

CARÁTULA DE COMISIÓN MERCANTIL

NOMBRE DEL PRODUCTO: Financiamiento Colectivo para Propiedad Fraccionada NJU 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 M.N.), 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: ☒ Aplicación móvil: ☒ Página de internet: ☒		
ACLARACIONES Y RECLAMACIONES: Unidad Especializada de Atención a Usuarios: Correo electrónico: une@arces.mx Teléfono: 9994540575 extensión 105 Página de Internet: https://arces.mx/ Plataforma: ARCES.MX		
Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF): Teléfono: 01 800 999 8080 y 53400999. Página de Internet. www.condusef.gob.mx		

CERTIFICADO DE 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 6)	Precio Total del Certificado de Propiedad Fraccionada	
(Referencia 7)	Valor del Inmueble por Fracción	
(Referencia 8)	Fondo de Reserva por Fracción	
(Referencia 9)	Número de Certificados de Propiedad Fraccionada Adquiridos	
(Referencia 10)	Monto Total de la Inversión (MXN)	
(Referencia 17)	Semana(s) de Uso Amparada(s) Por el Certificado	
	Cargo por Gestiones de Cobranza	\$200.00 pesos M.N.

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

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

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

ANEXO I. CONDICIONES GENERALES

I. Datos de Identificación del Inversionista (Referencia 1)

Nombre Completo
Domicilio
Fecha de Nacimiento
CURP
RFC
Tipo de Identificación
Número de Identificación
Correo Electrónico

II. Datos Generales del Proyecto de Inversión (Referencia 2)

Datos del Inmueble		
Nombre del desarrollo inmobiliario:		
Ubicación del Inmueble		
Calle:	No Ext.:	No Int.:
Colonia:	Código Postal:	
Alcaldía/ Municipio:	Ciudad:	
Estado:	País:	
Superficie:	No. Depto.:	
Solicitante y/o Desarrollador:		
Precio Total del Inmueble Fraccionado: (Referencia 3)		
Fondo de Reserva: (Referencia 4)		
Monto Total Por Financiar: (Referencia 5)		
Monto Objetivo a Financiar: (Referencia 21)		

III. Datos de la Inversión

Referencia 6	Precio Total del Certificado de Propiedad Fraccionada	_____
Referencia 7	Valor del inmueble por fracción	_____
Referencia 8	Fondo de Reserva por Fracción	_____
Referencia 9	Número de Certificados de Propiedad Adquiridos	_____
Referencia 10	Monto Total de la Inversión	_____

IV. Datos del Financiamiento Colectivo

Referencia 11	Mínimo de Fracciones para Fondeo	_____
Referencia 12	Plazo de Duración de la Campaña de Financiamiento	_____
Referencia 13	Pena Convencional del Solicitante	_____ %
Referencia 14	Fecha de Entrega del Inmueble Fraccionado.	_____
Referencia 15	Cuenta CLABE para Retiros al Banco del Inversionista	_____
Referencia 16	Cuenta CLABE STP Única para Depósito a Cuenta ARCES	_____

V. Datos del Modelo de Propiedad Fraccionada

Referencia 17	Beneficios No Económicos (Semanas de Uso Amparadas por el/los Certificados Adquiridos)	_____
Referencia 18	Fecha de Inicio de Operaciones del Modelo de Propiedad Fraccionada	_____

VI. Tabla de Parcialidades del Financiamiento Colectivo (Referencia 19)

Número de parcialidad	Fecha de Pago	Fecha Límite de Pago	Importe	Porcentaje
1	_____	_____	_____	_____
Total		_____	_____	_____

VII. Tabla de Beneficiario(s) Sustituto(s) (Referencia 20)

Nombre	Correo electrónico	Teléfono	%
_____	_____	_____	_____

VIII. Firmas

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

CONTRATO DE ADHESIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO DE COPROPIEDAD O REGALÍAS EN LA MODALIDAD DE PROPIEDAD FRACCIONADA (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 Montejó Pérez, Notario Público Titular número 74, con ejercicio en Mérida del Estado de Yucatán, e inscrita en el Registro público de la propiedad y del comercio del Estado de Yucatán, bajo el Folio Mercantil Electrónico número N-2019053976 de fecha 06 de julio de 2019.
- b) Que su representante legal cuenta con las facultades y la capacidad legal necesaria para la celebración del presente Contrato, según consta en la escritura pública que ha quedado descrita en el inciso (a) anterior, mismas que manifiesta bajo protesta de decir verdad, que no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas de manera alguna a la fecha de firma del presente instrumento.
- c) Que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes la clave CUM190524989.
- d) Que señala como su domicilio para recibir toda clase de notificaciones respecto del presente contrato el ubicado en Calle 33 número 501 letra “A”, interior Piso 7 Departamento 12 Oficina F, entre calles 50 y 46 letra “A”, Colonia Gonzalo Guerrero, Código Postal 97115, Mérida, Yucatán.
- e) Que actualmente mantiene una relación comercial con empresas cuyo objeto es construir desarrollos inmobiliarios, los cuales después de ser analizados de acuerdo a la metodología Arces, resultan proyectos son elegibles y viables para ser financiados por medio de la figura de Financiamiento Colectivo de Copropiedad o regalías, esto se puede consultar en la a la página de internet www.arces.mx.
- f) 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.
- g) En cumplimiento con lo dispuesto por el artículo once de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, 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.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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.

- l) 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.
- m) 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.
- n) 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 15816-456-042040/01-00996-0425.

SEGUNDA. Declara el inversionista, por su propio derecho:

- a) Que es una persona física 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 en la que se describieron los criterios y resultados del análisis del proyecto que está interesado en invertir, y manifiesta expresamente que conoce, entiende y acepta el contenido y alcance de todos y cada uno de los documentos de la operación, así como de este Contrato.
- g) Que es el motivo determinante de su voluntad realizar la aportación de los recursos a los que se compromete, de conformidad con los términos del presente Contrato.
- h) Que tiene los conocimientos necesarios en materia financiera, así como la disposición para aceptar los altos riesgos y la falta de liquidez que conlleva una inversión de esta naturaleza. Adicionalmente, está preparado para asumir dichos riesgos por un periodo prolongado.
- i) Que 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.
- j) 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.
- k) Que ha leído y entendido los términos y condiciones de uso de la plataforma www.arces.mx, que Arces puso a su disposición y sabe éstos forman parte integrante del presente contrato como si se insertaren a la letra y que podrá consultarlos en cualquier tiempo en la citada página de internet.
- l) Que previo a la celebración del presente contrato ha obtenido la Constancia Electrónica sobre Riesgos, a través de la plataforma, en la que manifiesta conocer los riesgos de su inversión, siendo su plena voluntad asumir los mismos y forma parte del presente contrato.
- m) Que Arces hizo de su conocimiento que los recursos invertidos en las operaciones que realice no se encuentran garantizados por ninguna autoridad y que los rendimientos de las inversiones que realice

son estimados y no se encuentran asegurados, con lo cual manifiesta expresamente su conformidad, sabiendo del riesgo en el que incurre.

- n) Que 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.
- o) 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.
- p) Que ha elegido libremente el Proyecto sobre el cual desea invertir.
- q) 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.
- r) Que en la celebración del presente contrato no medió dolo, lesión o mala fe.
- s) 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. **Arces:** Nombre comercial de Crowd Up Mex, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo.
- II. **ARCES.MX:** Plataforma digital propiedad de Arces, por medio de la cual los usuarios, inversionistas y solicitantes, podrán llevar a cabo operaciones de financiamiento colectivo (crowdfunding) en desarrollos inmobiliarios y proyectos de inversión, dicha plataforma está integrada por un conjunto de páginas web (ARCES.MX), aplicaciones (APP Arces en sistemas operativos IOS y Android) y plataforma de administración de sistemas.
- III. **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.
- IV. **Beneficios No Económicos** (Anexo I, Referencia 17): 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:** 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 19) y será independiente de las demás penalizaciones y sanciones que en su caso procedan.
- VI. **Certificado de Propiedad Fraccionada:** Son los Certificados también denominados “Fracciones” emitidos por Arces que amparan la inversión realizada por cada Inversionista. Por medio de la colocación de estos certificados se captarán los recursos para el Financiamiento Colectivo del proyecto de inversión del Solicitante. Cada Certificado o Fracción representará una parte alícuota de

la inversión en el Inmueble a Fraccionar y el Fondo de Reserva y dará a cada inversionista beneficios exclusivos de uso y obligaciones sobre el Inmueble a Fraccionar que se establecen en los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada. De igual manera la inversión 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 Propiedad Fraccionada 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, 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. **Cuota de Reposición:** Es el monto que el inversionista deberá pagar con una periodicidad establecida en los Estatutos de Propiedad Fraccionada al Operador para reponer los gastos en el periodo reportado con respecto al mantenimiento y administración del Inmueble Fraccionado a fin de dar solvencia y continuidad al Modelo de Propiedad Fraccionada.
- XI. **Datos del Proyecto Objeto del Financiamiento Colectivo (Anexo I, Referencia 2):** Se refiere a las características del o los Inmuebles que constituyen el Proyecto de Inversión, mismas que incluyen las medidas del inmueble, estructura, amenidades incluidas, y cualquier otro tipo de información que se considere relevante para conocimiento del Inversionista.
- XII. **Desarrollador y/o Solicitante:** Es la persona física o moral que solicita recursos al público inversionista mediante la realización de una campaña de financiamiento colectivo por medio de las plataformas de Arces, misma que se identifica en el Anexo I, Referencia 2 del presente contrato.
- XIII. **Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada:** Es el documento que contiene las reglas de operación para el mantenimiento, uso, administración y conservación del Inmueble a Fraccionar que estará sujeto el Modelo de Propiedad Fraccionada y contendrá los derechos y obligaciones de las partes que intervienen en el Modelo.
- XIV. **Fecha Límite de Pago:** Es la fecha a partir de la cual se considerará que el contrato está en condición de retraso y dará lugar al Cargo por Gestiones de Cobranza en cualquiera de las parcialidades establecidas en la Tabla de Parcialidades del Financiamiento Colectivo (Anexo I, Referencia 19).
- XV. **Fideicomiso:** Contrato en escritura pública ante notario a celebrarse entre el Solicitante y Arces en representación de los inversionistas con una institución fiduciaria, con la finalidad de dar cumplimiento al presente contrato y a lo establecido en los Estatutos de Propiedad Fraccionada.
- XVI. **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, que indica: "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".
- XVII. **Financiamiento Colectivo para Adquisición de Propiedad Fraccionada:** Financiamiento colectivo con el fin de que los Inversionistas y Solicitantes celebren entre ellos a través de Arces, Contratos de Inversión por el cual el Inversionista adquiere una parte alícuota o participación en la inversión en un Modelo de Propiedad Fraccionada a constituirse sobre un bien inmueble presente o futuro determinado.
- XVIII. **Fondo de Reserva (Anexo I, Referencia 4):** Es la cantidad de dinero del financiamiento que se destinará a la creación de un fondo para el mantenimiento y administración del Inmueble a Fraccionar, dicho fondo se utilizará para cubrir los gastos y honorarios de escrituración para la constitución y aportación del inmueble al fideicomiso, incluyendo impuestos y avalúos que se requieran, la contratación de un seguro contra desastres, la adquisición, mantenimiento y, en su caso, reposición del mobiliario y equipamiento del Inmueble a Fraccionar, pago de impuestos del inmueble, cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias del condominio al que en su caso pertenezca, limpieza del inmueble, reparaciones menores y en general cualquier otro gasto destinado a la conservación y mantenimiento del inmueble, comprendiendo los gastos y honorarios del fiduciario, de Arces y del

Operador del inmueble. Este fondo será recibido por el Solicitante en calidad de depósito conforme al artículo 2516 y demás aplicables del Código Civil Federal y será entregado al Operador con la misma calidad y se mantendrá bajo la supervisión de Arces conforme a los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada.

- XIX. Inmueble a Fraccionar:** Es el bien inmueble que se identifica en el Anexo I, Referencia 2 en el que se realizará el Modelo de Propiedad Fraccionada.
- XX. Inversionista:** Persona física que invertirá recursos en el Proyecto de Inversión de Modelo de Propiedad Fraccionada que elija en la plataforma, para que reciba los beneficios exclusivos de uso contenidos en los Estatutos de Propiedad Fraccionada y en caso de venta a terceros, obtenga la parte alícuota que le corresponda sobre las ganancias que obtengan sobre los ingresos. El inversionista será copartícipe tanto en las ganancias como en las pérdidas del proyecto.
- XXI. Ley:** A la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera.
- XXII. Ley del ISR:** A la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- XXIII. Modelo de Propiedad Fraccionada:** Es la modalidad de Financiamiento Colectivo de copropiedad o regalías, en virtud del cual los inversionistas aportan recursos a un solicitante y/o desarrollador a fin de que estos adquieran una parte alícuota o participación en un Proyecto de Inversión que otorgará beneficios económicos y no económicos sobre un bien inmueble, presente o futuro determinado, incluyendo la parte proporcional sobre las utilidades, regalías o pérdidas que en su caso se obtengan del Proyecto de Inversión y por el uso, disfrute y comercialización del inmueble. Este modelo dará derecho a los inversionistas a disfrutar del uso del inmueble sin tener que asumir de manera individualizada la totalidad de los costos y responsabilidades asociados con el mismo. Para la administración del inmueble que formará el principal activo subyacente del Proyecto de Inversión en el acto de aportación del Inmueble al Fideicomiso se designará a un Operador que mantendrá la posesión de dicho inmueble y se encargará de las funciones de mantenimiento y custodia del inmueble a favor de los inversionistas, empleando el Fondo de Reserva para dichos fines bajo la supervisión de Arces de acuerdo a los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada.
- XXIV. Monto Total por Financiar:** (Anexo I, Referencia 5): Al monto en moneda nacional que Arces buscará financiar al Solicitante a través de su plataforma mediante la colocación del total de los Certificados de Propiedad Fraccionada o Fracciones del Proyecto de Inversión.
- XXV. Operador:** Es la persona moral que será designada por el Solicitante con anuencia de Arces, previa acreditación de su capacidad técnica y financiera, para fungir como operador del Inmueble a Fraccionar, será el responsable de velar con la debida diligencia por el mantenimiento y administración del Inmueble a Fraccionar y respetará los derechos de los inversionistas, en el ejercicio de sus funciones se sujetará a las reglas de operación establecidas los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada, mantendrá bajo su custodia el Fondo de Reserva del Inmueble, rendirá cuentas a Arces y al Comité técnico del Fideicomiso, en caso de incumplimiento de sus obligaciones podrá ser removido por estos.
- XXVI. 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 19) 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.
- XXVII. Parcialidades del Financiamiento Colectivo** (Anexo I, Referencia 19): 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.
- XXVIII. Pena Convencional del Solicitante** (Anexo I, Referencia 13): Al porcentaje o monto que de manera mensual el Solicitante pagará a los Inversionistas, a través de Arces en caso de retrasos o de incumplimiento del contrato de Financiamiento Colectivo.
- XXIX. Plazo de Duración de la Campaña de Financiamiento** (Anexo I, Referencia 12): 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.
- XXX. Precio Total del Inmueble Fraccionado** (Anexo I, Referencia 3): El precio que determina el Solicitante para el inmueble o inmuebles que constituyen el Proyecto de Inversión y que sirve como referencia para determinar el monto a financiar a través de la plataforma ARCES.MX.
- XXXI. Precio Total del Certificado de Propiedad Fraccionada** (Anexo I, Referencia 6): Es el precio unitario que se le dará a cada Certificado de Propiedad Fraccionada, que se integra por la parte alícuota del precio del inmueble fraccionado y del Fondo de Reserva.

- XXXII. Proyecto de Inversión** (Anexo I, Referencia 2): Significa el o los inmuebles que se encuentran sujetos al Financiamiento Colectivo de Copropiedad o Regalías en los términos del presente contrato que será promovido por Arces ante los 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.
- XXXIII. RECA:** Registro de Contratos de Adhesión.
- XXXIV. SPEI:** Sistema de Pagos Electrónicos Bancarios
- XXXV. STP:** Sistema de Transferencias y Pagos STP, S.A. De C.V. Institución de Fondos de Pago Electrónico.
- XXXVI. UNE:** Unidad especializada de Arces, que tiene por objeto atender las consultas, reclamaciones y aclaraciones.
- XXXVII. 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.
- XXXVIII. Venta a Terceros:** Es la enajenación del Inmueble del Proyecto de Inversión realizada a favor de uno o varios terceros, con el fin de obtener una plusvalía y distribuirla a los Inversionistas por conducto de Arces.

CAPÍTULO I DEL FINANCIAMIENTO COLECTIVO

---SEGUNDA. OBJETO.

El presente contrato tiene por objeto establecer los términos y condiciones bajo los cuales el Inversionista identificado en la **Referencia 1** del Anexo I del presente contrato otorgará financiamiento colectivo para el Proyecto de Inversión (**Referencia 2**) a cambio de una participación en el Modelo de Propiedad Fraccionada que se constituirá sobre el Inmueble a Fraccionar identificado en la **Referencia 2**, de acuerdo con lo establecido en los Estatutos de Propiedad Fraccionada.

---TERCERA. DEL FINANCIAMIENTO COLECTIVO.

Adquisición de Certificados de Propiedad Fraccionada. 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 9 del Anexo I 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 económicos y no económicos que éste genere, del mismo modo, la adquisición del Certificado de Propiedad Fraccionada dará al inversionista las obligaciones que se establecen en el presente contrato y en los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada.

Duración de la Campaña de Financiamiento. La duración de la campaña de Financiamiento Colectivo del proyecto a que se refiere este contrato será la que se establece en el Plazo de Duración de la Campaña de Financiamiento (Anexo I Referencia 12). Durante este plazo el Proyecto de Inversión permanecerá publicado en las plataformas digitales de Arces.mx, a fin de que los inversionistas celebren los contratos de inversión correspondientes y adquieran el total de Fracciones en Venta. La campaña de financiamiento terminará anticipadamente una vez que se coloque entre el público inversionista el número de certificados que ampare el Monto Objetivo a Financiar (Anexo I Referencia 21).

Financiamiento de los Certificados. Mediante la adquisición del Número de Certificados de Propiedad Fraccionada Adquiridos (Anexo I, Referencia 9) que en este acto se formaliza, el inversionista se obliga a cumplir en tiempo y forma con los compromisos de inversión estipulados en la Tabla de Parcialidades del Financiamiento Colectivo (Anexo I, Referencia 19). Las Parcialidades serán abonadas por el Inversionista en la Cuenta CLABE STP Única para Depósitos a Cuenta Arces (Anexo I, Referencia 16). 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 esta cláusula se aplicarán al inversionista las penalizaciones establecidas en este contrato.

Validez de la Campaña. El inversionista entiende y acepta que vencido el Plazo de Duración de la Campaña

de Financiamiento que se señala en la Referencia 12 del Anexo I el presente contrato seguirá siendo válido y surtirá todos sus efectos legales respecto de los Certificados de Propiedad Fraccionada que hubiesen sido efectivamente colocados entre el público inversionista, siempre que durante el plazo indicado se hubiese logrado por lo menos la colocación efectiva del Mínimo de Fracciones para Fondeo a que se refiere la Referencia 11 del Anexo I de este contrato.

Transcurrido el Plazo de Duración de la Campaña de Financiamiento (Anexo I, Referencia 12), sin que se hubiese logrado la colocación de al menos el Mínimo de Fracciones para Fondeo, el proyecto se considerará inviable y el presente contrato no surtirá efectos. El inversionista únicamente tendrá derecho a obtener la devolución de los montos pagados dentro del plazo de cuarenta y ocho horas hábiles a partir del día siguiente que concluya el Plazo de Duración de la Campaña de Financiamiento (Anexo I, Referencia 12).

--- CUARTA. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA

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

- I. 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.
- II. En su caso podrá promover en venta y enajenar por medio de la plataforma de Arces.mx los certificados que haya adquirido, a partir del plazo de doce meses del inicio de operaciones del proyecto. En caso de que el inversionista no se encuentre al corriente en sus compromisos de inversión y, en su caso, de las cuotas de reposición establecidas, se descontarán los montos adeudados del producto de la venta del Certificado de Propiedad Fraccionada en el mercado secundario.
- III. Tendrá derecho a obtener la devolución de su inversión, en el caso de que no se hubiese logrado la colocación de al menos el Mínimo de Fracciones para Fondeo.
- IV. A acudir a la Unidad Especializada de Atención a Usuarios de Arces para la atención de consultas, quejas, aclaraciones y reclamaciones.
- V. Los demás derechos que se deriven del presente contrato, del Certificado de Propiedad Fraccionada adquirido y de los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada.

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

- I. Cumplir con el pago total de los Certificados de Propiedad Fraccionada adquiridos, dentro de los plazos establecidos, los cuales constituyen compromisos de inversión.
- II. Proporcionar su información y documentación y en su caso, de sus beneficiarios a Arces, al Operador y a la Institución Fiduciaria, facilitando Arces la información necesaria de contacto de los dos últimos nombrados, para efectos de su identificación conforme a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y en general para el cumplimiento de las leyes fiscales y administrativas.
- III. Cubrir los impuestos derivados de los beneficios económicos obtenidos conforme a las disposiciones fiscales aplicables.
- IV. Las demás obligaciones emanadas del presente contrato y de los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada.

--- QUINTA. DE LA COMISIÓN MERCANTIL

En términos del artículo 17 de la Ley, el inversionista da y confiere a favor de Arces una comisión mercantil tan amplia, cumplida y bastante como en derecho sea necesaria para realizar las siguientes acciones:

- I. Para que Arces entregue al Solicitante, por cuenta y a nombre del Inversionista, la cantidad que éste pague a Arces por la adquisición del Número de Certificados de Propiedad Fraccionada Adquiridos (Anexo I, Referencia 9) del Modelo de Propiedad Fraccionada, en los términos y condiciones de este contrato y de los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada.
- II. 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 operación del Modelo de Propiedad Fraccionada.
- III. Para que Arces actúe como representante común de los inversionistas ante el Solicitante, la Institución Fiduciaria y las demás entidades que intervengan en el fideicomiso.

- IV. Para que Arces autorice la sustitución de deuda entre el Solicitante y el Operador al constituir y aportar el inmueble a fraccionar al fideicomiso, a fin de que el Operador, al aceptar la sustitución de la deuda del Solicitante, adquiera la totalidad de los derechos y su calidad de Fideicomitente, incluido el derecho de reversión por el importe equivalente a los Certificados de Propiedad Fraccionada efectivamente colocados, en términos de los artículos 2051 y 2055 del Código Civil Federal. Una vez cedida la totalidad de la deuda al Operador, éste asumirá íntegramente tanto los activos como los pasivos derivados de dicha sustitución y se comprometerá a operar el inmueble a fraccionar de conformidad con los Estatutos de Propiedad Fraccionada. El Solicitante quedará relevado de las obligaciones derivadas de este contrato, salvo la de otorgar y responder por las garantías de calidad del Inmueble en los términos de la Ley Federal de Protección al Consumidor.
- V. Para que Arces, a falta del Operador del Inmueble, represente a los inversionistas ante la Asamblea de Condóminos del Condominio al que estará sujeto el Inmueble a Fraccionar.
- VI. Para que Arces realice la dispersión de las ganancias o beneficios económicos en caso de que los hubiere, a la cuenta del Inversionista en caso de enajenación a terceros 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.
- 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.

--- SEXTA. INCUMPLIMIENTO DEL SOLICITANTE

En caso de que el Solicitante y/o Desarrollador incumpla con cualquiera de las obligaciones a su cargo derivadas del presente Financiamiento Colectivo, se hará acreedor a la Pena Convencional del Solicitante establecida en el Anexo I, Referencia 13, que se calculará sobre el Precio Total del Inmueble Fraccionado por cada 30 (treinta) días naturales de incumplimiento del presente contrato, la cual deberá entregar a Arces dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan causado. Arces deberá entregar al Inversionista, cualquier penalización aplicada al Solicitante prorrateando el importe total conforme a la parte alícuota que represente el monto de su inversión.

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 en la que se encuentre el proyecto, 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 diez 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.

--- SÉPTIMA. INCUMPLIMIENTO DEL INVERSIONISTA

En caso de que el inversionista no realice 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 19), se considerará en retraso, debiendo pagar a Arces el Cargo por Gestiones de Cobranza, 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 realice antes de la fecha límite de pago establecida en la citada Tabla de Parcialidades del Financiamiento Colectivo (Anexo I, Referencia 19).

En los casos de impago el inversionista se hará acreedor a una penalización equivalente al 20% del Monto total invertido, misma que deberá ser pagada juntamente con las Parcialidades y Cargos por Gestiones de Cobranza que correspondan.

Adicionalmente a lo anterior, el inversionista que hubiere incurrido en impago perderá el derecho de recibir cualquier cantidad que constituya un beneficio económico y no económico que se le hubiere asignado en los términos de este contrato, teniendo derecho únicamente al reembolso del capital efectivamente invertido y pagado una vez descontada la penalización por impago correspondiente conforme al párrafo anterior. Dicho reembolso se realizará por Arces al momento de dispersar las ganancias que en su caso se obtengan de la enajenación a terceros del Inmueble a Fraccionar.

--- OCTAVA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO

A) Terminación Anticipada. La terminación anticipada del presente contrato tendrá lugar en los siguientes casos:

- I. **A solicitud del Inversionista.** 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 9). 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, los ya expedidos carecerán de cualquier valor y no tendrá ningún beneficio sobre el Inmueble a Fraccionar.

Cuando el Inversionista solicite la terminación del Contrato de Adhesión se le notificará a su correo electrónico, a más tardar al día hábil siguiente, mismo 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 este caso Arces no cobrará ningún tipo de comisión o penalización por la terminación anticipada del Contrato de Adhesión.

En caso de que se hubiera transferido recursos al Solicitante y se solicite la terminación anticipada, se aplicará una indemnización por gastos de colocación en favor del Solicitante, la cual será equivalente al enganche de los Certificados adquiridos. Dicho importe será descontado de los pagos efectuados por el inversionista y no podrá exceder del importe del enganche. Una vez descontada la indemnización anterior, los saldos remanentes, en caso de existir, serán devueltos al inversionista en un plazo de noventa días naturales.

- II. **A solicitud del Solicitante y/o Desarrollador.** Podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato en los siguientes supuestos:
 - a. En cualquier momento en tanto no reciba el primer fondeo de recursos, en estos casos la terminación será sin penalización para las partes. Los recursos captados por Arces serán devueltos a los inversionistas dentro de veinticuatro horas hábiles posteriores a la notificación de la cancelación.
 - b. Si el Solicitante una vez que hubiese recibido al menos un fondeo parcial de los recursos de los inversionistas, decidiera por cualquier motivo cancelar el proyecto de inversión o el financiamiento colectivo conforme al presente contrato, deberá devolver íntegramente los recursos a los inversionistas más la pena convencional establecida, dentro de los treinta días naturales siguientes a la notificación que realice Arces por correo electrónico, señalando el incumplimiento respectivo.

III. A solicitud de Arces. Arces se reserva el derecho de terminar el presente Contrato en caso de que el Inversionista incurra en alguno de los siguientes actos:

- 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 haya finalizado el mes de la firma del presente contrato de inversión sin que el inversionista haya realizado al menos el primer pago de su contrato de inversión.
- 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) 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 electrónico en caso de actualizarse alguna de las causales de rescisión del presente Contrato.

B) Terminación Ordinaria. La terminación ordinaria del presente contrato tendrá lugar en los siguientes casos:

- I. Si vencido el Plazo de Duración de la Campaña de Financiamiento (Referencia 12) no se hubiese colocado al menos el Mínimo de Fracciones para Fondeo (Referencia 11).
- II. Cuando exista impedimento legal conforme a las leyes y reglamentaciones vigentes para que Arces continúe brindando los servicios conforme a este contrato o a los Estatutos de Propiedad Fraccionada, o cuando exista requerimiento expreso de la autoridad. En este caso, de ser jurídicamente posible designará un sustituto que continúe con las gestiones a su cargo, cediendo a la persona que le sustituya el carácter de fideicomisario y todos los haberes, derechos y obligaciones a su cargo.
- III. Cuando se cumplan la totalidad de los fines del fideicomiso o sea imposible su consecución.
- IV. En caso de que el fondo de reserva se considere insuficiente para cubrir los costos de operación y mantenimiento del inmueble. En este supuesto, el Comité Técnico girará instrucciones a la fiduciaria para que 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.
- V. Cuando el Fideicomitente ejecute su derecho de reversión en los términos del fideicomiso y, en su caso, se entregue las utilidades o ganancias Arces para que las distribuya entre los inversionistas.
- VI. Por destrucción del Inmueble a Fraccionar, en cuyo caso los recursos provenientes del seguro o de la venta del terreno serán entregados a Arces para que los distribuya entre los inversionistas.
- VII. Por resolución judicial o administrativa de la autoridad competente.

Arces pondrá a disposición del inversionista el estado de cuenta que respalde dicha terminación, a través del correo electrónico y medios que defina en la carátula del contrato, dentro de los diez días hábiles siguientes.

--- NOVENA. VIGENCIA

El presente Contrato estará vigente a partir de su fecha de firma hasta en tanto se cumplan las obligaciones a cargo del inversionista y de Arces. En consecuencia, la vigencia máxima del presente contrato estará condicionada a la subsistencia del Modelo de Propiedad Fraccionada, en el entendido que, de configurarse alguna de las causas de terminación previstas en la cláusula inmediata anterior, se tendrá por finalizada la vigencia del presente contrato de pleno derecho.

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

CAPÍTULO II DEL MODELO DE PROPIEDAD FRACCIONADA

--- DÉCIMA. DE LA CONSTITUCIÓN DEL MODELO DE PROPIEDAD FRACCIONADA

El inversionista participará financieramente en el Modelo de Propiedad Fraccionada mediante la adquisición de los Certificados de Propiedad Fraccionada que se formaliza en el presente contrato, que le confieren una parte alícuota de la inversión en el Inmueble a Fraccionar, misma que ampara beneficios económicos, beneficios no económicos y obligaciones en los términos de este contrato y de los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada.

Para el cumplimiento de los fines anteriores el inmueble será aportado por el Solicitante y/o Desarrollador 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, conforme a los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada que se anexan al presente contrato.

--- DÉCIMA PRIMERA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO

Para el cumplimiento de los derechos y obligaciones de las partes en virtud del presente contrato, el Solicitante se obliga a constituir un Fideicomiso, ante la institución fiduciaria designada con anuencia de Arces, en el que se aportará el Inmueble a Fraccionar del Proyecto de Inversión identificado en la Referencia 2 del Anexo I de este contrato al patrimonio de dicho fideicomiso a fin dar cumplimiento a los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada. El Solicitante, deberá ratificar con anuencia de Arces al Operador del Inmueble a fraccionar, quien deberá comparecer en la escritura de aportación del Inmueble a Fraccionar al Fideicomiso para aceptar la designación y recibir del Solicitante el Fondo de Reserva en calidad de depósito en garantía. Como requisito para la aceptación del cargo, el Operador deberá, como deudor sustituto, aceptar la sustitución de deuda del Solicitante por el monto equivalente a los Certificados de Propiedad Fraccionada efectivamente colocados. El Solicitante emitirá el CFDI correspondiente por el costo de enajenación al Operador, quien sustituirá la deuda del Solicitante como Fideicomitente, con lo que se tendrá por saldado el financiamiento colectivo otorgado al Solicitante. Sin perjuicio de lo anterior, el fideicomiso seguirá subsistiendo para la continuidad del Modelo de Propiedad Fraccionada, dejando a salvo los derechos de los certificados de Propiedad Fraccionada representados por Arces y asegurando las obligaciones que subsistan a cargo del Operador.

CAPÍTULO III CLÁUSULAS REGULATORIAS

--- DÉCIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES

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

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

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

El Inversionista deberá confirmar que está de acuerdo y es su voluntad celebrar el Contrato de Adhesión con las modificaciones realizadas; en caso de no estar de acuerdo, podrá solicitar, por medio de la aplicación móvil ARCES.MX, la terminación del presente Contrato dentro de los 30 (treinta) días posteriores al aviso de modificación sin responsabilidad alguna, en cuyo caso, Arces no cobrará ningún tipo de comisión o penalización por la terminación del presente Contrato.

Queda exceptuado de lo anterior aquellas modificaciones que se realicen para otorgar beneficios al

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

--- DÉCIMA TERCERA. CESIÓN

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

--- DÉCIMA CUARTA. 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 de 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/>)

--- DÉCIMA QUINTA. 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.

--- DÉCIMA SEXTA. 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 SÉPTIMA. 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.

--- 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; 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 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 en la Línea de Atención a Clientes Arces o mediante correo electrónico servicioacientes@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.

--- DÉCIMA NOVENA. CONSTANCIA DE CONOCIMIENTO DE RIESGO

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

--- VIGÉSIMA. 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 20), 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 propiedad del Inmueble a Fraccionar y del Fondo de Reserva que ampara el presente contrato conforme a la asignación de porcentaje indicada en la Tabla de Beneficiarios Sustitutos (Anexo I, Referencia 20).

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 9), al beneficiario o beneficiarios señalados en la Tabla de Beneficiarios Sustitutos (Anexo I, Referencia 20), 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 propiedad del Inmueble a Fraccionar y del Fondo de Reserva al beneficiario o beneficiarios reconocidos, conforme a los términos de este contrato.

Los documentos comprobatorios deberán entregarse en su momento en versión digitalizada a Arces, los cuales deberán haber sido expedidos por la autoridad administrativa o judicial mexicana competente, según sea el caso o, en el supuesto de que el fallecimiento del Inversionista ocurriese en el extranjero, deberá ser

acreditado a través de los documentos idóneos para tales efectos en términos de la legislación aplicable en el país en que se dé el deceso, los cuales deberán presentarse debidamente apostillados o legalizados, según corresponda, acompañados de su traducción al idioma español, hecha por perito traductor autorizado.

--- VIGÉSIMA 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@arces.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.arces.mx, Arces notificará a los Inversionistas de dichas fallas a través de correo electrónico, informando el tiempo estimado de solución y las opciones de contactar a su Asesor de Inversión para continuidad en los servicios de Arces.

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

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

---- VIGÉSIMA CUARTA. GASTOS E IMPUESTOS

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

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

---VIGÉSIMA QUINTA. COMISIONES

El presente contrato no generará comisiones a cargo del Inversionista, sin embargo, Arces podrá cobrar un Cargo por Gestiones de Cobranza en caso de que el Inversionista realice el pago de una Parcialidad con posterioridad al día de la Fecha Límite de Pago, consistente en el monto de \$200.00 (doscientos pesos 00/100 MN).

--- VIGÉSIMA SEXTA. GESTIONES DE COBRANZA.

Arces ejercerá gestiones cobranza extrajudicial a través de correo electrónico y los canales de comunicación autorizados, informando al Inversionista sobre el monto total adeudado, incluyendo un desglose de las parcialidades pendientes, la penalización por Impago y los Cargos por Gestiones de Cobranza que se hayan

acumulado, así como el plazo para subsanar el incumplimiento, reservando los derechos para resolver la controversia mediante conciliación o arbitraje.

---VIGÉSIMA SÉPTIMA. NOTIFICACIONES Y AVISOS

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

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

Todas aquellas notificaciones, avisos, solicitudes, reclamaciones, demandas u otras comunicaciones de 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.

--- VIGÉSIMA OCTAVA. DISPOSICIÓN DEL CONTRATO DE ADHESIÓN

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

--- VIGÉSIMA NOVENA. ANEXOS Y DOCUMENTOS ADJUNTOS

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

--- TRIGÉSIMA. ENCABEZADOS Y TÍTULOS

Los títulos y encabezados de este Contrato solo se incluyen por conveniencia con la finalidad de que sirvan como referencia, no deberán afectar de cualquier forma el significado, interpretación o alcances del contenido de cada cláusula y, en general, de este Contrato.

--- TRIGÉSIMA PRIMERA. CONFIDENCIALIDAD

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

--- TRIGÉSIMA SEGUNDA. AVISO DE PRIVACIDAD

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

--- TRIGÉSIMA TERCERA. OBLIGACIONES ADICIONALES

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

--- TRIGÉSIMA CUARTA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

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

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

ANEXO I. CONDICIONES GENERALES

Datos del Proyecto de Inversión (Referencia 2)

Nombre Comercial del Proyecto	
Domicilio del Proyecto	
Folio del Registro Público de la Propiedad	
Tipo de Inmueble	Superficies del Inmueble
Descripción	Equipamiento y Mobiliario
Fondo de Reserva (Referencia 4)	
Fecha de Entrega del Inmueble Fraccionado (Referencia 14)	
Fecha de Inicio de Operaciones del Modelo de Propiedad Fraccionada (Referencia 18)	

ESTATUTOS DEL MODELO DE PROPIEDAD FRACCIONADA

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DEL MODELO DE PROPIEDAD FRACCIONADA

---PRIMERO. OBJETO Y DEFINICIONES

Los presentes Estatutos tienen por objeto establecer las Reglas de Operación a las que estará sujeto el Modelo de Propiedad Fraccionada del Inmueble Fraccionado y contendrán los derechos y obligaciones de las partes que intervienen en el Modelo de Propiedad Fraccionada.

Para los efectos de los presentes Estatutos se entenderá por:

- I. **Arces:** Nombre comercial de Crowd Up Mex, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo.
- II. **ARCES.MX:** Plataforma digital propiedad de Arces, por medio de la cual los usuarios, inversionistas y solicitantes, podrán llevar a cabo operaciones de financiamiento colectivo (crowdfunding) en desarrollos inmobiliarios y proyectos de inversión, dicha plataforma está integrada por un conjunto de páginas web (ARCES.MX), aplicaciones (APP Arces en sistemas operativos IOS y Android) y plataforma de administración de sistemas.
- III. **Certificado de Propiedad Fraccionada:** Son los Certificados también denominados "Fracciones" emitidos por Arces que amparan la inversión realizada por cada Inversionista. Por medio de la colocación de estos certificados se captarán los recursos para el Financiamiento Colectivo del proyecto de inversión del Solicitante y/o Desarrollador. Cada Certificado o Fracción representará una parte alícuota de la inversión en el Inmueble Fraccionado y el Fondo de Reserva y dará a cada inversionista beneficios exclusivos de uso y obligaciones sobre el Inmueble Fraccionado durante la vigencia del certificado. De igual manera la inversión otorgará derechos sobre la parte alícuota de las ganancias que en su caso se obtengan de la venta a terceros del Inmueble Fraccionado. 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 de los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada al que estará sujeto.
- IV. **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet.
- V. **Compromisos de Inversión:** a las aportaciones que los Inversionistas se hayan comprometido a realizar en favor de los Solicitantes durante el Plazo de Solicitud de Financiamiento Colectivo, 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.
- VI. **Cuota de Reposición:** Es el depósito que el inversionista deberá pagar con una periodicidad anual al Operador para financiar los gastos de mantenimiento y administración del Inmueble Fraccionado a fin de dar solvencia y continuidad al Modelo de Propiedad Fraccionada. El importe de esta cuota será definido anualmente conforme a los presentes Estatutos.
- VII. **Desarrollador y/o Solicitante:** Es la persona física o moral que solicita recursos al público inversionista mediante la realización de una campaña de financiamiento colectivo por medio de las plataformas de Arces, que será la encargada de aportar el Inmueble Fraccionado al fideicomiso, para el desarrollo del Modelo de Propiedad Fraccionada.
- VIII. **Fideicomiso:** Contrato en escritura pública ante notario que se otorgará entre el Solicitante y/o Desarrollador y Arces en representación de los Inversionistas ante una institución

fiduciaria designada, con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en los presentes Estatutos.

- IX. **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, que indica: "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".
- X. **Fondo de Reserva:** Es la cantidad de dinero del financiamiento que se destinará a la creación de un fondo para el mantenimiento y administración del Inmueble Fraccionado, dicho fondo se utilizará para cubrir los gastos y honorarios de escrituración para la constitución y aportación del inmueble al fideicomiso, incluyendo impuestos y avalúos que se requieran, la contratación de un seguro contra desastres, la adquisición, mantenimiento y, en su caso, reposición del mobiliario y equipamiento del Inmueble Fraccionado, pago de impuestos del inmueble, cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias del condominio al que en su caso pertenezca, limpieza del inmueble, reparaciones menores y en general cualquier otro gasto destinado a la conservación y mantenimiento del inmueble, comprendiendo los gastos y honorarios del fiduciario, de Arces y del Operador del inmueble. Este fondo será recibido por el Solicitante en calidad de depósito conforme al artículo 2516 y demás aplicables del Código Civil Federal, será entregado al Operador con la misma calidad y se mantendrá bajo la supervisión de Arces conforme a los presentes Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada.
- XI. **Inmueble Fraccionado:** Es el bien inmueble en el que se realizará el Modelo de Propiedad Fraccionada, respecto del cual los inversionistas que adquieran Certificados de Propiedad Fraccionada tendrán los derechos y obligaciones establecidos en los presentes Estatutos.
- XII. **Inversionista:** Persona física que cuenta con uno o más Certificados de Propiedad Fraccionada que amparan sus recursos invertidos en el Proyecto de Inversión de Modelo de Propiedad Fraccionada, en virtud de los cuales tendrá derecho a recibir beneficios exclusivos de uso, y en caso de venta a terceros, obtenga la parte alícuota que le corresponda sobre las ganancias que obtengan sobre los ingresos. El inversionista será copartícipe tanto en las ganancias como en las pérdidas del proyecto.
- XIII. **Modelo de Propiedad Fraccionada:** Es la modalidad de Financiamiento Colectivo de copropiedad o regalías, en virtud del cual los inversionistas aportan recursos a un solicitante y/o desarrollador a fin de que estos adquieran una parte alícuota o participación en un Proyecto de Inversión que otorgará beneficios económicos y no económicos sobre un bien inmueble presente o futuro determinado, incluyendo la parte proporcional sobre las utilidades, regalías o pérdidas que en su caso se obtengan del Proyecto de Inversión, y por el uso, disfrute y comercialización del inmueble. Este modelo dará derecho a los inversionistas a disfrutar del uso del inmueble sin tener que asumir de manera individualizada la totalidad de los costos y responsabilidades asociados con el mismo. Para la administración del inmueble que formará el principal activo subyacente del Proyecto de Inversión en el acto de aportación del Inmueble al Fideicomiso se designará a un Operador que mantendrá la posesión de dicho inmueble y se encargará de las funciones de mantenimiento y custodia del inmueble a favor de los inversionistas, empleando el Fondo de Reserva para dichos fines bajo la supervisión de Arces de acuerdo a los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada.
- XIV. **Operador:** Es la persona moral que será designada por el Solicitante con anuencia de Arces, previa acreditación de su capacidad técnica y financiera, para fungir como operador del Inmueble Fraccionado, será el responsable de velar con la debida diligencia por el

mantenimiento y administración del Inmueble Fraccionado y respetará los derechos de los inversionistas, en el ejercicio de sus funciones se sujetará a las reglas de operación establecidas en los presentes Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada, mantendrá bajo su custodia el Fondo de Reserva del Inmueble, rendirá cuentas a Arces y al Comité Técnico del Fideicomiso, en caso de incumplimiento de sus obligaciones podrá ser removido por estos.

- XV. **Proyecto de Inversión:** (Anexo I, Referencia 2): Es el inmueble Fraccionado que estará sujeto al Modelo de Propiedad Fraccionada conforme a los presentes Estatutos.
- XVI. **UNE:** Unidad especializada de Arces, que tiene por objeto atender las consultas, reclamaciones y aclaraciones.
- XVII. **Venta a Terceros:** Es la enajenación del Inmueble del Proyecto de Inversión realizada a favor de uno o varios terceros, con el fin de obtener una ganancia y distribuirla a los Inversionistas por conducto de Arces.

---SEGUNDO. PARTES DEL MODELO DE PROPIEDAD FRACCIONADA

Son partes del Modelo de Propiedad Fraccionada las siguientes:

- I. **El Solicitante y/o Desarrollador.** La persona física o moral que realizará la aportación del Inmueble Fraccionado al Fideicomiso al que se refieren estos Estatutos y transferirá la totalidad del Fondo de Reserva al Operador conforme al Contrato de Financiamiento Colectivo para Solicitantes del Proyecto de Inversión, se considerará parte de los presentes Estatutos hasta que cumpla en tiempo y forma las obligaciones anteriores.
- II. **Los inversionistas.** Las personas físicas que adquirieron Certificados de Propiedad Fraccionada del Inmueble Fraccionado que les confieren los derechos y obligaciones que se especifican en los presentes Estatutos.
- III. **Arces.** Será el órgano de supervisión y vigilancia de los derechos y obligaciones de las partes conforme a los presentes Estatutos, representará a los inversionistas, y presidirá el Comité Técnico.
- IV. **El Operador.** Será el encargado de administrar el Fondo de Reserva bajo la supervisión y vigilancia de Arces para el mantenimiento del Inmueble Fraccionado.
- V. **La Fiduciaria.** La Institución Fiduciaria designada por el Solicitante y Arces para constituir el fideicomiso al que será aportado el Inmueble Fraccionar.

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

Las partes acuerdan que una vez realizada la constitución y aportación del Inmueble objeto del Proyecto de Inversión al patrimonio del fideicomiso, se entenderá que dicho inmueble ha sido fraccionado en el número de Certificados de Propiedad Fraccionada emitidos.

En el mismo acto de aportación del inmueble al patrimonio del fideicomiso se designará al Operador del Inmueble Fraccionado que tendrá las atribuciones y obligaciones establecidas en estos Estatutos. El Solicitante entregará en el mismo acto al Operador los recursos disponibles del Fondo de Reserva, con lo anterior dará inicio el Modelo de Propiedad Fraccionada y entrarán en vigor los presentes Estatutos.

I. 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 18 del Anexo I del Contrato.

II. Para el mantenimiento y administración del Modelo de Propiedad Fraccionada al que estará sujeto el Inmueble Fraccionado se constituirá un Fondo de Reserva en los términos de los presentes Estatutos.

III. Al momento de realizar la aportación del inmueble el Solicitante deberá designar con anuencia de Arces a la persona que fungirá como Operador del Inmueble Fraccionado, quien acreditará contar con la experiencia y capacidad técnica y financiera para administrar, operar y dar mantenimiento al Inmueble Fraccionado conforme a estos Estatutos.

IV. El Comité Técnico se reservará la facultad de destituir al Operador cuando éste incumpla los presentes Estatutos o actúe con dolo, negligencia, mala fe o con conflictos de interés o cuando a juicio del Comité Técnico 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.

---CUARTO.- DEL FONDO DE RESERVA

Constitución del Fondo de Reserva. El Fondo de Reserva se constituirá con la parte proporcional de los Certificados de Propiedad Fraccionada que se coloquen y será destinado a la constitución y administración del Modelo de Propiedad Fraccionada al que estará sujeto el Inmueble Fraccionado, el uso del Fondo de Reserva será realizado por el Operador con sujeción a las reglas de operación de los presentes Estatutos. En todo momento su uso y manejo permanecerá bajo la supervisión y vigilancia de Arces.

El Fondo de Reserva inicial se formuló a partir de la estimación de las erogaciones necesarias para cubrir los gastos de administración y mantenimiento del Inmueble Fraccionado durante un plazo estimado de dos años, pudiendo variar conforme a las fluctuaciones económicas, factores inflacionarios, de las necesidades particulares del inmueble y de otros factores fuera de control de las partes, debiendo, en su caso, establecerse las cuotas de reposición necesarias para la continuidad de la operación del negocio conforme a estos Estatutos.

El Fondo de Reserva deberá mantenerse en la cuenta bancaria del Operador designado con anuencia de Arces, en calidad de depósito conforme al artículo 2516 y demás aplicables del Código Civil Federal. El Fondo de Reserva permanecerá bajo vigilancia de Arces, que podrá exigir Operador en cualquier momento, los estados de cuenta, comprobantes fiscales y demás comprobantes de gastos del proyecto. Arces supervisará que el fondo se utilice exclusivamente para los fines establecidos en el contrato, y cualquier disposición de los recursos que no se ajuste a dichos fines será considerada indebida, debiendo el administrador resarcir íntegramente las cantidades indebidamente erogadas con cargo al Fondo de Reserva, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

---QUINTO. USO DE RECURSOS DEL FONDO DE RESERVA

El Fondo de Reserva será empleado para cubrir de manera enunciativa más no limitativa lo siguiente: los gastos y honorarios necesarios para la constitución del fideicomiso y aportación del inmueble fraccionado al patrimonio del fideicomiso, 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 o mayores, 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, de Arces 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, corretaje, avalúo y gestiones necesarias para la venta a terceros del inmueble se hará con cargo al fondo de reserva.

Reglas de Operación. El Operador podrá disponer con autorización de Arces de los fondos necesarios para obtener la devolución de los gastos en que hubiese incurrido para el mantenimiento, operación y administración del Inmueble Fraccionado debiendo acreditar ante Arces con los comprobantes correspondientes los montos erogados para la obtención del reembolso. Arces podrá autorizar previamente al Operador el uso de los fondos necesarios para realizar trabajos mayores, de mantenimiento urgentes o indispensables debiendo el Operador, enviar a Arces el presupuesto o cotización correspondiente para obtener la autorización, obtenida la autorización y realizado el gasto, el Operador entregará a Arces los recibos, transferencia o comprobantes bancarios y los comprobantes fiscales dentro del mes en el que se hubieren autorizado los recursos.

A falta de ejecución por parte del Operador 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 los trabajos que se requieran para el debido mantenimiento y operación del Inmueble Fraccionado con cargo al fondo de reserva.

Comprobación de Gastos. Arces, por sí mismo o mediante resolución del Comité Técnico, 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, sin perjuicio de las sanciones que procedan a cargo del administrador conforme a los presentes Estatutos.

---SEXTO. DE LAS CUOTAS DE REPOSICIÓN Y DE LA EXTINCIÓN DEL FONDO DE RESERVA

A fin de dar continuidad y estabilidad financiera al Modelo de Propiedad Fraccionada que se establece en los presentes Estatutos, cumplidos doce meses a partir del Inicio de Operaciones del Modelo de Propiedad Fraccionada, el Operador formulará la relación de gastos indispensables para la administración y mantenimiento del Inmueble Fraccionado que someterá a revisión y aprobación del Comité Técnico, en caso de estimarlo necesario el Comité fijará la Cuota de Reposición que deberá cubrir cada inversionista.

Fijadas las cuotas de reposición, éstas deberán pagarse a más tardar dentro del plazo de 90 (noventa) días posteriores a la notificación de estas o en su caso dentro de los plazos y formas autorizadas por el Comité Técnico.

Arces hará una supervisión periódica del Fondo de Reserva, en caso de que el fondo de reserva se considere insuficiente para cubrir los costos de operación y mantenimiento del inmueble durante los siguientes doce meses o menos, el administrador, o en su defecto Arces, lo someterá a discusión y aprobación del Comité Técnico a fin de que emita resolución instruyendo las acciones correspondientes, las cuales podrán incluir la actualización de la cuota de reposición o el establecimiento de una cuota extraordinaria que será asignada proporcionalmente a cada inversionista, conforme a su participación en el inmueble fraccionado. La cuota que en su caso fije el Comité Técnico será obligatoria y 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 del plazo y bajo las condiciones que se indiquen en la resolución del Comité Técnico correspondiente.

Vencido el plazo establecido por el Comité Técnico en la resolución a que se refiere el párrafo anterior, si se hubiere alcanzado los fondos suficientes para solventar la operación de los siguientes doce meses el Modelo de Propiedad Fraccionada se entenderá renovado y seguirá subsistiendo, si algún inversionista no hubiese realizado el pago de su cuota de reposición en el plazo fijado se suspenderá su derecho de uso de la semana asignada, sin derecho a reclamación ni reembolso o compensación de ninguna especie, pudiendo el Operador disponer de dicha semana. El Certificado

de Propiedad Fraccionada quedará vigente para efectos de que subsista el derecho del inversionista sobre la parte alícuota de las ganancias que en su caso se obtengan de la venta a terceros del Inmueble Fraccionado o, en su caso, para que pueda promover en venta y enajenar su Certificado en el mercado secundario por medio de la plataforma de Arces.mx. Los montos adeudados o pendientes serán descontados del producto de la venta, los cuales serán transferidos por Arces al Operador como abono al Fondo de Reserva.

Si vencido el plazo establecido por el Comité Técnico para pago de la cuotas de reposición, sin que se hubiese alcanzado los fondos necesarios para solventar la operación del Inmueble Fraccionado durante los próximos doce meses, el Comité Técnico girará instrucciones a la fiduciaria para que 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 (ciento veinte) 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 (ciento veinte) días transcurridos hasta lograr la venta. El Operador, o en su defecto, Arces dará aviso a los inversionistas de cada modificación del precio para que en el plazo de treinta 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 en la compra del inmueble, éste se adjudicará al mejor postor. En caso de no haber entre los inversionistas del proyecto algún interesado en ejercer su 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, en su caso, también se devolverá a los inversionistas cumplidos de manera equitativa el saldo remanente con que cuente el Fondo de Reserva con lo que se terminará el Modelo de Propiedad Fraccionada y se extinguirá el Fideicomiso.

---SÉPTIMO. DE LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD FRACCIONADA

Cada Inversionista al momento de suscribir su Contrato de Inversión deberá contar con un Certificado de Propiedad Fraccionada, que ampara la aportación realizada al Proyecto de Inversión, cada certificado adquirido representa una participación en los beneficios del Inmueble Fraccionado y del Fondo de Reserva y dará derecho al Inversionista a recibir la parte alícuota de las ganancias que en su caso se obtengan por la venta a terceros del Inmueble Fraccionado, de igual manera los inversionistas tendrán los derechos y obligaciones que se establecen en los presentes Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada, incluida la obligación de pago de cuotas de reposición. En caso de que el Inmueble Fraccionado forme parte de un régimen en condominio cada inversionista deberá cumplir con los Estatutos del Condominio y el Reglamento Interno al que estará sujeto el Inmueble Fraccionado.

Beneficios No Económicos. Adicionalmente, los inversionistas tendrán derecho al uso exclusivo del Inmueble Fraccionado conforme al plazo o fecha establecido en el Certificado de Propiedad Fraccionada correspondiente. Éste beneficio estará condicionado a que el inversionista se encuentre al corriente en el pago de los Certificados de Propiedad Fraccionada y, en su caso, en el pago de las cuotas de reposición establecidas.

Cada inversionista podrá hacer uso de los beneficios amparados por el Certificado de Propiedad Fraccionada a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones del Modelo de Propiedad Fraccionada (Referencia 18).

Las semanas o períodos de vacaciones que aparezcan como no disponibles en el Calendario de Asignación (Anexo II) quedarán a favor del Operador y serán aprovechadas para realizar las labores de mantenimiento del Inmueble o para generar ingresos adicionales para soportar el costo de la operación, estas semanas podrán ser sustituidas o intercambiadas por los inversionistas o por el

Operador.

Será obligación del Operador velar porque los inversionistas puedan ejercer sus derechos y obligaciones respecto del Inmueble Fraccionado con apego a los presentes Estatutos, en caso de incumplimiento sin causa justificada el Operador será sancionado conforme a los presentes Estatutos.

---OCTAVO. DEL PRECIO DEL CERTIFICADO

El precio total de cada Certificado de Propiedad Fraccionada estará integrado por la parte proporcional del Precio Total del Inmueble más la parte proporcional del Fondo de Reserva, de tal manera que cada Certificado de Propiedad Fraccionada representará una parte alícuota del Proyecto de Inversión, estos Certificados serán válidos siempre el inversionista hubiese pagado la totalidad de los compromisos de inversión para su adquisición y, en su caso, se mantenga al corriente en las cuotas de reposición.

---NOVENO. TERMINACIÓN DEL MODELO DE PROPIEDAD FRACCIONADA.

El Modelo de Propiedad Fraccionada se dará por terminado en los siguientes casos:

- I. Cuando el Fideicomitente ejecute su derecho de reversión en los términos del fideicomiso y, en su caso, se entregue las utilidades o ganancias Arces para que las distribuya entre los inversionistas.
- II. Cuando exista impedimento legal conforme a las leyes y reglamentaciones vigentes para que Arces continúe brindando los servicios conforme a estos Estatutos o cuando exista requerimiento expreso de la autoridad. En este caso, de ser jurídicamente posible designará un sustituto que continúe con las gestiones a su cargo, cediendo a la persona que le sustituya el carácter de fideicomisario, y todos los haberes, derechos y obligaciones a su cargo.
- III. Cuando se cumplan la totalidad de los fines del fideicomiso o sea imposible su consecución.
- IV. Cuando no existan recursos suficientes en el fondo de reserva para continuar con la administración y mantenimiento del Modelo de Propiedad Fraccionada o sea manifiesto que los recursos existentes resultan insuficientes para solventar la operación de los siguientes doce meses. En dicho caso, el Comité Técnico procederá a ordenar al fiduciario para que lleve a cabo el procedimiento para la venta a terceros del inmueble en los términos del capítulo correspondiente de estos Estatutos.
- V. Por destrucción del Inmueble Fraccionado, en cuyo caso los recursos provenientes del seguro o de la venta del terreno serán entregados a Arces para que los distribuya entre los inversionistas.
- VI. Por resolución judicial o administrativa de la autoridad competente.

CAPÍTULO II. DEL FIDEICOMISO

---DÉCIMO. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO

Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las partes emanadas del Financiamiento Colectivo y de los presentes Estatutos, el Solicitante se obliga a constituir un Fideicomiso en el que aportará el Inmueble Fraccionado con sujeción al presente capítulo.

El Solicitante deberá celebrar el fideicomiso a que se refiere este capítulo en el plazo de 90 (noventa) días posteriores a la Fecha de Entrega del Inmueble (Referencia 14). En caso contrario será penalizado en los términos del contrato y deberá cubrir los daños y perjuicios que se causaren con motivo de su incumplimiento.

El Proyecto de Inversión se conformará por el Inmueble Fraccionado (Referencia 2), con las

características, precios, plazos y condiciones establecidas en el Contrato de Financiamiento Colectivo y sus Anexos. El Solicitante deberá verificar que el Inmueble Fraccionado que compone el Proyecto de Inversión se encuentre libre de todo gravamen al momento de la Fecha de Entrega del Inmueble (Referencia 14).

---DÉCIMO PRIMERO. PARTES DEL FIDEICOMISO

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

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

---DÉCIMO SEGUNDO. BIENES FIDEICOMITIDOS

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

---DÉCIMO TERCERO. 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 Fraccionado del Proyecto de Inversión (Referencia 2), con el fin de que con el patrimonio del fideicomiso el fideicomitente garantice al Fideicomisario el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones contraídas por éste en el Contrato de Financiamiento Colectivo celebrado con Arces, incluyendo pero no limitado a, el pago de las penas que en su caso se generen y el cumplimiento de los beneficios económicos y no económicos derivados de los Certificados de Propiedad Fraccionada del Proyecto de Inversión.
2. Que Arces se constituya como Fideicomisario en representación de los derechos derivados de los Certificados de Propiedad Fraccionada del Proyecto de Inversión (Referencia 2).
3. Que, con el patrimonio del Fideicomiso, el Operador garantice 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 Fraccionado.
4. Que, en caso de incumplimiento de las obligaciones a cargo de las partes del Modelo de Propiedad Fraccionada, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico realice el procedimiento de ejecución extrajudicial del patrimonio del Fideicomiso conforme a los presentes Estatutos con lo que se dará por terminado el Modelo de Propiedad Fraccionada y se extinguirá el fideicomiso.

---DÉCIMO CUARTO. DERECHO DE REVERSIÓN

El Fideicomitente durante la vigencia del Contrato de Financiamiento Colectivo se reservará el derecho de readquirir el inmueble fideicomitado, en caso de ejercer este derecho el solicitante deberá contar con la anuencia de Arces, dando aviso con al menos seis 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 el valor actual del Inmueble Fraccionado conforme al avalúo que practique el perito certificado designado por Arces al momento de ejercer su derecho de reversión, con lo que se considerará terminado el

Financiamiento Colectivo, se cancelarán los Certificados de Propiedad Fraccionada colocados y se extinguirá totalmente el fideicomiso.

El Fideicomitente podrá renunciar 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 de los presentes Estatutos.

---DÉCIMO QUINTO. DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO

Para el cumplimiento de los fines del fideicomiso a que se refieren estos Estatutos el fideicomiso será regulado por un Comité Técnico, que será el órgano de gobierno del fideicomiso cuyas resoluciones serán definitivas e inapelables para las partes, su operación se regirá conforme a las siguientes disposiciones.

A) Integración. El Comité Técnico estará integrado por tres miembros de conformidad con lo siguiente:

- I. **Presidente.** Que será el Representante Legal de Arces.
- II. **Secretario Técnico.** Que será la persona física o moral designada por Arces.
- III. **Vocal.** Que será el Operador o su representante legal.

Cada integrante podrá enviar un suplente y ser representada por éste como mandatario siempre que exhiba carta poder firmada ante dos testigos.

B) Sesiones. El Comité Técnico operará mediante sesiones ordinarias y extraordinarias conforme a lo siguiente:

- I. Las sesiones ordinarias se realizarán dos veces al año en los meses junio y diciembre de cada año. Las sesiones extraordinarias podrán celebrarse en cualquier momento siempre que lo soliciten dos o más integrantes del Comité informando los asuntos a tratar con al menos cinco días hábiles de anticipación.
- II. Las Sesiones serán válidas siempre que concurren el Presidente, el Secretario Técnico y el Vocal o sus suplentes. Las convocatorias se notificarán por medios digitales (correo electrónico) con al menos cuarenta y ocho horas de anticipación. En caso de que no se reúna el quórum necesario, en ese acto se llevará a cabo la segunda convocatoria debiendo notificar a los integrantes con al menos cinco días de anticipación, en este caso la sesión será válida con la presencia del Presidente y del Secretario Técnico o sus suplentes.
- III. Las decisiones del Comité Técnico serán tomadas por mayoría de votos de los integrantes presentes, teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate;
- IV. En todas las sesiones el Secretario Técnico levantará el acta correspondiente en la que consten sus resoluciones, y ésta se enviará al Fiduciario debidamente firmada por los integrantes que hubieran asistido a la misma, con las instrucciones precisas de las resoluciones que adopten para dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso, dentro de un término máximo de diez días hábiles;
- V. En caso de renuncia, incapacidad, fallecimiento o cualquier otra causa análoga que origine la falta definitiva o temporal de alguno de sus integrantes, será necesario que el Comité Técnico comunique por escrito al Fiduciario la sustitución, a efecto de que éste registre el nombre y firma del nuevo integrante.

C) Facultades. Son facultades del Comité Técnico las siguientes:

- I. Aprobar los programas y presupuestos de operación del Fideicomiso, incluyendo los honorarios del fiduciario, de Arces y del Operador.
- II. Aprobar el presupuesto de egresos, las cuotas ordinarias o extraordinarias de reposición para el mantenimiento del Inmueble Fraccionado y las políticas de pago propuestas por el Operador.
- III. Solicitar, revisar y aprobar, en su caso, la información financiera y contable que le presente el Operador, respecto de la inversión y administración del patrimonio fideicomitado.
- IV. Aprobar, revisar y actualizar en su caso, las Reglas de Operación del Fideicomiso y los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada.
- V. Conocer y en su caso aprobar nuevas aportaciones al patrimonio del Fideicomiso;

- VI. Establecer los lineamientos, mecanismos, controles y responsabilidades que permitan conocer y evaluar la correcta aplicación de los recursos del Fondo de Reserva para el mantenimiento del Inmueble Fraccionado y los gastos de operación del Fideicomiso.
- VII. Instruir al Fiduciario para que ejecute los dictámenes o acuerdos del Comité Técnico y realice las acciones correspondientes en los términos de los presente Estatutos;
- VIII. Instruir al Fiduciario para que, de ser el caso, establezca las subcuentas necesarias para la mejor identificación y control del origen y destino de los recursos;
- IX. Aplicar las sanciones correspondientes e incluso la destitución del Operador en caso de incumplimiento de los presentes Estatutos.
- X. En caso de extinción del Fideicomiso, instruir al Fiduciario para que entregue el remanente del patrimonio del Fideicomiso, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, previo pago de cualquier impuesto, honorario o gasto que se encuentre pendiente de pago a la fecha de la extinción.
- XI. Resolver cualquier asunto no previsto en los presentes Estatutos.

El presente capítulo contiene los elementos esenciales que deberá contener la escritura del Fideicomiso, las cuales podrán variar de común acuerdo y en su caso agregar 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 y el Operador en virtud de los presentes Estatutos.

CAPÍTULO III. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

--- DÉCIMO SEXTO. DEL INVERSIONISTA

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

- I. Podrá disfrutar de los beneficios no económicos previstos en el contrato y en estos Estatutos, incluyendo el derecho de uso del Inmueble a Fraccionar conforme a los presentes Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada, y al Certificado de Propiedad Fraccionada correspondiente. 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 la parte alícuota de los ingresos generados en caso de Venta a Terceros del Inmueble a Fraccionar, conforme al Certificado de Propiedad Fraccionada que haya adquirido.
- III. A ser representado por el Operador o, en su defecto, por Arces en las asambleas de condóminos del condominio al que pertenezca el inmueble a fraccionar.
- IV. A que sus intereses sean representados por Arces en el fideicomiso a que se refieren estos Estatutos.
- V. A recibir un reporte de operaciones con la periodicidad establecida en su contrato de inversión.
- VI. 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.
- VII. En su caso podrá promover en venta y enajenar por medio de la plataforma de Arces.mx los certificados que haya adquirido, a partir del plazo de doce meses del inicio de operaciones del proyecto. En caso de que el inversionista no se encuentre al corriente en sus compromisos de inversión, y en su caso, de las cuotas de reposición establecidas, se descontaran los montos adeudados del producto de la venta del Certificado de Propiedad Fraccionada en el mercado secundario.
- VIII. Tendrá derecho a obtener la devolución de su inversión, en el caso de que no se hubiese logrado la colocación de al menos el Mínimo de Fracciones para Fondeo.
- IX. A acudir a la Unidad Especializada de Atención a Usuarios de Arces para la atención de consultas, quejas, aclaraciones y reclamaciones.
- X. Tendrá derecho a que una vez saldado su Certificado de Propiedad Fraccionada podrá sustituir dicho título por un Certificado de Participación Fiduciaria o un Convenio de Adhesión al

Fideicomiso, el cual otorgará los mismos beneficios del certificado de Propiedad Fraccionada y dará al inversionista una participación directa en el fideicomiso en calidad de fideicomisario adherente siempre que cumpla con las leyes fiscales y administrativas aplicables. Para ejercer este derecho deberá contar con la aprobación del Comité Técnico y cubrir los honorarios correspondientes para la firma del Delegado Fiduciario. Los impuestos, gastos y honorarios notariales por la escrituración serán a cargo del inversionista.

- XI. Los demás derechos que se deriven del contrato de inversión y de los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada

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

- I. Abstenerse de declarar con falsedad datos e información del inversionista, de sus beneficiarios, del origen y destino de sus inversiones y actualizar su información cuando lo requiera Arces.
- II. Cumplir con el pago total de los Certificados de Propiedad Fraccionada adquiridos, dentro de los plazos establecidos, los cuales constituyen compromisos de inversión.
- III. Mantenerse al corriente en el pago de las cuotas de reposición que pudieran ser requeridas en virtud de la operación y mantenimiento del Inmueble a Fraccionar.
- IV. Respetar las normas y reglas de operación establecidas en los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada y cualquier otro reglamento interno establecido por el Operador del Inmueble, incluyendo el reglamento interior y los Estatutos del Condominio al que pertenece el Inmueble Fraccionado.
- V. Proporcionar la información y documentación del cliente y en su caso, de sus beneficiarios a Arces, al Operador y a la Institución Fiduciaria, facilitando Arces la información necesaria de contacto de los últimos nombrados, para efectos de su identificación conforme a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y en general para el cumplimiento de las leyes fiscales y administrativas.
- VI. Cubrir los impuestos derivados de los beneficios económicos obtenidos conforme a las disposiciones fiscales aplicables.
- VII. Las demás obligaciones emanadas del contrato y de los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada.

---DÉCIMO SÉPTIMO. DEL SOLICITANTE

A) Derechos del Solicitante. Son derechos del Solicitante los siguientes:

- I. Recibir los recursos obtenidos del Financiamiento Colectivo a través de la colocación de los Certificados de Propiedad Fraccionada en los términos del contrato de Financiamiento Colectivo.
- II. Usar los recursos entregados de acuerdo con los términos y condiciones del contrato.
- III. Designar a un tercero con la anuencia de Arces, como Operador del Inmueble a Fraccionar que actuará conforme a los Estatutos del Modelo de Propiedad Fraccionada.
- IV. Siempre que el Inmueble haya sido aportado al fideicomiso tendrá en su calidad de fideicomitente el derecho de reversión durante la vigencia del financiamiento colectivo.
- V. Que se le reconozca como totalmente pagada la deuda contraída en virtud del Financiamiento Colectivo otorgado a su favor una vez que éste cumpla en tiempo y forma con la afectación fiduciaria del Inmueble Fraccionado y entregue la totalidad de los recursos del Fondo de Reserva al Operador.
- VI. Los demás derechos que emanen del contrato y de los presentes Estatutos.

B) Obligaciones del Solicitante. El Solicitante y/o Desarrollador se obliga a lo siguiente:

- I. Finalizar la construcción del Inmueble Fraccionado y realizar la afectación fiduciaria en el plazo de noventa días a partir de la Fecha de Entrega del Inmueble pactada.
- II. Designar a la persona moral que deba fungir como Operador del inmueble con anuencia de Arces, al momento de formalizar la afectación fiduciaria del Inmueble Fraccionado.
- III. A entregar el Fondo de Reserva al Operador al momento de la afectación fiduciaria, o inmediatamente después de haber recibido los recursos por conducto Arces.

- IV. A expedir el CFDI al Operador con el que acreditará el costo de adquisición del Inmueble Fraccionado y cederle a éste sus derechos fideicomisarios.
- V. Abstenerse de declarar a Arces con falsedad datos e información del Solicitante, de sus representantes legales, accionistas, así como del Proyecto de Inversión.
- VI. Respetar los derechos derivados de los Certificados de Propiedad Fraccionada.
- VII. Abstenerse de constituir gravámenes sobre el Inmueble Fraccionado sin autorización de Arces.
- VIII. Abstenerse de transferir de cualquier modo o comprometer la posesión, propiedad, uso u operación del Inmueble Fraccionado, sin haber obtenido la aprobación previa por escrito de Arces.
- IX. Abstenerse de utilizar los recursos proporcionados por Arces para fines distintos a los estipulados en el contrato.
- X. Cumplir con la normatividad municipal, estatal y/o federal.
- XI. Realizar el pago de las penas que le correspondan.

---DÉCIMO OCTAVO. DEL OPERADOR

A) Derechos del Operador. El Operador tendrá los siguientes derechos:

- I. **Gestión de la propiedad.** El Operador tiene el derecho de gestionar la propiedad fraccionada según los términos acordados en los presente Estatutos. Esto incluye tomar decisiones sobre el mantenimiento, mejoras, venta o cualquier otra operación relacionada con la propiedad con autorización o por instrucción del Comité Técnico, siempre que se haga en beneficio de los inversionistas y conforme a los presentes Estatutos.
- II. **Derecho a recibir una remuneración por los servicios prestados.** El Operador recibirá una compensación por los servicios prestados. Dicha remuneración deberá establecerse en el contrato de fideicomiso y podrá modificarse o actualizarse con la aprobación del Comité Técnico.

B) Obligaciones del Operador.

- I. **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.
- II. **Mantenimiento y conservación.** Deberá demostrar contar con la capacidad técnica y financiera para el desempeño de sus funciones, ejecutando de manera profesional y diligente las acciones necesarias para el mantenimiento y conservación del inmueble fraccionado, siguiendo las indicaciones, políticas y lineamientos establecidos por Arces. En caso de negligencia, incumplimiento, cobros indebidos, mal manejo de recursos, dolo o mala fe, podrá ser destituido por Arces.
- III. **Representación a los inversionistas en la Asamblea de Condóminos.** Representar a los inversionistas en la Asamblea de Condóminos.
- IV. **Gestión del Fondo de Reserva.** Administrar el Fondo de Reserva para Mantenimiento y Administración, debiendo justificar ante Arces los gastos de mantenimiento con los comprobantes correspondientes. No podrá disponer de fondos para fines distintos a los estipulados en el contrato.
- V. **Supervisión y Reportes.** Entregar a Arces y al Comité Técnico reportes mensuales con comprobantes fiscales y bancarios de los gastos en los que incurra, así como cualquier información adicional requerida y permitir auditorías o verificaciones físicas por parte de Arces.
- VI. **Uso del Fondo de Reserva.** Los gastos deben estar debidamente acreditados para su reembolso. Puede solicitar fondos anticipadamente para mantenimiento urgente con la debida comprobación.
- VII. **Cumplimiento Normativo.** Cumplir con la normatividad municipal, estatal y federal aplicable y las demás obligaciones que se deriven del contrato.
- VIII. **Prohibiciones.** No actuar con dolo, negligencia, mala fe o conflicto de interés. No desviar recursos ni realizar gestiones indebidas con el inmueble.
- IX. **Sanciones y Destitución.** En caso de incumplimiento, omisiones, negligencia o mora o faltas leves a juicio del Comité Técnico se aplicará una pena de 2% (dos por ciento) mensual sobre el

importe total del Fondo de Reserva (Referencia 4). Si el incumplimiento persiste por más de sesenta días o se tratase de una falta o incumplimiento grave a juicio del Comité Técnico, éste podrá ordenar al fiduciario la destitución del Operador y el nombramiento de uno nuevo. En este caso, el Operador deberá regresar a Arces el Fondo de Reserva remanente y pagar una pena convencional que podrá ser equivalente al Fondo de Reserva que se le hubiere entregado.

---DÉCIMO NOVENO. DE ARCES

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

- I. **Representación legal.** Actuará como representante común de los inversionistas ante el Comité Técnico y a falta del Operador, representará los intereses de estos ante la Asamblea de Condóminos y ante el Solicitante y/o Desarrollador.
- II. **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. Del mismo modo tendrá derecho a cobrar los honorarios correspondientes que se fijen para las sesiones del Comité Técnico.
- III. **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.
- IV. **Destitución del Operador.** Arces, mediante acuerdo del Comité Técnico podrá destituir al Operador del inmueble en caso de negligencia, incumplimiento de obligaciones, mala gestión, o cualquier acción que ponga en riesgo el proyecto.
- V. **Ejecución de garantías.** En su calidad de fideicomisario podrá solicitar e instruir mediante acuerdo del Comité Técnico la venta del inmueble fideicomitido en caso de incumplimiento de las partes, en su caso, deberá distribuir los ingresos a los inversionistas.
- VI. **Auditorías físicas.** Arces por sí mismo o mediante instrucción del Comité Técnico podrá realizar inspecciones del inmueble y verificar físicamente el estado del proyecto en cualquier momento, igualmente podrá solicitar la comprobación de los gastos realizados para la gestión del Inmueble Fraccionado y verificar los recursos del Fondo de Reserva.
- VII. **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.
- VIII. **Mandato.** Tendrá facultades para actuar como mandatario y/o comisionista mercantil en representación de los inversionistas y del Solicitante.
- IX. **Otros derechos.** Los demás derechos y facultades a favor de Arces que desprendan del contrato y de estos Estatutos.

B) Obligaciones de Arces. Arces tendrá las siguientes obligaciones:

- I. **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.
- II. **Expedición de certificados.** Debe emitir los Certificados de Propiedad Fraccionada a los inversionistas que hayan realizado los pagos correspondientes.
- III. **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.
- IV. **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.
- V. **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 y el Operador cumplan con sus obligaciones, haciendo uso de las facultades del Comité Técnico para imponer sanciones.

- VI. **Constitución del fideicomiso.** Arces debe asegurarse de que el fideicomiso sea constituido por el solicitante con apego a los presentes Estatutos y que el inmueble fraccionado sea incorporado al patrimonio del fideicomiso.
- VII. **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.

---VIGÉSIMO. SUPERVISIÓN

Las Partes acuerdan que Arces supervisará la debida operación del Proyecto de Inversión, en consecuencia, el Solicitante o en su caso el Operador designado por éste se obliga a entregar un reporte de mensual que comprenderá los comprobantes fiscales y bancarios de los gastos en que hubiere incurrido para el mantenimiento y operación del proyecto, así como cualquier otro reporte, información o documentación que requiera Arces para conocer el estatus de la operación del Modelo de Propiedad Fraccionada.

Dichos reportes deberán entregarse a Arces de forma mensual, a más tardar dentro de los 20 (veinte) días naturales del mes siguiente, en caso de que el Operador no entregue dicho reporte o se niegue a proporcionar la información que se le solicite, será acreedor a las penas establecidas en el contrato y en estos Estatutos.

Arces podrá solicitar los estados de cuenta bancarios, reportes financieros, auxiliares contables o documentación que sirva para respaldar la autenticidad de los reportes correspondientes y elaborar un resumen que será dado a conocer a los inversionistas, debiendo el Solicitante o administrador proporcionar la información complementaria requerida dentro de los diez días hábiles posteriores al requerimiento.

En caso de ser necesario, Arces podrá realizar supervisiones físicas del Proyecto de Inversión, verificaciones de información en las oficinas del Solicitante o el Operador, en cualquier caso, el Solicitante o el Operador cubrirá los gastos que se generen por dichas visitas o verificaciones, incluyendo gastos de traslado, viáticos del personal y gastos operativos.

El Solicitante y el Operador autorizan expresamente a Arces para que revele la información financiera proporcionada ante los inversionistas mediante comunicados masivos a fin de mantenerlos informados de forma constante.

En caso de que Arces detecte malas prácticas en la operación del Proyecto de Inversión de acuerdo con la técnica contable, que contravenga la legislación vigente, las buenas prácticas del mercado, o la buena fe contractual que ocasione un perjuicio en los ingresos y/o utilidades o en el patrimonio del Proyecto de Inversión en perjuicio de los Inversionistas, será causal de terminación por incumplimiento de contrato y el Solicitante o el Operador, será acreedor a las penas que se establezcan por dicho incumplimiento, no obstante, previo a dicha terminación deberá realizarse el siguiente procedimiento:

1. Arces notificará al Solicitante o el Operador el evento de contravención, pudiendo proponer soluciones y/o sanciones, otorgando al Solicitante o el Operador, un término de hasta 5 (cinco) días hábiles para dar respuesta a la notificación.
2. El Solicitante o el Operador, deberá acreditar ante el Comité Técnico la inexistencia del evento de contravención o, en su caso, la regularización de éste. En caso de que el Solicitante o el Operador no dé respuesta a la notificación realizada por Arces en tiempo y forma o que ésta no desvirtúe las imputaciones atribuidas al Solicitante o al Operador, el Comité Técnico en un plazo de quince días hábiles podrá imponer las penas que estime aplicables conforme a los presentes Estatutos y ordenar la destitución del Operador.

---VIGÉSIMO PRIMERO. GASTOS E IMPUESTOS

En el caso de que, derivado de la enajenación a terceros, el rendimiento 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. 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 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.

ANEXO II. CALENDARIO DE ASIGNACIÓN

Semana o Período de Uso	Precio	No. de Certificado
TOTAL		

ANEXO III. INVENTARIO DE MUEBLES Y ACCESORIOS DEL DEPARTAMENTO

[illegible]

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.

Artículo 2051.- Para que haya sustitución de deudor es necesario que el acreedor consienta expresa o tácitamente.

Artículo 2055.- El deudor sustituto queda obligado en los términos en que lo estaba el deudor primitivo; pero cuando un tercero ha constituido fianza, prenda o hipoteca para garantizar la deuda, estas garantías cesan con la substitución del deudor, a menos que el tercero consienta en que continúen.