

FIRST AMERICAN TITLE INSURANCE DE MÉXICO, S.A. DE C.V.

La documentación contractual y la nota técnica que integran este producto, están registrados ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 36, 36-A, 36-B, y 36-D de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, bajo el(los) registro(s) número CNSF-S0116-0593-2011 de fecha 14 de noviembre de 2011.

ANEXO A / CARÁTULA Póliza de Propietario

Orden No.:

Póliza No.:

Suma Asegurada/Moneda:

Fecha de expedición de esta póliza:

Vigencia de esta póliza: Comienza con la Fecha de Cobertura y continúa en vigor de acuerdo a la cláusula 2 de las Condiciones de esta póliza.

Fecha de Cobertura:

1. Nombre del Asegurado:

Domicilio del Asegurado:

2. El derecho o interés en el Inmueble asegurado por esta póliza es:

3. El Título corresponde a:

4. El Inmueble al que se refiere esta póliza se describe en el Anexo C.

Prima

Forma de pago de la prima: []

Prima neta: []

Gastos de expedición []

I.V.A. : []

Prima total: []

Tasa de I.V.A.: []

CONTENIDO DE LA PÓLIZA

Anexo A / Carátula

Anexo B

Anexo C

Este documento no acredita el pago de la prima total de la póliza. Favor de contactar a la Compañía si requiere el recibo correspondiente.

[Firma]

FIRST AMERICAN TITLE INSURANCE DE MÉXICO, S.A. DE C.V.

Paseo de la Reforma No. 505, Piso 36, Suite "D", Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F.

www.firstam.com.mx

(+52) 55 26 24 23 14

La documentación contractual y la nota técnica que integran este producto, están registrados ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 36, 36-A, 36-B, y 36-D de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, bajo el(los) registro(s) número CNSF-S0116-0593-2011 de fecha 14 de noviembre de 2011.

ANEXO B

[Orden No.:] Póliza No.:

EXCEPCIONES A LAS COBERTURAS

ESTA PÓLIZA NO ASEGURA EN CONTRA DE PÉRDIDAS Y LA COMPAÑÍA NO PAGARÁ COSTOS, HONORARIOS LEGALES Y GASTOS QUE SURJAN CON MOTIVO DE LO SIGUIENTE:

1. Impuestos prediales o cargas impositivas sobre el Título causados y debidos en relación con el Inmueble.
2. Tarifa por servicio de agua. (Podrá ser modificada para quedar de la siguiente forma “Tarifa por servicio de agua que sea exigible con posterioridad a [fecha de pago de la tarifa por servicio de agua].
3. Derechos, intereses o reclamaciones: (a) de terceros en posesión u ocupando cualquier porción de la Propiedad; y (b) no inscritos en el Registro Público pero que puedan ser descubiertos por una inspección al Inmueble o al preguntar a personas que estén en posesión del Inmueble y al propietario del Inmueble.
4. Servidumbres, derechos de paso, afectaciones, conflictos con linderos, invasiones de Mejoras o cualquier otro hecho o discrepancia que no estando Registrado pueda ser descubierto por un plano correcto.
5. Cualquier derecho, título o interés en el Título basado en cualquier reclamación adversa al Asegurado: (a) en cualquier porción del Inmueble ubicada dentro de la línea de vegetación o cualquier otra línea divisoria, ya sea de origen legal o regulatoria, incluyendo, pero no limitado a, zonas de marea alta, terrenos sumergidos, ríos, lagos, riachuelos, arroyos; (b) en razón de cambios en el curso del agua o en la costa, a consecuencia de un proceso natural, incluyendo, pero no limitado a, acreción, erosión y avulsión; (c) en razón de cualquier normatividad, régimen hereditario o cualquier otro derecho ribereño relativo al agua destinada para pesca, nado, caza u otros usos en, dentro o sobre el agua; y (d) en razón de tierras ganadas al mar.

FIRST AMERICAN TITLE INSURANCE DE MÉXICO, S.A. DE C.V.

La documentación contractual y la nota técnica que integran este producto, están registrados ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 36, 36-A, 36-B, y 36-D de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, bajo el(los) registro(s) número CNSF-S0116-0593-2011 de fecha_____.

ANEXO C

[Orden No.:] Póliza No.:

El inmueble al que se refiere esta póliza, y definido como el “Inmueble”, se describe de la siguiente forma:

SAMPLE

FIRST AMERICAN TITLE INSURANCE DE MÉXICO, S.A. DE C.V.

La documentación contractual y la nota técnica que integran este producto, están registrados ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 36, 36-A, 36-B, y 36-D de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, bajo el(los) registro(s) número CNSF-S0116-0593-2011 de fecha 14 de noviembre de 2011.

ANEXO D ENDOSO(S)

[Orden No.:] Póliza No.:

El(Los) siguiente(s) endoso(s) se adjunta(n) y forma(n) parte integral de esta póliza:

- D1.- ENDOSO DE ACCESO
- D2.- ENDOSO DE COMERCIALIZACION
- D3.- ENDOSO GAP
- D4.- ENDOSO DE MEJORAS PENDIENTES
- D5.- ENDOSO DE PLANO
- D6 - 1.- ENDOSO DE RESTRICCIONES E INVASIONES (Sin mejoras)
- D6 - 2.- ENDOSO DE RESTRICCIONES E INVASIONES (Con mejoras)
- D7.- ENDOSO DE SERVIDUMBRE DE ACCESO
- D8.- ENDOSO DE SUMA ASEGURADA CONJUNTA
- D9.- ENDOSO DE USO DE SUELO
- D10.- ENDOSO DE CONTIGÜIDAD
- D11.- ENDOSO DE PARCELA VÁLIDA
- D12.- ENDOSO DE AUMENTO DE SUMA ASEGURADA
- D13.- ENDOSO DE AUMENTO DE SUMA ASEGURADA II

ENDOSO D1

EMITIDO POR

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Orden No.: Anexo a la Póliza No.:

La Compañía por medio del presente Endoso asegura al Asegurado de:

Que la Propiedad se encuentre sobre una calle físicamente abierta y pública conocida como:

y la Compañía por medio del presente endoso asegura al Asegurado contra pérdidas o daños que sufra por razón de que se comprobara que lo aquí asegurado es incorrecto.

El presente Endoso forma parte integral de la Póliza y se encuentra sujeto a todos los términos y condiciones de la misma y de cualquier Endoso previo. Excepto el alcance expresamente pactado, no modifica ninguno de los términos y condiciones de la Póliza o de cualquier Endoso previo, tampoco extiende la Fecha de Cobertura o de cualquier Endoso previo, ni incrementa la Suma Asegurada. El presente Endoso no será válido u obligatorio, a menos que sea suscrito ya sea por funcionario o agente debidamente autorizado por la Compañía.

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V

Por: PRO FORMA
Funcionario Autorizado

ACCESO

ENDOSO D2

EMITIDO POR

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Orden No.:

Anexo a la Póliza No.:

La Compañía asegura al Asegurado contra pérdidas o daños que sufra por razón de:

Un Título No Comercializable

No Comercializable significará un hecho supuesto o aparente, Registrado en el Registro Público, que afecte el Título, que no esté excluido o exceptuado de la cobertura, que otorgue derecho al comprador del Inmueble a ser liberado de la obligación de comprar por virtud de una condición contractual que requiera el traspaso de un Título comercializable.

Las pérdidas o daños bajo este Endoso no incluirán los daños causados por razón de un Título No Comercializable que surjan de cualquier reclamo respecto de la validez del Título a menos que la Compañía este lista, dispuesta y preparada para emitir su Póliza de Seguro de Título Para Propietario, por la cuotas en vigor, e incluyendo una cobertura substancialmente igual que a la de la Póliza aquí emitida al comprador asegurando el Inmueble.

El presente Endoso forma parte integral de la Póliza y se encuentra sujeto a todos los términos y condiciones de la misma y de cualquier Endoso previo. Excepto el alcance expresamente pactado, no modifica ninguno de los términos y condiciones de la Póliza o de cualquier Endoso previo, tampoco extiende la Fecha de Cobertura de la Póliza o de cualquier Endoso previo, ni incrementa la Suma Asegurada. El presente Endoso no será válido u obligatorio, a menos que sea suscrito ya sea por funcionario o agente debidamente autorizado por la Compañía.

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

PRO FORMA

Por: _____

Funcionario Autorizado

COMERCIABILIDAD

ENDOSO D3

EMITIDO POR

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Orden No.:

Anexo a la Póliza No.:

La Compañía, por este medio asegura al Asegurado contra pérdidas o daños que sufra con motivo del Registro de cualquier escritura pública, Hipoteca, o gravamen en los Registros Públicos posteriores a la Fecha de Cobertura, pero antes del Registro del instrumento que crea el Título del Asegurado.

El presente Endoso forma parte integral de la Póliza y se encuentra sujeto a todos los términos y condiciones de la misma y de cualquier Endoso previo. Excepto el alcance expresamente pactado, no modifica ninguno de los términos y condiciones de la Póliza o de cualquier Endoso previo, tampoco extiende la Fecha de Cobertura o de cualquier Endoso previo, ni incrementa la Suma Asegurada. El presente Endoso no será válido u obligatorio, a menos que sea suscrito ya sea por funcionario o agente debidamente autorizado por la Compañía.

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Por: PRO FORMA
Funcionario Autorizado

GAP

ENDOSO D4

EMITIDO POR

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Orden No.:

Anexo a la Póliza No.:

Sin importar la Suma Asegurada establecida en el Anexo A de la Póliza, la responsabilidad de la Compañía a la fecha se limita a \$_____. La responsabilidad podrá incrementarse a la Suma Asegurada en la medida en que se hagan Mejoras contempladas.

La suma disponible para el pago de cualquier pérdida que sufra el Asegurado bajo los términos de ésta Póliza deberá incluir la suma arriba referida, más el importe erogado por o a nombre del Asegurado para Mejoras realizadas en el Inmueble al momento en que ocurra la pérdida, sin exceder la Suma Asegurada establecida en el Anexo A. Cualquier gasto realizado por concepto de Mejoras adicionales que sean posteriores a la Fecha de Cobertura, se entenderá como efectuado en la Fecha de Cobertura.

El presente Endoso forma parte integral de la Póliza y se encuentra sujeto a todos los términos y condiciones de la misma y de cualquier Endoso previo. Excepto el alcance expresamente pactado, no modifica ninguno de los términos y condiciones de la Póliza o de cualquier Endoso previo, tampoco extiende la Fecha de Cobertura de la Póliza o de cualquier Endoso previo, ni incrementa la Suma Asegurada. El presente Endoso no será válido u obligatorio, a menos que sea suscrito ya sea por funcionario o agente debidamente autorizado por la Compañía.

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Por: PRO FORMA
Funcionario Autorizado

MEJORAS PENDIENTES

ENDOSO D5

EMITIDO POR

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Orden No.:

Adjunto a la Póliza No.:

La Compañía asegura al Asegurado contra pérdidas o daños que sufra por razón de que el Inmueble descrito en el Anexo C no sea el mismo al que fue identificado en el plano elaborado por el Ing. _____ de _____, fechado el _____ y denominado _____.

El presente Endoso forma parte integral de la Póliza y se encuentra sujeto a todos los términos y condiciones de la misma y de cualquier Endoso previo. Excepto el alcance expresamente pactado, no modifica ninguno de los términos y condiciones de la Póliza o de cualquier Endoso previo, tampoco extiende la Fecha de Cobertura o de cualquier Endoso previo, ni incrementa la Suma Asegurada. El presente Endoso no será válido u obligatorio a menos que sea suscrito ya sea por funcionario o agente debidamente autorizado por la Compañía.

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Por: PRO FORMA
Funcionario Autorizado

PLANO

ENDOSO D6 – 2

EMITIDO POR

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Orden No.:

Anexo a la Póliza No.:

La Compañía asegura al Asegurado contra pérdidas o daños que sufra por razón de:

La existencia, a la Fecha de Cobertura, de cualquiera de los eventos que se mencionan a continuación, con excepción de lo expresamente establecido en el Anexo B:

- (a) Violaciones que se presenten en el Inmueble, derivadas de cualquier convenio de carácter obligatorio, condición, restricciones o cualquier Mejora existente en el Inmueble que viole los límites de construcción mostrados en un plano de subdivisión Registrado o anotado en el Registro Público.
- (b) Cualquier instrumento referido en el Anexo B que contenga convenios, condiciones o restricciones en el Inmueble que en adición, (i) establezca una servidumbre en el Inmueble; (ii) otorgue una opción de compra, de un derecho del tanto o de la aprobación previa de un futuro comprador u ocupante, u (iii) otorgue un derecho de reingreso, la posibilidad de revertir o un derecho de multa a causa de violaciones en el Inmueble de cualquier convenio, condición o restricción de carácter obligatorio.
- (c) Cualquier invasión por Mejoras existentes en el Inmueble sobre propiedades colindantes, o cualquier invasión sobre el Inmueble por Mejoras existentes en propiedades colindantes.
- (d) Cualquier invasión por Mejoras existentes en el Inmueble sobre aquella parte del Inmueble sujeto a cualquier servidumbre establecida en el Anexo B.
- (e) Cualquier notificación de violación a convenios, condiciones y restricciones Registradas o anotadas en el Registro Público, respecto a la protección del medio ambiente.

Dondequiera que aparezcan en este Endoso las palabras “convenios, condiciones o restricciones”, no deberán ser referidas a, o para incluir los términos, convenios, condiciones o limitaciones (a) contenidos en un instrumento por el que se constituya un arrendamiento, o (b) que se refieren a cualquier convenio, condición o restricción relativa a la protección del medio ambiente.

El presente Endoso forma parte integral de la Póliza y se encuentra sujeto a todos los términos y condiciones de la misma y de cualquier Endoso previo. Excepto el alcance expresamente pactado, no modifica ninguno de los términos y condiciones de la Póliza o de cualquier Endoso previo, tampoco extiende la Fecha de Cobertura de la Póliza o de cualquier Endoso previo, ni incrementa la Suma Asegurada. El presente Endoso no será válido u obligatorio, a menos que sea suscrito ya sea por funcionario o agente debidamente autorizado por la Compañía.

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Por: PRO FORMA
Funcionario Autorizado

RESTRICCIONES E INVASIONES
(Con mejoras)

ENDOSO D7

EMITIDO POR

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Orden No.: Anexo a la Póliza No.:

La Compañía asegura al Asegurado contra pérdidas o daños que sufra en caso de que la servidumbre descrita como _____ en el Anexo A no provea al propietario del bien inmueble o del interés con ingreso y egreso hacia y desde una calle pública conocida como: _____.

El presente Endoso forma parte integral de la Póliza y se encuentra sujeto a todos los términos y condiciones de la misma y de cualquier Endoso previo. Excepto el alcance expresamente pactado, no modifica ninguno de los términos y condiciones de la Póliza o de cualquier Endoso previo, tampoco extiende la Fecha de Cobertura o de cualquier Endoso previo, ni incrementa la Suma Asegurada. El presente Endoso no será válido u obligatorio, a menos que sea suscrito ya sea por funcionario o agente debidamente autorizado por la Compañía.

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Por: PRO FORMA
Funcionario Autorizado

SERVIDUMBRE DE ACCESO

ENDOSO D8

EMITIDO POR

First American Title Insurance de México, S.A de C.V.

Orden No.: Anexo a la Póliza No.:

Las siguientes Pólizas fueron emitidas en conjunto:

Póliza Número	Descripción del Inmueble	Suma Asegurada
---------------	--------------------------	----------------

No obstante las provisiones contenidas en la Cláusula 8(a) de las Condiciones de esta Póliza, la Suma Asegurada a cubrirse bajo responsabilidad de la Compañía como resultado de una pérdida o daño cubiertos por esta Póliza deberá ser el equivalente a la Suma Asegurada bajo esta Póliza, en conjunto con las Sumas Aseguradas de las Pólizas que se relacionan en este Endoso. Bajo ninguna circunstancia la Suma Asegurada en esta Póliza y las otras Pólizas arriba relacionadas excederán en su conjunto la cantidad de \$_____. De conformidad con lo previsto en la Cláusula 10(a) de las Condiciones de esta Póliza todos los Pagos hechos por la Compañía en términos de esta Póliza o cualquiera de las otras Pólizas identificadas arriba, con excepción de los pagos hechos por costos, honorarios de abogados y gastos, reducirá la Suma Asegurada considerada en su conjunto *pro tanto*.

El presente Endoso forma parte integral de la Póliza y se encuentra sujeto a todos los términos y condiciones de la misma y de cualquier Endoso previo. Excepto el alcance expresamente pactado, no modifica ninguno de los términos y condiciones de la Póliza o de cualquier Endoso previo, tampoco extiende la Fecha de Cobertura o de cualquier Endoso previo, ni incrementa la Suma Asegurada. El presente Endoso no será válido u obligatorio, a menos que sea suscrito por funcionario debidamente autorizado por la Compañía.

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Por: PRO FORMA
Funcionario Autorizado

SUMA ASEGURADA CONJUNTA

ENDOSO D9

EMITIDO POR

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Orden No.: Anexo a la Póliza No.:

Por medio del presente Endoso la Compañía asegura al Asegurado contra pérdidas o daños que sufra por la falta de que a la Fecha de Cobertura:

El Inmueble sea clasificado con el carácter de:

Por medio del presente Endoso la Compañía no tendrá responsabilidad respecto a lo siguiente:

- a) Falta de cumplimiento respecto a cualquiera de las condiciones, restricciones o requerimientos contenidos en el certificado de uso de suelo _____ (“Certificado”), incluyendo pero no limitándose a la falta de obtención de los permisos o autorizaciones necesarias como prerequisite para el uso o usos de suelo correspondientes.
- b) La nulidad o invalidez del Certificado hasta después de haber agotado todas las instancias y recursos procedentes y una vez que se haya dictado la sentencia definitiva por autoridad competente en la que se pronuncie la invalidez, cuyo efecto sea prohibir el uso o usos de suelo correspondiente.

El presente Endoso forma parte integral de la Póliza y se encuentra sujeto a todos los términos y condiciones de la misma y de cualquier Endoso previo. Excepto el alcance expresamente pactado, no modifica ninguno de los términos y condiciones de la Póliza o de cualquier Endoso previo, tampoco extiende la Fecha de Cobertura o de cualquier Endoso previo, ni incrementa la Suma Asegurada. El presente Endoso no será válido u obligatorio, a menos que sea suscrito ya sea por funcionario o agente debidamente autorizado por la Compañía.

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Por: PRO FORMA
Funcionario Autorizado

USO DE SUELO

ENDOSO D10

EMITIDO POR

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Orden No.:

Anexo a la Póliza No.:

La Compañía asegura al Asegurado contra pérdidas o daños que sufra por razón de que la siguiente afirmación sea incorrecta:

El inmueble _____ es contiguo al inmueble _____
El inmueble _____ es contiguo al inmueble _____

y que los inmuebles considerados como un lote de terreno podrán constituir un mismo predio.

El presente Endoso forma parte integral de la Póliza y se encuentra sujeto a todos los términos y condiciones de la misma y de cualquier Endoso previo. Excepto el alcance expresamente pactado, no modifica ninguno de los términos y condiciones de la Póliza o de cualquier Endoso previo, tampoco extiende la Fecha de Cobertura de la Póliza o de cualquier Endoso previo, ni incrementa la Suma Asegurada. El presente Endoso no será válido u obligatorio, a menos que sea suscrito ya sea por funcionario o agente debidamente autorizado por la Compañía.

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

PRO FORMA

Por: _____

Funcionario Autorizado

CONTIGUIDAD

ENDOSO D11

EMITIDO POR

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Orden No.:

Anexo a la Póliza No.:

La Compañía por medio del presente Endoso asegura al Asegurado contra daños, incluyendo costos y honorarios del abogado, así como los gastos que el Asegurado pudiera ser obligado a pagar conforme a los términos de la Póliza, a causa de un fallo final e inapelable emitido por el órgano jurisdiccional competente que declare o sostenga que conforme a la legislación mexicana, el Inmueble descrito en la Póliza no es una parcela válida creada legalmente.

El presente Endoso forma parte integral de la Póliza y se encuentra sujeto a todos los términos y condiciones de la misma y de cualquier Endoso previo. Excepto el alcance expresamente pactado, no modifica ninguno de los términos y condiciones de la Póliza o de cualquier Endoso previo, tampoco extiende la Fecha de Cobertura de la Póliza o de cualquier Endoso previo, ni incrementa la Suma Asegurada. El presente Endoso no será válido u obligatorio, a menos que sea suscrito ya sea por funcionario o agente debidamente autorizado por la Compañía.

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

PRO FORMA

Por: _____

Funcionario Autorizado

PARCELA VALIDA

ENDOSO D12

EMITIDO POR

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Orden No.:

Anexo a la Póliza No.:

La Compañía está de acuerdo en que si el Asegurado formula una solicitud por escrito a la Compañía dentro de un periodo de 5 años desde la Fecha de Cobertura, solicitando un aumento en la Suma Asegurada para ésta Póliza, la Compañía aumentará la Suma Asegurada como fue solicitado siempre y cuando: a) el aumento de Suma Asegurada no exceda el valor real del Inmueble y de las Mejoras al momento de la solicitud; b) la Compañía no tomará excepción para aquellos asuntos no exceptuados de la cobertura de la Póliza, pero la Compañía podrá emitir su Endoso sujeto a gravámenes, defectos o cargas creados o adicionados con posterioridad a la Fecha de Cobertura; c) la Compañía reciba el pago de la prima por el aumento de Suma Asegurada; y d) la Compañía no estará obligada a emitir un seguro adicional que pueda violar cualquier ley o regulación existente al momento en que la solicitud sea hecha, o que pueda exceder la Suma Asegurada acostumbradamente retenida por la Compañía sin reaseguro, si, después del ejercicio de sus mejores esfuerzos, es imposible obtener el reaseguro o el coaseguro.

La Compañía no estará obligada a aumentar la Suma Asegurada si al momento de hacerse la solicitud, el Asegurado tiene conocimiento de un siniestro por concepto de la Póliza, ya sea que se haya presentado o no el aviso de dicho siniestro a la Compañía.

El presente Endoso forma parte integral de la Póliza y se encuentra sujeto a todos los términos y condiciones de la misma y de cualquier Endoso previo. Excepto al alcance expresamente pactado, no modifica ninguno de los términos y condiciones de la Póliza o de cualquier Endoso previo, tampoco extiende la Fecha de Cobertura o de cualquier Endoso previo, ni incrementa la Suma Asegurada. El presente Endoso no será válido u obligatorio, a menos que sea suscrito por funcionario debidamente autorizado por la Compañía.

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

PRO FORMA

Por: _____

Funcionario Autorizado

AUMENTO DE SUMA ASEGURADA

ENDOSO D13

EMITIDO POR

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Orden No.:

Anexo a la Póliza No.:

El ANEXO A/CARÁTULA de la Póliza se modifica en el siguiente particular:

La Suma Asegurada se incrementa a \$_____.

TODOS LOS DEMÁS ELEMENTOS PERMANECEN SIN CAMBIOS

El presente Endoso forma parte integral de la Póliza y se encuentra sujeto a todos los términos y condiciones de la misma y de cualquier Endoso previo. Excepto el alcance expresamente pactado, no modifica ninguno de los términos y condiciones de la Póliza o de cualquier Endoso previo. El presente Endoso no será válido u obligatorio, a menos que sea suscrito ya sea por funcionario o agente debidamente autorizado por la Compañía.

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

PRO FORMA

Por: _____

Funcionario Autorizado

AUMENTO DE SUMA ASEGURADA II

Artículo 25 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro:

“Si el contenido de la póliza o sus modificaciones no concordaren con la oferta, el asegurado podrá pedir la rectificación correspondiente dentro de los treinta días que sigan al día en que reciba la póliza. Transcurrido este plazo se considerarán aceptadas las estipulaciones de la póliza o de sus modificaciones”.

PÓLIZA DE SEGURO DE TÍTULO PARA PROPIETARIO

Emitida por:

First American Title Insurance de México, S.A. de C.V.

Cualquier aviso de siniestro o cualquier otro aviso o declaración por escrito dirigido a la Compañía de acuerdo a lo establecido en esta póliza, deberá ser entregado a la Compañía de conformidad con la cláusula 18 de estas Condiciones.

COBERTURAS

SUJETO A LAS EXCLUSIONES A LAS COBERTURAS, LAS EXCEPCIONES A LAS COBERTURAS CONTENIDAS EN EL ANEXO B Y LAS CONDICIONES, First American Title Insurance de México, S.A. de C.V., constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos (la “Compañía”) asegura, por hechos ocurridos u originados antes de la Fecha de Cobertura en contra de pérdidas patrimoniales, sin exceder la Suma Asegurada, que efectivamente sufra el Asegurado por razón de:

1. Que el Título esté conferido de manera distinta a la descrita en el Anexo A;
2. Cualquier vicio o gravamen, Hipoteca o carga en el Título. Esta Cobertura incluye, pero no se limita, a pérdidas por lo siguiente:
 - (a) Un vicio en el Título causado por:
 - (i) falsificación, fraude, coerción, incompetencia, incapacidad o suplantación de personas;
 - (ii) la falta de autorización por parte de cualquier persona física o Persona Moral respecto de una transferencia del Título;
 - (iii) un documento relativo al Título que no haya sido debidamente creado, firmado, reconocido, sellado, o notariado;
 - (iv) un documento celebrado conforme a un mandato falsificado, expirado, revocado o de otra forma inválido;
 - (v) un documento no Registrado debidamente; o
 - (vi) un procedimiento judicial o administrativo que no haya cumplido con los requisitos legales;
 - (b) Un gravamen sobre el Título que resulte de la falta o pago incorrecto de impuestos prediales o cargos impositivos causados y debidos en relación con el Inmueble;
 - (c) Una servidumbre o derecho de paso;

FIRST AMERICAN TITLE INSURANCE DE MÉXICO, S.A. DE C.V.

3. Inexistencia de derecho de paso hacia el Inmueble;
4. Convenios Registrados que limiten el uso del Inmueble;
5. Derechos de terceros que surjan de arrendamientos u otros contratos que afecten al Título;
6. La nulidad de cualquier transferencia del Título que se derive de una sucesión hereditaria;
7. La nulidad de cualquier transferencia del Título causada por el régimen patrimonial del matrimonio de las personas que otorguen un documento en el cual se base el Título;
8. Impuestos sobre sucesiones o herencias que afecten al Título;
9. Una descripción legal del Inmueble errónea o inadecuada que afecte al Título;
10. El ejercicio de derechos de dominio eminente, expropiación o derechos similares conferidos bajo las Leyes, siempre y cuando el ejercicio de esta facultad gubernamental haya sido Registrado describiendo cualquier parte del Inmueble.
11. Reclamaciones relativas a propiedad de Ejido, Colonia o Comunidad.

LA COMPAÑÍA TAMBIÉN PAGARÁ LOS COSTOS, HONORARIOS LEGALES Y GASTOS PARA LA DEFENSA DEL TÍTULO ASEGURADO POR ESTA PÓLIZA, DENTRO DE LOS LÍMITES Y TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN ESTAS CONDICIONES.

EXCLUSIONES A LAS COBERTURAS

Las siguientes materias están expresamente excluidas de las Coberturas de esta póliza y la Compañía no pagará pérdidas, costos, honorarios legales ni gastos originados por:

1. (a) **Cualquier Ley (incluyendo, pero no limitándose, a las relativas a construcción o usos de suelo) que restrinja, regule, prohíba o se relacione con:**
 - (i) **la ocupación, uso y disfrute del Inmueble;**
 - (ii) **la naturaleza, las dimensiones o la ubicación de cualquier Mejora existente en el presente o en el futuro en el Inmueble;**
 - (iii) **la subdivisión o fusión de bienes raíces; o**
 - (iv) **protección ambiental;**
- (b) **El efecto de la violación de cualquiera de las Leyes referidas en la Exclusión 1 (a);**
- (c) **Cualquier servidumbre creada por las Leyes referidas en la Exclusión 1 (a); o**
- (d) **Cualquier poder público no excluido en la Exclusión 1(a), 1(b) o 1(c).**
2. **Derechos de dominio eminente, expropiación o derechos similares, conferidos bajo las Leyes, a menos que el ejercicio de estos derechos haya sido Registrado. Esta Exclusión no modifica ni limita la Cobertura 10 de esta póliza.**
3. **Vicios, gravámenes, Hipotecas, anotaciones, derechos adversos o cualquier materia, Registrado o no:**
 - (a) **creados, permitidos, asumidos o aceptados por el Asegurado Reclamante;**
 - (b) **que no fueron del Conocimiento de la Compañía, pero Conocidos por el Asegurado Reclamante y no fueron informados a la Compañía por escrito por el Asegurado Reclamante con anterioridad a la fecha en que el Asegurado Reclamante se convirtiera en Asegurado;**
 - (c) **que no originen pérdidas al Asegurado Reclamante;**
 - (d) **ocurridos o afectando el Título después de la Fecha de Cobertura; o**
 - (e) **que resulten en pérdidas pero que éstas no hubieran ocurrido si el Asegurado Reclamante hubiera pagado el valor real por el Inmueble.**
4. **Cualquier reclamación con ocasión de quiebra, suspensión de pagos o cualquier régimen similar en relación con procedimientos concursales aplicables bajo las Leyes.**
5. **Reclamaciones o derechos reales, derechos de paso o entrada, derechos de exploración y permisos de explotación, respecto de cualquier recurso natural, incluyendo, pero no limitándose a, agua, bosques, minerales de cualquier tipo y naturaleza, petróleo, gas y cualquier otro hidrocarburo.**
6. **Reclamaciones de grupos indígenas, aborígenes, étnicos o grupos similares, o individuos, que se basen solamente en su condición de miembro de uno o varios de estos grupos. Esta Exclusión no modifica o limita la Cobertura 11 de esta póliza.**
7. **Cualquier derecho adverso al Título presentado en tribunales fuera de los Estados Unidos Mexicanos.**
8. **Cualquier inexactitud en el área del Inmueble.**

CONDICIONES

1. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

Los siguientes términos, cuando sean usados en esta póliza, significarán:

- (a) “Suma Asegurada”: El monto indicado en el Anexo A, así como sus incrementos de acuerdo a la Sección 8 (c) (i) de estas Condiciones, o por medio del endoso a la póliza o, en su caso, la disminución de acuerdo a la Sección 10 de estas Condiciones o por medio del endoso a la póliza.
- (b) “Colonia”: Núcleo Agrario, conocido como Colonias Agrícolas y Ganaderas, descrito en la Legislación Agraria.
- (c) “Comunidad”: Núcleo Agrario descrito en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Legislación Agraria.
- (d) “Fecha de Cobertura”: La fecha indicada en el Anexo A como “Fecha de Cobertura”.
- (e) “Ejido”: Núcleo Agrario descrito en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Legislación Agraria.
- (f) “Persona Moral”: Sociedades mercantiles, sociedades civiles, fideicomisos o cualquier otra persona jurídica similar.
- (g) “Mejoras”: edificios y otras construcciones adheridas o debajo del Inmueble y que por Ley se consideran como parte de un bien raíz.
- (h) “Asegurado”: la persona indicada en el Anexo A.
 - (i) El término “Asegurado” incluye:
 - (A) Causahabientes que adquieran el Título del Asegurado por operación de la Ley, de forma distinta a una transferencia a título oneroso, incluyendo herederos y legatarios;
 - (B) Causahabientes del Asegurado, con ocasión de disolución, liquidación, fusión o escisión;
 - (C) Causahabientes del Asegurado por su transformación en otro tipo de Persona Moral;
 - (D) Adquirentes del Asegurado, sin pago de contraprestación, por la transferencia del Título siempre y cuando:
 - (1) Todas las acciones o partes sociales del adquirente sean propiedad del Asegurado,
 - (2) El adquirente sea el único propietario de las acciones o partes sociales del Asegurado.
 - (3) El adquirente sea totalmente propiedad de una Persona Moral relacionada con el Asegurado, siempre y cuando esta Persona Moral relacionada y el Asegurado indicado en el Anexo A sean totalmente propiedad de la misma persona o Persona Moral; o
 - (4) El Adquirente es un fiduciario o fideicomisario de un fideicomiso creado por instrumento escrito por el Asegurado mencionado en el Anexo A, cuya finalidad sea de planificación hereditaria.

(ii) en relación con los incisos (A), (B), (C) y (D) que anteceden la Compañía se reserva el derecho de oponer a cualquier adquirente o causahabiente del Asegurado, todos los derechos, defensas y excepciones que le hubiesen correspondido en contra de cualquier predecesor Asegurado.

- (i) "Asegurado Reclamante": El Asegurado que, bajo esta póliza, presente un aviso de siniestro a la Compañía alegando una pérdida.
- (j) "Conocimiento", "Conocido" o "Conoce": conocimiento real, no refiriéndose al conocimiento o noticia que puede ser imputado al Asegurado por la existencia del mismo en el Registro Público o cualquier registro que imparta publicidad registral respecto del Inmueble.
- (k) "Inmueble": El inmueble descrito en el Anexo C, incluyendo sus Mejoras. El término "Inmueble" no incluye ninguna propiedad fuera de los límites del área descrita en el Anexo C, así como tampoco derecho alguno, título, interés, derecho real, o servidumbre en calles adyacentes, caminos, avenidas, callejones, carriles vehiculares, senderos o cuerpos de agua colindantes con el Inmueble, sin embargo, esto no modifica o limita que el derecho de paso al Inmueble esté asegurado en esta póliza.
- (l) "Ley" o "Leyes": Leyes, tratados, decretos, ordenanzas, circulares, códigos, reglas o reglamentos de los Estados Unidos Mexicanos y su subdivisión política.
- (m) "Hipoteca": Hipoteca, fideicomiso en garantía, prenda o cualquier otro instrumento utilizado para garantizar una deuda con garantía sobre un bien raíz.
- (n) "Registro Público": Registros, incluyendo inscripciones ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y el Registro Agrario Nacional, en los cuales Hipotecas, escrituras públicas y demás documentos tendientes a acreditar derechos sobre el Inmueble, deben ser Registrados a efecto de dar publicidad registral respecto del contenido de tales derechos.
- (o) "Registro", "Registrado (a)" o "Registrando": registrar, inscribir y/o anotar en el Registro Público.
- (p) "Título": El derecho o interés en el Inmueble, el cual se describe en el Anexo A.

Cada vez que se use un término no definido en esta póliza se entenderá el justo significado de las palabras utilizadas para determinar la aplicación o no de los mismos con respecto al riesgo, siniestro, interés o cualquier otro asunto relacionado.

2. CONTINUACIÓN DEL SEGURO

Las Coberturas de esta póliza continuarán vigentes desde la Fecha de Cobertura en favor del Asegurado, en tanto éste mantenga un interés o derecho real en el Inmueble, mantenga una deuda garantizada con una Hipoteca otorgada por un adquirente del Inmueble de parte del Asegurado o tenga responsabilidad en virtud de convenios otorgados y hechos por el Asegurado en la transferencia del Inmueble. Esta póliza: (a) no continuará en vigencia en favor del comprador del Asegurado de: (i) un derecho real sobre el inmueble; o (ii) una acreencia garantizada con Hipoteca sobre el Inmueble; o (b) no podrá ser cedida; y (c) no podrá ser dada en prenda u otra garantía.

3. AVISO DE SINIESTRO QUE DEBE PRESENTAR EL ASEGURADO RECLAMANTE

El Asegurado Reclamante deberá avisar con prontitud a la Compañía por escrito, a más tardar

(a) catorce (14) días naturales desde la fecha en que el Asegurado tenga Conocimiento de algún reclamo o interés jurídico adverso al Título tal como fue asegurado, y que pueda causar una pérdida por la cual la Compañía pudiera ser responsable en virtud de esta póliza, o (b) cuatro (4) días hábiles desde la fecha en que el Asegurado, o alguna otra parte nombrada en el Anexo A, Sección 3, sea emplazado u oficialmente notificado de algún procedimiento legal. El periodo de cuatro (4) días hábiles deberá contarse a partir de la fecha en que el primer emplazamiento o notificación de algún procedimiento legal sea hecho a cualquier Asegurado, o alguna otra parte nombrada en el Anexo A, Sección 3. **Debido a los términos fatales existentes en la legislación procesal de los Estados Unidos Mexicanos, si el emplazamiento o notificación de algún procedimiento legal hecho al Asegurado o a la parte designada en el Anexo A, Sección 3, no es notificado por escrito a la Compañía dentro de los cuatro (4) días hábiles siguientes a la recepción del primer emplazamiento o notificación de algún procedimiento legal, será considerado como incumplimiento de aviso oportuno de acuerdo a lo dispuesto en ésta cláusula 3.** Si la Compañía es perjudicada por el incumplimiento del Asegurado Reclamante de dar aviso oportuno del emplazamiento o notificación, la responsabilidad de la Compañía hacia el Asegurado Reclamante se reducirá en la proporción al menoscabo sufrido por la Compañía.

4. PRUEBA DE LA PÉRDIDA

Para que la Compañía pueda determinar el monto de la pérdida patrimonial sufrida por el Asegurado Reclamante en el supuesto de que la Compañía no pueda exitosamente defender, sanear o llegar a algún arreglo respecto del vicio en el Título, la reclamación o situación adversa, el Asegurado Reclamante deberá presentar una comprobación de la pérdida patrimonial. Tal comprobación deberá:

- (a) Describir el vicio, gravamen, carga o asunto asegurado por esta póliza que constituya la base de la pérdida patrimonial; y
- (b) Proveer un cálculo de la pérdida patrimonial de acuerdo a la cláusula 8 de esta póliza.

5. DEFENSA Y SEGUIMIENTO DE ACCIONES

- (a) Sujeto a las opciones contenidas en la cláusula 7 de estas Condiciones, una vez que la Compañía sea notificada por escrito por el Asegurado de un procedimiento judicial en el cual una tercera persona pretenda un derecho adverso al Asegurado y que tal procedimiento contenga una reclamación que se encuentre prevista en las Coberturas de esta póliza, la Compañía, a su costo y sin demora injustificable, proveerá la defensa legal del Asegurado en tal reclamación. Esta obligación sólo existirá respecto de acciones judiciales en las que se aleguen reclamaciones o asuntos cubiertos por esta póliza. Esta obligación será suspendida en periodos de guerra, insurrección, disturbios populares, conmoción civil, actos terroristas, epidemias, cuarentenas, suspensión de garantías, nacionalización, fuerza mayor, caso fortuito o alguna otra causa similar más allá del control y responsabilidad de la Compañía, que imposibiliten a la misma de proveer de una defensa del Título. La Compañía no será responsable por ninguna pérdida derivada de una decisión proferida durante los acontecimientos mencionados con anterioridad o por cualquier otra pérdida derivada de la dilación en defender el Título por las mismas causas.
- (b) La Compañía tendrá el derecho de designar abogados de su elección (sujeto al derecho del Asegurado de objetar tal selección por causas justificadas) para representar al

Asegurado en los procedimientos a que hubiere lugar. La Compañía no será responsable ni pagará honorarios legales de abogados distintos a los designados por la misma. La Compañía no pagará honorarios legales, costos, ni gastos incurridos por el Asegurado en la defensa de aquellas acciones que invoquen reclamaciones que no estén aseguradas en esta póliza.

- (c) La Compañía tendrá el derecho, adicionalmente a las opciones contenidas en la cláusula 7 de estas Condiciones, a su propio costo, de instaurar y proseguir cualquier acción o procedimiento o realizar cualquier otro acto que, en su opinión, estime necesario o beneficioso para defender el Título, tal como fue asegurado, o para prevenir o reducir las pérdidas al Asegurado. La Compañía podrá tomar las acciones apropiadas bajo los términos de esta póliza y respecto de algún reclamo, sea o no responsable del mismo, bajo la póliza. El ejercicio de estos derechos por parte de la Compañía no implicará admisión de responsabilidad o Cobertura bajo esta póliza o renuncia de cualquier término contenido en la misma, a menos que, en forma expresa y por escrito la Compañía así lo señale. En caso de que la Compañía ejerza los derechos otorgados en este párrafo, lo deberá hacer diligentemente.
- (d) En caso de que la Compañía interponga acciones u oponga defensas tal como se requiere o permite en esta póliza, la Compañía puede proseguir las mismas, no obstante que el Título pueda estar afectado por interdictos o medidas precautorias, hasta obtener una resolución final por parte de un tribunal competente y expresamente la Compañía se reserva el derecho, a su discreción, de interponer cualquier recurso o apelar cualquier decisión u orden que sean adversos.

6. OBLIGACIÓN DEL ASEGURADO RECLAMANTE DE COOPERAR

- (a) En todo caso en que esta póliza permita o requiera que la Compañía instaure o defienda acciones o procedimientos, sus apelaciones y recursos, el Asegurado deberá procurar a la Compañía el derecho de defender o instaurar tales acciones y procedimientos, incluyendo el derecho de la Compañía de usar, a su elección, el nombre del Asegurado para este propósito. Cuando sea solicitado por la Compañía, el Asegurado, al costo de la Compañía, deberá proveer a la misma todo tipo de asistencia razonable para: (i) obtener pruebas, conseguir testigos, instaurar o defender las acciones y procedimientos o para suscribir acuerdos transaccionales y (ii) para cualquier otro acto legal que, en la prudente opinión de la Compañía, sea necesario o benéfico para la defensa del Título o de las otras materias aseguradas. Si la Compañía resulta perjudicada por el incumplimiento del Asegurado a su deber de cooperación, las obligaciones de la Compañía bajo esta póliza quedarán extinguidas, incluyendo la obligación de defender, instaurar o proseguir cualquier litigio u otro procedimiento, con respecto a la o las materias para las que se requirió tal cooperación.
- (b) La Compañía podrá requerir al Asegurado Reclamante que responda bajo protesta de decir verdad, a cuestionarios realizados por un representante autorizado por la Compañía, y así mismo el Asegurado Reclamante deberá presentar para examinar, inspeccionar y copiar, en la fecha, lugares y hora que prudentemente designe un representante autorizado de la Compañía, todos los archivos, cualquiera que sea el método para preservar los mismos, incluyendo libros, registros contables, cheques, memoranda, correspondencia, reportes, correos electrónicos, discos, cintas, videos incluso de fecha posterior o anterior a la Fecha de Cobertura, que estén prudentemente relacionados a la pérdida reclamada. Incluso, en caso de ser solicitado por persona autorizada por la Compañía, el Asegurado Reclamante otorgará permiso por escrito a

una persona autorizada por la Compañía para examinar, inspeccionar y copiar todos esos archivos que se encontrasen en custodia o control de una tercera persona y que estén relacionados a la pérdida reclamada conforme al prudente juicio de la Compañía. Toda la información presentada a la Compañía por razón de esta cláusula, que sea designada por el Asegurado Reclamante como confidencial, no podrá ser comunicada a terceros a menos que, en la prudente opinión de la Compañía, sea necesario para la administración del siniestro.. El incumplimiento del Asegurado Reclamante en someterse a una declaración, bajo protesta de decir verdad, entregar otra información solicitada u otorgar el permiso para obtener información de terceras personas, tal como se requiere en esta cláusula, dará por terminada la obligación y responsabilidad de la Compañía en lo que respecta al siniestro de la cual se trate, incluyendo cualquier obligación o responsabilidad para defender, instaurar o proseguir cualquier litigio u otro procedimiento, a menos que la comunicación de tal información esté prohibida por la ley u otra normatividad.

7. OPCIONES DE PAGAR O NEGOCIAR SINIESTROS; TERMINACIÓN DE RESPONSABILIDAD

En caso de un siniestro bajo esta póliza, la Compañía tendrá adicionalmente las siguientes opciones:

(a) Pagar u Ofrecer el Pago de la Suma Asegurada.

Pagar u ofrecer el pago de la Suma Asegurada bajo esta póliza junto con cualquier costo, honorarios legales y gastos en los que el Asegurado Reclamante hubiese incurrido y que fueron autorizados por escrito por la Compañía, hasta la fecha de pago u ofrecimiento del mismo y que la Compañía esté obligada a pagar.

Con el ejercicio por parte de la Compañía de esta opción, toda responsabilidad y obligación de la Compañía hacia el Asegurado bajo esta póliza, excepto realizar el pago descrito en esta cláusula, terminará, incluyendo cualquier responsabilidad u obligación de defender, instaurar o proseguir cualquier litigio u otro procedimiento.

(b) Pagar o Negociar, Transigir o Lograr un Acuerdo con Terceros Distintos al Asegurado o con el Asegurado Reclamante.

(i) Pagar, transigir o lograr un acuerdo con terceros distintos al Asegurado Reclamante en nombre de o por el Asegurado Reclamante respecto de cualquier siniestro asegurado en esta póliza. Adicionalmente la Compañía pagará costos, honorarios legales y gastos incurridos por el Asegurado Reclamante hasta la fecha de este pago y que fueron autorizados por la Compañía por escrito y que la Compañía esté obligada a pagar; o

(ii) Pagar, transigir o lograr un acuerdo con el Asegurado Reclamante por la pérdida asegurada en esta póliza, junto con costos, honorarios legales y gastos incurridos por el Asegurado Reclamante hasta la fecha de este pago y que fueron autorizados por la Compañía por escrito y que la Compañía esté obligada a pagar.

Con el ejercicio por parte de la Compañía de cualquiera de las opciones previstas en los incisos (b) (i) o (b) (ii) de esta cláusula, toda obligación de la Compañía hacia el Asegurado bajo esta

póliza, respecto de la pérdida reclamada, terminará incluyendo cualquier responsabilidad u obligación de defender, instaurar o proseguir cualquier litigio u otro procedimiento excepto la de realizar los pagos descritos en esta cláusula.

8. DETERMINACIÓN Y ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD

Esta póliza es un contrato de indemnización por pérdidas patrimoniales reales sufridas o incurridas por el Asegurado Reclamante por razón de las materias aseguradas por esta póliza.

- (a) La responsabilidad de la Compañía por la pérdida asegurada en esta póliza no excederá el monto menor entre:
 - (i) la Suma Asegurada, o
 - (ii) la diferencia entre el valor del Título, tal como fue asegurado, y el valor del Título sujeto al vicio, gravamen, Hipoteca, carga, derecho adverso u otra materia asegurada por esta póliza.
- (b) En el caso de que la Suma Asegurada sea menor al valor del Título o a la cantidad total pagada por la adquisición del Título, y en caso de que exista una pérdida parcial, la Compañía pagará solamente la pérdida en la misma proporción que exista entre la Suma Asegurada y el valor total del Título a la Fecha de Cobertura.
- (c) Si la Compañía ejerce su derecho de acuerdo a la cláusula 5 (d) de estas Condiciones, y no consigue establecer en beneficio del Asegurado el Título, tal como fue asegurado:
 - (i) el monto de la Suma Asegurada se incrementará 10%, y
 - (ii) el Asegurado Reclamante tendrá el derecho de que se determine su pérdida, bien a la fecha en que se presentó el aviso de siniestro o a la fecha en que el siniestro es objeto de negociación y pago.
- (d) Además de la extensión de responsabilidad conforme a los incisos (a), (b) y (c), la Compañía también pagará los costos, honorarios legales y gastos incurridos de acuerdo a las cláusulas 5 y 7 de estas Condiciones.

9. LIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD

- (a) Si la Compañía establece el Título en beneficio del Asegurado, remueve el vicio, el gravamen, Hipoteca o carga o sana la falta de derecho de paso al Inmueble, todos tal como fue asegurado, de una manera razonable y diligente por cualquier medio, incluyendo litigio u otro procedimiento y la culminación de cualquier apelación o recurso que se relacionen, deberá considerarse que la Compañía ha cumplido completamente sus obligaciones respecto de tal siniestro y no será responsable por ninguna pérdida ocasionada al Asegurado.
- (b) En el caso de cualquier litigio u otro procedimiento, incluyendo el juicio de amparo, e incluso aquellos instaurados por la Compañía o con el consentimiento de ésta, la Compañía no tendrá ninguna responsabilidad por pérdidas del Asegurado hasta que se obtenga una sentencia definitiva y firme emitida por tribunal competente en la jurisdicción y se hubieren agotado, o no ejercido, las apelaciones o recursos a que hubiere lugar, incluyendo la revisión del amparo, y que el resultado final sea adverso al Título, tal como fue asegurado.

- (c) La Compañía no será responsable por pérdidas que hayan sido voluntariamente asumidas por el Asegurado por medio de acuerdos que hubiere suscrito el Asegurado respecto de cualquier reclamación o demanda sin el consentimiento previo y por escrito de la Compañía.

10. REDUCCIÓN DEL SEGURO; REDUCCIÓN O TERMINACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD

- (a) La Suma Asegurada se reducirá en la proporción a los pagos realizados conforme a esta póliza, con excepción de aquellos pagos realizados o aprobados por la Compañía relativos a gastos, honorarios legales y costos.
- (b) Si el Asegurado divulgara la existencia o los términos de esta póliza a un tercero, (salvo los profesionistas que tengan un deber de confidencialidad hacia el Asegurado), sin el consentimiento previo por escrito de la Compañía y como resultado surgiera un siniestro o se incrementara la pérdida, la responsabilidad de la Compañía hacia el Asegurado Reclamante dentro de los términos de esta póliza se reducirá en proporción al perjuicio causado.

11. RESPONSABILIDAD NO ACUMULATIVA

- (a) La Suma Asegurada se reducirá por cualquier cantidad pagada por la Compañía conforme a cualquier póliza que asegure una Hipoteca:
 - (i) por la que se haya tomado una excepción en el Anexo B de esta póliza,
 - (ii) que el Asegurado haya acordado, asumido o a la que se hubiere sujetado, o
 - (iii) que el Asegurado haya constituido después de la Fecha de Cobertura y que constituya una carga o gravamen en el Título.
- (b) El pago realizado conforme a la cláusula 11(a) será considerado como un pago en favor del Asegurado bajo esta póliza.

12. DISTRIBUCIÓN PROPORCIONAL

Si el Inmueble está constituido por dos o más predios que no son utilizados como un predio único y sucede una pérdida sobre uno o más de esos predios pero no sobre todos, la pérdida será calculada y acordada como si la Suma Asegurada hubiera sido dividida proporcionalmente entre cada predio conforme al valor de los mismos a la Fecha de Cobertura, excluyendo cualquier mejora hecha con posterioridad a la Fecha de Cobertura.

13. PAGO DE PÉRDIDAS

- (a) Una vez que la responsabilidad y magnitud de la pérdida sea establecida definitivamente de conformidad a lo establecido en estas Condiciones, la misma deberá ser pagada dentro de los 30 días naturales siguientes.
- (b) En caso de que la Compañía, no obstante haber recibido los documentos e información en los términos del artículo 71 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro que le permitan conocer el fundamento del siniestro que le haya sido presentado, no cumpla con las

obligaciones asumidas en el contrato de seguro al hacerse exigibles legalmente, deberá pagar al acreedor una indemnización por mora de conformidad con lo establecido en el artículo 135 Bis de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, durante el lapso de mora. Dicho interés se computará a partir del día siguiente a aquel en que se haga exigible la obligación.

14. SUBROGACIÓN DESPUÉS DE PAGO O NEGOCIACIÓN

- (a) Siempre que la Compañía haya pagado y/o haya logrado un acuerdo con respecto a un siniestro cubierto por esta póliza, la Compañía se subrogará y le corresponderán todos los derechos del Asegurado Reclamante sobre el Título y acciones que éste hubiere tenido con respecto al siniestro, en contra de cualquier persona o bien, hasta por la cantidad pagada por la Compañía por concepto de pérdida, honorarios legales y gastos. Si es solicitado por la Compañía, el Asegurado Reclamante deberá firmar los documentos para evidenciar la transferencia a la Compañía de todos sus derechos y acciones. El Asegurado Reclamante permitirá a la Compañía demandar o negociar en nombre del Asegurado Reclamante y usar su nombre en cualquier negociación, litigio u otro procedimiento que involucre estos derechos o acciones.

Si el pago por razón de un siniestro no cubre totalmente la pérdida del Asegurado Reclamante, la Compañía se subrogará en los derechos del Asegurado Reclamante sólo hasta después de que éste haya recuperado su pérdida.

- (b) Los derechos de subrogación de la Compañía incluyen los derechos que el Asegurado tenga a indemnizaciones, garantías, otras pólizas de seguros o fianzas, no obstante los términos o Condiciones contenidos en dichos instrumentos que se refieran a la subrogación de derechos.
- (c) Si algún acto u omisión del Asegurado disminuye cualquier derecho de subrogación de la Compañía, la misma será liberada de sus obligaciones bajo esta póliza en la proporción de dicha disminución o pérdida.

15. RESPONSABILIDAD LIMITADA A ESTA PÓLIZA; LA PÓLIZA COMO TOTALIDAD DEL CONTRATO

- (a) Esta póliza junto con sus anexos y endosos, si los hubiere, representa la totalidad del contrato entre el Asegurado y la Compañía. Esta póliza reemplaza y deja sin efecto todos los acuerdos verbales, entendimientos, representaciones o declaraciones, previas o contemporáneas a la expedición de esta póliza, los cuales no tendrán fuerza o efecto legal alguno. Esta póliza será interpretada como un todo.
- (b) Cualquier aviso de siniestro que surja de la condición del Título o que surja de cualquier acción o procedimiento en que se alegue dicho siniestro, estará limitado a esta póliza.
- (c) Cualquier modificación o endoso a esta póliza deberá ser realizado por escrito y estar firmado por funcionario autorizado de la Compañía.
- (d) Cualquier endoso a esta póliza anexado en cualquier momento, forma parte integral de la misma y está sujeto a sus términos y Condiciones. A menos que se establezca expresamente en el correspondiente endoso, éste no (i) modificará ninguno de los términos de esta póliza (ii) modificará endosos previamente emitidos; (iii) extenderá la Fecha de Cobertura; ni (iv) incrementará la Suma Asegurada.

16. DIVISIBILIDAD

En el caso de que cualquier parte de esta póliza sea declarada nula, inválida o inejecutable bajo la Ley aplicable, se considerará que dicha parte no está incluida en esta póliza y todas las demás partes de esta póliza serán válidas y conservarán su plena fuerza y efectos legales.

17. LEY Y JURISDICCIÓN APLICABLES

- (a) Las leyes de los Estados Unidos Mexicanos serán aplicables para la interpretación de los derechos y obligaciones contenidos en esta póliza.
- (b) Cualquier disputa que el Asegurado pudiera interponer en contra de la Compañía derivada de la interpretación o cumplimiento de los términos de esta póliza, podrá presentarse en la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF) ya sea en sus oficinas centrales o delegaciones, según corresponda de acuerdo con el domicilio del Asegurado, así como en la unidad especializada de la Compañía; asimismo, el Asegurado podrá acudir ante los tribunales competentes en los Estados Unidos Mexicanos.
- (c) Cualquier litigio u otro procedimiento a instaurarse por el Asegurado en contra de la Compañía deberá presentarse únicamente en los Estados Unidos Mexicanos. El Asegurado no podrá presentar ninguna demanda o procedimiento alguno relacionado con la interpretación o cumplimiento de esta póliza en cortes u otros tribunales, a excepción de los indicados en esta cláusula.

18. DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES

- (a) Todo aviso de siniestro o cualquier otro aviso o declaración que deba ser enviado a la Compañía de acuerdo a esta póliza deberá ser por escrito, incluir el número de esta póliza y enviarse a la Compañía al domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 505, Piso 36, Suite "D", Torre Mayor, México, D.F., atención: Departamento de Siniestros.
- (b) El Asegurado notificará a la Compañía de forma inmediata y por escrito cualquier cambio en su domicilio donde reciba notificaciones.
- (c) Sin perjuicio de las notificaciones que por escrito y a la dirección mencionada deba el Asegurado dirigir a la Compañía, el Asegurado podrá, adicionalmente y si así lo estima conveniente, dirigir sus avisos o comunicaciones a la Compañía a la siguiente dirección de correo electrónico: siniestros-reclamaciones@firstam.com.
- (d) Asimismo, el Asegurado acepta recibir comunicaciones por vía electrónica por parte de la Compañía, mismas que tendrán plena validez jurídica.

19. ENTREGA DE LA PÓLIZA

- (a) La Compañía proporcionará al Asegurado la póliza en un plazo no mayor a los treinta días siguientes a la aceptación del riesgo. La entrega de la póliza se podrá realizar de las

siguientes formas:

- (1) En el domicilio que al efecto señale el Asegurado; o
- (2) A través de medios electrónicos.

En caso de que el último día para la entrega de la documentación sea inhábil, se entenderá que la misma deberá entregarse el día hábil inmediato siguiente.

- (b) El Asegurado, de manera alternativa y por escrito, podrá solicitar copia de la póliza del seguro contratado, de manera directa en cualquiera de las sucursales de la Compañía. Adicionalmente, el Asegurado podrá obtener información suficiente, relativa a las coberturas, exclusiones a la cobertura, y condiciones de seguro de título para propietario, en la página www.firstam.com.mx.

20. PRESCRIPCIÓN

- (a) Todas las acciones que deriven de este contrato de seguro prescribirán en dos años, contados en los términos del artículo 81 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro, desde la fecha del acontecimiento que les dio origen, salvo los casos de excepción consignados en el artículo 82 de la misma Ley.
- (b) La prescripción se interrumpirá no sólo por las causas ordinarias, sino también por aquellas a que se refiere la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros.
- (c) La presentación de la reclamación ante la unidad especializada de la Compañía, exclusivamente suspende la prescripción de las acciones derivadas del contrato de seguro.

21. DERECHO DE CONOCER LA COMISIÓN O COMPENSACIÓN

Durante la vigencia de la póliza, el contratante podrá solicitar por escrito a la Compañía, que le informe el porcentaje de la prima que, por concepto de comisión o compensación directa, corresponda al intermediario o persona moral por su intervención en la celebración de este contrato. La Compañía 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.

22. FORMALIZACIÓN DEL AVISO DE SINIESTRO

El Asegurado Reclamante, al momento de presentar un aviso de siniestro en términos de la Cláusula 3 de las Condiciones de esta Póliza, deberá presentar la siguiente documentación:

- (a) Número de la póliza.
- (b) Identificación oficial vigente (credencial de elector, cédula profesional, cartilla militar, tarjeta única de identidad militar o pasaporte) del Asegurado Reclamante, o en su caso, de su apoderado. En caso de personas físicas extranjeras, será admisible pasaporte o cualquier documento oficial, siempre y cuando cuente con fotografía.

(c) Constancia de la Clave Única del Registro de Población (CURP) y/o Cédula de Identificación Fiscal. En caso de extranjeros, se pedirá copia de la Cédula de identificación fiscal (Tax ID Number).

(d) Para las personas físicas y morales mexicanas, comprobante de domicilio (luz, agua, predial, telefonía y estados de cuenta bancarios, con antigüedad menor a tres meses, o bien, contrato de arrendamiento). En cuanto a las personas físicas, esto no será necesario si en su identificación oficial aparece su domicilio actual,

(e) En caso de personas físicas extranjeras se requerirá el documento que acredite su legal estancia en el país, en caso de ser aplicable.

(f) Todo documento que a juicio del Asegurado Reclamante se relacione con el siniestro y la prueba de la pérdida, tal y como se describe en la cláusula 4 de estas condiciones.

(g) En caso de que el siniestro sea presentado por conducto de un representante legal y/o apoderado legal, testimonio o copia certificada del instrumento notarial inscrito, en su caso, en el Registro Público correspondiente, con el cual se acrediten las facultades del representante legal.

(h) En caso de personas morales nacionales, testimonio o copia certificada de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad, así como la documentación enunciada en los incisos (a), (b), (c), (d), (f) y (g) anteriores.

(i) En caso de personas morales extranjeras, copia debidamente legalizada o apostillada del documento que compruebe fehacientemente su legal existencia, así como la documentación enunciada en los incisos (a), (b), (c), (e), (f) y (g) anteriores.

23. IDIOMA APLICABLE

En caso de discrepancias entre la versión en español y la versión en inglés de esta póliza, la versión en español prevalecerá sobre la versión en inglés. La versión en inglés es una versión de cortesía y no crea ninguna responsabilidad para la Compañía.

La documentación contractual y la nota técnica que integran este producto, están registrados ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 36, 36-A, 36-B, y 36-D de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, bajo el(los) registro(s) número CNSF-S0116-0593-2011 de fecha 14 de noviembre de 2011.