

FECHA DE EMISIÓN

MONTO DE LA FIANZA

\$3,086,212.80

FIANZA

5106 2925 0001000012 000000 0000

AFIANZADORA
INSURGENTES

The St. Paul' Group

AFIANZADORA INSURGENTES SA DE CV EN USO DE LA AUTORIZACION QUE LE FUE OTORGADA POR LA SHCP SE CONSTITUYE FIANZA HASTA POR LA SUMA DE
TRES MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DOCE PESOS 80/100 M.N.)

PÓLIZA DE FIANZA

Importantes al reverso de esta póliza. Esta fianza es nula para garantizar operaciones de crédito aún cuando en el texto de la misma diga lo contrario.
PRINCIPIO DE SOLIDARIDAD, Q.ROO.-

PARA GARANTIZAR POR: GRUPO INMOBILIARIA RIMA, S.A. DE C.V., HASTA POR LA EXPRESA CANTIDAD DE \$3,086,212.80 (TRES MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DOCE PESOS 80/100 M.N.), COMO MAXIMO, LA TERMINACION DE LA OBRA CONDOMINIO DENOMINADO "SELVA MAR", UBICADO EN FRACCION I DEL PREDIO DENOMINADO LA GLORIA, DE PLAYA DEL CARMEN. QUINTANA ROO, SEGUN OFICIO DGMD/DDU/SFYC/056-1/2006 DE FECHA 09 DE MARZO DEL 2006, EMITIDO POR LA DIRECCION DIRECCION GENERAL DE MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO URBANO, EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 2011 INCISO X DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.- LA PRESENTE FIANZA SOLO PODRA SER CANCELADA CON AUTORIZACION EXPRESA Y POR ESCRITO DEL BENEFICIARIO.- EN CASO DE HACERSE EXIGIBLE ESTA FIANZA, AFIANZADORA INSURGENTES, S.A. DE C.V. ACEPTA EXPRESAMENTE SOMETERSE AL PROCEDIMIENTO DE EJECUCION QUE ESTABLECE LA LEY FEDERAL DE INSTITUCIONES DE FIANZAS EN VIGOR.- LA RESPONSABILIDAD DE LA AFIANZADORA NO EXCEDERA DE \$3,086,212.80 (TRES MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DOCE PESOS 80/100 M.N.).-(FIN DE TEXTO).

AFIANZADORA INSURGENTES SA DE CV

SUSCRIPTOR ALDO JOSÉ VALENCIA PÉREZ
EJECUTIVO DE OPERACION

AUTORIZO AMPARO GUADALUPE GUILLERMO VOYSEST
GERENTE COMERCIAL

PM0000012048

"AFIANZADORA INSURGENTES, S.A. DE C.V.", NO DISFRUTARA DE LOS BENEFICIOS DE ORDEN Y EXCUSION A QUE SE REFIERE EN LOS ARTICULOS 2814 Y 2815 DEL CODIGO CIVIL FEDERAL CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 118 DE LA LEY FEDERAL DE INSTITUCIONES DE FIANZAS Y PAI INTERPRETACION Y CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION QUE ESTA POLIZA REPRESENTA. LAS PARTES SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA LEY FEDERAL DE INSTITUCIONES DE FIANZAS, EN ESPECIAL A LAS DISPOSICIONES QUE SE CONTIENEN EN EL TITULO TERCERO, CAPITULO CUARTO Y EN EL TITULO CUARTO DE LA PROPIA LEY Y A LA JURISDICCION Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DE LAS CIUDADES DE MEXICO, D.F., GUADALAJARA, JAL. Y MONTERREY, N.L. INDISTINTAMENTE.

CLAUSULAS IMPORTANTES A QUE SE SUJETA ESTA POLIZA

- 1.- Esta póliza debe ser redactada en términos claros y precisos, consignándose con exactitud la obligación garantizada, así como los nombres, fechas y demás datos que se mencionan.
- 2.- Esta póliza, así como los documentos adicionales a la misma (ampliaciones, disminuciones, prórrogas, modificaciones, etc.) deben conservarse cuidadosamente, pues el beneficiario al ejercitar su derecho deberá comprobar por escrito que la fianza fue otorgada. En caso de pérdida o extravío debe recabarse de LA COMPAÑIA AFIANZADORA duplicado de la póliza y de sus documentos adicionales. La devolución de la póliza establece la presunción de extinción de la fianza, salvo prueba en contrario.
- 3.- Los derechos y obligaciones que se derivan de esta fianza son mercantiles excepción hecha de la garantía hipotecaria y se rigen por la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, la legislación mercantil y a falta de disposición expresa el Código Civil Federal. Serán aplicables a las fianzas que otorguen las instituciones de fianzas las disposiciones establecidas en dichos ordenamientos mientras no se opongan a lo dispuesto por la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.
- 4.- El texto de esta póliza no debe ser contradictorio con las limitaciones que en la propia póliza se expresen.
- 5.- Esta póliza no garantiza el pago de títulos de crédito, como letras de cambio y pagarés, ni el pago de préstamos que deban solventarse en dinero.
- 6.- LA COMPAÑIA AFIANZADORA no goza de los beneficios de orden y excusión, y sus fianzas no se extinguirán, aún cuando el acreedor no requiera judicialmente al deudor por el cumplimiento de la obligación principal. Tampoco se extinguirá la fianza cuando el acreedor sin causa justificada, deje de promover en el juicio entable contra el deudor. Y debe ser requerida en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.
- 7.- Las Instituciones de Fianzas tendrán derecho, en términos de la legislación aplicable a poner todas las excepciones que sean inherentes a la obligación principal, incluyendo todas las causas de liberación de la fianza, mas no las que sean personales del deudor.
- 8.- Las acciones que se deriven de la Fianza en contra de LA COMPAÑIA AFIANZADORA caducarán o prescribirán en los términos del artículo 120 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.
- 9.- El beneficiario debe reclamar en los términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y de la Ley para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.
- 10.- El monto de esta Fianza se disminuirá en forma proporcional al cumplimiento de la obligación principal, salvo caso de renuncia expresa a la proporcionalidad.
- 11.- En el caso de que esta fianza se otorgue ante la Federación, el Distrito Federal, los Estados de la República o un Municipio, se acuerda que se hará efectiva con conformidad a lo dispuesto por el artículo 95 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas (Procedimiento cuando el beneficiario es gobierno).
- 12.- LA COMPAÑIA AFIANZADORA al ser demandada por el beneficiario, puede denunciar el pleito al deudor principal para que éste rinda las pruebas que crea convenientes y en caso de que no salga a juicio para el indicado objeto le perjudique la sentencia que se pronuncie contra LA COMPAÑIA AFIANZADORA.
- 13.- Las oficinas y las autoridades dependientes de los Poderes de la Federación, del Distrito Federal, de los Estados y de los Municipios, estarán obligadas a proporcionar a LA COMPAÑIA AFIANZADORA, a requerimiento de ésta, la situación del asunto ya sea judicial, administrativo, etc., en el que se haya otorgado la fianza y proporcionar los datos que pida sobre antecedentes personales o económicos de quienes le soliciten fianzas. Deben permitir el examen de libros, documentos y cuentas en las que aparezca la responsabilidad respectiva y acordarán dentro de los treinta días naturales de recibidas las solicitudes de cancelación de fianzas.
- 14.- Las autoridades federales o locales están obligadas a admitir fianzas, aceptando la solvencia de las instituciones de Fianzas, sin calificar dicha solvencia ni exigir constitución de depósitos, otorgamiento de fianzas o comprobación de que la institución es propietaria de bienes raíces, ni la de su existencia jurídica, bastando con que lleven las firmas de las personas autorizadas por el consejo de administración de la afianzadora y registradas en la comisión nacional de seguros y fianzas.
- 15.- Artículo 122 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas: "El pago hecho por una institución de Fianzas en virtud de una póliza, la subroga por ministerio de ley, todos los derechos, acciones y privilegios que a favor del acreedor se deriven de la naturaleza de la obligación garantizada. La institución podrá liberarse total o parcialmente de sus obligaciones, si por causas imputables al beneficiario de la póliza de fianza, es impedido o le resulta imposible la subrogación."
- 16.- Condición: esta fianza no surtirá efectos, si se garantizan préstamos de dinero, mutuos, financiamientos en numerario o en especie, reestructuras de deuda y renegociación de pasivos y cualquier otra operación no autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- 17.- En los términos de los artículos 89 y 93 del Código de Comercio, 1803 del Código Civil Federal, 117 y 86 bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, la obligación de LA COMPAÑIA AFIANZADORA consignada en esta póliza podrá expresarse a través de las firmas digitalizadas que la calcen, correspondientes a los funcionarios de la misma, debidamente facultados para ello ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.
- 18.- En caso de reclamación con cargo a esta póliza de fianza, se deberán aplicar los procedimientos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas (L.F.I.F.) en relación a los siguientes puntos: a) Ramo I fianzas de fidelidad, artículo 93 y/o 118 L.F.I.F.; b) Ramo II judicial penal, artículo 130 L.F.I.F.; c) Ramo II judicial no penal, artículo 94 bis L.F.I.F.; d) Ramo III beneficiario gobierno, artículo 95 y su reglamento L.F.I.F.; e) Ramo III fianzas a favor de la Federación para garantizar obligaciones fiscales a cargo de terceros, Código Fiscal de la Federación; f) Ramo III beneficiario particular, artículo 93 L.F.I.F.
- 19.- En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en la póliza de fianza dentro de los plazos con que cuenta legalmente la compañía, ella está obligada a pagar al beneficiario una indemnización por no pagar el monto reclamado en el plazo de ley, en los términos del artículo 95 bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.
- 20.- Esta póliza se sujeta a los supuestos normativos previstos en los artículos 101 (Parte en Juicio), 102 (Quiebra) y 119 (Prórroga o espera) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, así como los que se contemplan en los artículos 2220 (Novación) y 2847 (Quita) del Código Civil Federal. En caso de que esta póliza se emita en moneda extranjera se sujetará a la normatividad señalada en las reglas generales para operaciones de fianzas y reaflanzamientos en moneda extranjera celebradas por las instituciones de fianzas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 21-08-2000.

De acuerdo a las disposiciones de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas contenidas en la circular F-10.1.4 de fecha 13 de Agosto de 2002, se inserta la siguiente disposición:

"Esas instituciones de fianzas deberán verificar que los escritos de las Reclamaciones Recibidas que se presenten en el domicilio de sus oficinas o sucursales se originales; firmados por el(los) beneficiario(s) de la(s) póliza(s) de fianza(s) y deberán contener como mínimo los siguientes datos, con el objeto de que esas instituciones cuenten con elementos para la determinación de su procedencia (total o parcial) o improcedencia:

a) Fecha de la reclamación; b) Número 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 fiador; 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; y k) Importe originalmente reclamado como suerte principal, que nunca podrá ser superior al monto de la fianza.



RECIBO DE CAJA

NUMERO DE FOLIO
113138
DIA MES AÑO
02 Mar 2005NUMERO DE CONTRATO
160890-6
GRUPO-SUB GRUPO

MANDATO

FIDEICOMISO
XXX

CONTABILIZACION POR: (NOMBRE)

RECIBIMOS DE: Grupo Inmobiliaria Rima, S.A. de C.V.

\$ 550.00 USD (Son: Quinientos Cincuenta Dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos, de América)

POR CONCEPTO DE:

CONSTITUCION \$

COMISION DEL

INCREMENTO

- ACEPTACION \$

- CAPITAL \$

- MANEJO \$

- RENDIMIENTO \$

PROVISION POR CONCEPTO DE: Comisión por firma de escrituras de fusión.

OTROS:

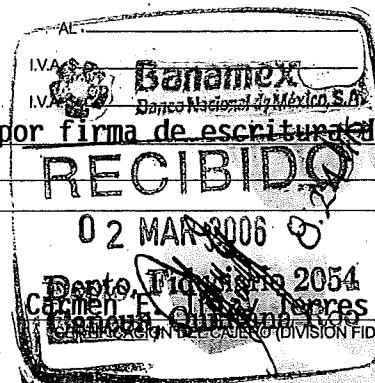
FORMA DE PAGO

EFECTIVO

XXX CHEQUE No. 0005

A CARGO DE: BBVA Bancomer

OTRO



OR-F-2520 A/C 2-99

A CLIENTE

GRUPO INMOBILIARIA RIMA, SA DE CV
RFC: GIR970402 BU4
OFICINA : 5764 CANCUN OFICINA PRINCIPAL
No DE CUENTA: 00148083746
CANCUN, Q ROO.

0000005



FECHA 1 de marzo del 2006

Páguese por este cheque a la orden de:

Banco Nacional de México, S.A.

\$ 550.00

DOLARES EE.UU.A.

(Quinientos cincuenta dólares 05/100 moneda de los Estados Unidos de América)

BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero.

BBVA Bancomer

Este título se pagará precisamente en dólares de los EE.UU.A., conforme al último párrafo del Artículo 30 de la Ley Monetaria.

CUENTA

CHEQUE NUMERO

76 24 706 910 17 1000 148083 746 00000000

RECIBIDO

02 MAR 2006

Depto. Fiduciario 2054
Cancun, Quintana Roo

