

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA NÚMERO 40104 (EN LO SUCESIVO EL "FIDEICOMISO") QUE CELEBRA POR UNA PRIMERA PARTE HECTOR GERARDO DE LEO VARGAS, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ COMO EL FIDEICOMITENTE Y POR UNA SEGUNDA PARTE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA, AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO PABLO MARTÍNEZ DE VELASCO Y DE VELASCO; TODOS AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Con fecha 02/05/25 celebró con HECTOR GERARDO DE LEO VARGAS un Contrato de Arrendamiento (en adelante el "ARRENDAMIENTO") respecto del INMUEBLE ubicado en Calle moche buena 89 lote 5 san pedro de los pinos (en lo sucesivo, el "INMUEBLE"). Copia del ARRENDAMIENTO se adjunta al presente como Anexo "A", para formar parte integrante del mismo.

SEGUNDO. Con fecha 02/05/25, AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V., en su carácter de fiadora, emitió a favor de HECTOR GERARDO DE LEO VARGAS, la póliza de Fianza Arrenda Plus + número 1D3-9999-0040104 (en adelante la "FIANZA"). Copia de la FIANZA se adjunta al presente como Anexo "B", para formar parte integrante del mismo.

40104D E C L A R A C I O N E S

I.- Declara HECTOR GERARDO DE LEO VARGAS, en su carácter de FIDEICOMITENTE, por conducto de su representante legal, que: a) Es una sociedad constituida conforme a las leyes y su representante cuenta con los poderes y las facultades suficientes para celebrar el presente contrato, facultades y poderes que a la fecha no le han sido revocadas, modificadas, limitadas o restringidas en forma alguna; b) Con fecha 02/05/25 celebró con TOTAL PLAY TELECOMUNICACIONES, S.A.P.I. DE C.V. el ARRENDAMIENTO c) Con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obligaciones de pago de renta que nacen del ARRENDAMIENTO, con fecha 02/05/25 contrató con AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V., en su carácter de fiadora, la FIANZA hasta por un monto total de 1200000.00; d) Es su libre voluntad, constituirse como FIDEICOMITENTE en el FIDEICOMISO, con el objeto de que el patrimonio del FIDEICOMISO garantice el cumplimiento de las obligaciones de pago de la renta establecidas en el ARRENDAMIENTO, de conformidad con los fines del FIDEICOMISO; e) Los bienes y/o derechos que aporte al FIDEICOMISO, provienen y provendrán siempre de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley y que no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de los bienes afectos al FIDEICOMISO o los productos que tales generen con actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas; f) Reconoce que la FIDUCIARIA no asume ni asumirá, obligación de pago alguna, ni obligaciones mancomunadas o individuales, en caso de no contar con recursos suficientes para cumplir con las obligaciones de pago de renta estipuladas en el ARRENDAMIENTO y garantizadas en el FIDEICOMISO; g) Con anterioridad a la firma del presente contrato, la FIDUCIARIA le invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho, o firma de su elección, la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales, directa o indirectamente relacionadas con el FIDEICOMISO; toda vez que la FIDUCIARIA no se hace responsables de tales cuestiones; h) La FIDUCIARIA le dio a conocer el alcance de lo que establece la fracción XIII del artículo 295 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas, así como del alcance del contenido de éste contrato; i) La FIDUCIARIA le advirtió y explicó lo dispuesto por la "Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares", en el sentido de que sus datos personales se utilizarán de la forma que se estipula en el "AVISO DE PRIVACIDAD" que se encuentra en la página de internet: www.fianzasfiducia.com, mismo que reconoce conocer en su totalidad, previo a la firma del FIDEICOMISO, para todos los efectos legales a que haya lugar. Copia de su Constancia de Situación Fiscal, comprobante de domicilio y de la identificación oficial vigente de su representante legal, en este acto se entregan a la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a lo que establece el Acuerdo por el que se emiten las disposiciones de carácter general, a que se refiere el artículo 492 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de noviembre de 2020 e integrar el expediente del cliente.

II.- Declara AFIANZADORA FIDUCIA, S. A. de C. V., en su carácter de FIDUCIARIA, por conducto de su Delegado Fiduciario que: a) Es una Institución de Fianzas debidamente constituida y autorizada para actuar con esta capacidad, de conformidad con las leyes mexicanas y que cuenta con la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como Institución de Fianzas, otorgada por la Subsecretaría de Hacienda y Crédito Público, que le permite celebrar el presente contrato, en los términos de la Fracción XVII del artículo 144 de la Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas y demás disposiciones legales aplicables; b) Su Delegado Fiduciario cuenta con los poderes y facultades suficientes para obligarla; mismos que a la fecha no le han sido limitados, ni revocados en forma alguna y; c) De acuerdo con lo dispuesto en el inciso b) de la fracción XIII del Artículo 295 de la Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas vigente, la FIDUCIARIA declara haber explicado al FIDEICOMITENTE, en forma inequívoca, el valor y consecuencias legales de dicha fracción, que a la letra dice:

"Art. 295- A las instituciones de fianzas les estará prohibido:

XIII. En las operaciones a que se refiere la fracción XVII del artículo 144 de esta Ley:

b) Responder a los fideicomitentes o fideicomisarios del incumplimiento de los deudores por los bienes, derechos o valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

Si al término del fideicomiso, los derechos o valores no hubieren sido pagados por los deudores, la fiduciaria deberá transferirlos, junto con los demás bienes, derechos o valores que constituyan el patrimonio fiduciario al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, absteniéndose de cubrir su importe.

En los contratos de fideicomiso se insertará en forma notoria lo previsto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes, derechos o valores para su afectación fiduciaria;

De conformidad con lo establecido por el numeral 5.5. de la CIRCULAR 1/2005, de Banco de México, relativa a las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Banca Múltiple; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en las operaciones de fideicomiso que a la letra dice: "Las Instituciones Fiduciarias deberán insertar de forma notoria en los contratos de Fideicomiso que celebren, las prohibiciones a que están sujetas conforme a sus respectivas Leyes, o las que le sean aplicables supletoriamente, así como las previstas en estas Reglas." A continuación se transcriben las prohibiciones aplicables de dicha circular y se tiene por insertas a la letra en el Fideicomiso como una declaración adicional de la FIDUCIARIA y quien se las ha hecho saber y ha explicado al FIDEICOMITENTE.

"CIRCULAR 1/2005, de Banco de México.

6.- PROHIBICIONES

6.1.- En la celebración de Fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:

- a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;
- b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y
- c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

6.2.- Las Instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de Fideicomiso correspondiente.

6.3.- Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan.

6.4.- En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones por alguna autoridad.

6.5.- En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.

6.6.- Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución."

En virtud de lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

C L A U S U L A S.

PRIMERA.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO: El FIDEICOMITENTE, en los términos de lo dispuesto por la fracción XVII del artículo 144 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas, en este acto constituye un Fideicomiso Irrevocable de Garantía para lo cual aporta y entrega a la FIDUCIARIA, la cantidad inicial de \$100000.00, con objeto de crear un mecanismo que permita garantizar el cumplimiento de las obligaciones de pago de renta a su cargo contraídas mediante el ARRENDAMIENTO.

SEGUNDA.- PARTES DEL FIDEICOMISO: Son partes en el presente FIDEICOMISO:

FIDEICOMITENTE.- HECTOR GERARDO DE LEO VARGAS

FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR.- TOTAL PLAY TELECOMUNICACIONES, S.A.P.I. DE C.V..

FIDEICOMISARIA EN SEGUNDO LUGAR.-AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V., en su carácter de Afianzadora, sólo para el caso de presentarse un incumplimiento respecto del pago del ARRENDAMIENTO garantizado mediante la FIANZA.

FIDUCIARIA.- AFIANZADORA FIDUCIA, S. A. de C. V.

Las Partes reconocen y aceptan que el FIDEICOMITENTE no podrá ceder, gravar, enajenar o por cualquier otro título, comprometer los derechos y obligaciones que adquiere en virtud del FIDEICOMISO. Queda expresamente pactado que no serán partes del FIDEICOMISO, quienes reciban un beneficio esporádico producto del cumplimiento de los fines del presente contrato o quienes lo reciban por cualquier título jurídico, diverso del FIDEICOMISO.

TERCERA.- PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO: El patrimonio del FIDEICOMISO (en lo sucesivo, el "PATRIMONIO") se integrará con:

- a) Las cantidades de dinero que aporte el FIDEICOMITENTE, mediante depósito a la cuenta bancaria a que se refiere la Cláusula Quinta siguiente, para dar cumplimiento a los fines del FIDEICOMISO.
- b) Los bienes o derechos que para el cumplimiento de los fines del FIDEICOMISO o como consecuencia de su cumplimiento, se incorporen al PATRIMONIO, previa aceptación de la FIDUCIARIA.

La descripción de bienes que se efectúa en esta cláusula, son materia del presente contrato y se tiene considerada por las partes que en él intervienen como inventario de los referidos bienes, para todos los efectos legales a que haya lugar.

CUARTA.- FINES DEL FIDEICOMISO: El fin primordial del FIDEICOMISO es que con el PATRIMONIO, hasta donde éste baste y alcance, se establezca un mecanismo que permita garantizar el pago de la renta del INMUEBLE, en los términos y condiciones establecidos en el ARRENDAMIENTO.

Para lograr lo anterior, la FIDUCIARIA realizará lo siguiente:

- 1) Recibir y conservar en propiedad fiduciaria, el PATRIMONIO a que se refiere la Cláusula Tercera del presente Contrato, para destinarlo al cumplimiento de los fines del FIDEICOMISO.
 - 2) Invertir y reinvertir los recursos en numerario en moneda nacional que lleguen a formar parte del PATRIMONIO, en valores gubernamentales, de preferencia en Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) sujetos a reporto o no, o en instrumentos de deuda, conforme a lo establecido en las disposiciones aplicables.
 - 3) Informar a la FIDEICOMISARIA EN SEGUNDO LUGAR, el estado que guarda el PATRIMONIO.
 - 4) Administrar y dispersar los recursos existentes en el PATRIMONIO, para destinarlos a cubrir el pago de la renta del INMUEBLE. Para efectos de lo anterior, la FIDUCIARIA transferirá los recursos necesarios, hasta donde el PATRIMONIO baste y alcance, a la cuenta bancaria que para tales efectos le indique por escrito la FIDEICOMISARIA EN SEGUNDO LUGAR.
 - 5) Cuando el FIDEICOMITENTE incumpla la obligación de aportar al PATRIMONIO los recursos necesarios para cubrir el pago de la renta del INMUEBLE, dentro del plazo establecido, la FIDUCIARIA notificará el incumplimiento a la FIDEICOMISARIA EN SEGUNDO LUGAR y transferirá los recursos existentes en el PATRIMONIO a la cuenta bancaria que para tales efectos le indique la propia FIDEICOMISARIA EN SEGUNDO LUGAR.
 - 6) En caso de haberse cumplido los Fines del FIDEICOMISO, siempre que haya sido debidamente cancelada la FIANZA, se extinguirá el FIDEICOMISO.
- Las partes acuerdan que todas las operaciones que se realicen en cumplimiento del FIDEICOMISO y que por ello se encuentran debidamente plasmadas en el clausulado, están aprobadas de manera expresa por el FIDEICOMITENTE, por el FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR y por la FIDEICOMISARIA EN SEGUNDO LUGAR, desde la constitución del FIDEICOMISO hasta su extinción, sin necesidad de aprobación posterior alguna de cualquier índole o naturaleza.

QUINTA.- INCREMENTOS DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO: El PATRIMONIO podrá incrementarse en cualquier momento con las aportaciones que realice el FIDEICOMITENTE, mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta que para tal efecto le indique la FIDUCIARIA.

Todas las aportaciones al PATRIMONIO deberán realizarse utilizando la referencia alfanumérica correspondiente al FIDEICOMISO; misma que le ha sido informada por escrito al FIDEICOMITENTE, previo a la firma del presente contrato. Cualquier cambio en la cuenta bancaria receptora, en la referencia alfanumérica y/o en las condiciones que deberán cumplir las aportaciones al PATRIMONIO, será notificado por escrito y con anticipación al FIDEICOMITENTE.

El FIDEICOMITENTE será el único responsable de la debida identificación de los depósitos o transferencias bancarias que realice para incrementar el PATRIMONIO, debiendo cumplir con las condiciones establecidas en la presente Cláusula.

SEXTA.- DURACIÓN DEL FIDEICOMISO: La duración de este FIDEICOMISO será la necesaria para el cumplimiento de sus fines. El FIDEICOMISO se extinguirá por cualquiera de los supuestos previstos en el artículo 392 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a excepción de lo previsto por la fracción VI del mismo; toda vez que el FIDEICOMITENTE no se reserva el derecho de revocar el FIDEICOMISO.

En el supuesto de que el FIDEICOMITENTE le acredite a la FIDUCIARIA, que se ha cumplido con las obligaciones garantizadas en el FIDEICOMISO, habiéndose cumplido las condiciones establecidas en el inciso 6) de la Cláusula Cuarta, la FIDUCIARIA extinguirá el FIDEICOMISO.

SÉPTIMA.- INVERSIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO: La FIDUCIARIA invertirá el PATRIMONIO en valores gubernamentales de renta fija, de preferencia en Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) sujetos a reporto o no, o en instrumentos de deuda, conforme a lo establecido en las disposiciones aplicables.

La FIDUCIARIA está facultada para cobrar los intereses, dividendos, productos del fondo y a deducir las sumas de dinero que necesite, para pagar los impuestos y gastos que originen las inversiones y el manejo del FIDEICOMISO, así como para aplicar los rendimientos netos según el clausulado del presente Contrato. Las ventas de las inversiones que realice la FIDUCIARIA, así como las entregas de dinero que se le instruyan, estarán sujetas a la disponibilidad de las mismas y a los horarios que tengan autorizados para operar a las instituciones financieras que se contraten por la FIDUCIARIA.

OCTAVA.- HONORARIOS DE LA FIDUCIARIA: Por su intervención en el FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE, acepta pagar a AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. de C.V., en su calidad de FIDUCIARIA, los siguientes honorarios:

- a) Por la administración del FIDEICOMISO, el 100% (cien por ciento) de los rendimientos generados por la inversión del PATRIMONIO.
- b) Por la firma de contratos, poderes notariales, convenios u otros documentos análogos en los que tenga que comparecer la FIDUCIARIA, la cantidad que se estipule en cada acto.
- c) Cuando la FIDUCIARIA a petición de las partes, realice servicios no previstos en este contrato, cobrará los gastos y honorarios que los mismos generen.

A todos los honorarios de la FIDUCIARIA, se adicionará el Impuesto al Valor Agregado correspondiente. El FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA para cargar el importe de sus honorarios del PATRIMONIO, así como los gastos que hubiera tenido que realizar en el ejercicio de su encargo, los cuales serán por cuenta del FIDEICOMITENTE, reconociendo que el PATRIMONIO garantiza preferentemente el pago de tales gastos y honorarios. La FIDUCIARIA, se abstendrá de realizar cualquier trámite, mientras exista algún adeudo de honorarios o por cualquier otro concepto a su favor.

NOVENA.- GASTOS, DERECHOS E IMPUESTOS: Todos los gastos, derechos e impuestos que se causen con motivo del FIDEICOMISO, desde su constitución hasta su extinción, correrán a cargo del PATRIMONIO, hasta donde éste alcance y en su caso, a cargo del FIDEICOMITENTE. En caso de ser insuficiente el PATRIMONIO para hacer frente a dichas erogaciones, la FIDUCIARIA queda liberada de cualquier responsabilidad por el cumplimiento de los actos respectivos, quedando expresamente obligado de cumplirlos el FIDEICOMITENTE.

DECIMA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las Partes están de acuerdo en que la FIDUCIARIA estará libre de toda responsabilidad, cuando actúe en los términos de este Contrato y en su caso, conforme a las instrucciones giradas por las personas autorizadas para tales efectos; por lo que no será responsable por hechos, actos, inobservancias u omisiones de las partes contratantes o de terceras personas o autoridades, anteriores o posteriores a esta fecha, ni de actos jurídicos en los que no haya intervenido directamente o interpretaciones de autoridades o cambios en torno a la legislación vigente, que dificulten, contraríen, impidan o sancionen el cumplimiento de sus funciones o la validez del FIDEICOMISO; siendo a cargo del FIDEICOMITENTE, todas las consecuencias legales de lo anterior.

Derivado de lo anterior, el FIDEICOMITENTE, en este acto libera a AFIANZADORA FIDUCIA, S. A. de C. V., de cualquier responsabilidad en la que pudiese incurrir en la realización de actos jurídicos y/o materiales, llevados a cabo en el desempeño de su cargo y/o en ejecución de las instrucciones que reciba, en términos del presente FIDEICOMISO. En consecuencia, el FIDEICOMITENTE, se obliga a sacarla en paz y a salvo de cualquier reclamación, demanda o denuncia que se hiciera en su contra, así como a sus respectivos empleados, funcionarios, directivos, Delegados Fiduciarios y consejeros de toda reclamación, litigio, daño o responsabilidad, contractual o extra contractual, que sea exigida por una de las contrapartes o por un tercero, así como por reclamaciones que reciba de parte de cualquier autoridad o tercero, con respecto o relacionada con los fines del FIDEICOMISO y su operación, incluyendo reclamaciones de índole fiscal, ajenas a su operación propia como institución de fianzas. Asimismo, se obliga a indemnizarle de todos los daños y perjuicios que por estos motivos se pudieren ocasionar a la FIDUCIARIA.

La FIDUCIARIA no tiene a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en este contrato o en la Ley, dentro de las cuales no quedan incluidas las fiscales o laborales de ninguna índole. AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. de C.V. en su carácter de Fiduciaria, no responde con su patrimonio en ningún evento y sin excepción en su caso, responderá con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.

La FIDUCIARIA hará constar en todos los actos y contratos que se realicen con los bienes que lleguen a integrar el PATRIMONIO, que los lleva a cabo en cumplimiento a los fines del propio FIDEICOMISO; sin que asuma en lo personal, responsabilidad alguna por ello.

Si el FIDEICOMITENTE y/o el FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR actúan por medio de representante, la FIDUCIARIA cumplirá con las obligaciones a su cargo, previas las instrucciones que por escrito le remitan la persona o personas que según sus archivos, tengan acreditada dicha representación; a menos que éstos hayan dado a la FIDUCIARIA, aviso previo por escrito con acuse de recibo, comunicándole la extinción de la representación anterior y que hayan acreditado debidamente su nueva representación.

En el supuesto de que exista alguna demanda, acción judicial, denuncia, reclamación, litigio, daño o responsabilidad contractual o extra contractual o en contra de la FIDUCIARIA, sus empleados, funcionarios, directivos, delegados Fiduciarios y consejeros por parte del FIDEICOMITENTE y/o de algún tercero que adquiera derechos por su actuación en el FIDEICOMISO; los gastos que se originen con motivo de la defensa, serán con cargo al PATRIMONIO, sin que para este efecto se requiera autorización alguna por parte del FIDEICOMITENTE. En caso de que no fueren suficientes los fondos que integran el PATRIMONIO o el mismo carezca de la liquidez necesaria para sufragar los gastos, el FIDEICOMITENTE, será el obligado a cubrirlos directamente.

El FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR y cualquier tercero que en lo sucesivo llegue a ser parte, tenga interés jurídico, patrimonial o de otra índole; expresamente convienen en limitar la responsabilidad fiduciaria en el caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la FIDUCIARIA en el presente Contrato; para lo cual estipulan una pena convencional exigible a la FIDUCIARIA, en favor del FIDEICOMITENTE o terceros causahabientes, cesionarios o adquirentes de derechos en el FIDEICOMISO, según les corresponda por: una cantidad equivalente al 25% (veinticinco por ciento) del total de las sumas que la FIDUCIARIA haya recibido por concepto de honorarios durante la vigencia del FIDEICOMISO y hasta la fecha de la reclamación, demanda o interpelación judicial; pena convencional que se conviene en términos de lo dispuesto por el artículo 88 del Código de Comercio. Las Partes en el FIDEICOMISO, expresamente renuncian a exigir a la FIDUCIARIA, cualesquier otra indemnización, pena, sanción pecuniaria, daños, perjuicios, incluyendo daño moral, distinto o en exceso de la pena convencional pactada en esta Cláusula. Las Partes, acuerdan que en el caso que la FIDUCIARIA haya de recibir documentación por virtud del FIDEICOMISO o del cumplimiento de sus fines, ésta solamente los recibirá en el domicilio señalado en el presente contrato, de lunes a viernes y en horas hábiles, es decir, de las 9:00 (nueve) horas a las 14:30 (catorce treinta) horas, exceptuando los días festivos o los que la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas o cualquier autoridad financiera, declare inhábiles.

DÉCIMA PRIMERA.- DOMICILIOS: Las partes señalan sus nacionalidades y domicilios convencionales para el emplazamiento o notificaciones que correspondan los siguientes:

FIDEICOMITENTE: Calle moche buena 89 lote 5 san pedro de los pinos

FIDUCIARIA: Frontera N° 94 Colonia Progreso Tizapán, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01090, Ciudad de México.

Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la FIDUCIARIA, con una anticipación mínima de quince días hábiles. En caso contrario, cualquier notificación que ésta realice, se entenderá válidamente hecha en los domicilios arriba mencionados.

DÉCIMA SEGUNDA.- CARTAS DE INSTRUCCIÓN: La FIDUCIARIA podrá ser instruida por quien esté facultado a ello en términos del FIDEICOMISO, mediante el envío de Cartas de Instrucción, las cuales deberán estar dirigidas a AFIANZADORA FIDUCIA, S. A. de C. V., en su carácter de Fiduciaria, a la atención de la Gerencia de Administración Fiduciaria, siendo éstas enviadas al domicilio convencional de la FIDUCIARIA, que se establece en la Cláusula Décima Primera del presente contrato, en original debidamente firmado por quien instruya.

Las cartas de instrucción descritas en el párrafo anterior, para ser acatadas por la FIDUCIARIA, deberán incluir por lo menos, los siguientes requisitos:

1. Estar dirigida a AFIANZADORA FIDUCIA, S. A. de C. V., en su carácter de Fiduciaria.
2. Hacer referencia al número de Fideicomiso asignado al presente contrato.
3. Contener la firma autógrafa de quién o quienes están facultados para instruir en términos del presente contrato y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante la FIDUCIARIA, remitiéndole a ésta, copia de una identificación oficial vigente con fotografía y firma; debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si la FIDUCIARIA ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse.
4. La instrucción expresa y clara de qué se desea realice la FIDUCIARIA, expresando montos, cantidades o actividades en concreto.

La omisión de cualquiera de los rubros antes señalados, liberará a la FIDUCIARIA de la obligación de acatar la instrucción contenida en dicha carta y no será responsable por las resultas de su inactividad, hasta en tanto se subsanen los errores de la referida carta de instrucción.

Cuando la FIDUCIARIA obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente FIDEICOMISO y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultas no le generarán responsabilidad alguna y sólo estará obligada a responder con cargo al PATRIMONIO y hasta donde éste alcance.

DÉCIMA TERCERA.- DEFENSA DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO: La FIDUCIARIA no será responsable de actos, hechos u omisiones de las partes, sus causahabientes, de autoridades o de terceros que impidan o dificulten la realización o el cumplimiento de los fines del FIDEICOMISO que aquí se constituye. El FIDEICOMITENTE tiene el deber de informar a la FIDUCIARIA sobre cualquier situación que pudiera afectar el PATRIMONIO.

Asimismo, el FIDEICOMITENTE está obligado a designar a una persona que se encargue de ejercitar las acciones que sean necesarias para la defensa del PATRIMONIO. En este caso, la FIDUCIARIA atendiendo a las instrucciones, otorgará los poderes y documentos que al efecto se requieran.

En todos los casos, el FIDEICOMITENTE será responsable de la actuación de los apoderados y de los resultados que se obtengan con motivo de su actuación. La FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR y la FIDEICOMISARIA EN SEGUNDO LUGAR no estarán obligados a cubrir los honorarios profesionales que se deban pagar a los referidos apoderados, quienes deberán ser liquidados directamente por el FIDEICOMITENTE.

Cuando la FIDUCIARIA reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier reclamación con relación al PATRIMONIO fideicomitado, lo avisará de inmediato al FIDEICOMITENTE, solicitando se nombre a la o las personas a quienes se otorgará poderes, para que se avoquen a la defensa del patrimonio fideicomitado; con cuyo aviso cesará cualquier responsabilidad de la FIDUCIARIA.

Por su parte el FIDEICOMITENTE tendrá la obligación de avisar por escrito y de manera inmediata, tan pronto sea de su conocimiento a la FIDUCIARIA, el hecho de que el PATRIMONIO se encuentre en peligro de perderse o menoscabarse; así como de cualquier situación jurídica o de hecho que afecte al mismo.

DÉCIMA CUARTA.- MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE FIDEICOMISO: El FIDEICOMISO sólo podrá ser modificado por acuerdo del FIDEICOMITENTE y la FIDEICOMISARIA EN SEGUNDO LUGAR, previa aceptación por escrito de la FIDUCIARIA, revistiendo la misma formalidad bajo la cual se constituyó.

DECIMA QUINTA.- CONFLICTO DE INTERESES. Las partes convienen expresamente que en caso de que se llegara a presentar algún conflicto de intereses, con relación al FIDEICOMISO, lo dirimirán de la siguiente manera:

1. Las partes en éste acto designan de común acuerdo a HIR Compañía de Seguros, S.A. de C.V. (en lo sucesivo "HIR Seguros") como la Institución que deberá sustituirse como Fiduciaria en el presente Fideicomiso, a fin de que continúe dando cumplimiento a los fines, términos y condiciones estipulados en el presente contrato, una vez que se documente su aceptación a esa designación.
2. En caso de que "HIR Seguros" no acepte dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que la Fiduciaria le haya propuesto por escrito que se sustituya como fiduciaria en el FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE y la FIDEICOMISARIA EN SEGUNDO LUGAR, de común acuerdo designarán una nueva institución fiduciaria para tales efectos.

Si el FIDEICOMITENTE, y la FIDEICOMISARIA EN SEGUNDO LUGAR no llegan a un acuerdo, dentro de los 5 (Cinco) días hábiles siguientes a la conclusión del plazo estipulado en el párrafo anterior o siguientes a la fecha en que "Hir Seguros" haya emitido su no aceptación al cargo, lo que suceda primero, la FIDUCIARIA quedará facultada para buscar a la institución fiduciaria que pueda sustituirse como fiduciaria en el FIDEICOMISO, la cual una vez que haya aceptado tal designación continuará dando cumplimiento a los fines, términos y condiciones de este Contrato.

3. Los honorarios que se pagarán a la nueva institución fiduciaria deberán ser negociados por el FIDEICOMITENTE con dicha Institución fiduciaria con base en la buena fe, razonabilidad y condiciones del mercado.

4. Asimismo, convienen expresamente las Partes que hasta en tanto no se dé la aceptación del cargo de la nueva institución fiduciaria, de conformidad a lo antes señalado y esta se formalice, el FIDEICOMISO continuará produciendo sus efectos en los términos del mismo.

DECIMA SEXTA.- DE LA INTERPRETACION, CUMPLIMIENTO, JURISDICCION Y COMPETENCIA: Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las Partes se someten a su texto y en su defecto, a las leyes vigentes y tribunales competentes en la Ciudad de México.

DÉCIMA SEPTIMA.- ACUERDO Y EXIGIBILIDAD: El presente contrato contiene el acuerdo completo y cierto de las Partes y reemplaza cualquier convenio oral y/o escrito anterior. En caso de que cualquier disposición de este contrato fuera judicialmente declarada como inválida, no afectará en ningún sentido, la exigibilidad y validez del resto de sus términos y condiciones.

Las Partes con la firma del presente, renuncian a cualquier fuero jurisdiccional que por cualquier causa pudiere corresponderles, en razón de su domicilio presente o futuro y reconocen que la FIDUCIARIA, no podrá ser requerida judicialmente en tribunal o jurisdicción, distintos a los antes señalados.

Las partes conformes con el contenido del presente, lo firman en tres tantos originales en la Ciudad de México, a los 19 días del mes de 2 de 2025, recibiendo en éste acto, cada una de las partes un original del mismo.

EI FIDEICOMITENTE Y
FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR

FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR
AFIANZADORA FIDUCIA, S. A. DE C. V.

HECTOR GERARDO DE LEO VARGAS

REPRESENTANTE LEGAL

CORREA HERRERA

REPRESENTANTE LEGAL

ISMAEL

FIDUCIARIA

AFIANZADORA FIDUCIA, S. A. DE C. V.

PABLO MARTÍNEZ DE VELASCO Y DE VELASCO
DELEGADO FIDUCIAR