precio mínimo al que se promoverá el inmueble que compone el Proyecto Apoyado para su reventa, mismo que se establecerá de acuerdo al valor de mercado actual realizado por perito valuador al momento de la venta.
- **Precio Unitario de Título de Propiedad:** Se calculará dividiendo el Monto Total a Financiar del Proyecto Apoyado entre el número de Títulos de Propiedad del Proyecto Apoyado, establecido en el Anexo I (Referencia 3).
- **Proyecto Objeto del Financiamiento Colectivo:** Se refiere a las características del o de los Inmuebles Apoyados que estén en proceso de construcción o desarrollo por parte del Solicitante y que le haya presentado a Arces para obtener el Financiamiento Colectivo Arces. Dichas características incluirán las medidas del inmueble o inmuebles, su estructura, las amenidades con que cuenta el edificio en el que se ubica el o los Inmuebles Apoyados y

cualquier otro tipo de información que se considere relevante para conocimiento del Inversionista. Este proyecto contará con un nombre comercial que lo distinguirá del resto de los proyectos publicados en la plataforma ARCES.MX.

- **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 Anual Esperado (Anexo I, Referencia 6):** Cantidad estimada de retorno monetario, señalado en porcentaje, el cual será el resultado de la suma del Retorno Anual Esperado por Arrendamiento (Anexo I, Referencia 8) más el Retorno Anual Esperado por Venta a Terceros (Anexo I, Referencia 7).
- **Retorno Anual Esperado por Venta a Terceros (Anexo I, Referencia 7):** Cantidad de retorno monetario señalado en porcentaje, pagadero al Inversionista cuando se verifique la venta del inmueble que conforma el Proyecto Apoyado, conforme a lo establecido en el presente contrato.
- **Retorno Anual Esperado por Arrendamiento (Anexo I, Referencia 8):** Cantidad estimada de retorno monetario Anualizado, señalado en porcentaje, pagadero periódicamente, el cual será el resultado del Arrendamiento a terceros que el Solicitante realice de los Inmuebles que conforman el Proyecto Apoyado.
- **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 (Anexo I, Referencia 23), y dará lugar al Cargo por Gestiones de Cobranza (Anexo I, Referencia 18). Esta condición permanecerá hasta que el inversionista cubra el monto por la parcialidad correspondiente, más el cargo por cobranza generado.
- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria.
- **Solicitante:** Persona Moral también conocida como Desarrollador, mismo que se encuentra autorizado por un comité técnico de expertos, con base en la calificación obtenida en el modelo de análisis de riesgo diseñado por Arces, y que somete el Proyecto Apoyado al proceso de Financiamiento Colectivo Arces.
- **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 (Anexo I, Referencia 23):** Tabla que estipula las fechas en las que se realizarán las parcialidades o 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 (Anexo I, Referencia 11):** Plazo que tendrá Arces para promover entre sus usuarios o Inversionistas el Proyecto Apoyado en su plataforma ARCES.MX con el objeto de colocar hasta la totalidad de los títulos de propiedad.
- **Tiempo Máximo de Retorno de Inversión (Anexo I, Referencia 10):** Es el plazo máximo en que el Solicitante podrá llevar a cabo la venta del Proyecto Apoyado para entregar a los Inversionistas la Ganancia Esperada.
- **Títulos de Propiedad:** Certificados emitidos por Arces que documentarán la inversión realizada por cada Inversionista, cada título equivale a una fracción del Monto Total a Financiar de acuerdo al **Precio en Preventa del Proyecto Apoyado** (Anexo I, Referencia 12) y será representativo de una parte de la copropiedad de éste para el único efecto de que los Inversionistas adquieran derechos sobre la parte alícuota de las ganancias que se obtengan de la venta a terceros y/o por el arrendamiento a terceros del Proyecto Apoyado.

- **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.
- **Venta a Terceros:** Es la compraventa final del Proyecto Apoyado realizada por el Solicitante a favor de uno o varios terceros, con el fin de obtener una plusvalía y distribuirla a los Inversionistas por conducto de Arces.

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, con la finalidad de que el Inversionista participe de acuerdo con la parte alícuota de su inversión, en las utilidades y pérdidas que en su caso genere el inmueble destinado al Proyecto Apoyado.

Para el desarrollo del objeto del presente contrato, y de conformidad con el artículo 17 de la Ley, así como los artículos 52, 53 y demás relativos de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera emitidas por la CNBV, las partes celebran una comisión mercantil conforme a lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

TERCERA. DE LA COMISIÓN MERCANTIL

En este acto, el inversionista en los términos del artículo 17 de la Ley da y confiere a favor de Arces una comisión mercantil sin representación, tan cumplida y bastante como en derecho sea necesaria para que ésta última realice las siguientes actividades:

- I. Para que Arces entregue al Solicitante, cualquier cantidad que el inversionista pague por conducto de Arces correspondiente al pago de las Parcialidades por la adquisición del Número de Títulos de Propiedad Adquiridos (Anexo I, Referencia 4) del Proyecto Apoyado.
- II. Para que Arces reciba del Solicitante, a cuenta del Inversionista, la Ganancia Esperada, menos las retenciones correspondientes, que en forma proporcional le corresponda al Inversionista por el Número de Títulos de Propiedad Adquiridos (Anexo I, Referencia 4).
- III. Para que Arces realice la dispersión de la Ganancia Esperada a la cuenta del Inversionista, una vez aplicadas las retenciones correspondientes, de acuerdo con lo estipulado en el contrato de Financiamiento Colectivo celebrado entre el Solicitante y Arces.
- IV. Para que en su caso Arces realice a favor del inversionista las gestiones de cobranza respecto de cualquier pago a que el inversionista tenga derecho conforme al presente contrato y, en su caso, entregue al inversionista el producto de dichas gestiones.
- V. Para que Arces en calidad de fideicomisario represente los intereses del inversionista derivados del presente contrato ante la institución fiduciaria y cualquier autoridad administrativa o judicial.
- VI. 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 de manera gratuita, bien y fielmente y conforme el artículo 17 de la Ley y los correspondientes del Código de Comercio.

CUARTA. DEL MONTO POR FINANCIAR DEL PROYECTO APOYADO

El Monto por Financiar del Proyecto Apoyado, mismo que se encuentra establecido en el (Anexo I, Referencia 16), será dividido en la cantidad de Títulos de Propiedad necesarios para su correcta comercialización; el resultado de dicha división resultará en el Precio Unitario del Título de Propiedad establecido en el Anexo I, Referencia 3.

El Tiempo de Promoción del Proyecto Apoyado señalado en el Anexo I, Referencia 11, será el tiempo máximo en que Arces podrá colocar la totalidad de Títulos de Propiedad ofertados; una vez finalizado dicho tiempo, Arces no aceptará la compra de Títulos de Propiedad por parte de los inversionistas.

QUINTA. DE LA ADQUISICIÓN DE TÍTULOS DE PROPIEDAD

Las partes acuerdan que el inversionista al realizar su aportación recibirá por parte de Arces, uno o más Títulos de Propiedad que amparan dicha aportación, el total de la suma de los títulos adquiridos por el inversionista a través del presente contrato será el Número de Títulos de Propiedad Adquiridos (Anexo I, Referencia 4), mismos que le darán derecho a recibir el retorno de su inversión más el Retorno Anual Esperado (Anexo I, Referencia 6) siempre y cuando cumpla con sus obligaciones de pago en los términos establecidos en la cláusula siguiente.

La adquisición de los títulos a que se refiere esta cláusula solamente se considerará definitiva una vez que Arces transfiera los recursos al Solicitante.

En caso de que Arces no logre colocar cuando menos el 2% (dos por ciento) de los Títulos de Propiedad antes de que concluya el Tiempo de Promoción del Proyecto Apoyado (Anexo I, Referencia 11) y no se hubieran entregado recursos al Solicitante, se entenderá por no completado el Financiamiento Colectivo Arces quedando sin efectos el presente contrato, operando la terminación anticipada del presente contrato de pleno derecho sin responsabilidad para las partes, en cuyo caso Arces devolverá al inversionista, por medio de su plataforma, las cantidades que le hubieren sido entregadas por estos a cambio del Número de Títulos de Propiedad Adquiridos (Anexo I, Referencia 4), en un plazo máximo de 48 (cuarenta y ocho) horas hábiles contadas a partir del día siguiente a que concluya el Tiempo de Promoción del Proyecto Apoyado (Anexo I, Referencia 11).

No obstante, el inversionista acepta y reconoce que Arces de manera unilateral y considerando las condiciones de mercado, podrá prorrogar el Tiempo de Promoción del Proyecto Apoyado (Anexo I, Referencia 11), con el fin de colocar la totalidad de los Títulos de Propiedad del Proyecto Apoyado, en cuyo caso, Arces hará del conocimiento a sus inversionistas sobre dicha prórroga, a través de la publicación en sus plataformas en la sección que le corresponda al Proyecto Apoyado.

SEXTA. FORMA DE PAGO DEL FINANCIAMIENTO

Una vez que el Inversionista haya adquirido el Número de Títulos de Propiedad Adquiridos (Anexo I, Referencia 4), deberá cumplir con los Compromisos de Inversión contraídos en virtud del presente contrato mediante el pago de las Parcialidades que se realizarán conforme a los importes y a más tardar antes de las fechas límites de pago estipuladas en la Tabla de Parcialidades del Financiamiento Colectivo (Anexo I, Referencia 23).

Las Parcialidades a que se refiere esta cláusula deberán ser abonadas por el Inversionista en la Cuenta CLABE STP Única para Depósitos a Cuenta Arces (Anexo I, Referencia 22). Los montos que Arces reciba por parte del Inversionista serán entregados por cuenta de éste al Solicitante conforme a los términos pactados entre Arces y el Solicitante.

En caso de incumplimiento en el pago conforme a lo estipulado en la Tabla de Parcialidades del Financiamiento Colectivo (Anexo I, Referencia 23), se aplicará lo dispuesto en la cláusula Décima Primera del presente contrato.

SÉPTIMA. RETORNO DE INVERSIÓN Y RENDIMIENTO

El Retorno de Inversión comprende el monto que hubiere invertido más la parte alícuota que corresponda de los montos efectivamente obtenidos referentes a la Ganancia Esperada.

La Ganancia Esperada estará compuesta de la siguiente manera: 1) Por los rendimientos generados por la ocupación y renta de noches del Inmueble donde se ubica el Proyecto Apoyado y; 2) por la plusvalía obtenida por Venta a Terceros del inmueble del Proyecto Apoyado.

El Inversionista está de acuerdo en que, durante el Tiempo Máximo de Retorno de Inversión (Anexo I, Referencia 10), el Solicitante otorgue en arrendamiento el Proyecto Apoyado, en cuyo caso, los ingresos netos obtenidos serán entregados a Arces para que a su vez los disperse a los inversionistas de conformidad con lo siguiente:

- a. El Inmueble que constituye el Proyecto Apoyado será puesto en Arrendamiento a Terceros por el Solicitante, pudiendo llevar a cabo dicho arrendamiento por sí mismo o a través de una empresa operadora de su elección, a partir de que se formalice la constitución del fideicomiso a que este contrato se refiere.
- b. El Solicitante o la empresa operadora que éste designe, deberá administrar las noches del inmueble del Proyecto Apoyado, encargarse del mantenimiento y cobro de las rentas o ingresos por noches correspondientes. Los inversionistas serán partícipes respecto del 50% (cincuenta por ciento) del total de las utilidades generadas por la renta y operación del inmueble. En consecuencia a cada inversionista se le distribuirá la parte alícuota correspondiente conforme a los Títulos de Propiedad adquiridos a razón de 0.08897% de las utilidades del Proyecto Apoyado por cada Título de Propiedad adquirido conforme al presente contrato.
- c. Las cantidades pagadas conforme al inciso anterior serán destinadas a la devolución del capital de los Inversionistas en la parte alícuota que les corresponda, a través de Arces, sin que ello implique la reducción de la parte adquirida del Proyecto Apoyado, por lo que no serán considerados como intereses, rendimientos ni plusvalía hasta que se haya reintegrado totalmente el Precio Unitario de cada Título de Propiedad colocado.
- d. El pago de los rendimientos derivados del presente apartado en ningún caso podrá ser inferior a la parte proporcional que corresponda del porcentaje mínimo del Retorno Anual Esperado por Arrendamiento (Anexo I, Referencia 8), durante los primeros cinco años de vida del proyecto, en consecuencia, el monto a pagar podrá ser mayor dependiendo de los ingresos generados.
- e. El Solicitante se obliga y compromete a pagar al Inversionista a través de Arces los montos establecidos a lo largo del presente numeral, de manera trimestral dentro de los 10 (diez) primeros días naturales del mes siguiente al cierre del trimestre correspondiente, iniciando en la Fecha de Inicio de Pago de Ingresos de Rendimiento Fijo Mensual (Anexo I, Referencia 9).
- f. Una vez que Arces reciba los recursos a los que se refiere el párrafo anterior, en un plazo no mayor a 48 (cuarenta y ocho) horas hábiles y a través del servicio de identificación de pagos de STP, dentro de la plataforma de Arces se identificará y aplicará el saldo correspondiente a la cuenta virtual del Inversionista de acuerdo con su participación en el Proyecto Apoyado.
- g. La obligación de pagar los rendimientos conforme a lo establecido en este apartado será de diez años, de los cuales los primeros cinco años tendrán una renta mínima fija equivalente al Retorno Anual Esperado por Arrendamiento establecido en la Referencia 8

de este contrato. A partir del sexto año de operaciones del Proyecto Apoyado los ingresos por renta de noches serán variables.

Tratándose de la venta a terceros del Proyecto Apoyado, el Inversionista está de acuerdo en que se realice en los siguientes términos:

- a. Dentro del plazo de tres meses previos a la terminación de la vigencia del presente contrato y siempre que no se haya realizado la renovación del presente contrato o que ésta no haya procedido conforme a la cláusula trigésima sexta del presente contrato, se llevará a cabo la Venta a Terceros con sujeción a las siguientes reglas:
- b. El Proyecto Apoyado será valuado por un perito valuador designado por el Comité Técnico del Fideicomiso, dicho precio servirá de base para realizar la Venta a Terceros.
- c. Los ingresos obtenidos por Venta a Terceros del Proyecto Apoyado, una vez descontados los gastos y comisiones por ventas e impuestos que se causaren, serán destinados al pago del Retorno de Inversión de los Inversionistas en la parte alícuota que les corresponda, a través de ARCÉS.
- d. El Solicitante deberá entregar a Arces los ingresos netos obtenidos para que realice la dispersión del Retorno Anual Esperado por Venta a Terceros (Anexo I, Referencia 7) correspondiente en favor de los Inversionistas a la Cuenta CLABE para Retiros al Banco del Inversionista (Anexo I, Referencia 21), en un plazo no mayor a 48 (cuarenta y ocho) horas días hábiles posteriores a la Venta a Terceros.
- e. El Inversionista autoriza a Arces abonar los montos obtenidos derivados del presente contrato, directamente a su cuenta creada en ARCÉS.MX, quedando disponibles para reinvertir en algún otro proyecto existente o para retiro a su cuenta bancaria.
- f. Una vez que el Inversionista reciba los recursos en su cuenta en ARCÉS.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, ARCÉS.MX los transferirá automáticamente a la cuenta de origen del Inversionista salvo que el Inversionista manifieste su intención de mantener los recursos en su cuenta ARCÉS.MX para continuar invirtiendo en los Proyectos que publique Arces, en cuyo caso, dichos recursos permanecerán en su cuenta ARCÉS.MX, pudiendo ser retirados por el Inversionista en cualquier momento.
- g. En caso de que vencido el presente contrato no se logre la venta del Proyecto Apoyado en el Tiempo Máximo de Retorno de Inversión (Anexo I, Referencia 10), se aplicará un descuento de 10% (diez por ciento) del Precio de Venta del Inmueble Apoyado por cada 120 (ciento veinte) días adicionales que transcurra hasta lograr la venta del Inmueble Apoyado.

OCTAVA. FIDEICOMISO.

Para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato, el Solicitante constituirá un Fideicomiso en el que aportará el inmueble objeto del Proyecto Apoyado, identificado en la Referencia 2 del Anexo I de este contrato.

Dicho fideicomiso deberá constituirse a más tardar en un plazo de quince días naturales posteriores a la fecha de finalización del Tiempo de Promoción del Proyecto Apoyado (Anexo I, Referencia 11) sin perjuicio de que pueda constituirse anticipadamente una vez que se haya colocado entre el público inversionista la cantidad de Títulos de Propiedad que representen al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) del Monto Total por Financiar del Proyecto Apoyado (Referencia 16). En caso de no otorgarse el fideicomiso anterior en el plazo establecido el presente contrato se dará por terminado anticipadamente, por lo que se devolverá a los inversionistas los recursos que hubieren destinado al Proyecto Apoyado en un plazo máximo de 48 (cuarenta y ocho) horas hábiles, a partir del incumplimiento.

El Proyecto Apoyado se conformará por el Inmueble objeto de este contrato (Referencia 2), con las

características, precio, plazos y condiciones que se establecen en el presente contrato y sus Anexos, mismo que deberá encontrarse libre de todo gravamen al momento de la firma del fideicomiso. En caso de incumplimiento imputable al Solicitante, éste deberá cubrir las penas correspondientes.

NOVENA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

Serán partes del fideicomiso a que se refiere el presente Capítulo, las siguientes:

- I. Fideicomitente:** El Solicitante y/o su aval o Responsable Solidario.
- II. Fiduciario:** Cualquier institución que conforme al artículo 395 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito se encuentre debidamente autorizada para actuar como Fiduciario, misma que será elegida por el Solicitante y/o Desarrollador con anuencia de Arces.
- III. Fideicomisario:** Arces (Crowd Up Mex, S.A.P.I. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo).

DÉCIMA. BIENES FIDEICOMITIDOS

El patrimonio del fideicomiso se constituirá al menos con los siguientes bienes: El 100% (cien por ciento) de la propiedad del Inmueble que constituye el Proyecto Apoyado descrito en el Anexo I, Referencia 2. Incluyendo los accesorios, mobiliario y equipamiento o mejoras con que cuente el inmueble.

DÉCIMA PRIMERA. FINES DEL FIDEICOMISO.

Serán fines del fideicomiso al menos los siguientes:

1. Que el Solicitante y/o Desarrollador, en su carácter de Fideicomitente, transmita al Fiduciario la propiedad del Inmueble del Proyecto Apoyado identificado en la Referencia 2 de este contrato, a fin de que con el patrimonio del fideicomiso garantice el debido cumplimiento en tiempo y forma de todas las obligaciones contraídas por el Solicitante en virtud del presente contrato de Financiamiento Colectivo, de manera enunciativa más no limitativa, el patrimonio fideicomitado servirá para garantizar el pago de la Ganancia Esperada, conforme a las fechas establecidas como Tiempo Máximo de Retorno de Inversión (Anexo I, Referencia 10) y
2. Que, en general, el fideicomitente con el patrimonio del fideicomiso garantice el debido cumplimiento en tiempo y forma de todas las obligaciones contraídas por el Solicitante en el presente contrato, incluyendo pero no limitado a, el pago de los rendimientos, utilidades y las penas, comisiones, intereses o recargos que en su caso se generen conforme al presente contrato, ya sea provenientes de los ingresos por rentas o venta del inmueble del Proyecto Apoyado. De igual manera servirá para que con el patrimonio del fideicomiso el fideicomitente garantice el cumplimiento de los beneficios no económicos (Anexo I, Referencia 25), que en su caso se hubiesen pactado a favor de los inversionistas que cuenten con Títulos de Propiedad vigentes del Proyecto Apoyado.
3. Que Arces se constituya como Fideicomisario en representación de los Inversionistas que adquieran los Títulos de Propiedad correspondientes al Proyecto Apoyado.
4. Que con el patrimonio del fideicomiso, en caso de incumplimiento de las obligaciones del Fideicomitente (Solicitante y/o Desarrollador), el Fiduciario por instrucciones de Arces realice el procedimiento de ejecución de enajenación extrajudicial del patrimonio del Fideicomiso, cuyo producto será transmitido a Arces y éste a su vez lo dispersará a los Inversionistas en los términos establecidos en el presente contrato.
5. Que con el patrimonio del Fideicomiso, el Fideicomitente (Solicitante y/o Desarrollador) mantenga la posesión del inmueble y cumpla con la debida diligencia para la conservación y mantenimiento de dicho inmueble, incluyendo la obligación de pagar las contribuciones municipales, estatales y federales del inmueble con la periodicidad que corresponda conforme a las leyes y la obligación del fideicomitente de mantenerse al corriente en el pago de cuotas de condominales de mantenimiento

ya sea ordinarias y extraordinarias durante la vigencia del presente contrato, a fin de garantizar la continuidad del proyecto de inversión a que estará sujeto el Inmueble del Proyecto Apoyado.

6. En caso de incumplimiento de las obligaciones del Fideicomitente (Solicitante y/o Desarrollador) que el Fiduciario por instrucciones de Arces realizará el procedimiento de ejecución de enajenación extrajudicial del patrimonio del Fideicomiso, cuyo producto será transmitido a Arces como fideicomisario y mandatario para que éste a su vez lo reparta a los Inversionistas en los términos establecidos en el presente contrato.

7. Que una vez cumplimentadas las obligaciones que el Fideicomitente (Solicitante y/o Desarrollador) tiene con los Inversionistas y con Arces, ya sea por si, o por el ejercicio del Fiduciario, la propiedad del Proyecto Apoyado sea revertida al Fideicomitente, en consecuencia, el Fideicomiso se dará por extinguido por haber cumplido su objeto.

DÉCIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

El Fideicomitente se reservará el derecho de readquirir el Inmueble fideicomitado durante la vigencia del fideicomiso a que se refiere este contrato, en caso de ejercer este derecho el solicitante deberá dar aviso a Arces con al menos quince días naturales de anticipación, quien otorgará su anuencia siempre que verifique que no existen adeudos, ya sea de intereses o ganancias provenientes de la renta o venta del inmueble, pendientes de pago frente a los inversionistas o frente a Arces conforme a este contrato.

Hecho lo anterior, verificado que sea por Arces el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Solicitante en los términos de este contrato, Arces, en su carácter de fideicomisario girará instrucción a la fiduciaria, a fin de que realice la reversión del inmueble ante fedatario público, con lo que se considerará terminado el presente Financiamiento Colectivo, se cancelarán los Títulos de Propiedad emitidos y se extinguirá totalmente el fideicomiso y todos los derechos y obligaciones emanados del presente contrato.

DÉCIMA TERCERA. BENEFICIOS NO ECONÓMICOS.

Los Beneficios No Económicos del Proyecto Apoyado se encuentran detallados en el Anexo I Referencia 25, incluyendo los términos y condiciones en que operarán dichos beneficios.

Salvo que la referencia respectiva establezca lo contrario, los beneficios no económicos son personales e intransferibles, no se pueden enajenar o ceder, no son canjeables por dinero en efectivo o por algún otro recurso y, en caso de no ser utilizados en la forma y términos establecidos, serán cancelados, suspendidos o podrán considerarse como expirados.

En todo caso, el cumplimiento de los derechos y obligaciones derivados de los beneficios no económicos son responsabilidad única y exclusiva del Solicitante y/o Desarrollador, por lo que el incumplimiento frente a los Inversionistas podrá ser reclamado y exigido únicamente al Solicitante.

DÉCIMA CUARTA. INCUMPLIMIENTO DEL SOLICITANTE.

En caso de que el Solicitante incumpla con las obligaciones a su cargo, se hará acreedor a un Porcentaje de Pena Convencional del Solicitante (Anexo I, Referencia 20) respecto de la cantidad que el Inversionista aporte al Proyecto Apoyado, por cada 30 (treinta) días naturales de atraso, la cual deberá entregar a Arces dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a cada periodo de 30 (treinta) días naturales. Arces deberá entregar al Inversionista, la penalización que le corresponda conforme a la parte alícuota que represente el monto de su inversión.

En caso de que durante el Tiempo de Promoción del Proyecto Apoyado (Anexo I, Referencia 11), el Proyecto Apoyado hubiere sido clausurado por alguna autoridad municipal, estatal o federal, o bien, el Solicitante por cualquier causa no pudiera continuar con la construcción o comercialización de éste, se dará por rescindido el contrato celebrado entre Arces y el Solicitante, para lo cual se

deberá proceder de la siguiente manera:

- I. En caso de no haberse entregado recursos al Solicitante, Arces devolverá al Inversionista los montos que hubiera pagado, dentro de las 48 (cuarenta y ocho) horas hábiles siguientes a la fecha en que se verifique dicha situación, terminando el presente contrato de manera anticipada sin responsabilidad para ninguna de las partes.
- II. En caso de que Arces hubiere entregado recursos al Solicitante en nombre y representación del Inversionista, el Solicitante devolverá a Arces cualquier recurso que hubiere recibido más una pena convencional equivalente al Porcentaje de Pena Convencional del Solicitante establecido en el (Anexo I, Referencia 20) sobre la cantidad invertida por el Inversionista en el Proyecto Apoyado en un periodo de treinta días naturales siguientes a la notificación de Arces por incumplimiento; para que a su vez Arces lo distribuya a cada Inversionista en la parte alícuota que les corresponda. Una vez devuelto el recurso y pagada la pena convencional, Arces dará por rescindido el contrato celebrado con el Solicitante y, en consecuencia, se tendrá por terminado el presente convenio de manera anticipada.

Las penas establecidas en la presente cláusula no serán exigibles al Solicitante en casos fortuitos o de fuerza insuperable que se enuncian pero no se limitan a: desastres naturales, días inhábiles por inclemencias meteorológicas, demora de las autoridades competentes involucradas, así como determinaciones de la administración de la zona residencial que nos atañe, conflictos sociales como guerras, revueltas, actos de terror, contingencias sanitarias, contagio de cualquier enfermedad conocida y por conocer entre varios de los trabajadores de la obra, que impida la continuación de la misma, y, en general de cualquier naturaleza ajena a la voluntad de las partes y conforme a lo que establece el artículo 1043 del Código Civil del Estado de Yucatán.

Asimismo, en caso de que el Solicitante incumpliere con lo estipulado en el contrato suscrito con Arces que cause un perjuicio al Inversionista, Arces le notificará dicha situación al correo electrónico señalado por el Inversionista en el (Anexo I, Referencia 1), y dentro de los 10 días hábiles siguientes informará sobre los actos que Arces realizará por su cuenta con el fin de regularizar al Solicitante en el cumplimiento de sus obligaciones y/o obtener el pago de las penalizaciones que en su caso hayan sido generadas por dicho incumplimiento.

DÉCIMA QUINTA. TERMINACIÓN POR CUMPLIMIENTO.

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

Arces pondrá a disposición del Inversionista a través de correo electrónico y los 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 verificado la terminación.

DÉCIMA SEXTA. INCUMPLIMIENTO DEL INVERSIONISTA.

En caso de que el Inversionista no realizare el pago oportuno de una Parcialidad antes de la Fecha Límite de Pago de acuerdo con las fechas establecidas en la Tabla de Parcialidades del Financiamiento Colectivo (Anexo I, Referencia 23), se considerará en Retraso, debiendo pagar a Arces el Cargo por Gestiones de Cobranza (Anexo I, Referencia 18), 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 del Financiamiento Colectivo (Anexo I, Referencia 23).

En los casos de Impago el Inversionista se hará acreedor a la Penalización por Impago (Anexo I, Referencia 19) calculada sobre el Monto Total de la Inversión (Anexo I, Referencia 5), misma que deberá ser pagada juntamente con las Parcialidades y Cargos por Gestiones de Cobranza (Anexo I, Referencia 18) que correspondan.

Adicionalmente a lo anterior, el Inversionista que hubiere incurrido en Impago perderá el derecho de recibir cualquier cantidad que constituya un Rendimiento, 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.

DÉCIMA SÉPTIMA. MODIFICACIONES.

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

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; en caso de no estar de acuerdo, podrá 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, en cuyo caso, Arces no cobrará ningún tipo de comisión o penalización por la terminación del presente Contrato.

Queda exceptuado de lo anterior aquellas modificaciones que se realicen para otorgar beneficios al Inversionista, o para adecuar el contenido del contrato a las disposiciones normativas aplicables. En estos casos, Arces únicamente dará aviso al Inversionista mediante correo electrónico o la plataforma www.arces.mx. El Inversionista acepta que para conocer las modificaciones que se realicen en términos de este párrafo, deberá acceder a su cuenta de usuario en la plataforma o bien consultarlo en el Registro de Contrato de Adhesión (RECA) que administra la CONDUSEF.

DÉCIMA OCTAVA. CESIÓN.

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.

DÉCIMA NOVENA. ACCESO A ARCES.MX.

Las Partes acuerdan que el **Inversionista** podrá consultar los 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 www.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 los Títulos de Propiedad del Proyecto Apoyado.

Arces hace del conocimiento del Inversionista que, a la fecha e firma del presente documento, mantiene activas las siguientes cuentas en redes sociales:

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

VIGÉSIMA. TÉRMINOS Y CONDICIONES.

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

VIGÉSIMA PRIMERA. 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 ARCÉS.MX y la página web www.arces.mx.

El Inversionista podrá consultar diariamente el estatus del Inmueble Apoyado, que será actualizado al menos de forma mensual, así como el avance de la construcción de este en el apartado “Inmueble Apoyado” que se encuentra en la aplicación móvil ARCÉS.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 Inmueble Apoyado, y cualquier información relativa al Proceso de Financiamiento Colectivo, dicho estado de cuenta estará disponible a través de la aplicación móvil ARCÉS.MX.

VIGÉSIMA SEGUNDA. 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 Inmueble 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.

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.

VIGÉSIMA TERCERA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.

En cualquier tiempo antes de que Arces transfiera recursos al Solicitante, el Inversionista podrá solicitar a Arces, sin responsabilidad, restricción o cargo alguno, la devolución de los montos entregados respecto del Número de Títulos de Propiedad Adquiridos (Anexo I, Referencia 4).

En cuyo caso, el presente contrato quedará cancelado, sin penalización alguna para las partes. En consecuencia, al Inversionista no podrá considerársele como tal respecto del Proyecto Apoyado, no se le expedirán Títulos de Propiedad y los ya expedidos carecerán de cualquier valor, ni tendrá derechos sobre el Inmueble Apoyado.

Cuando el Inversionista solicite la terminación del Contrato de Adhesión se le notificará a su correo electrónico, ya sea inmediatamente o a más tardar al siguiente día hábil, misma que deberá contener un número de referencia de la solicitud de terminación con la fecha y hora en la cual fue notificado ARCÉS de dicha cancelación, así como los saldos que mantenga invertidos y disponibles en el momento en que el Inversionista haya presentado la solicitud de terminación.

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

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

En caso de que se hubiera transferido recursos al Solicitante, el contrato quedará cancelado sin penalización para las partes y Arces devolverá al inversionista los recursos que haya aportado al Proyecto Apoyado una vez que concluya la vigencia del financiamiento colectivo, en un plazo no mayor a 48 (cuarenta y ocho) horas posteriores a la Venta a Terceros del Proyecto Apoyado.

VIGÉSIMA CUARTA. 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 el Inversionista omita entregar 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 Arces detecte que los datos o documentos proporcionados son falsos o han sido alterados o ilegalmente modificados.
- c. Cuando Arces detecte que los recursos invertidos en el Proyecto Apoyado por el Inversionista son de origen ilícito o, en su caso, la autoridad competente así lo determine.
- d. Cuando el Inversionista no realice el pago del Monto Total de la Inversión (Anexo I, Referencia 5) dentro de las 48 (cuarenta y ocho) horas siguientes a la firma del presente contrato a través de ARCES.MX, o su correspondiente parcialidad inicial conforme a la Tabla de Parcialidades del Financiamiento Colectivo (Anexo I, Referencia 23).
- e. Cuando el Inversionista haga mal uso de la aplicación móvil ARCES.MX y/o la página web www.arces.mx, conforme a lo establecido en los Términos y Condiciones.

Arces notificará al Inversionista mediante correo electrónico señalado en el Anexo I, Referencia 1, en caso de actualizarse alguna de las causales de rescisión del presente Contrato.

VIGÉSIMA QUINTA. 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; dicha solicitud podrá presentarla dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes contados a partir de la fecha en que se realizó 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 o 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 en la Línea de Atención a Clientes Arces o mediante correo electrónico servicioclientes@arces.mx.

Asimismo, se hacen del 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.

VIGÉSIMA SEXTA. CONSTANCIA DE CONOCIMIENTO DE RIESGO

El Inversionista reconoce que se han hecho de su conocimiento los riesgos inherentes a las operaciones amparadas en el presente contrato, para lo cual se puso a su disposición la Constancia de Conocimiento de Riesgo misma que ha aceptado y, en consecuencia, forma parte integral del presente Contrato como si se insertare a la letra.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. 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 señalan en la Tabla de Beneficiarios Sustitutos (Anexo I, Referencia 24), en adelante reconocidas como Beneficiario Sustituto. El Inversionista deberá proporcionar la documentación completa y correcta solicitada por Arces, reconociendo que los datos para la localización de dicho Beneficiario Sustituto serán el número telefónico y correo electrónico que aparecen en el anexo antes mencionado.

La persona o personas designadas como beneficiarias sustitutas en caso de fallecimiento del Inversionista titular de este contrato recibirán la parte alícuota de la Ganancia Esperada que ampara el presente contrato conforme a la asignación de porcentaje indicada en la Tabla de Beneficiarios Sustitutos (Anexo I, Referencia 24).

El Inversionista podrá solicitar a Arces, en cualquier momento, la modificación del Beneficiario Sustituto, 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@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 de los montos efectivamente pagados por el Inversionista respecto del Número de Títulos de Propiedad Adquiridos (Anexo I, Referencia 4), al beneficiario o beneficiarios señalados en la Tabla de Beneficiarios Sustitutos (Anexo I, Referencia 24), o bien al último que el Inversionista hubiere designado en los términos de esta cláusula, y procederá en su momento a entregar la parte alícuota de la Ganancia Esperada al beneficiario o beneficiarios reconocidos, conforme a los términos de este contrato.

Los documentos comprobatorios deberán entregarse en su momento en versión digitalizada 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, 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.

VIGÉSIMA OCTAVA. 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 NOVENA. 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.

TRIGÉSIMA. VALIDACIÓN DE DOCUMENTOS

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

TRIGÉSIMA PRIMERA. 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, interpretación o alcances del contenido de cada cláusula y, en general, de este Contrato.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. 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.

TRIGÉSIMA TERCERA. 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 de Arces o de cualquiera de sus afiliadas, subsidiarias, controladoras, asociadas, comisionistas o sociedades integrantes del mismo grupo corporativo al que pertenece Arces, así como 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.

TRIGÉSIMA 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, de conformidad 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 a los rendimientos generados se le aplicarán las retenciones correspondientes en los términos las normas fiscales vigentes.

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.

TRIGÉSIMA QUINTA. COMISIONES

El presente contrato no generará comisiones a cargo del Inversionista, sin embargo, Arces podrá cobrar un Cargo por Gestiones de Cobranza (Anexo I, Referencia 18), en caso de que el Inversionista realice el pago de una Parcialidad posterior al día de la Fecha Límite de Pago.

TRIGÉSIMA SEXTA. VIGENCIA

El presente contrato estará vigente desde su suscripción y tendrá un vencimiento ordinario de diez años que comenzará a correr y contarse a partir de hayan sido saldados la totalidad de los compromisos de inversión estipulados en la Tabla de Parcialidades del Financiamiento Colectivo establecida en el Anexo I Referencia 23 del presente contrato, sin perjuicio de lo anterior, la vigencia del presente contrato podrá ser prorrogada por períodos de cinco años, siempre que se cumplan los siguientes supuestos:

- I) Que el Solicitante y/o Desarrollador notifique su intención de prorrogar el contrato al Comité Técnico del Fideicomiso al que se aportará el Inmueble Apoyado con al menos tres meses de anticipación previo a la terminación ordinaria del presente contrato. El Comité Técnico presidido por Arces, autorizará la renovación siempre que se cumpla lo siguiente;
- II) Que durante la vigencia ordinaria del contrato se haya logrado por lo menos un rendimiento anual promedio equivalente al Retorno Anual Esperado por Arrendamiento establecido en la Referencia 8 del Anexo I del presente contrato, o en su caso la tasa de rendimiento correspondiente para el periodo inmediato anterior, o;
- III) Que en el contrato de renovación se mantengan a salvo los derechos e intereses de los inversionistas.

Siempre que se cumplan las condiciones anteriormente señaladas, para lo cual el Solicitante y/o Desarrollador podrá presentar la documentación que considere pertinente para acreditar dichas circunstancias, el Comité Técnico del Fideicomiso autorizará dicha prórroga.

En caso de cumplirse los supuestos anteriores, la renovación se hará de acuerdo a la modalidad de pago de rendimientos, fija o variable, que durante la vigencia ordinaria del contrato hubiese otorgado el mayor rendimiento a los inversionistas. Una vez realizada la renovación correspondiente Arces notificará a los inversionistas por medio de sus plataformas.

Cualquier renovación subsecuente deberá cumplir los mismos requisitos establecidos en las fracciones anteriores.

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

TRIGÉSIMA SÉPTIMA. 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 I, 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 OCTAVA. 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 NOVENA. 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.

CUADRAGÉSIMA. 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.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA. 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 ____ de ____ de 202__	
Nombre del Inversionista	José Enrique López Lagunas Representante Legal de Crowd Up Mex, SAPI de CV, Institución de Financiamiento Colectivo (ARCES)

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.

Los actos jurídicos que se realicen para la celebración de las Operaciones a que se refiere este artículo se reputarán actos de comercio.

Las Operaciones a que se refiere este artículo se denominarán en moneda nacional. Asimismo,

las instituciones de financiamiento colectivo podrán realizar las referidas Operaciones en moneda extranjera o con activos virtuales, en los casos y sujeto a los términos y condiciones que el Banco de México establezca mediante disposiciones de carácter general que para tal efecto emita.

Los títulos que se ofrezcan a través de estas instituciones no podrán estar inscritos en el Registro Nacional de Valores.

Asimismo, las instituciones de financiamiento colectivo podrán realizar aquellas actividades para facilitar la venta o adquisición de los derechos o títulos intercambiados que documenten las Operaciones referidas en las fracciones I a III de este artículo. La CNBV, con el objeto de proteger a los inversionistas, establecerá disposiciones de carácter general para tal efecto.

Artículo 17.- Las instituciones de financiamiento colectivo podrán actuar como mandatarias o comisionistas de sus Clientes para la realización de las actividades relacionadas con las Operaciones, entre otros, para temas operativos, en los términos que determine la CNBV en las disposiciones de carácter general que para tal efecto emita.

Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera.

Artículo 43.- Las instituciones de financiamiento colectivo deberán obtener de los Inversionistas una constancia electrónica en la que manifiesten conocer los riesgos de su inversión, atendiendo al contenido del Anexo 8 de las presentes disposiciones. La mencionada constancia electrónica deberá recabarse a través de la Plataforma, por única ocasión, previo a la celebración del contrato que les permita realizar Operaciones.

Artículo 52.- Las instituciones de financiamiento colectivo que celebren mandatos o comisiones con sus Clientes para la realización de las actividades relacionadas con las Operaciones para temas operativos y demás actividades que tengan por objeto facilitar el ejercicio de los derechos de sus Clientes derivados de las Operaciones, así como la celebración de nuevas Operaciones, se ajustarán a los términos siguientes:

- I. Abstenerse de privilegiar los intereses de algún Cliente sobre otro o actuar con conflictos de interés en la ejecución de estos.
- II. Mantener informados a los Clientes de los actos realizados en la ejecución de los mandatos o comisiones de que se trate.
- III. Dar a conocer de forma clara las contraprestaciones que, en su caso, se cobrarían por la ejecución del mandato.

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 de 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 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;

- 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.

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. Párrafo reformado DOF 18-11-2015 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.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

Artículo 381.- En virtud del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria.

Artículo 395.- Sólo podrán actuar como fiduciarias de los fideicomisos que tengan como fin garantizar al fideicomisario el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago, previstos en esta Sección Segunda, las instituciones y sociedades siguientes:

- I. Instituciones de crédito;
- II. Instituciones de seguros;
- III. Instituciones de fianzas;
- IV. Casas de bolsa;

- V. Sociedades Financieras de Objeto Múltiple que cuenten con un registro vigente ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros;
- VI. Almacenes generales de depósito;
- VII. Uniones de crédito, y
- VIII. Sociedades operadoras de fondos de inversión que cumplan con los requisitos previstos por la Ley de Fondos de Inversión.

Las instituciones fiduciarias a que se refieren las fracciones II a IV y VI de este artículo, se sujetarán a lo que dispone el artículo 85 Bis de la Ley de Instituciones de Crédito.

Código Civil del Estado de Yucatán

Artículo 1043.- No podrá hacerse efectiva la pena cuando el obligado a ello no haya podido cumplir el contrato por hecho del acreedor, caso fortuito o fuerza insuperable.