

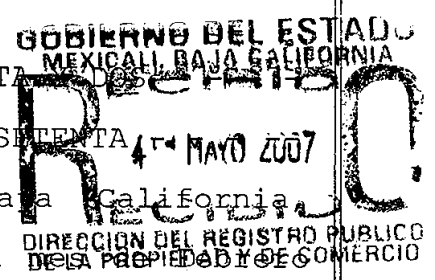
PROCESO DE DIGITALIZACIÓN 2008

Legajo: 5428700

Inscripción: 5428746

Sin validez oficial





- VOLUMEN DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA
- NUMERO CIENTO ONCE MIL TRESCIENTOS SETENTA

la ciudad de Mexicali, Estado de Baja California
República Mexicana, a los veintidós días del
del año dos mil siete, Yo, **LICENCIADO LUIS ALFONSO VIDALES MORENO**, Titular de la Notaría Número Cinco de esta
Municipalidad, hago constar la **CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO** que viene a constituir "**HSBC México**",
Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, representado por el Licenciado **JESUS LUCIO SOSA SOSA**, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso en
Administración y Garantía, con la asistencia de "**SAN FELIPE BEACH CLUB**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su
carácter de Desarrollador, representada en este acto por el señor Contador Público **JOSÉ DE JESÚS OLMOS GONZÁLEZ**, respecto
del **CONDOMINIO 12-A (DOCE GUION "A")** ubicado en el LOTE CUATRO (4) DE LA MANZANA UNO (1) del Fraccionamiento LA VENTANA DEL MAR, que formalizan al tenor de los siguientes
Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas - - - - -
- - - - - **ANTECEDENTES** - - - - -
- - - - - **-FIDEICOMISOS Y AUTORIZACIONES-** - - - - -
PRIMERO - Por escritura pública de fecha seis de mayo de mil novecientos noventa y nueve, Número Ciento Cuarenta y Ocho Mil Cuatrocientos Veintisiete del Volumen Mil Cuatrocientos Noventa y Siete, del Protocolo a cargo del señor Licenciado Gabriel Moreno Mafud, Notario Público Número Dos de la Ciudad de Tijuana, Baja California, inscrita el diez de junio de mil novecientos noventa y nueve, bajo la Partida Número 5'161,394 (Cinco Millones Ciento Sesenta y Un Mil Trescientos Noventa y Cuatro), de la Sección Civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad de Mexicali, Baja California, se formalizó un CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE, TRASLATIVO DE DOMINIO, DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA que celebraron por una primera parte y en calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES Y FIDEICOMISARIOS "A" los señores **JOSÉ LUIS QUINTANA PADILLA, SALVADOR SÁMANO y AGAPITA VÁZQUEZ MORALES**, todos representados por el señor **JOSÉ LUIS QUINTANA**

COTEJADO

SÁMANO; por una segunda parte compareció la empresa mercantil denominada "SAN FELIPE BEACH CLUB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en calidad de FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B" y BANCO BILBAO VIZCAYA-MÉXICO, S A , INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBV-PROBURSA, el cual ha sido objeto de diversas reformas, entre las cuales se encuentran la substitución de Fiduciario para incluir a **HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC**, así la diversa reforma para designar a Textron Financial Corporation como Fideicomisaria en Primer Lugar - - - - -

SEGUNDO - El patrimonio originalmente afectado en el fideicomiso descrito en el Antecedente Primero anterior se encuentra integrado además de diversos instrumentos de crédito, por los bienes inmuebles descritos como (1) Lotes de terreno número CUARENTA Y CUARENTA Y UNO de la manzana SIN NÚMERO de la Zona Turística Norte de San Felipe, de la Municipalidad de Mexicali, Baja California, con una superficie de SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS TREINTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS, y las medidas y colindancias siguientes AL NORTE, en doscientos trece metros veinte centímetros, con Golfo de California; AL SUR, en cuatrocientos metros, con Carretera Mexicali a San Felipe; AL ESTE, en dos mil veinte metros ochenta centímetros, con lote treinta y nueve; y AL OESTE, en dos mil setenta y un metros seis decímetros, con el lote cuarenta y dos - - - - -

(2) Lotes de terreno número CUARENTA Y DOS Y CUARENTA Y TRES de la manzana CERO de la Zona Turística Norte del Puerto de San Felipe, Baja California, inclusive las construcciones edificadas sobre el referido lote CUARENTA Y TRES, los cuales se describen a continuación LOTE CUARENTA Y DOS, con una superficie de CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, y mide al NORTE, en dos mil ciento seis metros ochocientos ochenta y ocho milímetros, con el lote cuarenta y tres; AL SUR, en dos mil setenta y un metros sesenta centímetros, con



lote cuarenta y uno; AL ESTE, en cien metros con Zona Federal Marítima del Mar de Cortés; y AL OESTE, en cien metros con la Carretera de San Felipe a Mexicali - - - - -

(3) LOTE CUARENTA Y TRES, con superficie aproximada de DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS y mide AL NORTE, en dos mil ciento sesenta y tres metros cuarenta y ocho centímetros, con Fracción Norte ó lote cuarenta y cuatro, que se aplica a la señora María Elena Tenoria Tello; AL SUR, en dos mil ciento seis metros ochenta y nueve centímetros, con lote número cuarenta y dos; AL ESTE, en dos quiebres, el primero en treinta y tres metros noventa y cuatro centímetros y el segundo en setenta y tres metros noventa centímetros, ambos con Zona Federal al Golfo de California; y AL OESTE, en ciento siete metros ochenta y tres centímetros, con derechos de Vía Mexicali-San Felipe, Mexicali, Baja California - - - - -

- - - - -PRIMERA ETAPA- - - - -

- - - - -FRACCIONAMIENTO SAN FELIPE BEACH CLUB- - - - -

TERCERO - SAN FELIPE BEACH CLUB, S A DE C V, solicitó y obtuvo de las Autoridades Municipales, una Autorización para llevar a cabo un Fraccionamiento Turístico, respecto de los lotes 40 Y 41 (CUARENTA Y CUARENTA y UNO), 42 y 43 (CUARENTA Y DOS y CUARENTA Y TRES), manzana cero, de la Zona Turística del Puerto de San Felipe, Municipio de Mexicali, Baja California denominado FRACCIONAMIENTO SAN FELIPE BEACH CLUB, y en consecuencia se autorizó la subdivisión de dichos grandes lotes, en siete (7) manzanas, numeradas como MANZANAS UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, Y SIETE - - - - -

CUARTO - El Acuerdo de Fraccionamiento correspondiente de fecha doce de junio del año dos mil dos, fue publicado en el Periódico Oficial del Estado el día dos de agosto del año dos mil dos, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo partida cinco millones doscientos cuarenta y cuatro mil diecisiete [5 244,017] el día veintisiete de noviembre del mismo año - - - - -

QUINTO - Las memorias descriptivas de la subdivisión autorizada en los términos del Antecedente Tercero anterior,

fueron inscritas en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo partida número Cinco millones doscientos cuarenta y cuatro mil dieciocho (5 244,018) el día veintisiete de noviembre del año dos mil dos, en los términos del acuerdo DCU-F/2827/02 (DCU guión F diagonal dos ocho dos siete diagonal cero dos), de fecha catorce de noviembre del año dos mil dos, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la ciudad de Mexicali, Baja California - - - - -

SEXTO - La subdivisión autorizada en los términos de los Antecedentes Tercero, Cuarto y Quinto anteriores, fue posteriormente modificada, resultando SEIS MANZANAS, con la siguiente lotificación de la MANZANA UNO (1), CINCO (5) LOTES; de la MANZANA DOS (2) SEIS (6) LOTES; de la MANZANA TRES (3) TRES (3) LOTES; de la MANZANA CUATRO (4) SIETE (7) LOTES; de la MANZANA CINCO (5) CUATRO (4) LOTES, y de la MANZANA SEIS (6) SIETE (7) LOTES - - - - -

Las memorias descriptivas y oficio Rectificadorio fueron inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad bajo partidas cinco millones trescientos veintisiete mil cuatrocientos veintisiete Sección Civil, de fecha veintinueve de abril del año dos mil cinco, y partida cinco millones trescientos veintisiete mil cuatrocientos veintiséis Sección Civil de fecha veintinueve de abril del año dos mil cinco, respectivamente - - - - -

SEPTIMO - Asimismo, tanto el Contrato de Fideicomiso referido en el Antecedente Primero anterior, como la subdivisión inicialmente autorizada de acuerdo con los Antecedentes Tercero y Cuarto anteriores, han sufrido diversas modificaciones según se hace constar en los antecedentes registrales que como Anexo "A" se agregan a la presente escritura y se hacen parte de la misma - - - - -

- - - - - --SEGUNDA ETAPA- - - - -

- - - - - --FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR- - - - -

OCTAVO - Mediante escritura pública número noventa y dos mil seiscientos cuarenta y dos (92,642) del volumen dos mil trescientos noventa y dos (2,392) con fecha cinco (5) de diciembre del año dos mil tres (2003), otorgada ante la fe



Licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, Notario Público
Número Cinco de este Municipio, y registrada bajo el número
278,122 (cinco millones doscientos setenta y ocho mil
ciento veintidós), Sección Civil, del Registro Público de la
Propiedad y del Comercio el 22 de enero, 2004, SAN FELIPE
BEACH CLUB, S A DE C V, adquirió tres propiedades
colindantes (en lo sucesivo la "Propiedad") descritos como
(1) Lotes de terreno número 035, Fracción Norte, Manzana 000
de la zona turística de San Felipe, Baja California,
Municipio de Mexicali, con una superficie de 339,247 97
metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias
Al Norte en 2,024 27 metros con Lote No 036 Al Sur en
1,961 02 metros con Lote No 035 Fracción Sur Al Este en
176 50 metros con la Zona Federal del Golfo de California
Al Oeste en 200 00 metros con la Carretera Mexicali-San
Felipe (2) **Lotes números 036 y 037**, manzana 000 de la zona
turística de San Felipe, Baja California, Municipio de
Mexicali, con una superficie de 399,958 77 metros cuadrados,
con las siguientes medidas y colindancias Al Norte en
2,025 16 metros con Lote No 038 Al Sur en 2,024 27 metros
con Lote No 35, Fracción Norte Al Este en 199 16 metros
con la Zona Federal del Golfo de California Al Oeste en
200 00 metros con la Carretera Mexicali-San Felipe (3)
Lotes números 038 y 039, Manzana 000 de la zona turística de
San Felipe, Baja California, Municipio de Mexicali, con una
superficie de 399,122 42 metros cuadrados, con las siguientes
medidas y colindancias Al Norte en 2,020 189 metros con Lote
No 038 Al Sur en 2,025 16 metros con Lote No 40 Al Este
en 199 16 metros con la zona federal del Golfo de California
Al Oeste en 200 00 metros con la Carretera Mexicali-San
Felipe - - - - -

NOVENO - Mediante Escritura pública número noventa y ocho mil
novecientos dos volumen dos mil cuatrocientos noventa y dos,
de fecha veinte días del mes de septiembre del año dos mil
cuatro, pasada ante la fe del suscrito Notario, e inscrita
bajo partida número cinco millones trescientos once mil
novecientos cincuenta y dos, Sección Civil, del Registro

Público de la Propiedad y del Comercio, el día quince de diciembre del año dos mil cuatro, los bienes inmuebles descritos en el Antecedente Séptimo anterior fueron aportados en fideicomiso dentro del Fideicomiso de Administración y Garantía descrito en el Antecedente Primero anterior - - - -

DECIMO - Según oficio número DCU guión dos mil cuatro de fecha once de noviembre del año dos mil cuatro, expedido por la Dirección de Administración Urbana del Municipio de Mexicali, Baja California, se AUTORIZA el Fraccionamiento La Ventana del Mar que comprende precisamente los bienes inmuebles descritos como lotes treinta y cinco fracción norte, lotes treinta y ocho y treinta y nueve, lotes treinta y seis y treinta y siete - - - -

DECIMO PRIMERO - El Acuerdo de Fraccionamiento urbano denominado LA VENTANA DEL MAR fue publicado en el Periódico Oficial del Estado el día veintisiete de agosto del año dos mil cuatro e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Mexicali, Baja California, bajo partida cinco millones trescientos once mil doscientos treinta y seis [5 311,236] Sección Civil el día ocho de diciembre del año dos mil cuatro - - - -

DECIMO SEGUNDO - Por otra parte, las memorias descriptivas consecuencia de la autorización de Fraccionamiento de LA VENTANA DEL MAR, fueron inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Mexicali, Baja California, bajo partida cinco millones trescientos once mil trescientos cincuenta y siete [5 311,357] Sección Civil el día ocho de diciembre del año dos mil cuatro - - - -

DECIMO TERCERO - En los términos de las memorias descriptivas referidas en el antecedente UNDÉCIMO anterior, el Desarrollo La Ventana del Mar quedó constituido por cinco (5) manzanas como sigue MANZANA UNO CON OCHO (8) LOTES; MANZANA DOS CON DIEZ (10) LOTES; MANZANA TRES CON SEIS (6) LOTES, MANZANA CUATRO CON CUATRO (4) LOTES, Y MANZANA CINCO CON UN (1) LOTE, según detalle en el oficio cero cero cero cero seis ocho expedido por la Dirección de Administración Urbana de esta Ciudad, despachado el día junio seis del año dos mil seis, y



OTZ/ADP

exhibe para ser agregado al apéndice marcado con la letra
en el legajo correspondiente a la presente escritura - --

DÉCIMO CUARTO - En las modificaciones realizadas al Fraccionamiento LA VENTANA DEL MAR, se encuentra el contenido en oficio número DAU-FRACC-2178/2006 de fecha diez de agosto del año dos mil seis expedido por la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Mexicali, se autorizó a SAN FELIPE BEACH CLUB, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, la fusión del lote SEIS de la MANZANA CUATRO ubicado dentro del Fraccionamiento San Felipe Beach Club con superficie de sesenta y cuatro mil ochocientos treinta punto setecientos dos metros cuadrados, con el LOTE DOS DE LA MANZANA DOS del Fraccionamiento LA VENTANA DEL MAR, con superficie de nueve mil sesenta y nueve punto ciento treinta y tres metros cuadrados, para que dicho predio fusionado formara parte del Fraccionamiento LA VENTANA DEL MAR, para quedar identificado como LOTE UNO FUSION, MANAZANA DOS, FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, con superficie total de CIENTO DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UNO PUNTO SEISCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADO, según memoria descriptiva inscrita bajo partida cinco millones trescientos noventa y ocho mil quinientos veinticinco [5'398,525] el día veintiséis de septiembre del año dos mil seis, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Sección Civil, de esta Ciudad de Mexicali, Baja California - - - - -

DÉCIMO QUINTO - Mediante oficio número LCU-CERO CERO CERO CINCO CERO OCHO guión DOS MIL CINCO (000508/2005), de fecha treinta y uno de agosto del año dos mil cinco, expedido por la Dirección de Administración Urbana, del Departamento de Control Urbano, del Ayuntamiento de Mexicali, se autorizó a SAN FELIPE BEACH CLUB, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, la constitución del REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO respecto del Conjunto Habitacional denominado CONDOMINIO 12-A (DOCE GUION A), CONFORMADO POR ONCE (11) UNIDADES CONDOMINALES, ubicado en el LOTE NUMERO CUATRO DE LA MANZANA UNO, con superficie de DOCE MIL DOSCIENTAS SESENTA Y SIETE PUNTO CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES (12,267 443) METROS

CUADRADOS, del Fraccionamiento **LA VENTANA DEL MAR**, de San Felipe, Municipio de Mexicali, Baja California, propiedad de la citada Sociedad y afectado en fideicomiso administrativo con HSBC MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, Departamento Fiduciario ("Fiduciario"), oficio que marcado con la letra "B" se agrega al apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura - Dicho CONDOMINIO está conformado por ONCE (11) UNIDADES CONDOMINALES, inscritas bajo partidas cinco millones trescientos once mil trescientas cincuenta y siete doscientos treinta y seis [5 311,236] y cinco millones trescientos once mil trescientos cincuenta y siete (5 311,357), ambas bajo la Sección Civil con fecha ocho de diciembre del año dos mil cuatro en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con las descripciones, medidas, superficie y colindancias que se describen en las correspondientes ONCE [11] memorias descriptivas a manera de deslindes se exhiben para ser agregadas al apéndice marcadas con la letra "C" en el legajo correspondiente a la presente escritura, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si se insertaren a la letra - - -

DECIMO SEXTO - Mediante oficio número CUATRO OCHO DOS GUION DOS MIL SEIS, de fecha cinco de julio del año dos mil seis, expedido por la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Mexicali, se emitió constancia en el sentido de que el Desarrollador SAN FELIPE BEACH CLUB, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, queda facultada para celebrar por si o por conducto de terceros, operaciones de traslación de dominio respecto de las UNIDADES TIPO HABITACIONAL que conforman LOS CONDOMINIOS SIETE (lote uno manzana tres), NUEVE A (lote tres manzana dos), NUEVE B (lote cinco manzana dos), NUEVE C (lote siete manzana dos), DIEZ (lote uno manzana cinco), ONCE (lote cuatro manzana cuatro), DOCE A (lote cuatro manzana uno), Y DOCE B (lote ocho manzana uno), FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR propiedad de la citada Sociedad afectado al fideicomiso administrativo con el Fiduciario según se indica en los Antecedentes transcritos, cuyo oficio exhibe para ser agregado al apéndice marcado con



COTEJADO

letra "D" en el legajo correspondiente a la presente
Escritura - - - - -

DECIMO SEPTIMO - DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO Que

cada de las unidades respecto de las cuales se autoriza la constitución del régimen de Propiedad en Condominio y que se formaliza, constituyen conjuntos independientes ubicados todos dentro del Conjunto Habitacional denominado CONDOMINIO 12-A (DOCE GUION A), CONFORMADO POR ONCE (11) UNIDADES CONDOMINIALES, ubicado en el LOTE NUMERO CUATRO DE LA MANZANA UNO, con superficie de DOCE MIL DOSCIENTAS SESENTA Y SIETE PUNTO CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES (12,267 443) METROS CUADRADOS, del Fraccionamiento **LA VENTANA DEL MAR**, de San Felipe, Delegación de Mexicali, Baja California, en los términos de los Antecedentes transcritos. Todas las unidades condominales se registrarán por el Reglamento Interno de Condóminos de LA VENTANA DEL MAR, en los términos del documento que se agrega al apéndice de esta escritura marcado con la letra "E" - - - - -

Cada uno de dichos CONDOMINIOS estará integrado además de las unidades que a cada lote o condominio establecido sobre éste corresponde, con áreas de propiedad común y áreas de propiedad privativa - - - - -

Es área de propiedad común la zona de estacionamiento de visita. Las Áreas Comunes no podrán en ningún momento ser objeto de división, ni modificación en cuanto a su forma, construcción y destino, sino por acuerdo unánime tomado por la Asamblea General. Sin embargo, las tuberías de agua, gas, electricidad, drenaje, teléfono, calefacción o aire acondicionado, que se contengan dentro de los límites físicos de la propiedad individual, pertenecerán exclusivamente al Condómino de la unidad condominal a cuyo servicio estén destinadas - - - - -

El Condominio estará destinado a un desarrollo turístico de alto nivel con áreas individuales privadas (Lotes) y Áreas Comunes, con los destinos específicos y características establecidas en la Ley y en su caso, el Reglamento de Condóminos. Las Áreas Privadas del Condominio podrán ser

desarrolladas únicamente para fines residenciales en los términos del documento que contiene reglas de diseño que se agrega al apéndice de esta escritura marcado con la letra "F", el cual podrá modificarse según lo considere necesario el Desarrollador tomando en consideración los usos y destinos del suelo y tipo de construcciones autorizadas. Los planos y diseños de construcción en su caso deberán ser autorizados por el Desarrollador designado antes de proceder a las autorizaciones pertinentes para su construcción - - - - -

DECIMO OCTAVO - El LOTE QUE EN ESTE ACTO SE AFECTA AL REGIMEN CONDOMINAL se encuentra al corriente en el pago de contribuciones y demás prestaciones fiscales y libres de todo gravamen, responsabilidad o limitación de dominio, según lo acredita con los certificados de libertad de gravámenes fiscales y del registro público de la propiedad que exhibe y se agregan al apéndice de esta escritura marcados con la letra "G" - - - - -

DECIMO NOVENO - Las partes exhiben asimismo, independientemente de cada una de las memorias y deslindes correspondientes a las ONCE (11) UNIDADES CONDOMINALES, los siguientes documentos todos autorizados por las Autoridades Municipales correspondientes: (a) Tabla de Indivisos correspondientes a cada unidad condominal junto con el Plano del Condominio que señala áreas verdes, áreas comunes y áreas de servicios; (b) Plano que contiene el Deslinde del Proyecto Condominio, (c) Plano autorizado con las memorias descriptivas de las áreas comunes que obra en siete páginas útiles por el anverso; y (d) como se indica en Antecedentes ya transcritos, las memorias descriptivas autorizadas de cada unidad que contiene la planta de conjunto y que identifica la unidad de que se trata, junto con las medidas, superficie y colindancias, y porcentaje de indiviso. Cada uno de dichos documentos se agregan al apéndice de esta escritura marcados con las letras "C" y "H" - - - - -

- - - - - **DECLARACIONES** - - - - -

Declara el Fiduciario por conducto de su delegado fiduciario que - - - - -



PRIMERA - HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, es una sociedad legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas en términos de la escritura pública que contiene la compulsas de estatutos sociales y que lleva el número 264,186 de fecha 10 de Noviembre de 1995, pasada ante la fe de la Lic Georgina Schila Olivera González, notario público número 207 de la ciudad de México D F , y que está debidamente autorizada para celebrar operaciones fiduciarias - - - - -

OYEJADO

SEGUNDA - Según se señala en los Antecedentes de esta escritura es Fiduciario en el Fideicomiso de Administración y Garantía de SAN FELIPE BEACH CLUB, y que ha recibido instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso con la anuencia de Textron Financial Corporation, para formalizar la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio respecto del CONDOMINIO descrito en el cuerpo de este instrumento - --

TERCERA - Que en este acto desea proceder a la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio respecto del bien inmueble conocido como Conjunto Habitacional denominado CONDOMINIO 12-A (DOCE GUION A), CONFORMADO POR ONCE (11) UNIDADES CONDOMINIALES, ubicado en el LOTE NUMERO CUATRO DE LA MANZANA UNO, con superficie de DOCE MIL DOSCIENTAS SESENTA Y SIETE PUNTO CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES (12,267 443) METROS CUADRADOS, del Fraccionamiento **LA VENTANA DEL MAR**, de San Felipe, Delegación de Mexicali, Baja California,, y que ha quedado descrito en este instrumento y anexos relativos - - -

Declara el señor Contador Público JOSÉ DE JESÚS OLMOS GONZÁLEZ - - - - -

CUARTA - Que su representada, la empresa mercantil denominada "SAN FELIPE BEACH CLUB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE es una sociedad mexicana, constituida según escritura pública número ciento veintiocho mil setecientos treinta y cinco (128,735) volumen un mil doscientos veinticinco (1,225) de fecha veintiséis (26) de abril del año 1994, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Morenc Mafud, Notario Público Número Dos de la Ciudad de Tijuana, Baja California, e inscrita el día quince de agosto del año mil novecientos

noventa y cuatro, bajo la partida número cinco millones cincuenta mil seiscientos ochenta y dos de la Sección de comercio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Mexicali, Baja California, cuyo documento obra como anexo a la escritura pública Número cuatro mil cuatrocientos cuarenta y cuatro, del volumen número sesenta, pasada ante la fe del Notario Público Número Catorce de esta Ciudad de Mexicali, Baja California, Licenciado Arturo López Corella, e inscrita el día diecisiete de julio del año dos mil dos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo partida número cinco millones doscientos treinta y tres mil doscientos ochenta y cinco, Sección Comercio de esta Ciudad de Mexicali, Baja California, mediante la cual acredita las facultades que le han sido otorgadas, y que lo autorizan para celebrar el presente contrato, las cuales bajo protesta de decir verdad manifiesta que no le han sido revocadas o limitadas, instrumentos que el suscrito Notario tuvo a la vista, lo cual certifico - - - - -

QUINTA - Que en su calidad de Desarrollador viene a hacer constar la conformidad de su Representada para la constitución del Régimen de Propiedad en condominio del denominado **CONDominio DOCE GUION A, DE LA VENTANA DEL MAR**, que es precisamente el objeto de esta escritura - - - - -
Expuesto lo anterior el compareciente otorga las siguientes -

- - - - - **C L A U S U L A S** - - - - -

PRIMERA - El señor LICENCIADO JESUS LUCIO SOSA SOSA, en representación del Fiduciario **HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC**, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso en Administración y Garantía de SAN FELIPE BEACH CLUB, con la asistencia del Desarrollador, "SAN FELIPE BEACH CLUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el Contador Público JOSÉ DE JESÚS OLMOS GONZÁLEZ, comparece a constituir el RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, que establece la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Baja California, respecto del Conjunto Habitacional denominado CONDOMINIO 12-A (DOCE GUION A), CONFORMADO POR



(11) UNIDADES CONDOMINIALES, ubicado en el LOTE NUMERO CINCO DE LA MANZANA UNO, con superficie de DOCE MIL OCHOCIENTAS SESENTA Y SIETE PUNTO CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES (12,267 443) METROS CUADRADOS, del Fraccionamiento **LA VENTANA DEL MAR**, de San Felipe, Delegación de Mexicali, Baja California, cuyo lote tiene la siguientes medidas y colindancias - - - - - NORTE, veintiseis punto cuatrocientos sesenta metros, nueve punto doscientos cincuenta y cinco metros, tres punto ciento setenta y tres metros y treinta y seis punto seiscientos cuarenta y seis metros con Lote Cinco; SUR, linea curva de seis punto novecientos sesenta y cuatro metros, cinco punto doscientos dieciseis metros, linea curva de veintiuno punto setecientos veintiseis metros, veinte punto doscientos once metros, veintinueve punto quinientos metros, linea curva de catorce punto cuatrocientos setenta y seis metros y linea curva de veinte punto quinientos sesenta y tres metros con Lote Tres; ESTE, linea curva de trece punto novecientos veintitres metros, nueve punto quinientos treinta y ocho metros, linea curva de cuarenta punto cero veinticinco metros, cincuenta y cuatro punto cero cuarenta y seis metros con Calle Marina y treinta y nueve punto seiscientos seis metros con Lote Tres; OESTE, ciento cuarenta y cinco punto seiscientos setenta y cinco metros con Lote Dos - - - - -

SEGUNDA - Las relaciones que surjan entre los condóminos, así como el conjunto de ellos frente a terceros, sus derechos y obligaciones, la forma o administración y mantenimiento se regirán por el Reglamento de Condominio que obra agregado al Apéndice de esta escritura marcado con la letra "F", y podrá ser modificado en cualquier tiempo en los términos que el mismo establece sin necesidad de protocolización - - - - -

TERCERA - Los adquirientes tendrán derecho de propiedad exclusiva, sobre el inmueble respectivo y derecho de copropiedad sobre los bienes de propiedad común, de acuerdo con lo que establece el Artículo Novecientos veintiséis del Código Civil vigente en el Estado de Baja California, y la Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio publicado en el

Periódico Oficial del propio Estado el día dieciocho de junio del año dos mil cuatro - - - - -

CUARTA - Se hace constar que para la interpretación y ejecución del acto constitutivo del Régimen de Propiedad en Condominio a que se refiere esta escritura, los futuros condóminos adquirentes de los inmuebles que integran el Conjunto Condominal, se obligan a lo estipulado en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio y del Reglamento a que se hace alusión en las Declaraciones de esta escritura - - - - -

QUINTA - La presente escritura constitutiva de Régimen de Propiedad en Condominio, así como los Reglamentos a que se hace mención, sólo podrán ser modificados en los casos y condiciones que determine la Asamblea de Condóminos en los términos de la escritura de constitución de la Asociación de Condóminos San Felipe Beach, A C , quienes igualmente serán los únicos que tendrán las facultades para designar Administrador del Condominio, con las facultades y obligaciones que en la misma Asamblea de Condóminos se le confieran - - - - -

SEXTA - El señor Licenciado JESUS LUCIO SOSA SOSA, en Representación del Fiduciario HSBC MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BAJA MULTIPLE, Departamento Fiduciario, con la comparecencia del señor JESÚS OLMOS GONZÁLEZ, en representación de "SAN FELIPE BEACH CLUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su calidad de Desarrollador, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo Novecientos veintiséis del Código Civil vigente en el Estado de Baja California y la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, publicado en el Periódico Oficial del mismo Estado en vigor, y de manera especial el Artículo 8 de esta última Ley, declaran su voluntad expresa de someter los terrenos específicamente designados en las Declaraciones anteriores, así como cualesquier construcción en él edificadas al Régimen de Propiedad en Condominio - - - - -

SEPTIMA - El compareciente exhibe lo siguiente - - - - -

a) - Copias de memorias descriptivas incluyendo plano de



...lización de cada inmueble en condominio, las que exhibe y
...uedan descritas en el Capítulo de Antecedentes - - - - -

Copia del Reglamento en que se detalla los derechos y
obligaciones de los adquirentes de las UNIDADES CONDOMINALES,
bajo el nombre comercial de LA VENTANA DEL MAR, referido en
el Capítulo de Antecedentes - - - - -

c) - Deslindes, expedidos por el Departamento de Catastro
Municipal del Ayuntamiento de Mexicali, según se detallan en
el Capítulo de Antecedentes de esta escritura y se tienen por
COTEJADOS descritos como si se transcribieran de manera literal - - - - -

d) - El compareciente declara que los inmuebles objeto de la
presente operación de constitución de Régimen de Propiedad en
Condominio se encuentran al corriente en el pago de
contribuciones y demás prestaciones fiscales según lo
acredita con los Certificados de Libertad de Gravámenes
Fiscales y del Registro Público de la Propiedad, según se
detallan en el Capítulo de Antecedentes de esta escritura - -

OCTAVA - Los gastos y honorarios que se devenguen con motivo
de este otorgamiento y la inscripción de su testimonio en el
Registro Público de la Propiedad, serán por cuenta de "SAN
FELIPE BEACH CLUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - -

- - - - - **PERSONALIDAD** - - - - -

Los apoderados de la parte Fiduciaria y Desarrollador
acreditaron su personalidad en términos del Artículo Ciento
Veintiuno fracción Octava inciso a) de la Ley del Notariado
vigente en el Estado de Baja California, de conformidad con
lo siguiente - - - - -

I - El señor LICENCIADO JESÚS LUCIO SOSA SOSA acredita su
personalidad así como la legal existencia de "HSBC MÉXICO",
SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO
FINANCIERO HSBC, antes "BANCO INTERNACIONAL", SOCIEDAD
ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO
BITAL, DIVISIÓN FIDUCIARIA, declarando bajo protesta de decir
verdad que las facultades con que actúa, no les han sido
revocadas o modificadas en forma alguna con los siguientes
documentos - - - - -

a) - Con la copia del testimonio de la escritura pública de

fecha 29 de Julio del año dos mil cuatro, Número 289,532 del Volumen 10,686 del Protocolo a cargo del Licenciado Tomas Lozano Molina, Notario Público Número Diez de la Ciudad de México, Distrito Federal y con la Carta de Autorización que le fue otorgada para la firma del presente instrumento, los la que exhibe en unión de cuatro copias para agregarse dos marcadas con la letra "I" al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y las otras copias se agregarán al testimonio que de esta escritura se expida - - -

II - El señor Contador Público JOSE DE JESUS OLMOS GONZALEZ, acreditó su personalidad y la legal existencia de su representada "SAN FELIPE BAJA BEACH CLUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, declarando bajo protesta de decir verdad que las facultades con que actúa no le han sido revocadas o modificadas, con los siguientes documentos - - - - -

a) Escritura pública número ciento veintiocho mil setecientos treinta y cinco del volumen un mil doscientos veinticinco de fecha veintiséis de abril de mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Moreno Mafud, Notario Público Número Dos de la Ciudad de Tijuana, Baja California, e inscrita el día quince de agosto del año mil novecientos noventa y cuatro, bajo la partida número cinco millones cincuenta mil seiscientos ochenta y dos de la Sección de comercio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Partido Judicial - - - - -

b) Escritura pública Número cuatro mil cuatrocientos cuarenta y cuatro, del volumen número sesenta, pasada ante la fe del Notario Público Número Catorce de esta Ciudad de Mexicali, Baja California, Licenciado Arturo López Corella, e inscrita el día diecisiete de julio del año dos mil dos, bajo la partida número cinco millones doscientos treinta y tres mil doscientos ochenta y cinco, de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad - - - - -

YO EL NOTARIO, DOY FE De la verdad del acto; de que lo relacionado concuerda exactamente con sus originales que tuve a la vista, lo cual certifico; de que los comparecientes



COTEJADO

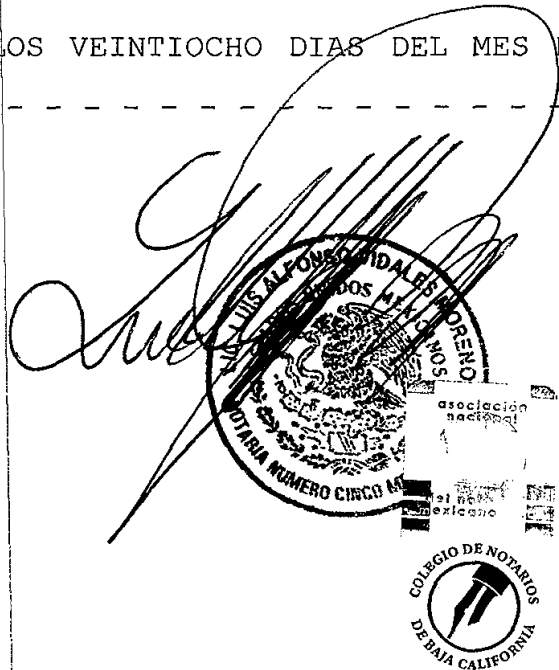
De la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, constándome impedimento alguno en contrario; de que los señores Sosa Sosa y Olmos González me son personalmente conocidos del suscrito Notario, quienes hacen constar que sus respectivas representadas también gozan de la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, no constándome impedimento alguno, en contrario que se encuentran al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, lo que no acreditaron y que hasta la fecha no les ha sido revocado los poderes con que actúan; de que sus generales obran en hoja por separado, la que marcada con la letra "J" se agrega al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura y una copia de la misma se agregará al testimonio que de esta escritura se expida - - - - -

ASIMISMO, DOY FE De que en los términos del Artículo Ciento catorce de la Ley del Notariado para el Estado de Baja California, de todos los documentos del Apéndice, se agregará copia de cada uno de ellos a los testimonios que de esta escritura se expidan, formando parte integrante de los mismos; de que las copias que se agregan al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura o al testimonio, coinciden exactamente con sus originales con los cuales las cotejé y tuve a la vista, lo cual certifico - - - - -

LEIDA que fue la presente escritura por los comparecientes y habiéndoles explicado el valor y consecuencias legales de su contenido, expresaron su conformidad con ella y la firmaron el día dos del mes de Marzo del año en curso, en que autorizo definitivamente por no causar impuesto alguno - Doy fé - Dos firmas ilegibles - Luis Alfonso Vidales M - Firmado - El sello de autorizar - - - - -

- - - - - DEL APENDICE - - - - -
- - - - - LETRA "A" - - - - -
Oficio No 000068, en tres hojas - - - - -
- - - - - LETRA "B" - - - - -
Oficio LCU-000508/2005, en una hoja - - - - -
- - - - - LETRA "C" - - - - -

Memoria Descriptiva, en once hojas - - - - -
- - - - - LETRA "D" - - - - -
Oficio No 482-2006, en una hoja - - - - -
- - - - - LETRA "E" - - - - -
Reglamento, en cuarenta y una hojas - - - - -
- - - - - LETRA "F" - - - - -
Regla de Diseño de Construcción, en cuarenta hojas - - - - -
- - - - - LETRA "G" - - - - -
Certificado de catastro y de Registro Público, en cuatro
hojas - - - - -
- - - - - LETRA "H" - - - - -
Deslinde, tabla de indiviso y planos adicionales, en cinco
hojas - - - - -
- - - - - LETRA "I" - - - - -
Copia de la escritura pública número doscientos ochenta y
nueve mil quinientos treinta y dos y carta de autorización,
en quince hojas - - - - -
- - - - - LETRA "J" - - - - -
Generales de los comparecientes, en una hoja - - - - -
ES PRIMER TESTIMONIO DE ESTA ESCRITURA QUE SE EXPIDE PARA
"HSBC MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC - VA EN CIENTO TREINTA Y UNA
HOJAS UTILES, DEBIDAMENTE COTEJADO Y CORREGIDO - DOY FE -
MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE
MARZO DEL AÑO DOS MIL SIETE - - - - -





Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con

Partida: 5428746	Recibo Oficial: _____
Fecha de Inscripcion: 12 DE MAYO DEL 2007	Fecha: 08 DE NOVIEMBRE DEL 2005
Seccion: CIVIL	Hora: _____
Analista: LIC. JOSE JUAN RODRIGUEZ TREJO	Volante: 822777

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ESCRITURA PUBLICA PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 111370 DEL VOLUMEN NUMERO 2752 DE FECHA 22 DE FEBRERO DEL 2007 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 5 DE MEXICALI, B.C..

PROPIETARIO(S) SAN FELIPE BEACH CLUB S.A. DE C.V REPRESENTADA POR JOSE DE JESUS OLMOS GONZALEZ. DOMICILIO:MEXICALI B.C.

DENOMINACION CONDOMINIO CONDOMINIO 12-A UBICADO SOBRE EL LOTE 4 DE LA MANZANA 1 CON UNA SUPERFICIE DE 12,267 443 M2. DEL FRACC. LA VENTANA DEL MAR DEL PUERTO DE SAN FELIPE, DE ESTA MUNICIPALIDAD

DEPARTAMENTO/LOCAL/ESTACIONAMIENTO * UNIDAD 1
CONDOMINIO CONDOMINIO 12-A UBICADO SOBRE EL LOTE 4 DE LA MANZANA 1 CON UNA SUPERFICIE DE 12,267 443 M2. DEL FRACC. LA VENTANA DEL MAR DEL PUERTO DE SAN FELIPE, DE ESTA MUNICIPALIDAD.
DE TERRENO 925.759 M2
Porcentaje de Indiviso:9.2052
NORESTE 39.626 M. CON AREA VERDE
NOROESTE: 23.358 M. CON PRIVADA DE ANFITRITE
SURESTE LC=21 708 M. CON AREA VERDE
SUROESTE: 42.081 M. CON UNIDAD 2

* UNIDAD 2
CONDOMINIO CONDOMINIO 12-A UBICADO SOBRE EL LOTE 4 DE LA MANZANA 1 CON UNA SUPERFICIE DE 12,267 443 M2. DEL FRACC. LA VENTANA DEL MAR DEL PUERTO DE SAN FELIPE, DE ESTA MUNICIPALIDAD.
DE TERRENO 696.646 M2
Porcentaje de Indiviso:6.9270
NORESTE 42.081 M. CON UNIDAD 1
NOROESTE. 2.732 M. CON PRIVADA DE ANFITRITE
LC= 5.878 M. CON PRIVADA DE ANFITRITE
LC= 17.044 M. CON PRIVADA DE ANFITRITE
SURESTE 20.211 M. CON AREA VERDE
SUROESTE: 28.653 M. CON UNIDAD 3

* UNIDAD 3
CONDOMINIO CONDOMINIO 12-A UBICADO SOBRE EL LOTE 4 DE LA MANZANA 1 CON UNA SUPERFICIE DE 12,267 443 M2. DEL FRACC. LA VENTANA DEL MAR DEL PUERTO DE SAN FELIPE, DE ESTA MUNICIPALIDAD.
DE TERRENO 859.715 M2
Porcentaje de Indiviso:8.5485
NORESTE 28.653 M. CON UNIDAD 2
NOROESTE. LC= 10.937 M. CON PRIVADA DE ANFITRITE
SURESTE LC= 14.476 M. CON AV LA VENTANA DEL MAR
29.517 M. CON AREA VERDE
SUROESTE: 46.692 M. CON UNIDAD 4

* UNIDAD 4
CONDOMINIO CONDOMINIO 12-A UBICADO SOBRE EL LOTE 4 DE LA MANZANA 1 CON UNA SUPERFICIE DE 12,267 443 M2. DEL FRACC. LA VENTANA DEL MAR DEL PUERTO DE SAN FELIPE, DE ESTA MUNICIPALIDAD.
DE TERRENO 1,205.666 M2
Porcentaje de Indiviso:11.9884
NORESTE LC=11 415 M. CON PRIVADA DE ANFITRITE
NOROESTE: 39.007 M. CON UNIDAD 5





Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con

Partida: 5428746	Recibo Oficial:
Fecha de Inscripcion: 12 DE MAYO DEL 2007	Fecha: 08 DE NOVIEMBRE DEL 2005
Seccion: CIVIL	Hora:
Analista: LIC. JOSE JUAN RODRIGUEZ TREJO	Volante: 822777

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

SURESTE LC= 20.561 M. CON AREA VERDE
46.692 M. CON UNIDAD 3
SUROESTE. 32.583 M. CON AREA DE RESERVA

*** UNIDAD 5**

CONDOMINIO CONDOMINIO 12-A UBICADO SOBRE EL LOTE 4 DE LA MANZANA 1 CON UNA SUPERFICIE DE 12,267 443 M2. DEL FRACC. LA VENTANA DEL MAR DEL PUERTO DE SAN FELIPE, DE ESTA MUNICIPALIDAD.
DE TERRENO 739.245 M2
Porcentaje de Indiviso:7.3506
NORESTE LC=14.290 M. CON PRIVADA DE ANFITRITE
NOROESTE: 34.303 M. CON UNIDAD 6
SURESTE 39.007 M. CON UNIDAD 4
SUROESTE: 35.001 M. CON AREA DE RESERVA

*** UNIDAD 6**

CONDOMINIO CONDOMINIO 12-A UBICADO SOBRE EL LOTE 4 DE LA MANZANA 1 CON UNA SUPERFICIE DE 12,267 443 M2. DEL FRACC. LA VENTANA DEL MAR DEL PUERTO DE SAN FELIPE, DE ESTA MUNICIPALIDAD.
DE TERRENO 885.286 M2
Porcentaje de Indiviso:8.8027
NORESTE LC=14.287 M. CON PRIVADA DE ANFITRITE
NOROESTE. 45.400 M. CON UNIDAD 7
SURESTE 34.303 M. CON UNIDAD 5
LC=8.108 M. CON PRIVADA DE ANFITRITE
LC=5.161 M. CON PRIVADA DE ANFITRITE
SUROESTE: 20.042 M. CON AREA DE RESERVA



SECCION CIVIL

*** UNIDAD 7**

CONDOMINIO CONDOMINIO 12-A UBICADO SOBRE EL LOTE 4 DE LA MANZANA 1 CON UNA SUPERFICIE DE 12,267 443 M2. DEL FRACC. LA VENTANA DEL MAR DEL PUERTO DE SAN FELIPE, DE ESTA MUNICIPALIDAD.
DE TERRENO 849.402 M2
Porcentaje de Indiviso:8.4459
NORESTE 13.253 M. CON PRIVADA DE ANFITRITE
LC=4.638 M. CON PRIVADA DE ANFITRITE
LC=5.785 M. CON PRIVADA DE ANFITRITE
NOROESTE: 34.924 M. CON UNIDAD 8
SURESTE 45.400 M. CON UNIDAD 6
SUROESTE. 20.042 M. CON AREA DE RESERVA

*** UNIDAD 8**

CONDOMINIO CONDOMINIO 12-A UBICADO SOBRE EL LOTE 4 DE LA MANZANA 1 CON UNA SUPERFICIE DE 12,267 443 M2. DEL FRACC. LA VENTANA DEL MAR DEL PUERTO DE SAN FELIPE, DE ESTA MUNICIPALIDAD.
DE TERRENO 651.369 M2
Porcentaje de Indiviso:6.4768
NORESTE LC=14.504 M. CON PRIVADA DE ANFITRITE
NOROESTE. 33.771 M. CON UNIDAD 9
SURESTE 34.924 M. CON UNIDAD 7
SUROESTE: 27.303 M. CON AREA DE RESERVA

*** UNIDAD 9**

CONDOMINIO CONDOMINIO 12-A UBICADO SOBRE EL LOTE 4 DE LA MANZANA 1 CON UNA SUPERFICIE DE 12,267 443 M2. DEL FRACC. LA VENTANA DEL MAR DEL PUERTO DE SAN FELIPE, DE ESTA MUNICIPALIDAD.
DE TERRENO 969.574 M2
Porcentaje de Indiviso:9.6409
NORESTE 40.437 M. CON LOTE F DERECHO DE PASO



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con

Partida: 5428746	Recibo Oficial: _____
Fecha de Inscripción: 12 DE MAYO DEL 2007	Fecha: 08 DE NOVIEMBRE DEL 2005
Sección: CIVIL	Hora: _____
Analista: LIC. JOSE JUAN RODRIGUEZ TREJO	Volante: 822777

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

NOROESTE. 9.255 M. CON AREA VERDE
26.460 M. CON AREA VERDE
SURESTE 33.771 M. CON UNIDAD 8
LC=7.382 M. CON PRIVADA DE ANFITRITE
SUROESTE. 10.705 M. CON AREA DE RESERVA

* UNIDAD 10

CONDOMINIO CONDOMINIO 12-A UBICADO SOBRE EL LOTE 4 DE LA MANZANA 1 CON UNA SUPERFICIE DE 12,267 443 M2. DEL FRACC. LA VENTANA DEL MAR DEL PUERTO DE SAN FELIPE, DE ESTA MUNICIPALIDAD.

DE TERRENO 1,262.036 M2

Porcentaje de Indiviso: 12.5489

NORESTE 9.538 M. CON CALLE MARINA
LC=13.924 M. CON CALLE MARINA
LC=18.851 M. CON CALLE MARINA

NOROESTE: 36.638 M. CON AREA VERDE

SURESTE LC= 10.543 M. CON PRIVADA DE ANFITRITE
21.641 M. CON UNIDAD 11

SUROESTE: 40.429 M. CON LOTE F DERECHO DE PASO

* UNIDAD 11

CONDOMINIO CONDOMINIO 12-A UBICADO SOBRE EL LOTE 4 DE LA MANZANA 1 CON UNA SUPERFICIE DE 12,267 443 M2. DEL FRACC. LA VENTANA DEL MAR DEL PUERTO DE SAN FELIPE, DE ESTA MUNICIPALIDAD.

DE TERRENO 1,012.232 M2

Porcentaje de Indiviso: 10.0650

NORESTE 20.012 M. CON CALLE MARINA
27.130 M. CON CALLE MARINA

NOROESTE: 21.641 M. CON UNIDAD 10

SURESTE 13.566 M. CON PRIVADA DE ANFITRITE
LC= 7.069 M. CON PRIVADA ANFITRITE
LC= 18.042 M. CON PRIVADA ANFITRITE

SUROESTE. LC= 26.238 M. CON PRIVADA ANFITRITE
LC= 4.638 M. CON PRIVADA ANFITRITE
7.241 M. CON PRIVADA ANFITRITE



SECCION CIVIL

AUTORIZACION

EN USO DE LAS FACULTADES QUE A ESTA DIRECCIÓN LE CONFIERE EL ARTICULO 11 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL EL 24 DE JUNIO DE 1994 Y DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 138 FRACCIÓN VIII DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE MEXICALI B.C., PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO EN FECHA 14 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y UNA VEZ ANALIZADOS LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS EN RELACIÓN CON LA PROPIEDAD, EDIFICACIÓN Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS CERTIFICADOS POR LOS ORGANISMOS OFICIALES CORRESPONDIENTES, RESPECTO AL CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO CONDOMINIO 12-A, PROPIEDAD DE SAN FELIPE BEACH CLUB S.A. DE C.V. UBICADO EN EL LOTE NUMERO 004 DE LA MANZANA 001 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, EN EL PUERTO DE SAN FELIPE, EN ESTA MUNICIPALIDAD, CONFORMADO POR 11 UNIDADES, INSCRITOS BAJO LAS PARTIDAS 5311357 SECCION CIVIL DE FECHA 8 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 5311236 SECCION CIVIL DE FECHA 8 DE DICIEMBRE DEL 2004 EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTE MUNICIPIO Y CONSIDERANDO QUE DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO DE LOS SISTEMAS ESTABLECIDOS, ASI COMO LAS PREVISIONES LEGALES SOBRE PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO Y PRESTACION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS, CON FUNDAMENTO EN EL ART 3 DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES VIGENTE, TENGO A BIEN DECLARAR QUE ES PROCEDENTE LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL CONJUNTO HABITACIONAL ANTES CITADO DEBIENDO SUJETAR LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE A LA MEMORIA DESCRIPTIVA QUE SE ANEXA A ESTE DOCUMENTO.

SE HACE DE SU CONOCIMIENTO LO ANTERIOR A FIN DE QUE SE HAGAN LAS INSCRIPCIONES

5428746



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con

Partida: 5428746	Recibo Oficial: _____
Fecha de Inscripción: 12 DE MAYO DEL 2007	Fecha: 08 DE NOVIEMBRE DEL 2005
Sección: CIVIL	Hora: _____
Analista: LIC. JOSE JUAN RODRIGUEZ TREJO	Volante: 822777

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CORRESPONDIENTES EN LOS TERMINOS DE LA LEY DE ORGANIZACION Y REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO A COSTA DEL INTERESADO

ARQ. JOSE LUIS RODRIGUEZ ESCOTO
DIRECTOR DE ADMINISTRACION URBANA

DISPOSICION ESPECIAL

COMPARECE COMO FIDUCIARIO EN LA PRESENTE CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, HSBC MEXICO S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, REPRESENTADO POR EL C. JESUS LUCIO SOSA SOSA.

EL C. JESUS LUCIO SOSA SOSA, EN REPRESENTACIÓN DE HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, EN SU CALIDAD DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA DE SAN FELIPE BEACH CLUB, CON LA ASISTENCIA DEL DESARROLLADOR SAN FELIPE BEACH CLUB S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR EL C.P JOSÉ DE JESUS OLMOS GONZÁLEZ, COMPARECE A CONSTITUIR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO QUE ESTABLECE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, RESPECTO AL CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO CONDOMINIO 12-A, CONFORMADO POR 11 UNIDADES UBICADO EN EL LOTE 4 DE LA MANZANA 1 CON SUPERFICIE DE 11,267 443 M2, DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, EN EL PUERTO DE SAN FELIPE, EN ESTA MUNICIPALIDAD PROPIEDAD DE SAN FELIPE BEACH CLUB S.A. DE C.V INSCRITOS BAJO LAS PARTIDAS 5311357 SECCIÓN CIVIL DE FECHA 8 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 5311236 SECCIÓN CIVIL DE FECHA 8 DE DICIEMBRE DEL 2004, EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTE MUNICIPIO CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DESCRITAS EN LA CLÁUSULA PRIMERA RELATIVA A ESTE INSTRUMENTO.

UBICADO SOBRE

Lote:4
Manzana:1
FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR
Superficie:12,267 443 M2
NORTE: 26.460 M., 9.255 M., 3.173 M. Y 36.646 M. CON LOTE 5
SUR LC=6.964 M., 5.216 M., LC=21 726 M., 20.211 M., 29.500 M., LC=14.476 M. Y
LC=20.563 M. CON LOTE 3
ESTE LC= 13.923 M., 9.538 M., LC= 40.025 M., 54.046 M. CON CALLE MARINA Y
39.606 M. CON LOTE 3
OESTE. 145.675 M. CON LOTE 2

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

ANTECEDENTES

Sección:CIVIL
Partida:5278122
Fecha:22 DE ENERO DEL 2004
Acto:CONTRATO DE COMPRAVENTA

Sección:CIVIL
Partida:5311236
Fecha:08 DE DICIEMBRE DEL 2004
Acto:ACUERDOS

Sección:CIVIL
Partida:5311357
Fecha:08 DE DICIEMBRE DEL 2004
Acto:MEMORIAS DESCRIPTIVAS



SECCION CIVIL



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con

Partida: 5428746	Recibo Oficial:
Fecha de Inscripcion: 12 DE MAYO DEL 2007	Fecha: 08 DE NOVIEMBRE DEL 2005
Seccion: CIVIL	Hora:
Analista: LIC. JOSE JUAN RODRIGUEZ TREJO	Volante: 822777

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Seccion: CIVIL
Partida: 5378164
Fecha: 04 DE MAYO DEL 2006
Acto: CONVENIO MODIFICATORIO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO

EL C. SUBREGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

Armando Magaña A.
LIC. ARMANDO MAGAÑA ANGUIANO



SECCION CIVIL

Sin validez oficial

A rough sketch

Fraccionamiento: La Ventana del Mar

San Felipe B.C.

MANZANA 1

LOTE 4

CONDOMINIO 12-A

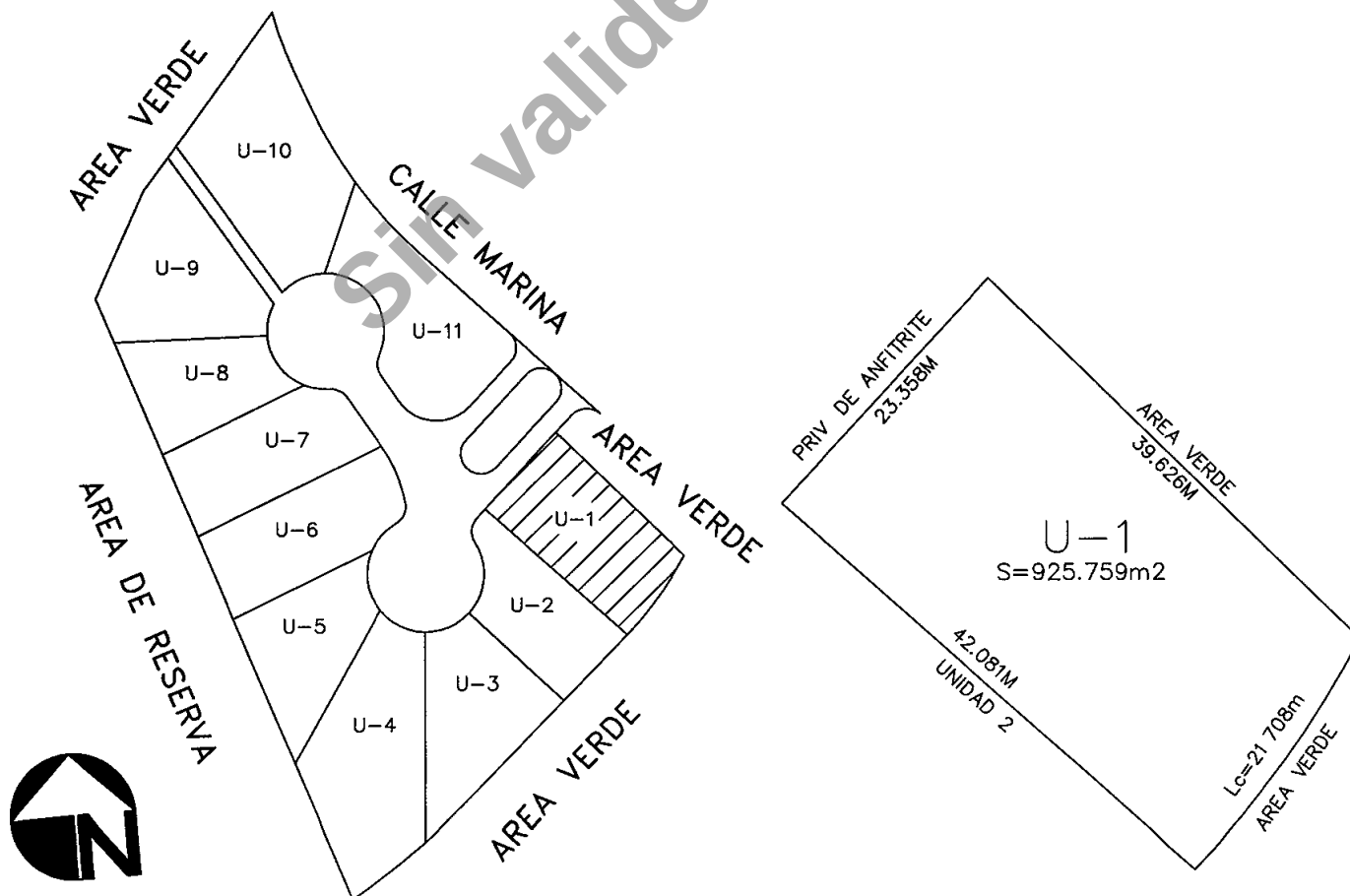
UNIDAD NO 1 CONDOMINIO 12-A SUPERFICIE.925 759M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORESTE	39 626 MTS CON AREA VERDE
AL NOROESTE	23 358 MTS CON PRIVADA DE ANFITRITE
AL SURESTE	Lc = 21 708 MTS CON AREA VERDE
AL SUROESTE	42 081 MTS CON UNIDAD 2

PORCENTAJE DE INDIVISO 9 2052%

CONDOMINIO 12-A

PLANTA DE CONJUNTO



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

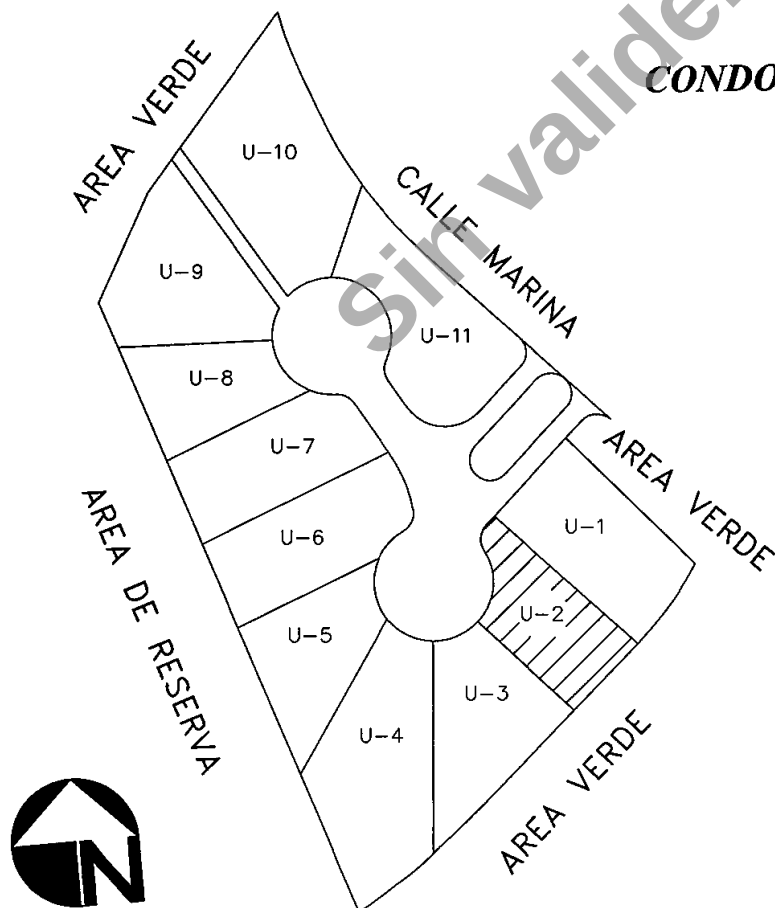
San Felipe B.C.

MANZANA 1 LOTE 4 CONDOMINIO 12-A

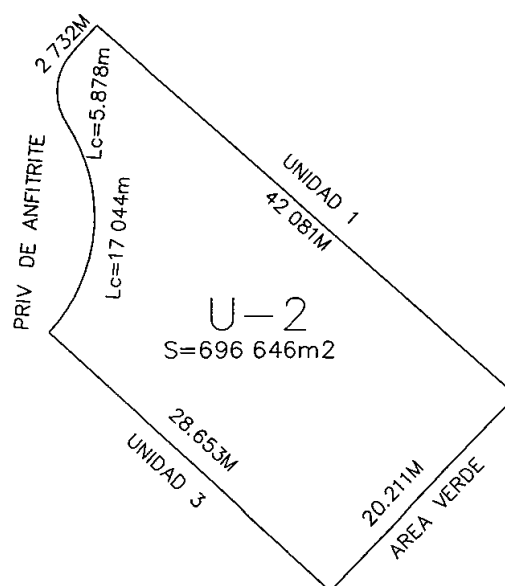
UNIDAD NO 2 CONDOMINIO 12-A SUPERFICIE.696 646M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORESTE	42 081MTS	CON UNIDAD 1
AL NOROESTE	2 732 MTS	CON PRIVADA DE ANFITRITE
	Lc = 5 878 MTS	CON PRIVADA DE ANFITRITE
	Lc = 17 044 MTS	CON PRIVADA DE ANFITRITE
AL SURESTE	20 211 MTS	CON AREA VERDE
AL SUROESTE	28 653 MTS	CON UNIDAD 3
PORCENTAJE DE INDIVISO	6 9270	%

PLANTA DE CONJUNTO



CONDOMINIO 12-A



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

San Felipe B.C.

MANZANA 1

LOTE 4

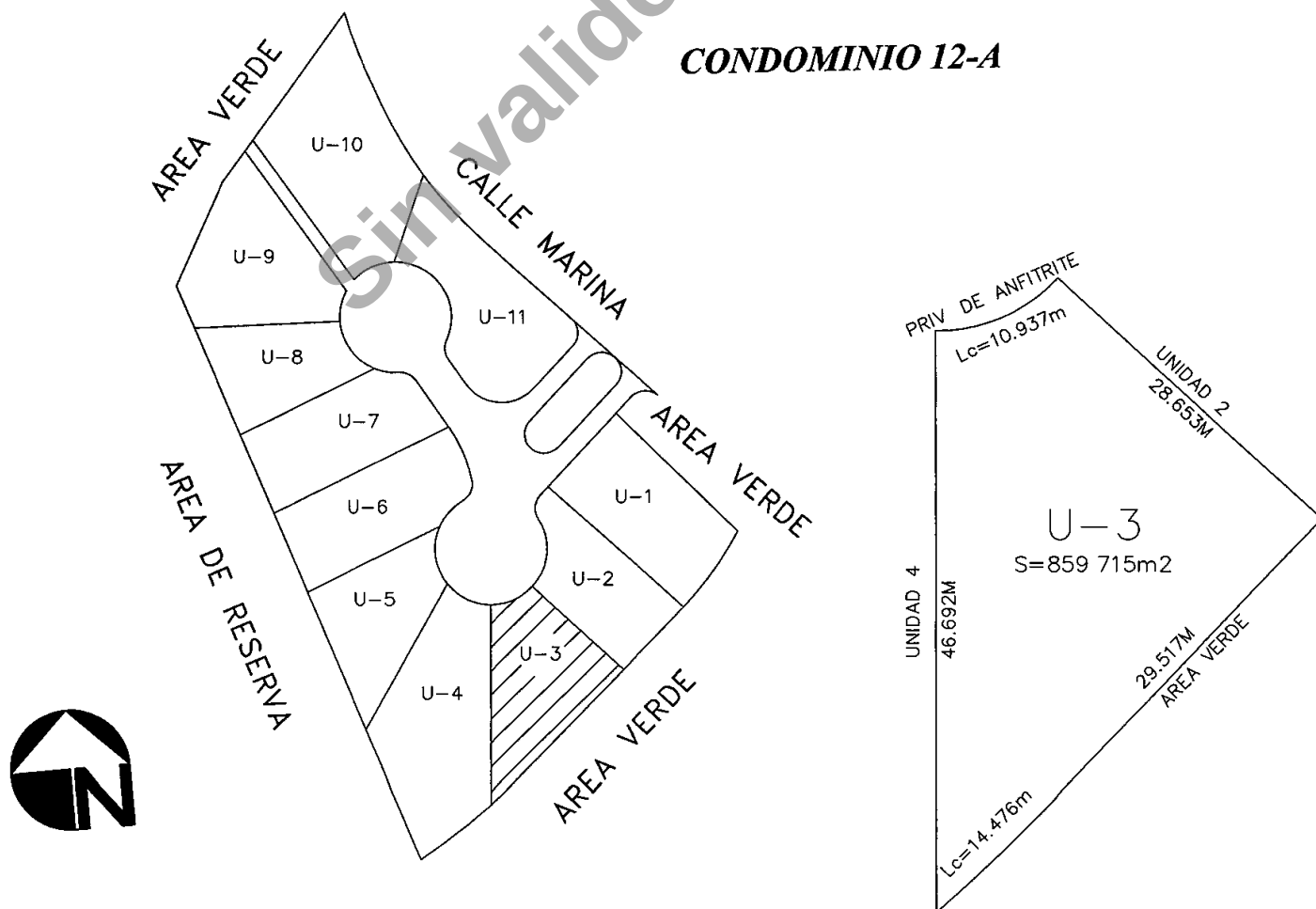
CONDOMINIO 12-A

UNIDAD NO 3 CONDOMINIO 12-A SUPERFICIE 859 715M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORESTE	28 653 MTS CON UNIDAD 2
AL NOROESTE	Lc = 10 937 MTS CON PRIVADA DE ANFITRITE
AL SURESTE	Lc = 14 476 MTS CON AV LA VENTANA DEL MAR
	29 517 MTS CON AREA VERDE
AL SUROESTE	46 692 MTS CON UNIDAD 4
PORCENTAJE DE INDIVISO	8 5485%

PLANTA DE CONJUNTO

CONDOMINIO 12-A



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

San Felipe B.C.

MANZANA 1

LOTE 4

CONDOMINIO 12-A

UNIDAD NO 4 CONDOMINIO 12-A SUPERFICIE 1,205 666M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORESTE $L_c = 11\,415$ MTS CON PRIVADA DE ANFITRITE

AL NOROESTE 39 007 MTS CON UNIDAD 5

AL SURESTE $L_c = 20\,561$ MTS CON AREA VERDE

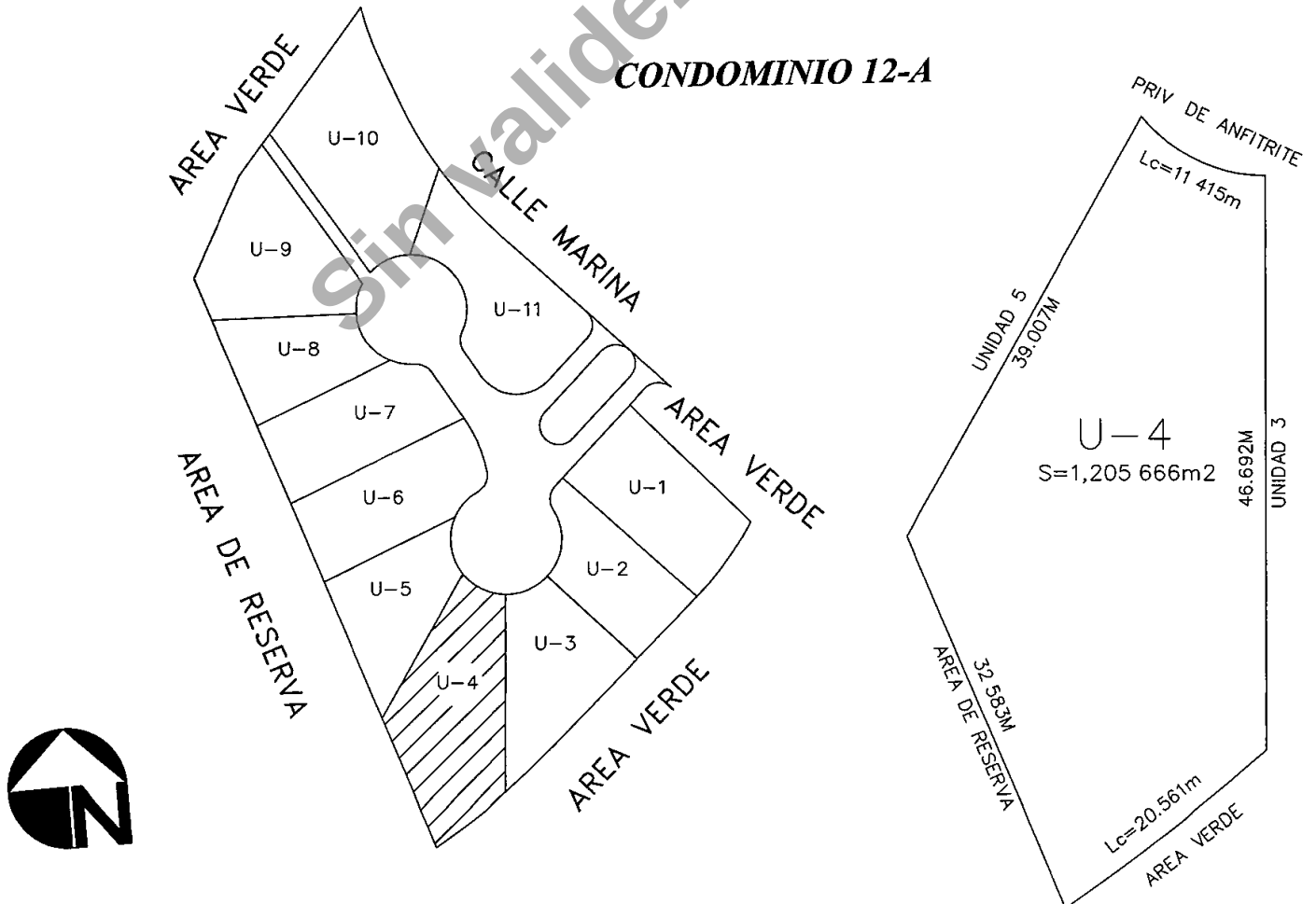
46 692 MTS CON UNIDAD 3

AL SUROESTE 32 583 MTS CON AREA DE RESERVA

PORCENTAJE DE INDIVISO 11 9884%

PLANTA DE CONJUNTO

CONDOMINIO 12-A



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

San Felipe B.C.

MANZANA 1

LOTE 4

CONDOMINIO 12-A

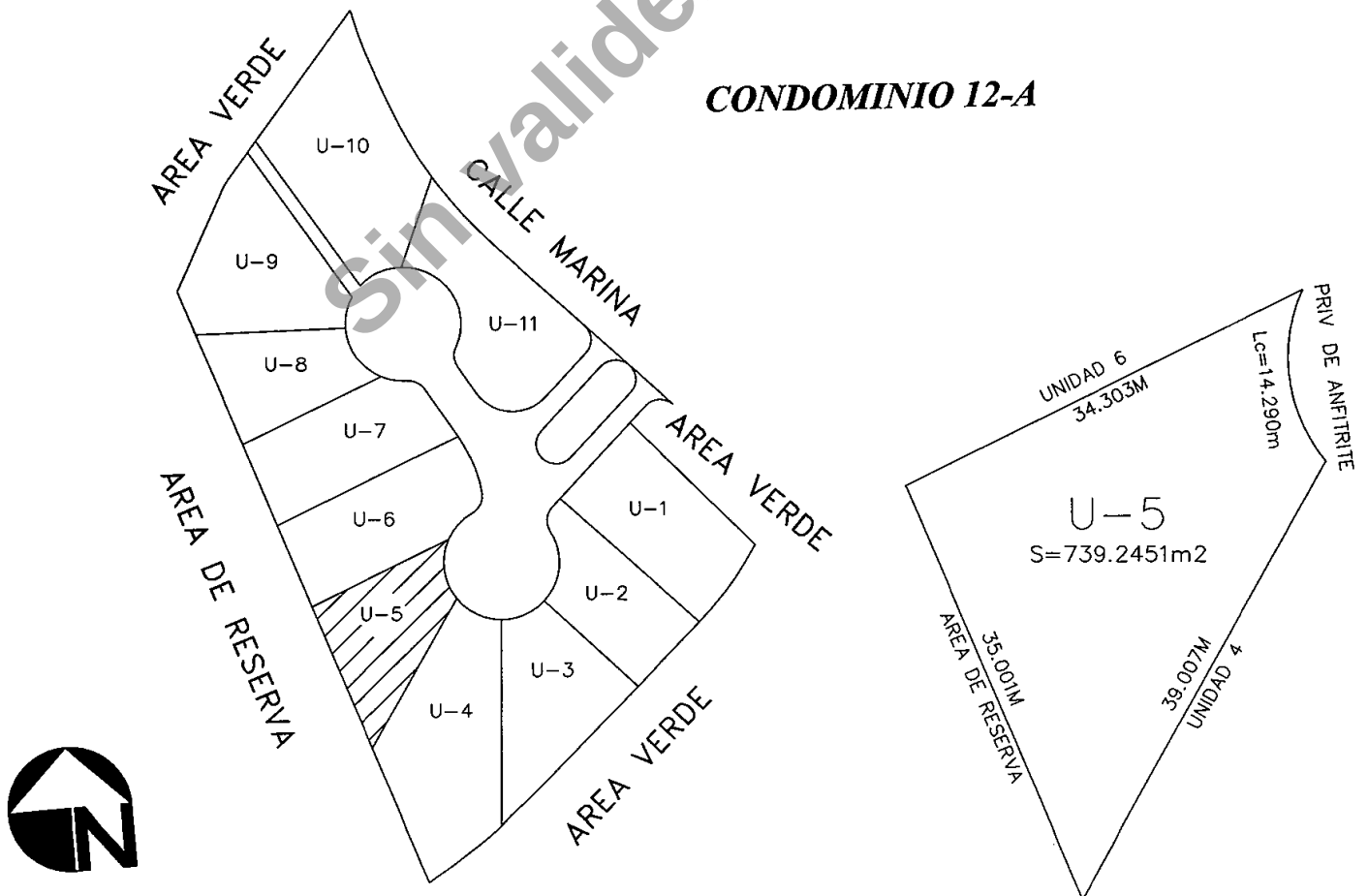
UNIDAD NO 5 CONDOMINIO 12-A SUPERFICIE 739 245M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORESTE $L_c = 14\ 290$ MTS CON PRIVADA DE ANFITRITE
AL NOROESTE 34 303 MTS CON UNIDAD 6
AL SURESTE 39 007 MTS CON UNIDAD 4
AL SUROESTE 35 001 MTS CON AREA DE RESERVA

PORCENTAJE DE INDIVISO 7 3506%

PLANTA DE CONJUNTO

CONDOMINIO 12-A



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

San Felipe B.C.

MANZANA 1

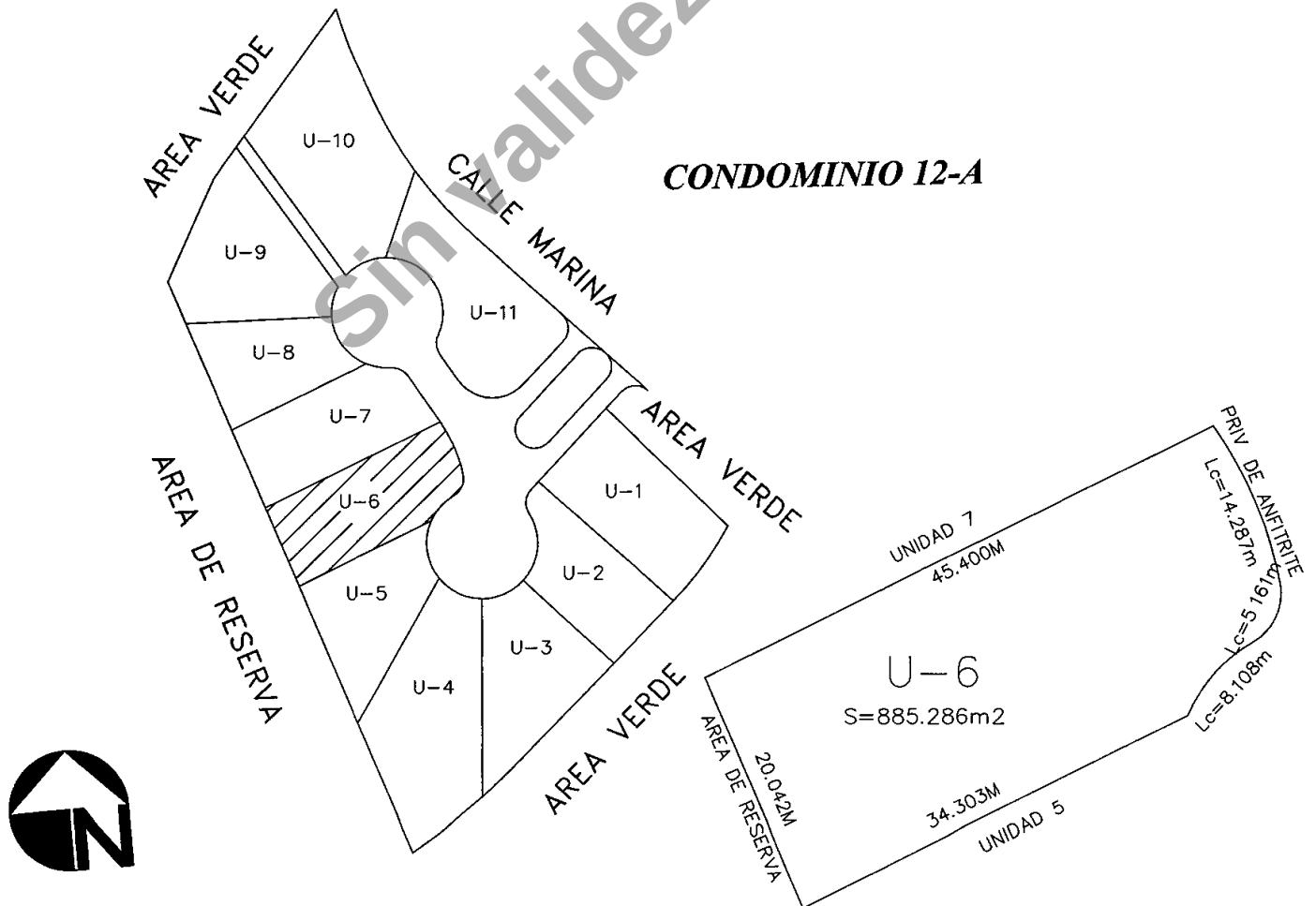
LOTE 4

CONDOMINIO 12-A

UNIDAD NO 6 CONDOMINIO 12-A SUPERFICIE 885 286M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORESTE	Lc = 14 287 MTS CON PRIVADA DE ANFITRITE
AL NOROESTE	45 400 MTS CON UNIDAD 7
AL SURESTE	34 303 MTS CON UNIDAD 5
	Lc = 8 108 MTS CON PRIVADA DE ANFITRITE
	Lc = 5 161 MTS CON PRIVADA DE ANFITRITE
AL SUROESTE	20 042 MTS CON AREA DE RESERVA
PORCENTAJE DE INDIVISO	8 8027%

PLANTA DE CONJUNTO



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

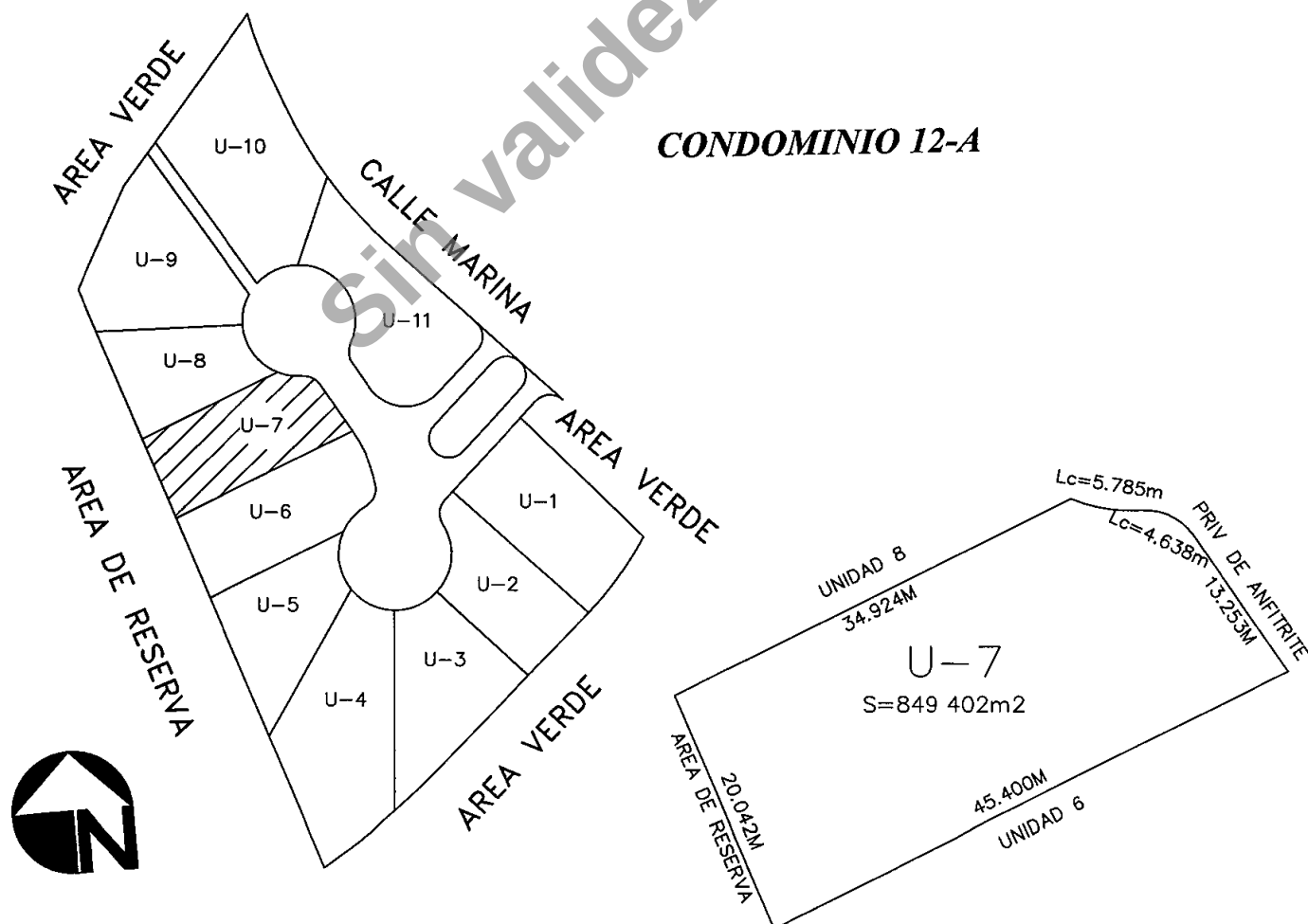
San Felipe B.C.

MANZANA 1
LOTE 4
CONDOMINIO 12-A

UNIDAD NO 7 CONDOMINIO 12-A SUPERFICIE.849 402M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORESTE	13 253 MTS	CON PRIVADA DE ANFITRITE
	Lc = 4 638 MTS	CON PRIVADA DE ANFITRITE
	Lc = 5 785 MTS	CON PRIVADA DE ANFITRITE
AL NOROESTE	34 924 MTS	CON UNIDAD 8
AL SURESTE	45 400 MTS	CON UNIDAD 6
AL SUROESTE	20 042 MTS	CON AREA DE RESERVA
PORCENTAJE DE INDIVISO	8 4459%	

PLANTA DE CONJUNTO



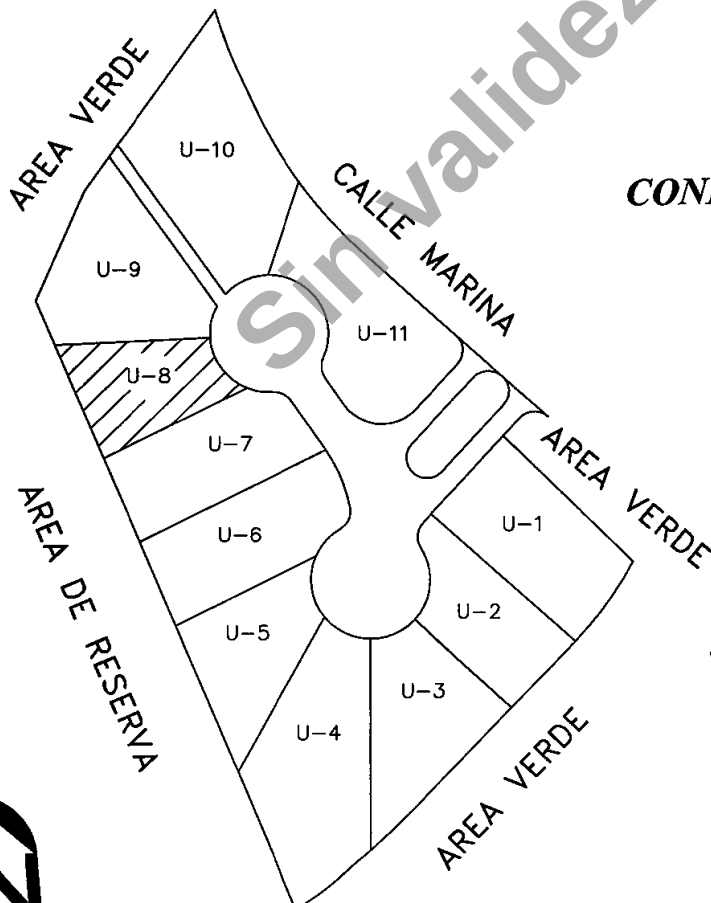
San Felipe B.C.

MANZANA 1
LOTE 4
CONDOMINIO 12-A

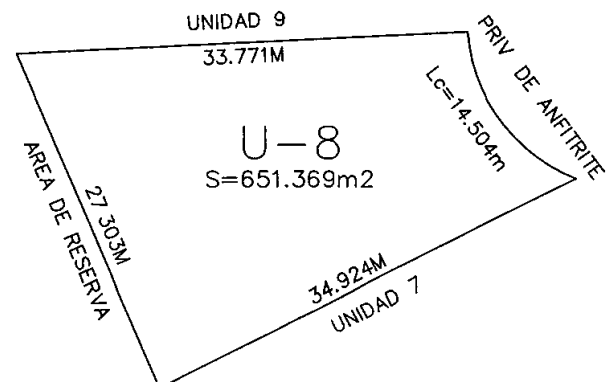
UNIDAD NO 8 CONDOMINIO 12-A SUPERFICIE. 651 369M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORESTE	Lc=14 504 MTS CON PRIVADA DE ANFITRITE
AL NOROESTE	33 771 MTS CON UNIDAD 9
AL SURESTE	34 924 MTS CON UNIDAD 7
AL SUROESTE	27 303 MTS CON AREA DE RESERVA
PORCENTAJE DE INDIVISO	6 4768%

PLANTA DE CONJUNTO



CONDOMINIO 12-A



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

San Felipe B.C.

MANZANA 1

LOTE 4

CONDOMINIO 12-A

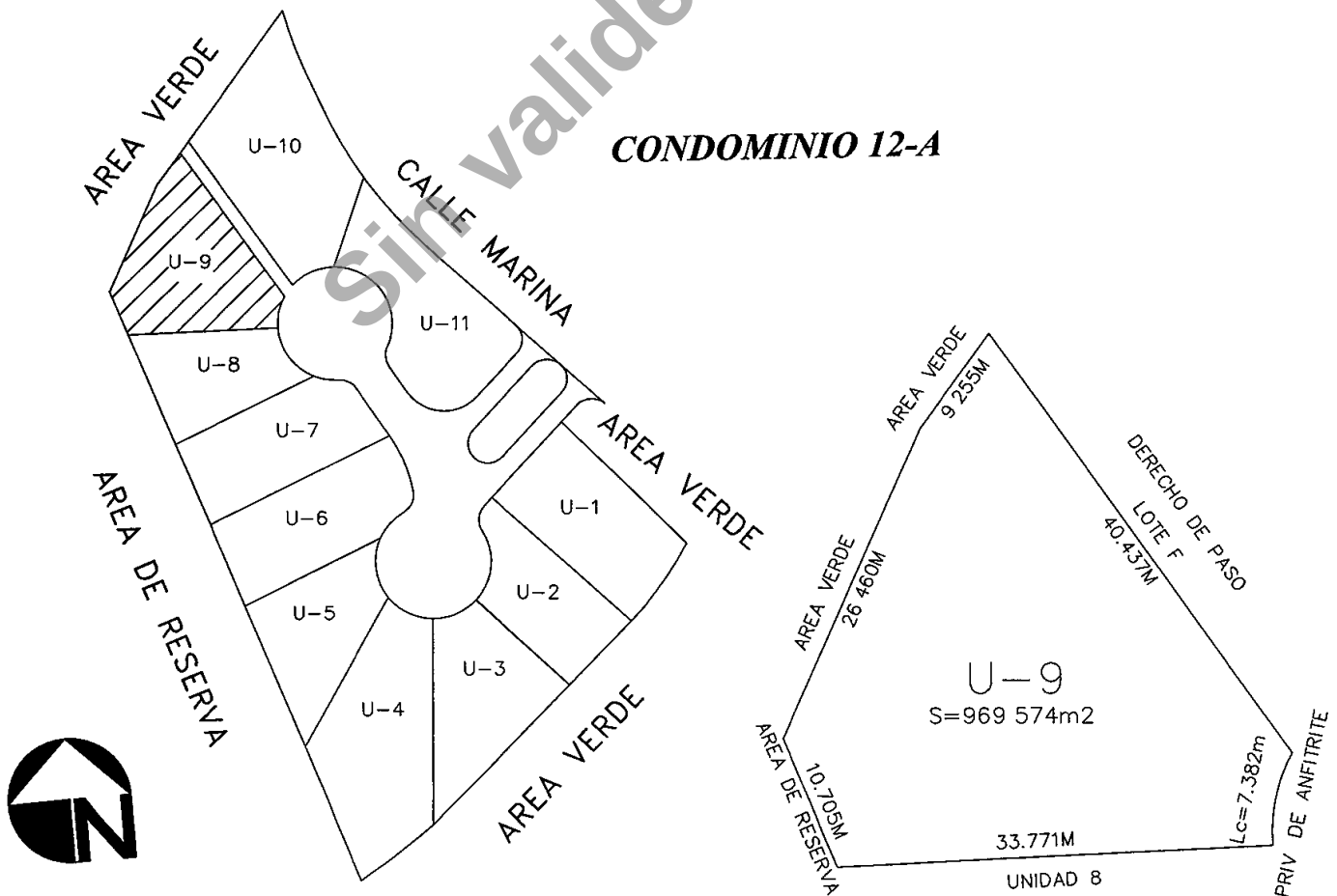
UNIDAD NO 9 CONDOMINIO 12-A
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

SUPERFICIE 969 574M2

USO HABITACIONAL

AL NORESTE	40 437 MTS CON LOTE F DERECHO DE PASO
AL NOROESTE	9 255 MTS CON AREA VERDE
	26 460 MTS CON AREA VERDE
AL SURESTE	33 771 MTS CON UNIDAD 8
	Lc = 7 382 MTS CON PRIVADA DE ANFITRITE
AL SUROESTE	10 705 MTS CON AREA DE RESERVA
PORCENTAJE DE INDIVISO	9 6409 %

PLANTA DE CONJUNTO



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

San Felipe B.C.

MANZANA 1

LOTE 4

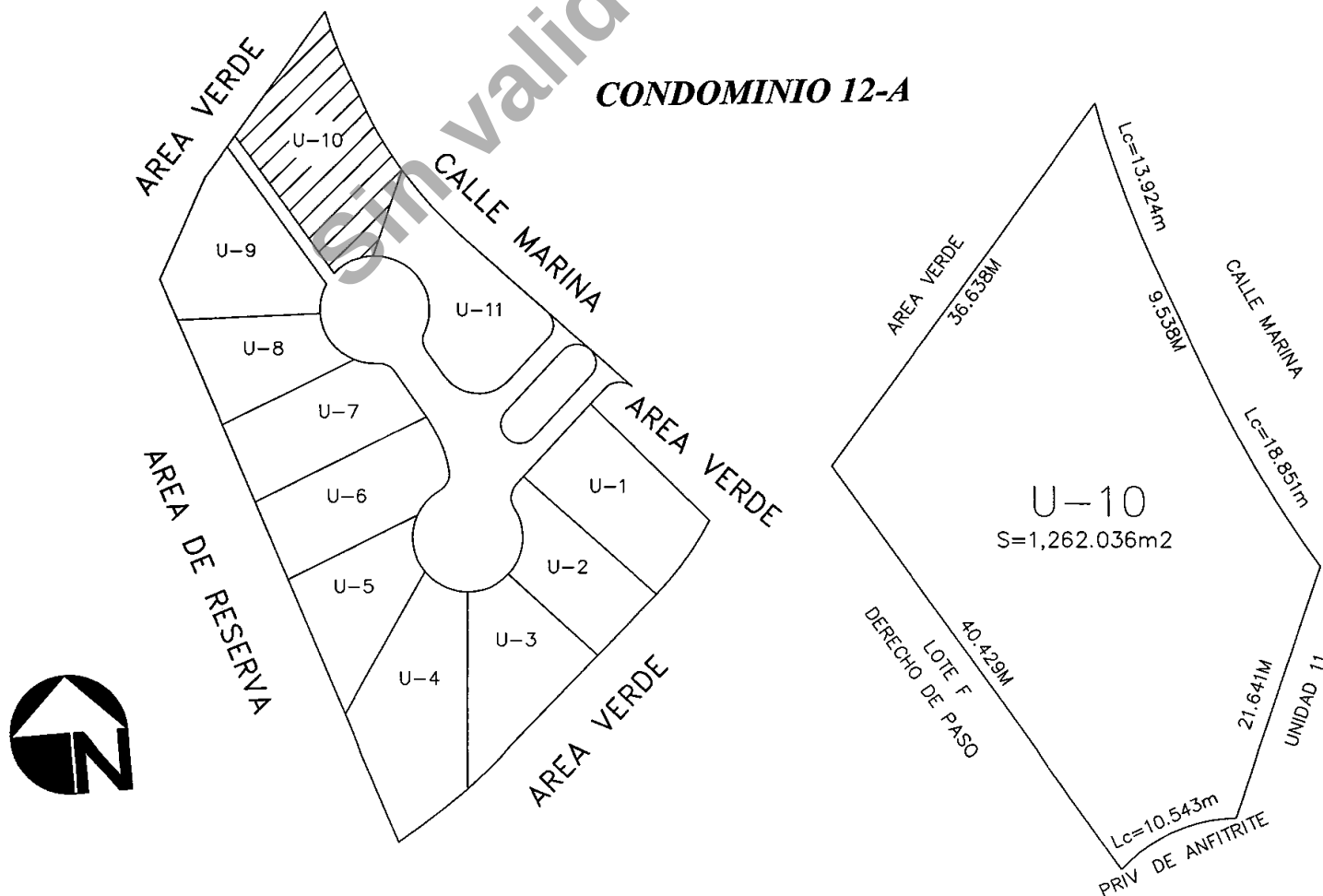
CONDOMINIO 12-A

UNIDAD NO 10 CONDOMINIO 12-A SUPERFICIE. 1 262 036M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORESTE	9 538 MTS CON CALLE MARINA
	Lc = 13 924 MTS CON CALLE MARINA
	Lc = 18 851 MTS CON CALLE MARINA
AL NOROESTE	36 638 MTS CON AREA VERDE
AL SURESTE	Lc = 10 543 MTS CON PRIVADA DE ANFITRITE
	21 641 MTS CON UNIDAD 11
AL SUROESTE	40 429 MTS CON LOTE F DERECHO DE PASO
PORCENTAJE DE INDIVISO	12 5489%

PLANTA DE CONJUNTO

CONDOMINIO 12-A



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

San Felipe B.C.

MANZANA 1

LOTE 4

CONDOMINIO 12-A

UNIDAD NO 11 CONDOMINIO 12-A SUPERFICIE.1,012 232M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORESTE	20 012 MTS CON CALLE MARINA
	27 130 CON CALLE MARINA
AL NOROESTE	21 641 MTS CON UNIDAD 10
AL SURESTE	13 566 MTS CON PRIVADA DE ANFITRITE
	Lc=7 069 MTS CON PRIVADA ANFITRITE
	Lc=18 042 MTS CON PRIVADA ANFITRITE
AL SUÑOESTE	Lc = 26 238 MTS CON PRIVADA DE ANFITRITE
	Lc = 4 638 MTS CON PRIVADA DE ANFITRITE
	7 241 MTS CON PRIVADA DE ANFITRITE
PORCENTAJE DE INDIVISO	10 0650%

PLANTA DE CONJUNTO

CONDOMINIO 12-A

