

VIGÉSIMA OCTAVA.- EL(LOS) SOLICITANTE(S) Y/O FIADO(S) Y/O EL(LOS) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) se obligan a no enajenar los bienes inmuebles que han manifestado como de su propiedad a la firma del presente contrato y a proporcionar copias de las boletas de pago del Impuesto Predial anualmente, o en su caso, cuando lo solicite LA AFIANZADORA.

VIGÉSIMA NOVENA .- LA AFIANZADORA expide las pólizas de fianzas precisamente en atención a los datos y respuestas contenidas en este contrato, en el cuestionario anexo y en la documentación que han presentado EL(LOS) SOLICITANTE(S) Y/O FIADO(S) Y/O EL(LOS) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) manifiestan que las respuestas dadas en el presente instrumento y en el cuestionario anexo, se encuentran estrictamente apegadas a la realidad, expresando igualmente que conocen el contenido y alcance legal de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, en consecuencia, se responsabilizan en los términos del artículo 112 bis-4 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por lo que LA AFIANZADORA podrá proceder penalmente en caso de que se le proporcionen datos falsos o avalúes que no correspondan a la realidad, que puedan causar un quebranto patrimonial.

TRIGÉSIMA .- EL (LOS) SOLICITANTE(S)Y/O FIADO(S) Y/O EL(LOS) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) y cualesquiera otros coobligados, así como sus cónyuges, en su caso, declaran expresamente tener interés jurídico propio en el presente negocio y se someten a las leyes y autoridades judiciales de la Ciudad de México, Distrito Federal y/o a las del domicilio de cualquiera de las oficinas de servicio o sucursales de LA AFIANZADORA para todo lo que se relacione con este contrato, su interpretación, cumplimiento o rescisión.

TRIGÉSIMA PRIMERA .- Para fianzas de crédito, por disposición reglamentaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, EL(LOS) SOLICITANTE(S)Y/O FIADO(S) Y/O EL(LOS) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) reconocen que han leído y entendido la siguiente transcripción:

En cumplimiento a lo dispuesto en las reglas de carácter general para el otorgamiento de fianzas que garanticen operaciones de crédito, se transcriben la regla séptima y los capítulos IV y V de las citadas reglas.

«... CAPÍTULO II DE LA EXPEDICIÓN

SÉPTIMA.- En ningún caso podrán expedirse fianzas de crédito, si no se comprueba ante la institución de fianzas que se cuenta con pólizas de seguros sobre los bienes materiales del contrato que origine la expedición de la fianza de crédito respectiva, expedidas a favor de la institución de fianzas. Cuando el fiado sea persona física deberá contar adicionalmente con un seguro de vida a favor de la institución de fianzas, que cubra cuando menos el saldo insoluto del crédito.

En el caso de que los fiados ya cuenten con los seguros a que se refiere el párrafo anterior, deberán obtener de la institución de seguros respectiva, el endoso preferente a favor de la institución de fianzas.

Los seguros a que se refiere el primer párrafo de esta regla deberán estar en vigor durante todo el período de vigencia de la fianza de crédito, pues en caso contrario, el contrato de la fianza se rescindirán de manera automática, cancelándose la fianza expedida sin responsabilidad de la institución de fianzas.

Las instituciones de fianzas podrán autorizar el pago de las sumas aseguradas convenidas en los contratos de seguro a que hace referencia el primer párrafo de esta regla, a favor del fiado, siempre y cuando no exista incumplimiento de éste respecto a las obligaciones afianzadas.

No se requerirá contar con el seguro de vida a que se refiere el primer párrafo de esta regla, cuando el fiado tenga 65 años de edad o más y éste otorgue garantías que apoyen la recuperación. La Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, mediante disposiciones de carácter general, podrá comunicar a las instituciones de fianzas una edad superior a la señalada anteriormente, en base a las notas técnicas que las instituciones de seguros registren ante dicha Comisión.

CAPÍTULO IV

CLAUSULAS QUE DEBERÁN CONTENER LOS TEXTOS DE LAS PÓLIZAS DE FIANZAS QUE GARANTICEN OPERACIONES DE CRÉDITO.

NOVENA.- La regla Séptima así como las reglas contenidas en el presente y en el siguiente capítulo, deberán quedar expresamente insertas en los textos de las pólizas que se emitan así como en los contratos solicitud correspondientes. Tratándose de estos últimos, se adicionará lo dispuesto por el artículo 118 bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.

DÉCIMA.- A partir del momento en que la afianzadora haga el pago total o parcial de su póliza, se subrogará en todos los derechos, acciones y garantías, derivados de la obligación afianzada, que tenga el beneficiario ante el fiado.

DÉCIMA PRIMERA.- La vigencia de este tipo de fianzas deberá constar en la póliza, sin que puedan asumirse obligaciones en forma retroactiva o por tiempo indeterminado. En ningún caso operará en forma automática la renovación o prórroga de las pólizas expedidas.

Las fianzas de crédito se cancelarán automáticamente transcurrido el plazo que la institución de fianzas y el beneficiario hubiesen acordado en los términos de la Décima Cuarta de estas reglas, siempre que no se hubiese presentado reclamación a la afianzadora.

CAPÍTULO V DE LAS RECLAMACIONES

DÉCIMA SEGUNDA.- Ante cualquier incumplimiento de la obligación afianzada, el beneficiario deberá suspender las operaciones objeto de la fianza de crédito, pues en su defecto, las nuevas operaciones no quedarán garantizadas. Para la reanudación de dichas operaciones se requerirá que la afianzadora otorgue por escrito su consentimiento. De igual manera, para casos de renegociación de la misma deuda a cargo del fiado, deberá contarse con la autorización expresa de la afianzadora, incluyendo el supuesto de sustituciones de documentos o títulos, objeto de la fianza de crédito.

DÉCIMA TERCERA.- A excepción de lo previsto en la Décima Séptima de las presentes reglas, los beneficiarios de las fianzas de crédito al formular sus reclamaciones deberán hacerlo por escrito en cualesquiera de las oficinas mencionadas en la Segunda de estas reglas, acompañando los documentos originales que acrediten la existencia y exigibilidad del crédito afianzado así como de un informe acerca de las gestiones de cobro realizadas por el beneficiario hasta ese momento.

DÉCIMA CUARTA.- El derecho para reclamar las fianzas de crédito caduca en el plazo que de común acuerdo convengan la institución de fianzas y el beneficiario, sin que dicho plazo pueda exceder de ciento ochenta días naturales, contando a partir del día siguiente a aquél en que el fiado debió haber cumplido la obligación o del vencimiento de la vigencia de la póliza, caso en que se cancelará automáticamente. Lo anterior es aplicable tanto a las fianzas que sean exigibles en una sola exhibición como para las que lo sean en parcialidades.

Respecto de estas últimas, deberá pactarse expresamente que la falta de pago por el deudor de alguna de las parcialidades convenidas no dará derecho al beneficiario a reclamar la fianza de crédito por la totalidad del adeudo insoluto, si la institución fiadora hace el pago de la parcialidad adeudada por el fiado dentro del plazo a que se refiere la regla siguiente.

DÉCIMA QUINTA.- Para que la institución afianzadora proceda al pago de la reclamación presentada, contará con un plazo hasta de treinta días hábiles, contado a partir del día siguiente en que se haya cumplido con lo dispuesto en la Décima Tercera de estas reglas.

DÉCIMA SEXTA.- En caso de improcedencia de la reclamación, la institución fiadora deberá comunicar dicha circunstancia al beneficiario, dentro del mismo plazo a que se refiere la regla anterior.

DÉCIMA SÉPTIMA.- En el caso de fianzas que garanticen el pago total o parcial, del principal y accesorios financieros, derivados de créditos documentados en títulos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, la institución de fianzas de que se trate deberá cumplir sus obligaciones como fiadora con el simple aviso del beneficiario que contenga la fecha y condiciones del vencimiento de la emisión garantizada, sin posibilidades de que la afianzadora pueda alegar improcedencia o excepción de pago alguna.

DÉCIMA OCTAVA.- Para conocer y resolver de las controversias derivadas de las fianzas a que se refieren las presentes reglas, serán competentes las autoridades mexicanas, en los términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, de la Ley para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros y otras disposiciones legales aplicables, sin perjuicio de que en los casos de fianzas en que el cumplimiento de la obligación garantizada, surta sus efectos fuera del territorio nacional, se apliquen las normas correspondientes y los usos y costumbres internacionales.”

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- Para operaciones de fianzas y reafianzamientos en moneda extranjera, por disposición reglamentaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, EL(LOS) SOLICITANTE(S)Y/O FIADO Y/O EL(LOS) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) reconocen que han leído y entendido la siguiente transcripción:

En cumplimiento a lo dispuesto en las Reglas Generales para Operaciones de Fianzas y Reafianzamientos en Moneda Extranjera, se transcribe la regla octava de las citadas reglas:

“OCTAVA.- En las pólizas de fianzas o bien en la documentación que las instituciones afianzadoras expidan con motivo de las responsabilidades que asuman en moneda extranjera, deberá establecerse lo siguiente:

- I. Que el pago de las reclamaciones que realicen las instituciones de fianzas en el extranjero, se efectuará por conducto de instituciones de crédito mexicanas o filiales de éstas, a través de sus oficinas del exterior, en la moneda que se haya establecido en la póliza;
- II. Que las primas relacionadas con la expedición de fianzas en moneda extranjera, se cubran a las instituciones afianzadoras en la misma moneda de expedición de la póliza;
- III. Que el pago que hagan las instituciones de fianzas por concepto de comisiones y otros cargos relacionados con la expedición de fianzas a agentes autorizados, se cubra por el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el momento en que se cubran las primas, sin perjuicio de que la parte que corresponda a entidades o agentes extranjeros se realice en moneda extranjera, y
- IV. Que para conocer y resolver de las controversias derivadas de las fianzas a que se refieren las presentes reglas, serán competentes las autoridades mexicanas, en los términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, de la Ley para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros y otras disposiciones legales aplicables, sin perjuicio de que en los casos de fianzas en que el cumplimiento de la obligación garantizada surta sus efectos fuera del territorio nacional, se apliquen las normas correspondientes y los usos y costumbres internacionales.

TRIGÉSIMA TERCERA.- Para Fianzas de Arrendamiento Inmobiliario no Financiero, LA AFIANZADORA y EL(LOS) SOLICITANTE(S) Y/O FIADO(S) Y/O EL(LOS) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) estipulan, además de las cláusulas y declaraciones que anteceden, la siguiente:

EL(LOS) SOLICITANTE(S) Y/O FIADO(S) requiere(n) del otorgamiento de una(s) fianza(s) para garantizar el pago de las rentas pactadas en el (los) contrato(s) de arrendamiento, así como los conceptos que se indiquen en la(s) póliza(s) de fianza(s) que se expida(n), por lo tanto, solicita a LA AFIANZADORA que expida(n) la(s) póliza(s) de fianza(s) que requiere.

TRIGÉSIMA CUARTA.- Las partes establecen que LA AFIANZADORA hizo saber inequívocamente a EL(LOS) SOLICITANTE(S) Y/O FIADO(S) Y/O EL(LOS) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) quienes así lo reconocen expresamente, el contenido, alcance, valor y fuerza legal del artículo 118 bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y que a la letra dice:

« ... Cuando las instituciones de fianzas reciban la reclamación de sus pólizas por parte del beneficiario, lo harán del conocimiento del fiado o, en su caso, del solicitante, obligados solidarios o contrafiadores, haciéndoles saber el momento en que se vence el plazo establecido en la Ley, en las pólizas de fianza o en los procedimientos convencionales celebrados con los beneficiarios, para resolver o inconformarse de la reclamación.

Por su parte, el fiado, solicitante, obligados solidarios y contrafiadores, estarán obligados a proporcionar a la afianzadora oportunamente todos los elementos y documentación que sean necesarios para determinar la procedencia y, en su caso, la cuantificación de la reclamación o bien su improcedencia, incluyéndose en este caso las excepciones relacionadas con la obligación principal que la afianzadora pueda oponer al beneficiario de la póliza de fianza. Asimismo, cuando se considere que la reclamación es total o parcialmente procedente, tendrá la obligación de proveer a la institución de fianzas, las cantidades necesarias para que ésta haga el pago de lo que se reconozca al beneficiario.

En caso de que la afianzadora no reciba los elementos y la documentación o los pagos parciales a que se refiere el párrafo anterior, podrá decidir libremente el pago de la reclamación presentada por el beneficiario y, en este caso, el fiado, solicitante, obligados solidarios o contrafiadores, estarán obligados a reembolsar a la institución de fianzas lo que a ésta le corresponda en los términos del contrato respectivo o de esta Ley, sin que puedan oponerse a la institución fiadora, las excepciones que el fiado tuviera frente a su acreedor, incluyendo la del pago de lo indebido, por lo que no serán aplicables en ningún caso, los artículos 2832 y 2833 del Código Civil para el Distrito Federal y los correlativos de los Estados de la República.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, el fiado conservará sus derechos, acciones y excepciones frente a su acreedor para demandar la improcedencia del pago hecho por la afianzadora y de los daños y perjuicios que con ese motivo le hubiere causado. Cuando los que hubieren hecho el pago a la afianzadora fueren el solicitante o los obligados solidarios o contrafiadores, podrán recuperar lo que a su derecho conviniera en contra del fiado y por vía de subrogación ante el acreedor que como beneficiario de la fianza la hizo efectiva.

Independientemente de lo establecido en los párrafos precedentes, las instituciones de fianzas, al ser requeridas o demandadas por el acreedor, podrán denunciar el pleito al deudor principal, para que este rinda las pruebas que crea convenientes. En caso de que no salga al juicio para el indicado objeto, le perjudicará la sentencia que se pronuncie contra la institución de fianzas. Lo anterior también será aplicable en el procedimiento conciliatorio y juicio arbitral a que se refiere esta Ley, así como en los procedimientos convencionales que se establezcan conforme al artículo 103 bis de la misma.

El texto de este artículo se hará saber, de manera inequívoca al fiado, al solicitante y, en su caso, a los obligados solidarios o contrafiadores y deberá transcribirse íntegramente en el contrato solicitud respectivo.

La institución de fianzas en todo momento tendrá derecho a oponer al beneficiario la compensación de lo que éste deba al fiado, excepto cuando el deudor hubiere renunciado previa y expresamente a ella ... »

TRIGÉSIMA QUINTA. - De acuerdo a la disposición 9.4.2 de la Circular Única de Fianzas , emitida por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, se establece que en caso de que el beneficiario de la Póliza de Fianza, tuviere que formular reclamación o requerimiento deberá de presentarla en el domicilio de las oficinas o Sucursales de Afianzadora Sofimex, S.A., en original y con firma autógrafa, debiendo contener los siguientes requisitos:

- A) Fecha de reclamación;
- B) Numero de póliza de fianza relacionado con la reclamación recibida;
- C) Fecha de expedición de la fianza;
- D) Monto de la fianza;
- E) Nombre o denominación del fiado;
- F) Nombre o denominación del beneficiario y en su caso, el de su representante legal debidamente acreditado;
- G) Domicilio del beneficiario para oír y recibir notificaciones;
- H) Descripción de la obligación garantizada;
- I) Referencia del contrato fuente (fechas, número de contrato, etc.);
- J) Descripción del incumplimiento de la obligación garantizada que motiva la presentación de la reclamación, acompañando la documentación que sirva como soporte para comprobar lo declarado e;
- K) Importe originalmente reclamado como suerte principal, que nunca podrá ser superior al monto de la fianza.

Si la fianza fuere reclamada a LA AFIANZADORA por LA (EL) BENEFICIARIA (O), lo hará saber a LA (EL) SOLICITANTE y a LA (S) (EL) (LOS) OBLIGADA (O) (S) SOLIDARIA (O) (AS) (OS) en sus respectivos domicilios, para que en el plazo de los cinco días hábiles siguientes en que se les notifique provean de la suma reclamada o le comprueben por escrito el retiro de esa reclamación o el cumplimiento total de la obligación afianzada o le proporcione prueba plena de la improcedencia de la reclamación. La falta de ese aviso o de su recibo no exime a LA (EL) SOLICITANTE ni a LA (S) (EL) (LOS) OBLIGADA (O) (S) SOLIDARIA (S) (O) (OS) del cumplimiento de las obligaciones a su cargo pactadas en este contrato.

TRIGÉSIMA SEXTA.- Sin perjuicio de garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas con LA AFIANZADORA, por virtud de este contrato, con todo su patrimonio EL(LOS) SOLICITANTE(S) Y/O FIADO(S) Y/O EL(LOS) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) afectan especialmente en garantía del cumplimiento de las mismas, los siguientes bienes que a continuación se detallan y que manifiestan ser de su propiedad y que declaran bajo protesta de decir verdad y en términos del artículo 112 bis-4 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, que los bienes que afectan en garantía no reportan ningún gravamen ni limitación de dominio al momento de esta firma, comprometiéndose a no gravarlos ni enajenarlos mientras esté en vigor las fianzas otorgadas a EL(LOS) SOLICITANTE(S) Y/O FIADO(S) Y/O EL(LOS) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) o por petición de éste y/o cualquiera de los firmantes en los términos del presente contrato.

ANEXO 1

Esta afectación se realiza en los términos y para los efectos de los artículos 31 y 100 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y desde luego EL(LOS) SOLICITANTE(S) Y/O FIADO(S) Y/O EL(LOS) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S), manifiestan:

- A) Que conocen el alcance de este acto de afectación.
- B) Que expresan su conformidad en que LA AFIANZADORA proceda de inmediato a la inscripción del presente documento que contiene la afectación de los inmuebles antes descritos en garantía de las obligaciones que contraen, en virtud del presente contrato en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente.
- C) Que están conformes en que los gastos que origine la tramitación de inscripción de esta afectación y de su cancelación, en su caso, sean por su cuenta.
- D) Que la inscripción no se tilde, sino mediante autorización expresa y por escrito de LA AFIANZADORA, la que estará obligada a extenderla, una vez que las fianzas correspondientes sean canceladas, sin adeudo a cargo del fiado.
- E) Que la sola inscripción de este contrato abarcará el monto de todas las pólizas que se expidan, así como de sus aumentos y/o modificaciones, por lo que los citados bienes responderán total, preferentemente y en primer lugar de todas las pólizas que se expidan, incluyéndose suerte principal, primas, derechos, impuestos, multas siempre y cuando estos sean imputables a lo mismo, sanciones e intereses moratorios, gastos, costas y honorarios, así como sus respectivos intereses y las indemnizaciones señaladas en el cuerpo del presente contrato.
- F) Esta afectación comprende, además de la propiedad inmobiliaria, todos los elementos materiales, muebles e inmuebles relacionados con el giro de EL(LOS) SOLICITANTE(S) Y/O FIADO(S) Y/O EL(LOS) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) que sean de su legítima propiedad, así como de créditos a favor del afectante, derechos, frutos y productos, constituyéndose en garantía real prendaria sobre los muebles y derechos sin perjuicio de la posibilidad de disponer de ellos y de sustituirlos en el movimiento normal de sus operaciones, sin necesidad del consentimiento de LA AFIANZADORA y nombrándose depositarios para todos los efectos legales a los propietarios mencionados.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- En representación de LA AFIANZADORA suscribe este contrato el señor: LIC. LUIS ABEL PIMENTEL ESCALANTE

En su carácter de REPRESENTANTE LEGAL

Cuya personalidad lo acredita con PODER NOTARIAL

En representación de LA (EL) SOLICITANTE lo suscribe el señor JOSE ANTONIO LEAL CORONA

En su carácter de REPRESENTANTE LEGAL

Lo que acredita con PODER NOTARIAL

En representación de LA (S) (EL) (LOS) SOLIDARIA (S) (O) (OS) lo suscribe (n) el JOSE ANTONIO LEAL CORONA

(Los) señor (es) EL MISMO

Quien (es) lo acredita (n) con IFE No 0353126483346

Autorizado por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas según oficio No. 06-367-II-1.3/11433 de fecha 4 de octubre de 2011
Expediente No. C00.412.30.2.2-F0006

TRIGÉSIMA OCTAVA.- De acuerdo a la disposición 14.3.1 de la Circular Única de Fianzas, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de diciembre del 2010. Se establece lo siguiente:

Durante la vigencia de la póliza el solicitante o fiado podrá solicitar por escrito a la Institución le informe el porcentaje de la prima que, por concepto de comisión o compensación directa, corresponda al intermediario por su intervención en la celebración de este contrato. La institución proporcionará dicha información por escrito o por medios electrónicos, en un plazo que no excederá de diez días hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud.

CIUDAD	DÍA	MES	AÑO
Santiago de Querétaro	1	Agosto	2013,

AFIANZADORA SOFIMEX, S.A.

SOLICITANTE
Domicilio: AVENIDA CONSTITUYENTES OTE No 50

Col.: PALMAS Ciudad: QUERETARO
C.P.: 76000 Tel.: 442.291.9600 R.F.C.: QRO-710112-RH2

LIC. LUIS ABEL PIMENTEL ESCALANTE
Firma

JOSE ANTONIO LEAL CORONA
Firma

OBLIGADO SOLIDARIO: JOSE ANTONIO LEAL CORONA
Domicilio: 1RA CDA CAMPANARIO DE CRISTO REY 116
C.P. 76146, EL MARQUES QUERETARO
Colonia: CAMPANARIO Teléfono: _____

R.F.C. LECA-340720-JN4
Firma

OBLIGADO SOLIDARIO: _____
Domicilio: _____
Colonia: _____ Teléfono: _____

R.F.C. _____
Firma

OBLIGADO SOLIDARIO: _____
Domicilio: _____
Colonia: _____ Teléfono: _____

R.F.C. _____
Firma

OBLIGADO SOLIDARIO: _____
Domicilio: _____
Colonia: _____ Teléfono: _____

R.F.C. _____
Firma

OBLIGADO SOLIDARIO: _____
Domicilio: _____
Colonia: _____ Teléfono: _____

R.F.C. _____
Firma