

CARÁTULA DE COMISIÓN MERCANTIL O MANDATO

NOMBRE DEL PRODUCTO: Inversión inmobiliaria a plazos en preventa, renta más beneficios Arces TIPO DE PRODUCTO: Financiamiento Colectivo en Copropiedad o Regalías		
IDENTIFICACIÓN DE LA PLATAFORMA	MEDIOS DE DEPÓSITO	MEDIOS DE DISPOSICIÓN
Página de internet: https://arces.mx Aplicación Móvil: Arces(IOS / Android)	Transferencias Electrónicas (SPEI)	Transferencias Electrónicas (SPEI)
COMISIONES RELEVANTES		
Este producto no genera ninguna comisión al Inversionista, siempre y cuando cumpla con los compromisos de inversión adquiridos en el presente contrato.		
ADVERTENCIAS		
"Los recursos de los Usuarios en las operaciones realizadas con Crowd Up Mex, S.A.P.I. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo , no se encuentran garantizados por ninguna autoridad"; "Los rendimientos de la inversión son estimados y no están garantizados".		
SEGUROS Y SERVICIOS ADICIONALES		
Seguro: No aplica Seguro adicional: No aplica	Aseguradora: No aplica Prestado por: No aplica	Cláusula: No aplica
ESTADO DE OPERACIÓN:		
Periodicidad: mensual		
Disponible: Correo electrónico: <u> X </u> Aplicación móvil: <u> X </u> Página de internet: <u> X </u>		
ACLARACIONES Y RECLAMACIONES:		
Unidad Especializada de Atención a Usuarios: Correo electrónico: une@arces.mx Teléfono: 9994540575 extensión 105 Página de Internet: https://arces.mx/ Plataforma: arces.mx		
Registro de Contratos de Adhesión Núm.: 15816-456-039394/02-03336-1123		
Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF): Teléfono: 01 800 999 8080 y 53400999. Página de Internet. www.condusef.gob.mx		

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

DECLARACIONES:

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

- a) Que es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable Institución de Financiamiento Colectivo, debidamente constituida conforme las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 326 de fecha 24 de mayo de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Mario Montejo Pérez, Notario Público Titular número 74, con ejercicio en Mérida del Estado de Yucatán, e inscrita en el Registro público de la propiedad y del comercio del Estado de Yucatán, bajo el Folio Mercantil Electrónico número N-2019053976 de fecha 06 de julio de 2019.
- b) Que su representante legal cuenta con las facultades y la capacidad legal necesaria para la celebración del presente Contrato, según consta en la escritura pública que ha quedado descrita en el inciso (a) anterior, mismas que manifiesta bajo protesta de decir la 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 inmueble apoyado que el propio Inversionista seleccione, o en su caso, la parte alícuota que le corresponda de la propiedad del Inmueble Apoyado una vez que se encuentre totalmente construido dentro de los plazos establecidos en el presente contrato.
- g) Que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de los Solicitantes en cuanto a la construcción de los proyectos que se promuevan en la plataforma con el objeto de que los Inversionistas, precisamente inviertan en ellos, ha celebrado con los Solicitantes un contrato de comisión mercantil y de mandato y de financiamiento colectivo.
- h) Que hizo del conocimiento del Inversionista que los recursos de las operaciones realizadas con la declarante no se encuentran garantizados por ninguna autoridad. Asimismo, le informó que los rendimientos de las inversiones que realice son estimados y los retornos o rendimientos sobre la inversión no se encuentran garantizados, ni el éxito de las inversiones.

- i) En cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley hace del conocimiento del Inversionista que ni el Gobierno Federal ni las Entidades de la Administración Pública Paraestatal, podrán responsabilizarse o garantizar los recursos de los clientes o Inversionistas que sean utilizados en las operaciones que celebre con Arces o frente a otros, ni asumir alguna responsabilidad por las obligaciones contraídas por ésta última o por algún cliente frente a otro, en virtud de las operaciones que celebren.
- j) Que en las operaciones que realice se abstendrá de privilegiar los intereses de algún cliente o Inversionista sobre otro o actuar con conflictos de interés en la ejecución de éstos.
- k) Que el presente contrato cumple con todas las estipulaciones establecidas en la Ley y las diversas reglas de carácter general expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Tecnología Financiera.
- l) Que en la plataforma ARCES.MX puso a disposición de sus usuarios o clientes, el tipo de financiamiento que se encuentra disponible es únicamente el de Financiamiento Colectivo de Copropiedad o Regalías.
- m) Que la Constancia Electrónica Sobre Riesgos a la que se refiere el artículo 43 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a Instituciones de Tecnología Financiera forma parte integral del presente contrato.
- n) Que hizo del conocimiento del Inversionista que puede acceder en cualquier tiempo a la página de internet www.arces.mx y las aplicaciones que en su caso deriven de la misma para efectos de consultar los proyectos disponibles, así como los criterios de selección de los solicitantes y los proyectos, los estados en los que se encuentran el desarrollo de dichos proyectos y acceder a sus cuentas previamente creadas para consultar el estado de su inversión. De igual forma, estarán disponibles para consulta en todo momento los contratos de adhesión que el Inversionista suscriba y sus respectivos anexos.
- o) Que puso a disposición del Inversionista los términos y condiciones de uso de la plataforma ARCES.MX, los cuales forman parte integrante del presente contrato como si a la letra se insertaren y podrán consultarse en cualquier tiempo en la citada página de internet.
- p) Que el presente Contrato se encuentra debidamente registrado en el Registro de Contratos de Adhesión (RECA) de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF) con el número 15816-456-039394/02-03336-1123.

SEGUNDA. Declara el inversionista, por su propio derecho:

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

en la que se describieron los criterios y resultados del análisis del Inmueble Apoyado que está interesado en invertir a cambio de recibir la parte alícuota que le corresponda sobre las ganancias que se obtengan derivadas de la renta y venta de este a terceros, o la parte alícuota de los derechos de propiedad del Inmueble Apoyado y manifiesta expresamente que conoce, entiende y acepta el contenido y alcance de todos y cada uno de los documentos de la operación, así como de este Contrato.

- g)** Que es de su conocimiento que ni el Gobierno Federal, ni las entidades de la Administración Pública Paraestatal podrán responsabilizarse o garantizar los recursos de los clientes o Inversionistas que sean utilizados en las operaciones que celebre con Arces o frente a otros, ni asumir alguna responsabilidad por las obligaciones contraídas por Arces o por algún cliente frente a otro, en virtud de las operaciones que celebren.
- h)** Que es el motivo determinante de su voluntad realizar la aportación de los recursos a los que se compromete, de conformidad con los términos del presente Contrato.
- i)** Que tiene los conocimientos necesarios en materia financiera, así como la disposición para aceptar los altos riesgos y la falta de liquidez que conlleva una inversión de esta naturaleza. Adicionalmente, está preparado para asumir dichos riesgos por un periodo prolongado.
- j)** Que es de su conocimiento que puede acceder en cualquier tiempo a la página de internet www.arces.mx y las aplicaciones que en su caso deriven de la misma para efectos de consultar los proyectos disponibles, así como los criterios de selección de los solicitantes y los proyectos, los estados en los que se encuentran el desarrollo de dichos proyectos y acceder a sus cuentas previamente creadas para consultar el estado de su inversión. De igual forma, estarán disponibles para consulta en todo momento los contratos de adhesión que el Inversionista suscriba y sus respectivos anexos tanto en la página de internet como en el RECA.
- k)** Que se basa en su propia evaluación sobre la operación objeto de este Contrato, así como de los riesgos que conlleva este tipo de inversión, para tomar su determinación de realizar la aportación del compromiso. Adicionalmente manifiesta y acepta que, en ningún caso, se deberá interpretar que cualquier información que haya recibido por parte de Arces, ya sea de manera verbal o escrita, fue una recomendación de inversión, opinión legal, fiscal, contable ni una opinión sobre la idoneidad de esta o cualquier tipo de inversión.
- l)** Que ha consultado con asesores de su confianza sobre las consecuencias legales, fiscales, regulatorias, financieras y contables, así como de cualesquiera consecuencias relacionadas con la celebración del presente contrato, para realizar la aportación de su compromiso.
- m)** Que ha leído y entendido los términos y condiciones de uso de la plataforma www.arces.mx, que Arces puso a su disposición y sabe éstos forman parte integrante del presente contrato como si se insertaren 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)** 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.
- q)** Que ha elegido libremente el inmueble sobre el cual desea invertir.

- r) 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.
- s) Que en la celebración del presente contrato no medió dolo, lesión o mala fe.
- t) Que señala como su domicilio para recibir notificaciones en relación con el presente contrato el predio indicado en el Anexo II (referencia 1) del presente contrato. De igual forma señala como correo electrónico para recibir válidamente cualquier tipo de notificaciones relacionadas con el presente acuerdo, el correo electrónico que se señala en el Anexo II (referencia 1) del presente contrato.

TERCERA. AMBAS PARTES DE COMÚN ACUERDO MANIFIESTAN QUE:

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

CLÁUSULAS

CAPÍTULO ÚNICO.

PRIMERA. DEFINICIONES.

- **Autoridad Gubernamental:** significa el gobierno o cualquier subdivisión política del mismo, tanto federal, estatal o municipal, cualquier cuerpo legislativo o judicial, y cualquier agencia, autoridad, dependencia, cuerpo regulatorio, tribunal, banco central o cualquier otra entidad que ejerza funciones o actos ejecutivos, legislativos, judiciales, impositivos, regulatorios o administrativos propios del gobierno.
- **Arces:** Nombre comercial de la institución Crowd Up Mex, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo.
- **ARCES.MX:** Plataforma digital que Arces pone a disposición de los usuarios para llevar a cabo operaciones de financiamiento colectivo en desarrollos inmobiliarios, integrada por un conjunto de páginas web (arces.mx), aplicaciones (APP arces en sistemas operativos IOS y Android) y plataforma de administración de sistemas. Arces es la propietaria de dicha plataforma, por lo que los vínculos jurídicos se realizan a través de la plataforma, para quienes contratan son Arces, como ITF y propietaria de la plataforma con los Inversionistas y/o Solicitantes, según sea el caso.
- **Arrendamiento a terceros:** Es la cesión onerosa del uso o goce temporal a un tercero realizado por el Solicitante de forma directa o mediante plataformas, previa autorización de Arces con el fin de incrementar la ganancia esperada que será distribuida a los inversionistas por conducto de Arces.
- **Beneficio no económico:** Son los beneficios distintos a los monetarios sobre los cuales tiene derecho el Inversionista y están determinados en el Anexo II (referencia 22). 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.
- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet
- **Compromiso de Inversión:** Son las aportaciones que los Inversionistas se comprometen a realizar en favor de los Solicitantes durante el Plazo de Solicitud de Financiamiento Colectivo a fin de adquirir los títulos de propiedad por medio de pagos o parcialidades, con independencia de que las aportaciones correspondientes sean entregadas a las instituciones

de financiamiento colectivo durante dicho plazo o a los Solicitantes con posterioridad a su término.

- **CONDUSEF:** Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.
- **Constancia de Retención:** Documento 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.
- **Control:** a la capacidad de imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes de una persona moral; o el mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital social de la sociedad, o el dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la sociedad, ya sea a través de la propiedad de Valores o por cualquier otro acto jurídico.
- **Declaración Provisional:** Es una declaración de los ingresos, gastos, traslados y retenciones de impuestos realizadas el mes siguiente del evento que los originó.
- **Desarrollo Inmobiliario:** Proyecto inmobiliario en periodo de preventa en el que se encuentra el inmueble que podrá ser sujeto de financiamiento colectivo bajo la figura de copropiedad o regalías.
- **Desarrollador o Solicitante:** Tendrán el significado que se les atribuye en el proemio de este contrato.
- **Desarrollador Calificado:** Desarrollador autorizado por un comité técnico de expertos, con base en la calificación obtenida en el modelo de análisis de riesgo diseñado por Arces, a la que se alimenta con la información proporcionada por dicho desarrollador.
- **Documentos de la Operación.** Se refiere al presente Contrato, sus anexos y los documentos e información que forman parte del proceso de identificación del Solicitante.
- **Fecha de Finalización de Construcción del Inmueble Apoyado:** Fecha comprometida por el desarrollador para finalizar la construcción del inmueble apoyado objeto de este contrato, en la que el inmueble deberá encontrarse totalmente listo para su entrega y escrituración para su venta a terceros en los términos de este contrato.
- **Fecha de Pago:** Es la fecha compromiso de pago de cada una de las parcialidades establecidas en la “Tabla de parcialidades del financiamiento colectivo” Anexo II, (Referencia 20).
- **Fecha Límite de Pago:** Es la fecha en la que se considerará que el contrato está en condición de retraso y dará lugar al cargo por cobranza en cualquiera de las parcialidades establecidas en la “Tabla de parcialidades del financiamiento colectivo” Anexo II, (Referencia 20).
- **Financiamiento Colectivo de Copropiedad o Regalías:** Se refiere a la figura jurídica que tiene fundamento legal en la fracción III Del artículo 16 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, como sigue: “Financiamiento colectivo de copropiedad o regalías, con el fin de que los Inversionistas y Solicitantes celebren entre ellos asociaciones en participación o cualquier otro tipo de convenio por el cual el inversionista adquiera una parte alícuota o participación en un bien presente o futuro o en los ingresos, utilidades, regalías o pérdidas que se obtengan de la realización de una o más actividades o de los proyectos de un solicitante”.
- **Financiamiento Colectivo Arces:** Financiamiento colectivo, con el fin de que los Inversionistas y Solicitantes celebren entre ellos a través de Arces, convenios de Comisión Mercantil, por el cual el Inversionista adquiere una parte alícuota o participación de los ingresos, utilidades, regalías o pérdidas que se obtengan de la realización de los proyectos de un Solicitante.
- **Ganancia Esperada:** Cantidad estimada de retorno monetario, la cual será el resultado de la resta aritmética del “Precio de Venta Esperado” menos el “Precio en Preventa del Inmueble

Apoyado” más el importe del valor del título de propiedad. Esta cantidad se podrá ver incrementada en caso de que el Inmueble Apoyado sea otorgado en arrendamiento a un tercero.

- **Hipoteca:** Es la protección al Inmueble Apoyado con el fin de que el Solicitante se encuentre impedido, previa autorización de Arces, de disponer libremente del inmueble Apoyado, señalado en el Anexo II (Referencia 23).
- **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.
- **Inmueble Apoyado:** Inmueble específico dentro de un Desarrollo Inmobiliario o Proyecto objeto del Financiamiento Colectivo, que el Solicitante se encuentra desarrollando, y que está sujeto al financiamiento colectivo de copropiedad o regalías, promovido por Arces a Inversionistas por medio de sus plataformas digitales, especificado en el Anexo II (Referencia 2) del presente Contrato.
- **Inversionista:** Persona física que invertirá recursos en el Inmueble Apoyado que elija en la plataforma, para que, en caso de que existan, reciba la parte alícuota que le corresponda sobre las ganancias que obtenga el Desarrollador en la venta del citado Inmueble Apoyado y/o por el arrendamiento del inmueble apoyado a terceros.
- **Ley de Federal de Datos:** A la Ley Federal de Protección de Datos en Posesión de los Particulares.
- **Ley:** A la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera.
- **Ley del ISR:** A la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- **Minusvalía:** Resultado negativo obtenido de restar los ingresos netos por la venta del Inmueble Apoyado menos el precio de preventa del inmueble.
- **Monto Por Financiar del Inmueble Apoyado:** 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 Inmueble Apoyado por el Porcentaje a financiar del Inmueble Apoyado.
- **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 II, (Referencia 20) a fin de cumplir con los compromisos de inversión adquiridos en virtud del presente contrato, que serán destinados a financiar el proyecto del Solicitante por conducto de Arces.
- **Plusvalía:** Ingreso neto por la venta total del inmueble apoyado siempre que se obtenga un resultado positivo. Este ingreso se obtendrá de disminuir el precio de venta al tercero menos el precio en preventa del Inmueble apoyado.
El artículo 8 de la Ley del ISR establece que cualquiera que sea el nombre con que se les designe, a los rendimientos de créditos de cualquier clase. Se entiende que, entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo descuentos, primas y premios; los premios de reportos o de préstamos de valores; el monto de las comisiones que correspondan con motivo de apertura o garantía de créditos; el monto de las contraprestaciones correspondientes a la aceptación de un aval, del otorgamiento de una garantía o de la responsabilidad de cualquier clase, excepto cuando dichas contraprestaciones deban hacerse a instituciones de seguros o fianzas; la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se colocan entre el gran público Inversionista, conforme a las reglas generales que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria.
- **Porcentaje por Financiar del Inmueble Apoyado:** Al porcentaje del Inmueble Apoyado que Arces podrá financiar a través de las inversiones que reciba mediante la plataforma de ARCES.MX, en ningún caso podrá ser superior al 95% (noventa y cinco por ciento) del Precio en Preventa del Inmueble Apoyado, debiendo respetar el Porcentaje en Copropiedad del

Solicitante.

- **Porcentaje en Copropiedad del Solicitante:** Al porcentaje del Inmueble Apoyado que el Desarrollador mantendrá en Copropiedad con los Inversionistas hasta el momento de la venta a terceros, dicho porcentaje en ningún caso podrá ser inferior al 5% (cinco por ciento) de la copropiedad del Inmueble Apoyado. Anexo II (Referencia 17)
- **Porcentaje de Pena Convencional al Desarrollador:** Al porcentaje que el Solicitante o Desarrollador pagará a los Inversionistas, a través de Arces, previamente definido en el “Anexo II” (Referencia 19) de la cantidad invertida en el inmueble apoyado, por cada 30 (treinta) días naturales de atraso, la cual deberá entregar a Arces dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a cada periodo de 30 (treinta) días naturales; la cual formará parte de la Plusvalía para los Inversionistas. En caso de que no haya sido acordada una pena convencional por retraso entre Arces y el Desarrollador, se indicará un 0% en el Anexo II (Referencia 19).
- **Precio en Preventa del Inmueble Apoyado:** El precio que determina el Solicitante para el Inmueble Apoyado en el periodo de preventa y que sirve como referencia para determinar el monto a financiar a través de la plataforma Arces.
- **Precio de Venta Esperado:** Corresponde al precio mínimo al que se promoverá el inmueble apoyado para su venta a terceros con autorización de Arces y se establece de acuerdo a las proyecciones del desarrollador para la venta del inmueble apoyado una vez terminada la construcción de éste y podrá variar a la baja o al alza de acuerdo a las condiciones de mercado al momento de la venta final del inmueble apoyado.
- **Precio Unitario de Título de Propiedad:** Se calculará dividiendo el Monto Total a Financiar del Inmueble Apoyado entre el número de Títulos de Propiedad del Inmueble Apoyado, establecido en el Anexo II (Referencia 3).
- **Proyecto Objeto del Financiamiento Colectivo:** Se refiere a las características del o de los Inmuebles Apoyados que estén en proceso de construcción o desarrollo por parte del Solicitante y que le haya presentado a Arces para obtener el Financiamiento Colectivo Arces. Dichas características incluirán las medidas del inmueble o inmuebles, su estructura, las amenidades con que cuenta el edificio en el que se ubica el o los Inmuebles Apoyados y cualquier otro tipo de información que se considere relevante para conocimiento del Inversionista. Este proyecto contará con un nombre comercial que lo distinguirá del resto de los proyectos publicados en la plataforma ARCES.MX.
- **Reglas de Interpretación.** En este Contrato y en sus Anexos, salvo que el contexto requiera lo contrario o que de otra manera se especifique en el texto del presente documento, se estará a lo siguiente: las referencias a la legislación aplicable, de manera general, significarán la legislación aplicable que se encuentre en vigor de tiempo en tiempo, y las referencias a cualquier legislación específica aplicable significará dicha legislación aplicable, según sea reformada de tiempo en tiempo, así como cualquier legislación aplicable que sustituya a la misma.
- **Retorno 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.
- **Retorno Esperado Total:** Cantidad estimada de retorno monetario, señalado en porcentaje, el cual será el resultado de la división del “Precio de venta esperado” entre el “Precio en Preventa del Inmueble apoyado” menos (-) 1 (uno) por 100.
- **Retraso:** Es la condición en la que se considera el contrato de un inversionista que no realiza el pago de una parcialidad en la fecha límite de pago establecida en la “Tabla de parcialidades del financiamiento colectivo”, y dará lugar al cargo por cobranza establecido en el anexo II, (Referencia 10). Esta condición permanecerá hasta que el inversionista cubra el monto por la parcialidad correspondiente, más el cargo por cobranza generado.
- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria.
- **SPEI:** Sistema de Pagos Electrónicos Bancarios

- **STP:** Sistema de Transferencias y Pagos STP, S.A. De C.V. Institución de Fondos de Pago Electrónico
- **Tabla de parcialidades del financiamiento colectivo:** Tabla que estipula las fechas en las que se realizarán las parcialidades o pagos en términos de monto y porcentaje, en las que se divide el proyecto de financiamiento colectivo del inmueble apoyado.
- **Tiempo de Promoción del Inmueble Apoyado:** Plazo que tendrá Arces para promover entre sus usuarios o Inversionistas el Inmueble Apoyado en su plataforma ARCES.MX con el objeto de colocar hasta la totalidad de los títulos de propiedad.
- **Tiempo Estimado de Retorno de Inversión:** Plazo en el que se espera que se deposite al Inversionista el su capital más la ganancia esperada, la cual estará basada en el tiempo de entrega del Inmueble Apoyado más el tiempo que finalice la venta del Inmueble Apoyado.
 - **Títulos de Propiedad:** Certificados emitidos por Arces que documentarán la inversión realizada por cada Inversionista, cada título equivale a una fracción del Monto Total a Financiar de acuerdo al Precio en Preventa del Inmueble Apoyado y será representativo de una parte de la copropiedad de éste para el único efecto de que los Inversionistas adquieran derechos sobre la parte alícuota de las ganancias que se obtengan de la venta a terceros y/o por el arrendamiento a terceros del inmueble apoyado.
- **UNE:** Unidad especializada de Arces, que tiene por objeto atender las consultas, reclamaciones y aclaraciones.
- **RECA:** Registro de Contratos de Adhesión.
- **Valores:** Son las acciones, partes sociales, obligaciones, bonos, títulos opcionales, certificados, pagarés, letras de cambio y demás títulos de crédito, nominados o innominados, que se emitan en serie o en masa y representen el capital social de una persona moral o una parte de este, una parte alícuota de un bien o la participación en un crédito colectivo o cualquier derecho de crédito individual, en los términos de las leyes nacionales o extranjeras aplicables.
- **Venta a Terceros:** Es la compraventa final del Inmueble Apoyado realizada por el Solicitante con la autorización expresa de Arces a favor de uno o varios terceros por el Precio de Venta Esperado, a fin de obtener la Ganancia Esperada y distribuirla a los inversionistas por conducto de Arces.

SEGUNDA. OBJETO.

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

TERCERA. DE LA ADQUISICIÓN DE TÍTULOS DE PROPIEDAD

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

La adquisición de los títulos a que se refiere esta cláusula solamente se considerará definitiva una vez que los recursos equivalentes a los títulos de propiedad efectivamente colocados, sean transferidos al Solicitante.

Una vez adquiridos definitivamente el Título o Títulos de Propiedad a que este contrato se refiere el inversionista será partícipe en el Financiamiento Colectivo en Copropiedad del Inmueble Apoyado para el único efecto de percibir por conducto de Arces la parte alícuota de la Ganancia Esperada por la venta y/o arrendamiento a terceros del inmueble apoyado, siempre que de manera recíproca el inversionista cumpla en tiempo y forma con sus obligaciones y Compromisos de Pago conforme a la cláusula siguiente.

Arces se obliga y compromete a expedir al Inversionista los respectivos Títulos de Propiedad que representarán la parte alícuota que adquiera del Inmueble Apoyado.

Los Títulos de Propiedad que corresponden al Porcentaje en Copropiedad del Solicitante (**Referencia 17**) no serán puestos disposición del público inversionista en plataformas diversas a las de Arces.

En caso de que Arces no logre colocar cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los Títulos de Propiedad disponibles entre los inversionistas antes de que concluya el **Tiempo de Promoción del Inmueble Apoyado** establecido en el Anexo II, (**Referencia 14**), y no se hubieren entregado recursos al Solicitante, se entenderá por no completado el Financiamiento Colectivo Arces quedando sin efectos el presente contrato, operando la terminación anticipada del presente contrato de pleno derecho sin responsabilidad para las partes, en cuyo caso Arces devolverá a los Inversionistas, por medio de su plataforma, las cantidades que le hubieren sido entregadas por estos a cambio de los Títulos de Propiedad del Inmueble Apoyado en un plazo máximo de 48 (cuarenta y ocho) horas hábiles contadas a partir del día siguiente a que concluya el **Tiempo de Promoción del Inmueble Apoyado**.

No obstante lo anterior, el Inversionista acepta y reconoce que Arces podrá prorrogar el Tiempo de Promoción del Inmueble Apoyado, con el fin de colocar hasta la totalidad de los títulos de propiedad señalados en el Anexo II (Referencia 16). Arces publicará la prórroga correspondiente en sus plataformas en la sección que le corresponda al Inmueble Apoyado.

CUARTA. FORMA DE PAGO DEL FINANCIAMIENTO

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

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

QUINTA. DE LA COMISIÓN MERCANTIL

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

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

III. En general para que realice todas las gestiones necesarias para la debida ejecución del presente contrato.

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

SEXTA. FIN DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE APOYADO.

La fecha de finalización de construcción del inmueble apoyado será la que se señala en el Anexo II (**Referencia 8**) del presente contrato. A partir de esta fecha el Inmueble Apoyado deberá encontrarse totalmente listo para otorgarlo en arrendamiento o bien, para realizar la venta a terceros por el Precio de Venta Esperado establecido en el Anexo II (**Referencia 7**).

En caso de que el Desarrollador no finalice la construcción del Inmueble Apoyado en la fecha acordada y haya sido establecida una penalización al desarrollador en el contrato celebrado entre arces y el desarrollador, el Inversionista recibirá una compensación equivalente al porcentaje previamente establecido en el contrato firmado entre el Solicitante y Arces por cada 30 días de retraso, mismos que deberán ser depositados por el Desarrollador a más tardar el día 15 del mes siguiente.

Asimismo, en caso de que el Desarrollador incumpliera con lo estipulado en el contrato suscrito con Arces que cause un perjuicio a los Inversionistas, Arces notificará al Inversionista de la situación al correo electrónico señalado en el Anexo II (referencia I) y dentro de los 10 días hábiles siguientes informará sobre los actos que Arces realizará por su cuenta para 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 el Solicitante por incumplimiento.

SÉPTIMA. RETORNO DE INVERSIÓN.

El inversionista acepta y reconoce que la ganancia esperada es el resultado de la resta aritmética del Precio de venta esperado menos el precio en preventa del Inmueble Apoyado más el importe del valor del título de propiedad, en el entendido que esta cantidad podrá incrementarse en caso de que el Inmueble Apoyado sea otorgado en arrendamiento a un tercero.

Durante el Tiempo estimado de Retorno de Inversión establecido en el Anexo II Referencia 9, el inversionista acepta y reconoce que el Solicitante podrá otorgar en arrendamiento el Inmueble Apoyado, previa aprobación de Arces; en cuyo caso, el 100% de los ingresos netos obtenidos serán entregados a Arces para que a su vez los disperse a los inversionistas de conformidad con el presente convenio.

Una vez realizada por el Solicitante la venta a terceros del Inmueble Apoyado en los términos de este contrato, previa autorización de Arces y conforme al Precio de Venta Esperado, el Solicitante deberá entregar a Arces los ingresos netos obtenidos para que realice la dispersión del rendimiento correspondiente a los inversionistas de acuerdo a lo establecido en esta cláusula.

Las Partes acuerdan que el Rendimiento Esperado para este contrato es el porcentaje indicado en el Anexo II (**Referencia 18**). El inversionista acepta y reconoce que éste podrá estar sujeto a variaciones al alza o a la baja de acuerdo a las condiciones existentes del mercado.

Las Partes acuerdan que el Tiempo Estimado de Retorno de Inversión será de aproximadamente el número de meses indicado en el Anexo II (**Referencia 9**) contados a partir del Tiempo de Promoción del Inmueble Apoyado. Sin perjuicio de lo anterior la venta a terceros podrá realizarse en cualquier momento previo a la terminación de este contrato, incluso de forma anticipada previa a la conclusión de la construcción del inmueble apoyado siempre que se alcance el Precio de Venta Esperado o un precio que de acuerdo a las condiciones imperantes del mercado a juicio de Arces resulte en un rendimiento aceptable para el Desarrollador o

Solicitante y el público inversionista, tomando como referencia el retorno esperado anualizado.

En caso de que la venta a terceros del inmueble apoyado se realice antes de que el inversionista hubiese cubierto la totalidad de las parcialidades establecidas en el presente contrato, el Solicitante restará el saldo de las parcialidades no cubiertas o insolutas por el inversionista al momento de entregar a Arces las ganancias correspondientes de los inversionistas.

El Inversionista autoriza a Arces abonar el retorno obtenido, directamente a su cuenta creada en ARCES.MX, lo cual sucederá a más tardar dentro de las 48 (cuarenta y ocho) horas hábiles que se reciban los recursos por la venta del inmueble a tercero y/o por el arrendamiento del inmueble apoyado, quedando disponibles para reinvertir en algún otro proyecto disponible o para retiro a su cuenta de origen.

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

OCTAVA. TERMINACIÓN POR CUMPLIMIENTO.

Ejecutada la venta a terceros, una vez que el Solicitante cumpla con las obligaciones de pago y entrega de ganancias que tiene con Arces y éste a su vez dé cumplimiento frente al Inversionista a la dispersión de las mismas se dará por terminado este contrato.

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

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

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

NOVENA. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

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

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

En caso de que el Solicitante incumpla con las obligaciones establecidas en el contrato celebrado con Arces, éste realizará los procedimientos conducentes para lograr su debido cumplimiento y en su caso, obtener las penalizaciones pactadas para que a su vez sea transferida la parte alícuota correspondiente al inversionista. Esta situación será notificada al Inversionista mediante la plataforma www.arces.mx en su portal y al correo electrónico señalado en el Anexo II (Referencia 1).

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

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

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

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

Adicionalmente a lo anterior, el inversionista que hubiere incurrido en impago perderá los beneficios derivados de la ganancia esperada por la venta y/o arrendamiento a terceros del inmueble apoyado, teniendo derecho únicamente al reembolso del capital efectivamente invertido y pagado una vez descontada la penalización correspondiente conforme al párrafo anterior. Dicho reembolso se realizará por Arces una vez ejecutada la venta a terceros, al momento de realizar la dispersión de la ganancia esperada entre los inversionistas.

DÉCIMA. BENEFICIOS NO ECONÓMICOS.

Los beneficios no económicos se encuentran detallados en el Anexo II Referencia 22.

DÉCIMA PRIMERA. ACCESO A ARCES.MX.

Las Partes acuerdan que el Inversionista podrá consultar los Inmuebles 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 Títulos de Propiedad del Inmueble Apoyado.

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

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

DÉCIMA SEGUNDA. TÉRMINOS Y CONDICIONES.

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

DÉCIMA TERCERA. 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

DÉCIMA CUARTA. 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 Desarrollador 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.

DÉCIMA QUINTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.

El Inversionista podrá solicitar, sin responsabilidad, restricción o cargo alguno, a Arces la devolución de su aportación del Precio de Títulos de Propiedad, en cualquier tiempo antes de transferir recursos al Desarrollador, en cuyo caso, el presente contrato quedará cancelado, sin penalización alguna para las partes y al Inversionista no podrá considerársele como tal respecto al Inmueble Apoyado, no se le expedirán Títulos de Propiedad ni tendrá derechos sobre el Inmueble Apoyado.

El Inversionista deberá iniciar sesión en la plataforma para solicitar la cancelación anticipada del Proceso de Financiamiento Colectivo de Copropiedad o Regalías. Arces, realizará la devolución de la cantidad aportada por el Inversionista dentro de las 48 (cuarenta y ocho) horas hábiles siguientes a su cuenta ARCES.MX.

DÉCIMA SEXTA. PROCEDIMIENTO PARA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

El Inversionista podrá terminar el presente Contrato en cualquier momento que desee antes de que Arces entregue recursos al solicitante, a través de la aplicación móvil ARCES.MX en el apartado “Cancelación del Contrato” o la página web de Arces www.arces.mx.

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

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

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

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

DÉCIMA SÉPTIMA. RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ADHESIÓN.

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

- a) Cuando no entregue la documentación completa y en buen estado que coincida con los datos proporcionados en el registro de la aplicación Arces o en la página web de Arces.
- b) Cuando se detecte que los datos proporcionados son falsos.
- c) Cuando se detecte que los recursos de los Inversionistas son de origen ilícito.
- d) Cuando el Inversionista no transfiera el Precio de los Títulos de Propiedad a las 48 (cuarenta y ocho) horas siguientes de la firma del presente contrato a través de ARCES.MX.
- e) Cuando el Inversionista haga mal uso de ARCES.MX conforme a lo establecido en los Términos y Condiciones.

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

DÉCIMA OCTAVA. UNIDAD ESPECIALIZADA Y PROCEDIMIENTO ACLARATORIO.

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

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

1. *Cuando el Cliente no esté de acuerdo con alguno de los movimientos que aparezcan en el estado de cuenta respectivo o en los medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología que se hubieren pactado, podrá presentar una solicitud de aclaración dentro del plazo de noventa días naturales contados a partir de la fecha de corte o, en su caso, de la realización de la operación o del servicio.
La solicitud respectiva podrá presentarse ante la sucursal en la que radica la cuenta, o bien, en la unidad especializada de la institución de que se trate, mediante escrito, correo electrónico o cualquier otro medio por el que se pueda comprobar fehacientemente su recepción. En todos los casos, la institución estará obligada a acusar recibo de dicha solicitud.*

Tratándose de cantidades a cargo del Cliente dispuestas mediante cualquier mecanismo determinado al efecto por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros en disposiciones de carácter general, el Cliente tendrá el derecho de no realizar el pago cuya aclaración solicita, así como el de cualquier otra cantidad relacionada con dicho pago, hasta en tanto se resuelva la aclaración conforme al procedimiento a que se refiere este artículo;

- 2. Una vez recibida la solicitud de aclaración, la institución tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco días para entregar al Cliente el dictamen correspondiente, anexando copia simple del documento o evidencia considerada para la emisión de dicho dictamen, con base en la información que, conforme a las disposiciones aplicables, deba obrar en su poder, así como un informe detallado en el que se respondan todos los hechos contenidos en la solicitud presentada por el Cliente. En el caso de reclamaciones relativas a operaciones realizadas en el extranjero, el plazo previsto en este párrafo será hasta de ciento ochenta días naturales.*

El dictamen e informe antes referidos deberán formularse por escrito y suscribirse por personal de la institución facultado para ello. En el evento de que, conforme al dictamen que emita la institución, resulte procedente el cobro del monto respectivo, el Cliente deberá hacer el pago de la cantidad a su cargo, incluyendo los intereses ordinarios conforme a lo pactado, sin que proceda el cobro de intereses moratorios y otros accesorios generados por la suspensión del pago realizada en términos de esta disposición;

- 3. Dentro del plazo de cuarenta y cinco días naturales contado a partir de la entrega del dictamen a que se refiere la fracción anterior, la institución estará obligada a poner a disposición del Cliente en la sucursal en la que radica la cuenta, o bien, en la unidad especializada de la institución de que se trate, el expediente generado con motivo de la solicitud, así como a integrar en éste, bajo su más estricta responsabilidad, toda la documentación e información que, conforme a las disposiciones aplicables, deba obrar en su poder y que se relacione directamente con la solicitud de aclaración que corresponda y sin incluir datos correspondientes a operaciones relacionadas con terceras personas;*
- 4. En caso de que la institución no diere respuesta oportuna a la solicitud del Cliente o no le entregare el dictamen e informe detallado, así como la documentación o evidencia antes referidos, la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros, impondrá multa en los términos previstos en la fracción XI del artículo 43 de esta Ley por un monto equivalente al reclamado por el Cliente en términos de este artículo, y*
- 5. Hasta en tanto la solicitud de aclaración de que se trate no quede resuelta de conformidad con el procedimiento señalado en este artículo, la institución no podrá reportar como vencidas las cantidades sujetas a dicha aclaración a las sociedades de información crediticia.*

Lo antes dispuesto es sin perjuicio del derecho del Inversionista de acudir ante la CONDUSEF o ante la autoridad jurisdiccional correspondiente conforme a las disposiciones legales aplicables, así como de las sanciones que deban imponerse a la institución por incumplimiento a lo establecido en la presente cláusula. Sin embargo, el procedimiento previsto en el mencionado artículo quedará sin efectos a partir de que el Inversionista presente su demanda ante autoridad jurisdiccional o conduzca su reclamación en términos y plazos de la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros.

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

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

DÉCIMA NOVENA. CONSTANCIA DE CONOCIMIENTO DE RIESGO.

Las Partes acuerdan que la Constancia de Conocimiento de Riesgo previamente aceptada por el Inversionista, forma parte integral del presente Contrato como si se insertare a la letra.

VIGÉSIMA. DESIGNACIÓN DEL BENEFICIARIO SUSTITUTO DEL INVERSIONISTA.

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

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

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

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

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

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

VIGÉSIMA PRIMERA. VALIDACIÓN DE DOCUMENTOS.

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

VIGÉSIMA SEGUNDA. 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@arc.es.mx y al teléfono 999 454 0575 Ext. 105.

VIGÉSIMA TERCERA. 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.arc.es.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@arc.es.mx.

VIGÉSIMA CUARTA. OBLIGACIONES ADICIONALES.

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

VIGÉSIMA QUINTA. GASTOS E IMPUESTOS.

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

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

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

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

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

El Inversionista deberá haber solicitado su inscripción al Registro Federal de Contribuyentes,

presentar su declaración anual y conservar de conformidad con lo previsto en el Código Fiscal de la Federación, la documentación relacionada con los ingresos, las retenciones y el pago de este impuesto.

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

VIGÉSIMA SEXTA. COMISIONES.

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

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

VIGÉSIMA SÉPTIMA. VIGENCIA.

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

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

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

VIGÉSIMA OCTAVA. CONFIDENCIALIDAD.

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

VIGÉSIMA NOVENA. AVISO DE PRIVACIDAD.

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

TRIGÉSIMA. NOTIFICACIONES Y AVISOS.

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

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

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

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

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

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES, EFECTO OBLIGATORIO, CESIÓN.

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

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

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

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

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

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

Queda exceptuado de lo anterior aquellas modificaciones que se realicen para otorgar beneficios al Inversionista o para adecuarlos a disposiciones normativas. 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 RECA.

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

TRIGÉSIMA 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.

TRIGÉSIMA 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.

TRIGÉSIMA 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 o interpretación de este Contrato.

TRIGÉSIMA QUINTA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

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

Mérida, Yucatán a XX de XXX de 202X

El Inversionista

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

ANEXO II. CONDICIONES GENERALES

I. Datos de Identificación del Inversionista (Referencia 1)

Nombre completo
Domicilio
Fecha de nacimiento
CURP
RFC
Tipo de Identificación
Número de Identificación
E-mail:

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

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

III. Datos de la inversión.

(Referencia 3)	Valor Unitario del Título de Propiedad (MXN)	\$
(Referencia 4)	Número de Títulos de Propiedad Adquiridos	
(Referencia 5)	Monto Total de la Inversión (MXN)	\$
(Referencia 6)	Precio en Preventa del Inmueble apoyado (MXN)	\$
(Referencia 7)	Precio de Venta Esperado (MXN)	\$
(Referencia 8)	Fecha de Finalización de Construcción del Inmueble Apoyado	
(Referencia 9)	Tiempo Estimado de Retorno de Inversión (Meses)	
(Referencia 10)	Cargo por cobranza (MXN)	
(Referencia 11)	Penalización por impago (%)	

(Referencia 12)	Cuenta CLABE para Retiros al Banco del Inversionista	
(Referencia 13)	Cuenta CLABE STP Única para Depósitos a Cuenta ARCES	
(Referencia 14)	Tiempo de Promoción del Inmueble Apoyado (días, fecha de inicio y de terminación)	días, Fecha de inicio dd /mm /aaaa , Fecha de terminación dd /mm /aaaa
(Referencia 15)	Monto Por Financiar del Inmueble Apoyado (MXN)	\$
(Referencia 16)	Total de Títulos de Propiedad Disponibles	
(Referencia 17)	Porcentaje en Copropiedad del Solicitante (%)	
(Referencia 18)	Rendimiento Esperado (%)	%
(Referencia 19)	Porcentaje de Pena Convencional al Desarrollador: (%)	

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

Número de parcialidad	Fecha de Pago	Fecha Límite de Pago	Importe (MXN)	Porcentaje
1				%
2				%
Total				100%

V. Tabla de beneficiario (s) sustituto (s) (Referencia 21)

Nombre	Correo Electrónico	Teléfono	%

VI. Beneficios no económicos (Referencia 22)

VII. Hipoteca (Referencia 23)

VIII. Firmas

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