

CARÁTULA DE COMISIÓN MERCANTIL

NOMBRE DEL PRODUCTO: Financiamiento Colectivo para Propiedad Fraccionada		
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		
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. "Incumplir con tus obligaciones te puede generar comisiones e intereses moratorios".		
ADVERTENCIAS		
"Los recursos de los Usuarios en las operaciones realizadas con Crowd Up Mex, S.A.P.I. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo , no se encuentran garantizados por ninguna autoridad"; "Los rendimientos de la inversión son estimados y no están asegurados".		
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		

CONTRATO DE ADHESIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO (EN LO SUCESIVO EL “CONTRATO”) QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, **CROWD UP MEX, S.A.P.I. DE C.V. INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR **JOSE ENRIQUE LÓPEZ LAGUNAS**, 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 ARCES SERÁN CONSIDERADOS INDIVIDUALMENTE COMO UNA “**PORTE**” Y, EN CONJUNTO SERÁN DENOMINADAS LAS “**PORTES**”, QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

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

- a) Que es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Institución de Financiamiento Colectivo, debidamente constituida conforme las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 326 de fecha 24 de mayo de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Mario Montejo Pérez, Notario Público Titular número 74, con ejercicio en Mérida del Estado de Yucatán, e inscrita en el Registro público de la propiedad y del comercio del Estado de Yucatán, bajo el Folio Mercantil Electrónico número N-2019053976 de fecha 06 de julio de 2019.
- b) Que su representante legal cuenta con las facultades y la capacidad legal necesaria para la celebración del presente Contrato, según consta en la escritura pública que ha quedado descrita en el inciso (a) anterior, mismas que manifiesta bajo protesta de decir verdad, que no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas de manera alguna a la fecha de firma del presente instrumento.
- c) Que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes la clave CUM190524989.
- d) Que señala como su domicilio para recibir toda clase de notificaciones respecto del presente contrato el ubicado en Calle 62 Diagonal, Núm. 501, Interior 2 Oficina E, entre 59 y 61, Parque Industrial Yucatán CP 97302, Mérida, Yucatán.
- e) Que actualmente mantiene una relación comercial con empresas cuyo objeto es construir desarrollos inmobiliarios 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, esto se puede consultar en la a la página de internet www.arces.mx.
- f) Que en caso de que existan, promete entregar al Inversionista la parte alícuota que le corresponda respecto de las ganancias derivadas de la renta y venta del Proyecto de Inversión que el propio Inversionista seleccione, o en su caso, la parte alícuota que le corresponda de la propiedad del Proyecto de Inversión 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 15816-456-041471/01-03466-1224.

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 DE INVERSIÓN), en la que se describieron los criterios y resultados del análisis del Proyecto de Inversión 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 de Inversión 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

Para los efectos del presente contrato se entenderá por:

- I. **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.
- II. **Arces:** Nombre comercial de Crowd Up Mex, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo.
 - III. **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.
 - IV. **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.
 - V. **Cargo por Gestiones de Cobranza (Anexo I, Referencia 18):** Es el monto que deberá pagar el Inversionista a favor de Arces 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) y será independiente de las demás penalizaciones y sanciones que en su caso procedan.
 - VI. **Certificado de Propiedad Fraccionada:** Son los Certificados o Fracciones emitidas por Arces que amparan la inversión realizada por cada Inversionista. Cada Certificado o Fracción representará una parte proporcional de la propiedad del Inmueble a Fraccionar y del Fondo de Reserva y dará a cada inversionista derechos exclusivos de uso sobre el Inmueble a Fraccionar durante el plazo determinado en el certificado. De igual manera otorgará derechos sobre la parte alícuota de las ganancias que en su caso se obtengan de la venta a terceros del Inmueble a Fraccionar. Cada certificado constituye un compromiso de inversión y conlleva la obligación de cada inversionista de realizar en tiempo y forma los pagos pactados y cumplir con las demás obligaciones derivadas del Certificado de Propiedad Fraccionada y del Modelo de Negocio Fraccional de Propiedad al que estará sujeto.
 - VII. **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet.
 - VIII. **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 Certificados de Propiedad Fraccionada 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.
 - IX. **CONDUSEF:** Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.
 - X. **Constancia de Retención:** Documento que avala tanto el ingreso como la cantidad que fue retenida del emisor al receptor durante un año, se entrega a más tardar el 15 de febrero del año siguiente. Conforme al artículo 55 inciso II, 134 y 136 de la Ley del ISR, el Desarrollador está obligado a proporcionar dicha constancia a los Inversionistas.
 - XI. **Declaración Provisional:** Es una declaración de los ingresos, gastos, traslados y retenciones de impuestos realizadas el mes siguiente del evento que los originó.
 - XII. **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.
 - XIII.
 - XIV. **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).
 - XV. **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".
 - XVI. **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.

- XVII. Fideicomiso:** Contrato a celebrarse entre el Solicitante y Arces en representación de los inversionistas con una institución fiduciaria ante notario público, con el fin de proteger los derechos y obligaciones de las partes contraídas en el presente contrato.
- XVIII. Ganancia Esperada:** Cantidad estimada de retorno monetario, la cual será el resultado de la suma del Monto por Financiar del Proyecto de Inversión (Anexo I, Referencia 16), más el Rendimiento Esperado.
- XIX. 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.
- XX. Proyecto de Inversión:** (Anexo I, Referencia 2): Significa 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.
- XXI. Inversionista:** Persona física que invertirá recursos en el Proyecto de Inversión 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 de Inversión y/o por el arrendamiento del Proyecto de Inversión a terceros.
- XXII. Ley de Federal de Datos:** A la Ley Federal de Protección de Datos en Posesión de los Particulares.
- XXIII. Ley:** A la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera.
- XXIV. Ley del ISR:** A la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- XXV. Minusvalía:** Resultado negativo obtenido de restar los ingresos netos por la venta del Proyecto de Inversión menos el precio de preventa del inmueble.
- XXVI. Monto Mínimo a Financiar del Proyecto de Inversión (Anexo I, Referencia 5.1):** Es la cantidad de dinero que se espera recaudar como mínimo entre los inversionistas mediante la colocación de certificados de propiedad fraccionada del Proyecto durante el Plazo de Promoción del Proyecto de Inversión para la rentabilidad del proyecto y la validez del presente contrato.
- XXVII. Monto Por Financiar del Proyecto de Inversión (Anexo I, Referencia 16):** Al monto en moneda nacional que Arces buscará financiar al Solicitante a través de su plataforma, el cual se determinará multiplicando el Precio en Preventa del Proyecto de Inversión (Anexo I, Referencia 12) por el Porcentaje a financiar del Proyecto de Inversión.
- XXVIII. 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.
- XXIX. Plusvalía:** Ingreso neto por la venta total del Proyecto de Inversión siempre que se obtenga un resultado positivo. Este ingreso se obtendrá de disminuir el precio de venta del Proyecto de Inversión menos el Precio en Preventa del Proyecto de Inversión (Anexo I, Referencia 12).
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.
- XXX. Porcentaje por Financiar del Proyecto de Inversión (Anexo I, Referencia 15):** Al porcentaje del Proyecto de Inversión que Arces podrá financiar a través de las inversiones que reciba mediante la plataforma de ARCES.MX, en ningún caso podrá ser superior al 95% (noventa y cinco por ciento) del **Precio en Preventa del Proyecto de Inversión (Anexo I, Referencia 12)**, debiendo respetar el Porcentaje en Copropiedad del Solicitante.

- XXXI. Porcentaje de Pena Convencional del Solicitante (Anexo I, Referencia 20):** Al porcentaje de interés mensual que el Solicitante y/o Desarrollador pagará a los Inversionistas, a través de Arces, calculado sobre la cantidad invertida en el Proyecto de Inversión, 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.
- XXXII. Precio en Preventa del Proyecto de Inversión (Anexo I, Referencia 12):** El precio que determina el Solicitante para el Proyecto de Inversión en el periodo de preventa y que sirve como referencia para determinar el monto a financiar a través de la plataforma Arces.
- XXXIII. Precio de Venta Esperado (Anexo I, Referencia 13):** Corresponde al precio que se espera alcance el inmueble del Proyecto de Inversión transcurrido el Tiempo Esperado de Retorno de Inversión, de acuerdo con las proyecciones del desarrollador. Dicho dato es meramente informativo y podrá variar a la baja o al alza de acuerdo con las condiciones de mercado al momento de la venta final del Proyecto de Inversión, conforme al avalúo que en su momento se realice.
- XXXIV. Precio Unitario de Certificado de Propiedad Fraccionada (Anexo I, Referencia 3):** Se calculará dividiendo el Monto Total a Financiar del Proyecto de Inversión entre el número de Certificados de Propiedad Fraccionada del Proyecto de Inversión.
- XXXV. Proyecto Objeto del Financiamiento Colectivo (Anexo I, Referencia 2):** 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.
- XXXVI. 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.
- XXXVII. Rendimiento Esperado (Anexo I, Referencia 6):** Cantidad estimada de retorno monetario Anualizado, señalado en porcentaje, el cual será el resultado de la suma del **Rendimiento Anual Esperado por Venta a Terceros** (Anexo I, Referencia 7).
- XXXVIII. Rendimiento Anual Esperado por Venta a Terceros (Anexo I, Referencia 7):** Cantidad estimada de retorno monetario Anualizado, señalado en porcentaje, y que se calculará sobre la venta a terceros del Proyecto de Inversión.
- XXXIX. Retorno Esperado Anualizado (TIRe):** Tasa Interna de Retorno Esperada, la cual se calcula con los flujos establecidos del financiamiento colectivo y el retorno monetario esperado total de la inversión antes de impuestos, usando la fórmula tradicional de cálculo de una Tasa Interna de Retorno.
- XL. 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.
- XLI. SAT:** Servicio de Administración Tributaria.
- XLII. 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 de Inversión al proceso de Financiamiento Colectivo Arces.
- XLIII. SPEI:** Sistema de Pagos Electrónicos Bancarios
- XLIV. STP:** Sistema de Transferencias y Pagos STP, S.A. De C.V. Institución de Fondos de Pago Electrónico
- XLV. 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 de Inversión.
- XLVI. Plazo de Promoción del Proyecto de Inversión (Anexo I, Referencia 11):** Plazo que tendrá Arces para promover entre sus usuarios o Inversionistas el Proyecto de Inversión en su plataforma ARCES.MX con el objeto de colocar hasta la totalidad de los Certificados de Propiedad Fraccionada.

- XLVII. Tiempo Esperado de Retorno de Inversión (Anexo I, Referencia 10):** Es el plazo estimado en el que se espera llevar a cabo la venta del Proyecto de Inversión para entregar a los Inversionistas la Ganancia Esperada.
- XLVIII. UNE:** Unidad especializada de Arces, que tiene por objeto atender las consultas, reclamaciones y aclaraciones.
- XLIX. RECA:** Registro de Contratos de Adhesión.
- L. 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.
- LI. Venta a Terceros:** Es la venta final del Proyecto de Inversión realizada con la autorización expresa de Arces a favor de uno o varios terceros por el **Precio de Venta Esperado** (Anexo I, Referencia 13), a fin de obtener la Ganancia Esperada y distribuirla a los inversionistas por conducto de Arces.

---SEGUNDA. OBJETO

El presente contrato tiene por objeto establecer los términos y condiciones bajo los cuales el Inversionista otorgará un mandato a Arces a fin de que éste, en nombre y representación del inversionista, otorgue financiamiento colectivo a favor del Solicitante a cambio de la adquisición de los Certificados de Propiedad Fraccionada, destinado a la realización de un Modelo de Propiedad Fraccionada en el Inmueble a Fraccionar identificado en el Anexo I (Referencia 2) y la constitución de un fondo de reserva para el mantenimiento y administración del inmueble.

Los recursos proporcionados por el Inversionista serán utilizados para financiar el proyecto según lo dispuesto en este contrato, y estarán sujetos a la condición de que el Solicitante cumpla con todas las obligaciones establecidas en el mismo.

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 correspondiente del presente contrato.

CAPÍTULO I: DEL FINANCIAMIENTO COLECTIVO

---TERCERA. DEL FINANCIAMIENTO COLECTIVO

Por medio del presente contrato el Inversionista adquiere del Solicitante, por conducto de Arces, el **Número de Certificados de Propiedad Fraccionada** que se indica en la **Referencia 4** del Anexo del presente contrato, los Certificados de Propiedad Fraccionada darán derecho al inversionista a la parte alícuota del **Proyecto de Inversión** identificado en la **Referencia 2** del Anexo I de este contrato y, en su caso, a los beneficios no económicos que se detallan en este contrato.

En virtud de la presente adquisición de Certificados de Propiedad Fraccionada el Inversionista se obliga a pagar puntualmente en tiempo y forma los Compromisos de Inversión que se estipulan en la **Tabla de Parcialidades del Financiamiento Colectivo (Referencia 23)** del presente contrato.

---CUARTA. DESTINO DEL FINANCIAMIENTO

El Financiamiento Colectivo que el Inversionista otorga al Solicitante por conducto de Arces mediante la adquisición de Certificados a que este contrato se refiere será destinado a las finalidades siguientes; I) que el Solicitante realice la aportación del Inmueble a Fraccionar (Referencia 2) al patrimonio del fideicomiso en los términos del presente contrato y; II) La constitución de un Fondo de Reserva para Mantenimiento y Administración del Inmueble a Fraccionar objeto del mismo.

---QUINTA. MONTO MÍNIMO DE FINANCIAMIENTO

El **Inversionista** entiende y acepta que el financiamiento colectivo de este contrato sólo será válido si durante el Plazo de Promoción del Proyecto de Inversión (Referencia 11) se logra alcanzar al menos el **Monto Mínimo a Financiar del Proyecto de Inversión** especificado en el **Anexo I (Referencia 5.1)**. Siempre que se alcance dicho monto mínimo, este contrato continuará siendo válido respecto de los Certificados efectivamente colocados, incluso si no se alcanzara el monto total esperado.

Transcurrido el Plazo de Promoción del proyecto de inversión, si no se hubiere colocado entre los inversionistas el número de certificados de propiedad fraccionada que amparen al menos el monto mínimo indicado en el párrafo anterior, el presente contrato no surtirá efectos y los certificados de propiedad fraccionada que se hayan emitido carecerán de validez, el inversionista únicamente tendrá derecho a obtener la devolución de los montos pagados dentro del plazo de cuarenta y ocho horas hábiles a partir de la finalización de dicho plazo.

CAPÍTULO II: MODELO DE PROPIEDAD FRACCIONADA

---SEXTA.- DE LA CONSTITUCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL MODELO DE PROPIEDAD FRACCIONADA

El **Inmueble a Fraccionar (Referencia 2)** estará sujeto al **Modelo de Propiedad Fraccionada** el cual permitirá a los inversionistas adquirir participaciones proporcionales del inmueble mediante la compra de Certificados de Propiedad Fraccionada a través de la plataforma de Arces. Estos certificados otorgan derechos económicos sobre las ganancias derivadas del inmueble y derechos no económicos en los términos de este contrato, tales como el uso exclusivo del inmueble por una semana al año siempre que se adquiera el número de certificados correspondiente a dicha semana y ésta le haya sido asignada en los términos de este contrato.

Para el cumplimiento de los fines anteriores el inmueble será aportado a un fideicomiso para dar seguridad jurídica al proyecto y proteger los derechos de los inversionistas que serán representados por Arces. Además, se constituirá un Fondo de Reserva destinado al Mantenimiento y Administración del inmueble, para financiar la conservación y mantenimiento del Inmueble a Fraccionar y la operación del Modelo de Propiedad Fraccionada en los términos de este contrato.

El inversionista participará financieramente en el Modelo de Propiedad Fraccionada mediante la adquisición de los certificados que se formaliza en el presente contrato, en caso de incumplimiento por parte del desarrollador (solicitante) y/o administrador del proyecto o de cualquier otra parte del contrato, el fideicomiso establecerá un mecanismo de ejecución que incluirá la venta del inmueble para distribuir las ganancias entre los inversionistas. Arces, como intermediario, gestionará el proceso de promoción, fondeo y supervisión, asegurando la transparencia y el cumplimiento de las obligaciones de todas las partes involucradas.

Las partes acuerdan que el **Fondo de Reserva para Mantenimiento y Administración** que se acumule con la parte correspondiente de los Certificados de Propiedad Fraccionada (**Referencia 3.2**) que se coloquen será destinado a la constitución y administración del Modelo de Propiedad Fraccionada que se constituirá sobre el Inmueble a Fraccionar identificado en la **Referencia 2** del presente contrato.

El Modelo de Propiedad Fraccionada estará sujeto a las siguientes Reglas de Operación:

- I. El Inmueble a Fraccionar (**Referencia 2**) deberá ser aportado por el Solicitante al fideicomiso ante la institución fiduciaria que autorice Arces, por la aportación anterior el Solicitante tendrá derecho a recibir y disponer libremente de la **Cantidad del Certificado destinada al Precio del Inmueble a Fraccionar (Referencia 3.1)** de cada Certificado de Propiedad Fraccionada efectivamente colocado.
- II. El Inmueble a Fraccionar será fraccionado en el número **Total de Certificados de Propiedad Fraccionada Disponibles (Referencia 17)**. Adicionalmente, el uso del Inmueble será fraccionado en 52 (cincuenta y dos) semanas de uso al año que serán asignadas por Arces a los inversionistas siempre que adquiera el número de certificados correspondiente a cada semana y dicha semana les sea asignada conforme al Calendario de Asignación de Semanas.
- III. La operación del Modelo de Propiedad Fraccionada dará inicio en la **Fecha de Inicio de Operaciones del Modelo de Propiedad Fraccionada** que se establece en la **Referencia 9** del Anexo I de este contrato.
- IV. Para el mantenimiento y administración del Modelo de Propiedad Fraccionada al que estará sujeto el Inmueble a Fraccionar se constituirá un **Fondo de Reserva para Mantenimiento y Administración** con la **Cantidad del Certificado destinada al Fondo de Reserva** que se señala en la **Referencia 3.2** del Anexo I del presente contrato por cada Certificado que haya sido efectivamente colocado.

V. Al momento de realizar la aportación del inmueble el Solicitante fungirá como administrador del Inmueble Fraccionado o, en su defecto, nombrará con la anuencia de Arces un administrador que acredite contar la experiencia y capacidad técnica y financiera para administrar, operar y dar mantenimiento al Inmueble Fraccionado conforme a las Reglas de Operación del presente contrato.

VI. Arces se reservará la facultad de destituir al administrador cuando éste incumpla las reglas de operación o actúe con dolo, negligencia, mala fe o con conflictos de interés o cuando a juicio de Arces el desempeño de las funciones del administrador no resulte adecuado para la conservación y mantenimiento del Inmueble Fraccionado o no haya procurado la debida diligencia para la gestión adecuada del Modelo de Propiedad Fraccionada.

---SÉPTIMA.- DEL FONDO DE RESERVA PARA MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN

Una vez aportado el inmueble a fraccionar al patrimonio del fideicomiso ante la institución fiduciaria autorizada por Arces, se constituirá el Fondo de Reserva para Mantenimiento y Administración del Inmueble Fraccionado con las cantidades destinadas al Fondo de Reserva que se señala en la **Referencia 3.2** del Anexo I de este contrato, por cada uno de los certificados efectivamente colocados. Dicho fondo quedará constituido a favor del Solicitante o, en su caso, del Administrador que éste designe con la anuencia de Arces al momento de otorgar el Fideicomiso a que se refiere el capítulo correspondiente de este contrato.

La parte de los Certificados de Propiedad Fraccionada emitidos destinada a la constitución del Fondo de Reserva Inicial para Mantenimiento y Administración que se señala en la **Referencia 3.2** del Anexo I de este contrato proviene de la estimación de las erogaciones necesarias para cubrir los gastos de administración y mantenimiento del Inmueble a Fraccionar durante un plazo estimado de tres años, pudiendo variar conforme a las fluctuaciones económicas, comprendiendo pero no limitado a factores inflacionarios, a las necesidades particulares del inmuebles y a otros factores fuera de control de Arces y del Administrador, debiendo establecerse las cuotas de mantenimiento necesarias para la continuidad de la operación del negocio conforme a la cláusula siguiente.

El fondo de reserva deberá permanecer en la cuenta de Arces para su custodia en calidad de depósito conforme al artículo 2516 y demás aplicables del Código Civil Federal, Arces descontará al Solicitante o Administrador la comisión señalada en el Anexo I por cada fondeo aplicado a cargo del Fondo de Reserva.

El Fondo de Reserva a que esta cláusula se refiere será empleado para cubrir de manera enunciativa más no limitativa lo siguiente: los costos de la colocación de certificados, los gastos y honorarios de constitución del fideicomiso y escrituración del inmueble a favor de Arces, incluyendo el pago de impuestos, derechos y avalúos que se requieran, la contratación de un seguro contra desastres, la adquisición, reparación y, en su caso, reposición del mobiliario y equipamiento del Inmueble Fraccionado, mantenimiento correctivo o preventivo del inmueble y su equipamiento, pago de prediales y de otras contribuciones que deban pagarse del inmueble, cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias del condominio, limpieza del inmueble, reparaciones menores, mejoras necesarias o convenientes al inmueble y en general cualquier otro gasto directo o indirecto destinado a la conservación y mantenimiento del inmueble, comprendiendo los gastos y honorarios del fiduciario y del administrador del inmueble, así como las comisiones por fondeo que se apliquen con cargo al fondo de reserva. En su caso, la publicidad, promoción y corretaje para la venta del inmueble se hará con cargo al fondo de reserva.

El administrador podrá disponer a mes vencido de los fondos correspondientes para obtener la devolución de los gastos en que hubiese incurrido en el mes inmediato anterior para el mantenimiento, operación y administración del Inmueble Fraccionado debiendo acreditar ante Arces con los comprobantes correspondientes los gastos erogados para la obtención del reembolso. Arces podrá provisionar anticipadamente de manera extraordinaria al solicitante o administrador de los fondos necesarios para realizar trabajos de mantenimiento urgentes o indispensables siempre que el solicitante o administrador otorgue los comprobantes fiscales dentro del mes en el que se hubieren proporcionado los recursos.

A falta de ejecución por parte del Administrador de los trabajos de mantenimiento necesarios o a falta de realización de las gestiones indispensables para la debida operación y conservación del Inmueble Fraccionado, Arces podrá contratar directamente los trabajos que se requieran para el debido mantenimiento y operación del Inmueble Fraccionado con cargo al fondo de reserva.

Arces se reservará la facultad de auditar, verificar y comprobar los trabajos de mantenimiento y administración realizados, en caso de estimarlo necesario podrá requerir información comprobatoria adicional, en el supuesto de que no sea proporcionada o en caso de no ser congruente, o resultar incompleta o inadecuada no procederá la devolución o procederá únicamente una devolución parcial de los gastos debidamente comprobados.

Arces emitirá con la periodicidad que se indica en la carátula de este contrato un Estado de Operaciones en el que se indicará los gastos efectuados y el estado que guarda el Fondo de Reserva.

---OCTAVA. DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y DEL INCREMENTO O EXTINCIÓN DEL FONDO DE RESERVA

Para la continuidad de la operación del Modelo de Propiedad Fraccionada del Proyecto de Inversión a que este contrato se refiere, el inversionista deberá cubrir de manera anual por cada certificado adquirido en los términos de este contrato la **Cuota Ordinaria de Mantenimiento** que se establece en la **Referencia 9.1** dentro del plazo de treinta días naturales del mes enero de cada año a partir de la **Fecha de Pago de la Primera Cuota Anual** establecida en la **Referencia 9.2**. Dicha cuota se utilizará para incrementar el Fondo de Reserva para Mantenimiento y Administración y cubrir los gastos correspondientes conforme a las reglas de operación del citado fondo.

En caso de que el fondo de reserva se considere insuficiente para cubrir los costos de operación y mantenimiento del inmueble durante los siguientes veinticuatro meses o menos, el administrador, o en su defecto Arces, notificará a todos los inversionistas, con al menos treinta días de anticipación, sobre la situación y la necesidad de incrementar el fondo de reserva. A fin de solventar la operación y mantenimiento del inmueble, se procederá a ajustar la cuota existente o a establecer una cuota de mantenimiento anual adicional que será asignada proporcionalmente a cada inversionista, conforme a su participación en el inmueble fraccionado. Esta cuota adicional tendrá como objetivo mantener la solvencia del fondo de reserva para financiar las operaciones de administración y mantenimiento del inmueble por un período mínimo de doce meses adicionales. Los inversionistas deberán cubrir dicha cuota dentro de los plazos y condiciones que se indiquen en la notificación correspondiente.

En caso de que los inversionistas que representen al menos la mayoría de la participación del Inmueble Fraccionado acepten y procedan al pago de la cuota de mantenimiento en el plazo establecido en la notificación, el Modelo de Propiedad Fraccionada se entenderá renovado y seguirá subsistiendo, la decisión de la mayoría será obligatoria para todos los inversionistas del proyecto, aún los ausentes y disidentes, si algún inversionista no hubiese realizado el pago de su cuota de mantenimiento se suspenderán sus derechos, incluido el derecho de uso de la semana asignada, si dicho incumplimiento subsiste por más de tres meses, se rescindirá su inversión y perderá definitivamente los certificados de propiedad fraccionada sin derecho a reclamación ni reembolso o compensación de ninguna especie. Pudiendo el administrador disponer de sus derechos libremente. Dicha rescisión operará como pacto comisorio expreso, de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial.

Si los inversionistas que representen la mayoría de los Certificados de Propiedad Fraccionada del Inmueble Fraccionado no aceptaren o no realizaren en tiempo y forma el pago de las cuotas de mantenimiento anterior, el Administrador o, a falta u omisión de éste, Arces en su carácter de fideicomisario girará instrucciones para que se proceda a realizar el avalúo, promoción y venta del Inmueble Fraccionado con cargo a los recursos del fondo de reserva remanente, debiendo girar la instrucción correspondiente al fiduciario para la escrituración de la compraventa correspondiente con la consecuente extinción del fideicomiso. Si no se lograra la venta del Inmueble Fraccionado en los 120 días posteriores al inicio de la promoción en venta, se descontará del precio inicial de venta el 10% (diez por ciento) del valor del inmueble por cada 120 días transcurridos hasta lograr la venta. Se dará aviso a los inversionistas de cada modificación del precio para que en el plazo de 30 días a partir de la notificación ejerzan su derecho del tanto (opción de compra preferente del inmueble). En caso de haber más de un inversionista interesado el inmueble se adjudicará al mejor postor. En caso de no haber entre los inversionistas del proyecto algún interesado en ejercer este derecho de compra preferente cualquier interesado del público en general podrá realizar la compra.

El producto de la venta del Inmueble Fraccionado será destinado a Arces, que lo distribuirá entre los inversionistas que mantengan sus certificados vigentes una vez descontados los gastos e impuestos correspondientes, en su caso, también se devolverá a los inversionistas de manera equitativa el saldo remanente con que cuente el Fondo de Reserva con lo que el presente contrato se dará por terminado.

---NOVENA. DE LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD FRACCIONADA

Por medio del presente contrato el Inversionista adquiere el **Número de Certificados de Propiedad Fraccionada** que se señala en la **Referencia 4** de este contrato, que amparan la aportación del inversionista realizada al Proyecto de Inversión, cada certificado adquirido da derecho al Inversionista a recibir la parte alícuota de las ganancias que en su caso se obtengan por la venta del Inmueble a Fraccionar, de igual manera el inversionista adquiere los derechos y obligaciones que se establecen en el presente contrato. El inversionista deberá cumplir con los Estatutos y el Reglamento Interno del Condominio al que estará sujeto el Inmueble a Fraccionar y deberá realizar el pago de las cuotas de mantenimiento establecidas.

Beneficios No Económicos. Adicionalmente, el inversionista tendrá derecho a hacer uso exclusivo del Inmueble a Fraccionar (Referencia 2) durante la(s) **Semana(s) de Uso Amparada(s) Por los Certificados Adquiridos** designada(s) en la **Referencia 4.1** del Anexo I este contrato. El inversionista, siempre que se encuentre al corriente en el pago de los Certificados de Propiedad Fraccionada y en su caso en el pago de las cuotas de mantenimiento, podrá usar la semana asignada a partir de la **Fecha de Inicio de Operaciones del Modelo de Propiedad Fraccionada** que se establece en la **Referencia 9** del Anexo I de este contrato. Para la debida conservación y operación del Inmueble a Fraccionar, el uso de las semanas se hará conforme al Reglamento Interno que expida el Administrador.

Las partes acuerdan que, en caso de existir beneficios no económicos adicionales, se señalarán en el Anexo I, Referencia 25, del presente contrato. Salvo que la referencia respectiva establezca lo contrario, los beneficios no económicos son personales e intransferibles, no se pueden enajenar o ceder salvo en los términos del Reglamento Interno, 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 o, en su caso, del Administrador que éste designe, sin que la responsabilidad para el caso de incumplimiento pueda recaer en Arces, por lo que el incumplimiento frente a los Inversionistas podrá ser reclamado y exigido únicamente al Solicitante o en su caso al Administrador designado por éste, su incumplimiento será sancionado conforme al presente contrato.

La adquisición de los certificados a que se refiere esta cláusula solamente será considerada como definitiva una vez que Arces transfiera los recursos al Solicitante. El inversionista tendrá derecho a cancelar la compra de los certificados y a obtener la devolución mientras no se haya realizado el primer fondeo al Solicitante.

---DÉCIMA. DEL PRECIO DEL CERTIFICADO

El **Precio Unitario de cada de Certificado de Propiedad Fraccionada** fijado en la **Referencia 3** del Anexo I, será dado por la suma de la Cantidad del Certificado destinada al Precio del Inmueble a Fraccionar (**Referencia 3.1**) más la Cantidad del Certificado destinada al Fondo de Reserva (**Referencia 3.2**). Arces se reserva el derecho modificar el número de certificados emitidos y el precio unitario de aquellos certificados que no hayan sido colocados en los términos del párrafo primero de la cláusula cuarta de este contrato.

Arces se obliga y compromete a expedir al Inversionista los Certificados de Propiedad Fraccionada correspondientes al presente contrato que representarán la parte alícuota que adquieran del Proyecto de Inversión, por su parte, el Solicitante, representado por Arces, acepta y reconoce la validez de los derechos y obligaciones que amparan los Certificados de Propiedad Fraccionada que Arces le otorga al Inversionista.

Arces por medio de su plataforma digital ARCES.MX, publicará el Proyecto de Inversión objeto del presente contrato durante el Plazo de Promoción del Proyecto de Inversión (Anexo I, Referencia 11). En caso de ser necesario, dicho plazo podrá ser prorrogado hasta por el periodo adicional que se establece en la Referencia 11 de este contrato.

Una vez finalizado el Plazo de Promoción del Proyecto de Inversión (Anexo I, Referencia 11) y, en su caso, el periodo adicional anterior, Arces no aceptará la compra de Certificados de Propiedad Fraccionada por parte de los Inversionistas.

Una vez que el **Inversionista** haya adquirido el **Número de Certificados de Propiedad Fraccionada 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 aplicarán las penalizaciones establecidas en este contrato.

CAPÍTULO III: DEL FIDEICOMISO

---DÉCIMA PRIMERA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO

Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Solicitante emanadas del Financiamiento Colectivo en los términos del presente contrato, el Solicitante se obliga a constituir un Fideicomiso en el que aportará el Inmueble a Fraccionar del Proyecto de Inversión identificado en la Referencia 2 del Anexo I de este contrato.

El Solicitante deberá otorgar el fideicomiso a que se refiere este capítulo en el plazo de 90 (noventa) días posteriores a la **Fecha de Inicio de Operaciones del Modelo de Propiedad Fraccionada** establecida en la **Referencia 9** del Anexo I de este contrato.

El Proyecto de Inversión se conformará por el Inmueble a Fraccionar (Referencia 2), con las características, precios, plazos y condiciones que se establecen en el presente contrato y sus Anexos. El Solicitante se deberá verificar que el departamento que compone el Proyecto de Inversión se encuentre libre de todo gravamen para poder realizar la aportación del inmueble al fideicomiso correspondiente. El Solicitante será penalizado en caso de incumplimiento de esta obligación, debiendo cubrir los daños y perjuicios causados.

El fideicomiso a que este contrato se refiere tendrá una vigencia máxima de 10 años a partir de su constitución, pudiendo extinguirse anticipadamente en los términos y condiciones estipulados en el presente contrato.

---DÉCIMA SEGUNDA. PARTES DEL FIDEICOMISO

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

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

---DÉCIMA TERCERA. 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 de Inversión descrito en el Anexo I, **Referencia 2**. Incluyendo los accesorios, mobiliario y equipamiento o mejoras con que cuente el inmueble.

---DÉCIMA CUARTA. FINES DEL FIDEICOMISO

Serán fines del fideicomiso al menos los siguientes:

1. Que el Solicitante en su carácter de Fideicomitente transmita al Fiduciario la propiedad del Inmueble a Fraccionar del Proyecto de Inversión (Referencia 2), con el fin de que con el patrimonio del fideicomiso el fideicomitente garantice al Fideicomisario el cumplimiento de las obligaciones contraídas y su preferencia en el pago. En general el fideicomitente con el patrimonio del fideicomiso garantizará 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 las penalidades que en su caso se generen y el cumplimiento de los beneficios no económicos a favor de los inversionistas que cuenten con Certificados de Propiedad Fraccionada vigentes del Proyecto de Inversión.
2. Que Arces se constituya como Fideicomisario en representación de los Inversionistas que adquieran los Certificados de Propiedad Fraccionada vigentes correspondientes al Proyecto de Inversión identificado en la Referencia 2 del Anexo I de este contrato.
3. Que con el patrimonio del Fideicomiso, el Fideicomitente (Solicitante) o en su caso el administrador designado, brinde la debida diligencia para la conservación y mantenimiento de dicho inmueble y la continuidad del Modelo de Propiedad Fraccionada a que estará sujeto el Inmueble a Fraccionar, respetando los beneficios no económicos de los inversionistas.
4. En caso de incumplimiento de las obligaciones del Fideicomitente (Solicitante), 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.

---DÉCIMA QUINTA. DERECHO DE REVERSIÓN

El Fideicomitente se reservará el derecho de readquirir el Inmueble fideicomitado a partir del séptimo año de 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 doce meses de anticipación a fin de no afectar la operación del Modelo de Propiedad Fraccionada ni causar perjuicios a los inversionistas, hecho lo anterior, el Fideicomitente deberá pagar a los inversionistas por conducto de Arces al momento de ejercer su derecho de reversión el valor actual del Inmueble Fraccionado conforme al avalúo que practique el perito certificado designado por Arces, una vez pagado en su totalidad el valor resultante, se considerará terminado el presente Financiamiento Colectivo, se cancelarán los Certificados de Propiedad Fraccionada colocados y se extinguirá totalmente el fideicomiso y todos los derechos y obligaciones emanados del presente contrato.

El Solicitante, en su carácter de fideicomitente, podrá renunciar anticipadamente al derecho de reversión que se establece en esta cláusula. En este supuesto, el fideicomiso seguirá subsistiendo para vigilar el cumplimiento de los demás y derechos y obligaciones emanados del presente contrato.

El presente capítulo contiene los elementos esenciales mínimos que deberá contener la escritura del Fideicomiso, las cuales podrán variar de común acuerdo y en su caso añadir las cláusulas accesorias necesarias o convenientes, en la inteligencia que tales modificaciones o adiciones nunca serán en perjuicio de los Inversionistas representados por el Fideicomisario y será atendiendo al fin principal de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Solicitante en virtud del presente contrato.

CAPITULO IV: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

---DÉCIMA SEXTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA

A) Derechos del Inversionista. El inversionista tendrá los siguientes derechos:

- I. Podrá disfrutar de los beneficios no económicos previstos en el presente contrato, incluyendo el derecho a elegir una semana de uso del Inmueble a Fraccionar cuando adquiera los certificados correspondientes conforme al Calendario de Asignación de Semanas que Arces publicará. Pudiendo hacer uso del equipamiento del Inmueble y de las amenidades del condominio al que pertenece, siempre que no tengan costos adicionales.
- II. Tendrá derecho a recibir una parte proporcional de los ingresos generados por la venta del Inmueble a Fraccionar, conforme a la parte alícuota de su inversión amparada por los Certificados de Propiedad Fraccionada que haya adquirido. El Inversionista recibirá su retorno conforme a la rentabilidad del proyecto, que dependerá de la correcta ejecución y administración del Inmueble a Fraccionar y de los

ingresos generados por la venta o explotación del mismo. El retorno no será garantizado, y el Inversionista asume el riesgo de que el proyecto pueda no generar los ingresos suficientes para cubrir su inversión.

- III. A ser representado por Arces en las asambleas de condóminos del inmueble a fraccionar.
- IV. Podrá nombrar beneficiarios por medio de la plataforma Arces.mx para que estos adquieran los certificados de propiedad fraccionada en caso de fallecimiento del inversionista.
- V. En su caso podrá promover en venta, ceder y enajenar por medio de la plataforma de Arces.mx los certificados que haya adquirido, a partir del plazo de 12 meses del inicio de operaciones del proyecto siempre y cuando se encuentre al corriente en sus compromisos de inversión, incluyendo, en su caso, las cuotas de mantenimiento establecidas.
- VI. Tendrá derecho a obtener la devolución de su inversión, en el caso de que no se haya levantado el monto mínimo a financiar al solicitante.
- VII. Tendrá derecho a cancelar el presente contrato hasta antes de la realización del primer fondeo al solicitante.
- VIII. A acudir a la Unidad Especializada de Atención a Usuarios de Arces para la atención de consultas, quejas, aclaraciones y reclamaciones.
- IX. Los demás derechos que se deriven del presente contrato.

B) Obligaciones del Inversionista. Serán obligaciones del inversionista las siguientes:

- I. Cumplir con el pago total de los Certificados de Propiedad Fraccionada adquiridos conforme a lo estipulado en el Anexo I, Referencia 16, dentro de los plazos establecidos, los cuales constituyen compromisos de inversión.
- II. Mantenerse al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento que pudieran ser requeridas en virtud de la operación y mantenimiento del Inmueble a Fraccionar, mismas que se consideran compromisos de inversión conforme a lo dispuesto en el presente contrato.
- III. Respetar las normas y reglas de operación del Modelo de Propiedad Fraccionada y cualquier otro reglamento interno establecido por el Administrador del Inmueble, incluyendo el reglamento interior y los Estatutos del Condominio al que pertenece el Proyecto de Inversión.
- IV. Cubrir los impuestos derivados de los rendimientos o utilidades obtenidas conforme a las disposiciones fiscales aplicables.
- V. Las demás obligaciones emanadas del presente contrato.

---DÉCIMA SÉPTIMA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL SOLICITANTE

A) Derechos del Solicitante. Serán derechos del Solicitante, los siguientes:

- I. **Recibir los recursos del financiamiento:** El Solicitante tiene derecho a recibir los recursos obtenidos a través de los Certificados de Propiedad Fraccionada, siempre que cumpla las condiciones del presente contrato.
- II. **Uso los fondos para el proyecto:** El Solicitante puede disponer de los recursos entregados de acuerdo con los términos establecidos en las reglas de operación de este contrato.
- III. **Designar un administrador:** El Solicitante puede fungir por sí mismo o nombrar a un administrador para el inmueble fraccionado, siempre que cuente con la anuencia de Arces.
- IV. **Derecho de reversión:** El Solicitante siempre que el Inmueble haya sido aportado al fideicomiso tendrá el derecho de reversión en los términos y condiciones del presente contrato.
- V. **Otros derechos:** Los demás derechos que emanen del presente contrato.

B) Obligaciones del Solicitante. El solicitante se compromete a lo siguiente:

- I. **Cumplir con los requisitos de entrega:** El Solicitante deberá cumplir en tiempo y forma con la entrega de la posesión material y jurídica del Inmueble a Fraccionar, en la fecha y con el equipamiento y condiciones pactadas en este contrato, debiendo aportar el inmueble del proyecto de inversión (Referencia 2) al fideicomiso, conforme a los requisitos establecidos en el presente contrato.
- II. **Firma del pagaré:** El Solicitante deberá firmar un pagaré a favor de Arces para la transferencia de los recursos de manera previa a la firma del fideicomiso que a este contrato se refiere.
- III. **Administrar el fondo de reserva:** El Solicitante o el administrador designado por éste con anuencia de Arces deberá gestionar el Fondo de Reserva para Mantenimiento y Administración de acuerdo con las condiciones del contrato.

- IV. **Acreditar gastos de mantenimiento:** El Solicitante o quien tenga el carácter de Administrador deberá acreditar los gastos de mantenimiento y administración del inmueble para que Arces libere los fondos correspondientes.
- V. **Pago de Comisiones y Penas.** El solicitante deberá pagar las comisiones que resulten a favor de Arces, y en caso de incumplimiento del presente contrato por faltas u omisiones atribuibles al Solicitante, deberá pagar las penalizaciones establecidas a favor de los inversionistas.
- VI. Las demás obligaciones que deriven a su cargo del presente contrato.

---DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE ARCES

A) Derechos de Arces. Arces tendrá los siguientes derechos y facultades:

- I. **Cobro de comisiones:** Arces tendrá derecho a cobrar al Solicitante y/o Desarrollador una comisión por los servicios de fondeo y administración, calculada como un porcentaje del monto financiado al solicitante y del Fondo de Reserva para Mantenimiento y Administración.
- II. **Supervisión del proyecto:** Tendrá la facultad de auditar los reportes financieros y de operación proporcionados por el solicitante o el administrador del inmueble para garantizar el adecuado manejo del proyecto.
- III. **Destitución del administrador:** Arces podrá destituir al administrador del inmueble en caso de negligencia, incumplimiento de obligaciones, mala gestión, o cualquier acción que ponga en riesgo el proyecto.
- IV. **Ejecución de garantías:** En su calidad de fideicomisario, Arces podrá ordenar la venta del inmueble fideicomitado en caso de incumplimiento del solicitante, para distribuir los ingresos a los inversionistas.
- V. **Representación legal:** Tiene la facultad de actuar en nombre del solicitante en las operaciones de Financiamiento Colectivo relacionadas con el proyecto, incluyendo la celebración de contratos con los inversionistas.
- VI. **Modificación del precio unitario y cantidad de certificados:** Arces podrá modificar el número de certificados emitidos y su precio unitario para optimizar la comercialización, siempre que esto no afecte el monto total a financiar.
- VII. **Auditorías físicas:** Arces podrá realizar inspecciones del inmueble y verificar físicamente el estado del proyecto en cualquier momento.
- VIII. **Sanciones por incumplimiento:** Podrá imponer a las partes las sanciones que procedan en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales aquí contraídas, incluyendo la rescisión del contrato.
- IX. **Mandato:** Tendrá facultades para actuar como mandatario y/o comisionista mercantil en representación de los inversionistas y del Solicitante, conforme al capítulo correspondiente de este contrato.
- X. **Otros derechos.** Los demás derechos y facultades a favor de Arces que desprendan del presente contrato.

B) Obligaciones de Arces. Arces tendrá las siguientes obligaciones derivadas de este contrato:

- I. **Promoción del proyecto:** Deberá publicar y promover los certificados de propiedad fraccionada en su plataforma digital para facilitar el financiamiento colectivo del proyecto.
- II. **Transferencia de recursos:** Arces está obligado a transferir al Solicitante los recursos recaudados por la venta de certificados al solicitante, deduciendo las comisiones correspondientes y cumpliendo con los términos del contrato.
- III. **Administración del Fondo de Reserva:** Debe mantener en su resguardo el Fondo de Reserva para Mantenimiento y Administración de manera transparente, asegurándose de que los recursos se utilicen exclusivamente para los fines estipulados en el contrato.
- IV. **Expedición de certificados:** Debe emitir los Certificados de Propiedad Fraccionada a los inversionistas que hayan realizado los pagos correspondientes.
- V. **Supervisión del uso de recursos:** Tiene la obligación de supervisar que los fondos entregados al solicitante sean utilizados exclusivamente para los fines establecidos en el contrato.
- VI. **Entrega de reportes a inversionistas:** Debe proporcionar a los inversionistas información periódica sobre el estado del proyecto, los gastos realizados y, en su caso, las ganancias obtenidas.
- VII. **Protección de los derechos de los inversionistas:** Como fideicomisario, Arces debe actuar en beneficio de los inversionistas, vigilando que se respeten sus derechos y que el solicitante cumpla con sus obligaciones.

- VIII. **Constitución del fideicomiso:** Arces debe asegurarse de que el fideicomiso sea constituido correctamente por el solicitante y que el inmueble sea transferido al patrimonio del fideicomiso.
- IX. **Cumplimiento normativo:** Debe cumplir con las disposiciones legales aplicables, de naturaleza administrativa, civil y mercantil incluyendo pero no limitado a la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera y las normas fiscales vigentes.

CAPÍTULO V: DE LA COMISIÓN MERCANTIL

---DÉCIMA NOVENA. DE LA COMISIÓN MERCANTIL

En términos del artículo 17 de la Ley, el inversionista declara y otorga: que por medio del presente instrumento, da y confiere a favor de la persona moral denominada "CROWD UP MEX, S.A.P.I. DE C.V., INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO" una comisión mercantil tan amplia, cumplida y bastante como en derecho sea necesario para que ésta última realice en nombre del Inversionista las siguientes acciones:

- I. Para que Arces entregue al Solicitante, por cuenta y a nombre del Inversionista, la cantidad que éste pague a Arces correspondiente al pago de las Parcialidades por la adquisición del Número de Certificados de Propiedad Fraccionada Adquiridos (Anexo I, Referencia 4) del Proyecto de Inversión en los términos y condiciones de este contrato.
- II. Para que, en su caso, Arces reciba del Solicitante, a nombre del Inversionista, la Ganancia Esperada, menos las retenciones correspondientes, que en forma proporcional le corresponda al Inversionista por el Número de Certificados de Propiedad Fraccionada Adquiridos (Anexo I, Referencia 4).
- III. Para que Arces realice la dispersión de las ganancias o utilidades a la cuenta del Inversionista por la venta del Inmueble a Fraccionar, 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 Arces en calidad de fideicomisario celebre con el Solicitante y/o Desarrollador, como fideicomitente, ante la institución fiduciaria designada el contrato de fideicomiso en el que se aporte el Inmueble a Fraccionar para la realización de los fines del presente contrato.
- V. Para que Arces represente los intereses del inversionista ante el Solicitante y/o Desarrollador, ante la Institución Fiduciaria designada para la constitución del fideicomiso, ante el Administrador que en su caso se designe para la operación del Modelo de Propiedad Fraccionada y en su caso lo destituya.
- VI. Para que constituya el Fondo de Reserva para Mantenimiento y Administración del Proyecto de Inversión a que este contrato se refiere, lo mantenga y administre en los términos y condiciones de este contrato.
- VII. En general para que realice todas las gestiones necesarias para la debida ejecución del presente contrato.

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

---VIGÉSIMA. RETORNO DE INVERSIÓN Y RENDIMIENTO

El **Tiempo Esperado de Retorno de Inversión** se indica en el (Anexo I, Referencia 10), sin embargo, la **Venta a Terceros** podrá realizarse anticipadamente conforme a los términos de este contrato.

Una vez realizada la venta a terceros del Proyecto de Inversión en los términos de este contrato, previa autorización de Arces, los ingresos netos obtenidos serán entregados a Arces para que realice la dispersión correspondiente a 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 horas posteriores a la Venta a Terceros.

El Inversionista reconoce que el rendimiento no está garantizado y podrá estar sujeto a variaciones al alza o a la baja de acuerdo a las condiciones existentes del mercado.

El **Tiempo Esperado de Retorno de Inversión** (Anexo I, Referencia 10), inicia a contarse a partir de la fecha de pago de la última parcialidad establecida en la **Tabla de Parcialidades del Financiamiento Colectivo** (Anexo I, Referencia 23). Sin perjuicio de lo anterior la venta a terceros podrá realizarse en cualquier momento

durante la vigencia del presente contrato, incluso de forma anticipada tomando como referencia el **Rendimiento Anual Esperado por Venta a Terceros** (Anexo I, Referencia 7).

El Inversionista autoriza a Arces abonar los montos obtenidos derivados del presente contrato, directamente a su cuenta creada en ARCES.MX, quedando disponibles para reinvertir en algún otro proyecto existente o para retiro a su cuenta bancaria.

Una vez que el Inversionista reciba los recursos en su cuenta en ARCES.MX, contará con un periodo de 30 (treinta) días naturales, para asignar los recursos a otro proyecto; si pasados esos 30 (treinta) días naturales, el Inversionista no reasigna sus recursos a algún otro proyecto disponible, ARCES.MX los transferirá automáticamente a la cuenta de origen del Inversionista salvo que el Inversionista manifieste su intención de mantener los recursos en su cuenta ARCES.MX para continuar invirtiendo en los Proyectos que publique Arces, en cuyo caso, dichos recursos permanecerán en su cuenta ARCES.MX, pudiendo ser retirados por el Inversionista en cualquier momento.

---VIGÉSIMA PRIMERA. INCUMPLIMIENTO DEL SOLICITANTE

En caso de que el Solicitante incumpla con las obligaciones a su cargo, se hará acreedor al **Porcentaje de Pena Convencional del Solicitante** (Anexo I, Referencia 20) respecto de la cantidad del Precio en Preventa del Inmueble a Fraccionar que el Inversionista aporte al Proyecto de Inversión, 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 **Plazo de Promoción del Proyecto de Inversión (Anexo I, Referencia 11)**, el Proyecto de Inversión 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 Precio en Preventa del Proyecto de Inversión 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 contrato 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.

---VIGÉSIMA SEGUNDA. 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.

---VIGÉSIMA TERCERA. 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 correspondiente a dicho periodo.

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 deberá cubrir a favor del Solicitante por conducto de Arces, la **Penalización por Impago** (Anexo I, Referencia 19) calculada sobre el pago omitido, misma que deberá ser pagada juntamente con las **Parcialidades** pendientes de pago y el **Cargo por Gestiones de Cobranza** (Anexo I, Referencia 18) que se hayan acumulado en el periodo anterior.

Adicionalmente a lo anterior, el Inversionista que hubiere incurrido en Impago perderá el derecho de recibir cualquier cantidad que constituya un rendimiento o ganancia así como los beneficios no económicos que se le hubieren asignado en los términos de este contrato, 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.

---VIGÉSIMA CUARTA. 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.

---VIGÉSIMA QUINTA. 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.

---VIGÉSIMA SEXTA. 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 Certificados de Propiedad Fraccionada del Proyecto de Inversión.

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 SÉPTIMA. TÉRMINOS Y CONDICIONES

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

---VIGÉSIMA OCTAVA. CONSULTA DE INVERSIONES

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

El Inversionista podrá consultar diariamente el estatus del 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 ARCES.MX y la página web www.arces.mx.

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

---VIGÉSIMA NOVENA. 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.

---TRIGÉSIMA. 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 Certificados de Propiedad Fraccionada 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 de Inversión, no se le expedirán Certificados de Propiedad Fraccionada 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 ARCES 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.

---TRIGÉSIMA PRIMERA. 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 de Inversión 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.
- f. Cuando el inversionista fuese omiso en el pago de los compromisos de inversión adquiridos (parcialidades o cuotas de mantenimiento) por medio del presente contrato por más de tres meses se dará por rescindido el presente contrato y se cancelarán los certificados que se le hayan expedido, dicha rescisión y cancelación de certificados operará como pacto comisorio expreso de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial.

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

---TRIGÉSIMA SEGUNDA. 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 e dictamen e informe detallado, así como la documentación o evidencia antes referidos, la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros, impondrá multa en los términos previstos en la fracción XI del artículo 43 de esta Ley por un monto equivalente al reclamado por el Cliente en términos de este artículo, y*
- 5. Hasta en tanto la solicitud de aclaración de que se trate no quede resuelta de conformidad con el procedimiento señalado en este artículo, la institución no podrá reportar como vencidas las cantidades sujetas a dicha aclaración a las sociedades de información crediticia.*

Lo antes dispuesto es sin perjuicio del derecho 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.

---TRIGÉSIMA TERCERA. 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.

---TRIGÉSIMA CUARTA. 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 Gancia 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 Certificados de Propiedad Fraccionada 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 Gancia 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.

---TRIGÉSIMA QUINTA. 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.

---TRIGÉSIMA SEXTA. 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 SÉPTIMA. VALIDACIÓN DE DOCUMENTOS

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

----TRIGÉSIMA OCTAVA. 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 de las normas fiscales vigentes. En su caso, dichos rendimientos se pagarán al final del proyecto, una vez realizada la venta del inmueble, la metodología para su cálculo consistirá en descontar todos los gastos necesarios para la venta, incluyendo gastos de escrituración, honorarios, avalúos, corretaje o comisión mercantil de agentes, impuestos y cualquier otro que resulte necesario o conveniente, una vez deducidos los costos anteriores, la utilidad será distribuida equitativamente entre los inversionistas conforme a la parte alícuota de su inversión, debiendo retener los impuestos aplicables conforme a las normas vigentes de manera previa a la dispersión de los ingresos entre los inversionistas.

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 NOVENA. 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 con posterioridad al día de la Fecha Límite de Pago.

---CUADRAGÉSIMA. VIGENCIA

El presente Contrato estará vigente a partir de su fecha de firma y hasta en tanto se cumplan las obligaciones de Arces y del Desarrollador frente al Inversionista. Sin perjuicio de lo anterior, la vigencia máxima del presente contrato estará sujeta a la vigencia del fideicomiso que será de 10 años.

La vigencia del presente Contrato no podrá ser prorrogable y ampara única y exclusivamente la Inversión, objeto del Contrato. El presente Contrato no ampara otras Inversiones celebradas a través de ARCES.MX.

---CUADRAGÉSIMA PRIMERA. 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.

---CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. 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.

---CUADRAGÉSIMA TERCERA. 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 CUARTA. 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.

---CUADRAGÉSIMA QUINTA. 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.

---CUADRAGÉSIMA SEXTA. 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.

---CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA. 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 OCTAVA. 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

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 de Inversión:		
Ubicación del Inmueble		
Calle:	No Ext.:	No Int.:
Colonia:	Código Postal:	
Alcaldía/ Municipio:	Ciudad:	
Estado:	País:	
Superficie:	No. Depto.:	
Solicitante y/o Desarrollador:		

III. Datos de la Inversión:

Referencia 3	Precio Unitario del Certificado de Propiedad Fraccionada	\$54,210. Pesos M.N.
Referencia 3.1	Cantidad del Certificado destinada al Precio del Inmueble a Fraccionar	
Referencia 3.2	Cantidad del Certificado destinada al Fondo de Reserva	
Referencia 4	Número de Certificados de Propiedad Fraccionada Adquiridos	_____
Referencia 4.1	Semana(s) de Uso Amparada(s) Por los Certificados	
Referencia 5	Monto Total de la Inversión	\$ _____ pesos
Referencia 5.1	Monto Mínimo a Financiar del Proyecto de Inversión	
Referencia 6	Rendimiento Esperado (Tasa Anual)	_____ %
Referencia 7	Rendimiento Esperado por Venta a Terceros	_____ %
Referencia 9	Fecha de Inicio de Operaciones del Modelo de Propiedad Fraccionada	_____
Referencia 9.1	Cuota Ordinaria de Mantenimiento por Certificado de Propiedad Fraccionada Adquirido	\$4,517.50
Referencia 9.2	Fecha de Pago de la Primera Cuota Anual	01 de enero de 2027
Referencia 10	Tiempo Esperado de Retorno de Inversión	_____
Referencia 11	Plazo de Promoción del Proyecto de Inversión	_____
Referencia 12	Precio en Preventa del Proyecto de Inversión	\$ _____ pesos
Referencia 13	Precio de Venta Esperado	\$ _____ pesos
Referencia 15	Porcentaje por Financiar del Proyecto de Inversión	_____ %
Referencia 16	Monto por Financiar del Proyecto de Inversión	\$ _____ pesos
Referencia 17	Total de Certificados de Propiedad	_____

	Fraccionada Disponibles	
Referencia 18	Cargo por Gestiones de Cobranza	_____
Referencia 19	Penalización por Impago (% mensual)	_____
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)

Los señalados en la cláusula NOVENA de este contrato y en su caso en la **Referencia 4.1** de este Anexo.

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)

CERTIFICADO DE PROPIEDAD FRACCIONADA

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 de Inversión:		
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 Certificado de Propiedad Fraccionada	
(Referencia 3.1)	Cantidad del Certificado destinada al Precio del Inmueble a Fraccionar	
(Referencia 3.2)	Cantidad del Certificado destinada al Fondo de Reserva	
(Referencia 5)	Número de Certificados de Propiedad Fraccionada Adquiridos	
(Referencia 6)	Monto Total de la Inversión (MXN)	
(Referencia 4)	Semana(s) de Uso Amparada(s) Por los Certificados	
(Referencia 10)	Tiempo Esperado de Retorno de Inversión	
(Referencia 13)	Precio de Venta Esperado	
(Referencia 15)	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)

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.

Artículo 20.- Las instituciones de financiamiento colectivo tendrán prohibido asegurar retornos o rendimientos sobre la inversión realizada o garantizar el resultado o éxito de las inversiones.

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.

Código Civil Federal

Artículo 2516.- El depósito es un contrato por el cual el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa, mueble o inmueble que aquél le confía, y a guardarla para restituirla cuando la pida al depositante.