

Logajo.

5428300

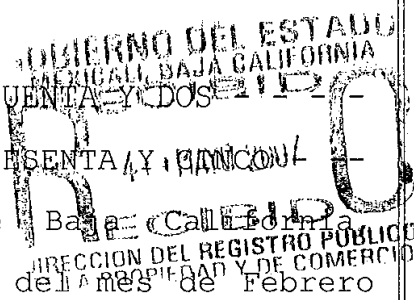
Inscripción

5428384

Sin validez oficial



5428387



-- VOLUMEN DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS --
NUMERO CIENTO ONCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO --

OTELADO

En la ciudad de Mexicali, Estado de Baja California, República Mexicana, a los veintidós días del mes de Febrero 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 9-A (NUEVE GUION "A")** ubicado en el LOTE TRES (3) DE LA MANZANA DOS (2) del Fraccionamiento conocido como 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**

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
al 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



[Handwritten signature]
COTEJADO

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 quión 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 Publico 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 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 se



San Felipe para ser agregado al apéndice marcado con la letra "A"
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 TRES guión DOS MIL CINCO (000503/2005), 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 9-A (NUEVE GUION A), en el LOTE NUMERO TRES, DE LA MANZANA DOS, con superficie de DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO QUINIENTOS CUARENA Y SIETE 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 VEINTIDOS UNIDADES [22] UNIDADES CONDOMINIALES, inscritas bajo partidas cinco millones trescientos once mil doscientos treinta y seis [5 311,236] y cinco millones trescientos once mil trescientos cincuenta y siete, 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 VEINTIDOS (22) 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 la letra "D" en el legajo correspondiente a la presente escritura - - - - -



DECIMO SEPTIMO - DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO Que 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 9-A (NUEVE GUION A, correspondiente al LOTE NUMERO TRES, DE LA MANZANA DOS, con superficie de DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, del Fraccionamiento Turístico conocido como LA VENTANA DEL MAR en los términos de los Antecedentes

COTEJADO

transcritos Todas las unidades condominales se regirán 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 contribuciones y demas 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 VENTIDOS 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 compulsa de estatutos



ales y que lleva el número 264,186 de fecha 10 de
Noviembre de 1995, pasada ante la fe de la Lic Georgina
Olivera González, notario público número 207 de la
ciudad de México D F , y que está debidamente autorizada para
celebrar operaciones fiduciarias - - - - -

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 DESCRITO COMO CONDOMINIO NUEVE A (9-A), LOTE TRES,
MANZANA DOS DEL FRACCIONAMIENTO "LA VENTANA DEL MAR" de San
Felipe 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 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 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

COTEJADO

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 NUEVE "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 9-A (NUEVE GUION A)**, integrado por **VEINTIDOS (22)** unidades condominales, ubicado sobre el **LOTE NUMERO TRES** de la **MANZANA NUMERO DOS**, con superficie de **DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS**, del Fraccionamiento **LA VENTANA DEL MAR**, de San Felipe, Municipio de Mexicali, Baja California, cuyo lote tiene la siguientes medidas y colindancias - - - - -



veinticinco punto cuatrocientos dieciocho metros, treinta y cuatro punto seiscientos dos metros, cuarenta y seis punto trescientos tres metros, con Lote Diez; SUR, treinta y nueve punto ciento trece metros, con Lote Cuatro; ESTE, treinta y nueve punto seiscientos cincuenta y nueve metros, sesenta y cinco punto quinientos ochenta y cuatro metros, veinte punto ochocientos ochenta y seis metros, veintitrés punto cuatrocientos cuarenta y un metros, doce punto ochocientos diez metros, treinta y tres punto quinientos setenta y tres metros, setenta y dos punto cuatrocientos cuarenta y dos metros, treinta y siete punto cero cero seis metros, treinta y seis punto cuatrocientos ocho metros, treinta y cuatro punto seiscientos ochenta y nueve metros, treinta y uno punto trescientos setenta y seis metros, veintidos punto doscientos noventa y un metros, con Lote Diez; OESTE, línea curva de seis punto ochocientos cuarenta y nueve metros, ocho punto setecientos cuatro metros, línea curva de dieciseis punto setecientos setenta y un metros, línea curva de sesenta y seis punto novecientos cincuenta y seis metros, uno punto quinientos cincuenta y seis metros, línea curva de cinco punto ciento cincuenta y siete metros, veintiun punto ochocientos setenta y ocho metros, línea curva de sesenta y uno punto trescientos cuarenta y seis metros, cincuenta y uno punto ciento sesenta y cinco metros, línea curva de cuarenta y tres punto setecientos sesenta y cuatro metros, treinta y cuatro punto cuatrocientos cuatro metros, línea curva de sesenta y cinco punto quinientos ochenta y seis metros, veintitres punto cuatrocientos veintinueve metros, con Calle Marina - - - - -

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,



para 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 localización de cada inmueble en condominio, las que exhibe y que quedan descritas en el Capítulo de Antecedentes - - - - -

b) - 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 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, 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



entos ochenta y cinco, de la Sección Comercio del
Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta
Ciudad - - - - -

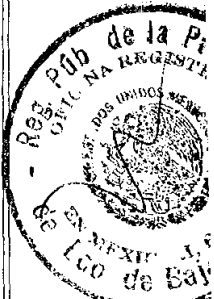
YO EL NOTARIO, DOY FE De la verdad del acto; de que lo
relacionado concuerda exactamente con sus originales que tuve
a la vista, lo cual certifico; de que los comparecientes
gozan de la capacidad legal necesaria para este otorgamiento,
no constándome impedimento alguno en contrario; de que los
señores 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-000503/2005, en una hoja -----
----- LETRA "C" -----
Memoria Descriptiva, en veintidós 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 seis
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 CUARENTA Y
TRES HOJAS UTILES, DEBIDAMENTE COTEJADO Y CORREGIDO - DOY
FE - MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS VEINTIOCHO DIAS DEL MES
DE MARZO DEL AÑO DOS MIL SIETE.-----



SECCION CI

[Handwritten signature]



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con '

Partida: 5428384	Recibo Oficial: 9200
Fecha de Inscripción: 30 DE MAYO DEL 2007	Fecha: 04 DE MAYO DEL 2007
Sección: CIVIL	Hora: 00:00:00
Analista: LIC. RAMIRO RIVAS GARCIA	Volante: 822669

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ESCRITURA PUBLICA	PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 111365 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)	HSBC MEXICO S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC DOMICILIO: CONOCIDO
DENOMINACION	CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
DEPARTAMENTO/LOCAL/ESTACIONAMIENTO	UNIDAD 22 CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2 PRIVATIVA 1 054.985 M2 Porcentaje de Indiviso:5.8250 NORESTE 34.363 M. CON UNIDAD 21 NOROESTE. LC=6.849 M., 8.704 M., LC=16.771 M. Y LC=9.883 M. CON CALLE MARINA SURESTE 39 113 M. CON AREA VERDE SUROESTE. 21 766 M. CON AREA DE RESERVA * UNIDAD 21 CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2 PRIVATIVA 790.821 M2 Porcentaje de Indiviso:4.3664 NORESTE 44 407 M. CON UNIDAD 20 NOROESTE. LC=23.988 M. CON CALLE MARINA SURESTE 0.525 M. Y 26.344 M. CON AREA DE RESERVA SUROESTE. 34.363 M. CON UNIDAD 22 UNIDAD 20 CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2 PRIVATIVA 857.565 M2 Porcentaje de Indiviso:4 7349 NORESTE 40.974 M. CON UNIDAD 19 Y 17 706 M. CON AREA DE RESERVA NOROESTE. LC=19 065 M. CON CALLE MARINA SURESTE 5.043 M. CON CAMPO DE GOLF SUROESTE. 44 407 M. CON UNIDAD 21 * UNIDAD 19 CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2 PRIVATIVA 821.313 M2 Porcentaje de Indiviso:4.5348 NORESTE 16.974 M. CON AREA DE RESERVA SURESTE 37 796 M. CON UNIDAD 18 NOROESTE. LC=15 020 M., LC=1.556 M., LC=5.157 M. Y 5.468 M. CON CALLE MARINA SUROESTE. 40.974 M. CON UNIDAD 20 UNIDAD 18 CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2 PRIVATIVA 758.328 M2 Porcentaje de Indiviso:4 1870 NORESTE 36.445 M. CON UNIDAD 17 NOROESTE. 22.850 M. CON CALLE MARINA SURESTE 18.305 M. CON AREA DE RESERVA

5428384



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con

Partida: 5428384	Recibo Oficial: 9200
Fecha de Inscripcion: 30 DE MAYO DEL 2007	Fecha: 04 DE MAYO DEL 2007
Seccion: CIVIL	Hora: 00:00:00
Analista: LIC. RAMIRO RIVAS GARCIA	Volante: 822669

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

SUROESTE. 37 796 M. CON UNIDAD 19

UNIDAD 17

CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
PRIVATIVA 723.548 M2
Porcentaje de Indiviso:3.9950
NORESTE 33.942 M. CON UNIDAD 16
NOROESTE. LC=21.236 M. Y 1.560 M. CON CALLE MARINA
SURESTE 18.096 M. CON AREA DE RESERVA
SUROESTE. 36.445 M. CON UNIDAD 18

UNIDAD 16

CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
PRIVATIVA 674.329 M2
Porcentaje de Indiviso:3.7232
NORESTE 35.248 M. CON UNIDAD 15
NOROESTE. LC=24 110 M. CON CALLE MARINA
SURESTE 14 967 M. CON AREA DE RESERVA
SUROESTE. 33.942 M. CON UNIDAD 17

UNIDAD 15

CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
PRIVATIVA 674.946 M2
Porcentaje de Indiviso:3.7266
NORESTE 34.231 M. CON UNIDAD 14
NOROESTE. 4.300 M. Y LC=16.000 M. CON CALLE MARINA
SURESTE 18.347 M. CON AREA DE RESERVA
SUROESTE. 35.248 M. CON UNIDAD 16

*** UNIDAD 14**

CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
PRIVATIVA 677 181 M2
Porcentaje de Indiviso:3.7390
NORESTE 35.040 M. CON UNIDAD 13
NOROESTE. 20.630 M. CON CALLE MARINA
SURESTE 3 681 M. Y 15.047 M. CON AREA DE RESERVA
SUROESTE. 34.231 M. CON UNIDAD 15

*** UNIDAD 13**

CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
PRIVATIVA 717.884 M2
Porcentaje de Indiviso:3.9637
NORESTE 36.697 M. CON UNIDAD 12
NOROESTE. 21 598 M. CON CALLE MARINA
SURESTE 18.504 M. CON AREA DE RESERVA
SUROESTE. 35.040 M. CON UNIDAD 14

UNIDAD 12

CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
PRIVATIVA 705.372 M2
Porcentaje de Indiviso:3.8946
NORESTE 39.622 M. CON UNIDAD 11
NOROESTE. LC=12.336 M. Y 4.437 M. CON CALLE MARINA



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con

Partida: 5428384	Recibo Oficial: 9200
Fecha de Inscripcion: 30 DE MAYO DEL 2007	Fecha: 04 DE MAYO DEL 2007
Seccion: CIVIL	Hora: 00:00:00
Analista: LIC. RAMIRO RIVAS GARCIA	Volante: 822669

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

SURESTE 20.693 M. CON AREA DE RESERVA
SUROESTE. 36.697 M. CON UNIDAD 13

*** UNIDAD 11**

CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
PRIVATIVA 870.986 M2
Porcentaje de Indiviso:4.8091
NORESTE 46.396 M. CON UNIDAD 10
NOROESTE. LC=12.202 M. CON CALLE MARINA
SURESTE 18 198 M. Y 10.594 M. CON AREA DE RESERVA
SUROESTE. 39.622 M. CON UNIDAD 12

UNIDAD 10

CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
PRIVATIVA 1,230.830 M2
Porcentaje de Indiviso:6.7959
NORESTE 51 038 M. CON UNIDAD 9
NOROESTE. LC=14 461 M. CON CALLE MARINA
SURESTE 22.979 M. Y 12.810 M. CON AREA DE RESERVA
SUROESTE. 46.396 M. CON UNIDAD 11

UNIDAD 9

CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
PRIVATIVA 890.069 M2
Porcentaje de Indiviso:4.9144
NORESTE 44.517 M. CON UNIDAD 8
NOROESTE. 13.664 M. Y LC=4 766 M. CON CALLE MARINA
SURESTE 19.625 M. CON AREA DE RESERVA
SUROESTE. 51 038 M. CON UNIDAD 10

*** UNIDAD 8**

CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
PRIVATIVA 657 414 M2
Porcentaje de Indiviso:3.6298
NORESTE 41.246 M. CON LOTE M DERECHO DE PASO
NOROESTE. 16.499 M. CON CALLE MARINA
SURESTE 3.791 M. Y 10.785 M. CON AREA DE RESERVA
SUROESTE. 44.517 M. CON UNIDAD 9

*** UNIDAD 7**

CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
PRIVATIVA 766.465 M2
Porcentaje de Indiviso:4.2319
NORESTE 42.137 M. CON UNIDAD 6
NOROESTE. LC=17 000 M. Y 1.240 M. CON CALLE MARINA
SURESTE 7 064 M. Y 12.753 M. CON AREA DE RESERVA
SUROESTE. 40.703 M. CON LOTE M DERECHO DE PASO

UNIDAD 6

CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
PRIVATIVA 890.869 M2
Porcentaje de Indiviso:4.9188



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con

Partida: 5428384	Recibo Oficial: 9200
Fecha de Inscripcion: 30 DE MAYO DEL 2007	Fecha: 04 DE MAYO DEL 2007
Seccion: CIVIL	Hora: 00:00:00
Analista: LIC RAMIRO RIVAS GARCIA	Volante: 822669

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

NORESTE 37.216 M. CON UNIDAD 5
NOROESTE. 10 199 M. CON PRIVADA DE ATLAS LC=5.932 M. CON PRIVADA DE ATLAS Y LC=12.664 M. CON CALLE MARINA
SURESTE 16 677 M. CON AREA DE RESERVA
SUROESTE. 42.137 M. CON UNIDAD 7

* UNIDAD 5
CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
PRIVATIVA 716.199 M2
Porcentaje de Indiviso:3.9544
NORESTE 33.340 M. CON UNIDAD 4
NOROESTE. LC=15.202 M. Y 2.391 M. CON PRIVADA DE ATLAS
SURESTE 29 688 M. CON AREA DE RESERVA
SUROESTE. 37.216 M. CON UNIDAD 6

UNIDAD 4
CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
PRIVATIVA 756.067 M2
Porcentaje de Indiviso:4 1745
NORESTE 26.493 M. CON UNIDAD 3
NOROESTE. 24 622 M. CON UNIDAD 3
SURESTE 20.290 M. CON AREA DE RESERVA
SUROESTE. LC=7.309 M. CON PRIVADA DE ATLAS Y 33.340 M. CON UNIDAD 5

UNIDAD 3
CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
PRIVATIVA 1 196 151 M2
Porcentaje de Indiviso:6.6044
NORESTE 34 991 M. CON AREA DE RESERVA
NOROESTE. 48.662 M. CON UNIDAD 2
SURESTE 24.622 M. CON UNIDAD 4 Y 25.834 M. CON AREA DE RESERVA
SUROESTE. LC=6.301 M. CON PRIVADA DE ATLAS Y 26.493 M. CON UNIDAD 4

UNIDAD 2
CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
PRIVATIVA 1,033.989 M2
Porcentaje de Indiviso:5.7091
NORESTE 11.312 M. CON AREA DE RESERVA
NOROESTE. 34.602 M. CON AREA DE RESERVA
SURESTE 48.662 M. CON UNIDAD 2
SUROESTE. 29.562 M. CON UNIDAD 1 Y LC=11 795 M. CON PRIVADA DE ATLAS

UNIDAD 1
CONDOMINIO 9A UBICADO SOBRE EL LOTE 3 DE LA MZA. 2 DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DEL PUERTO DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2
PRIVATIVA 646.081 M2
Porcentaje de Indiviso:3.5673
NORESTE 29.562 M. CON UNIDAD 2
NOROESTE. 25 402 M. CON AREA DE RESERVA
SURESTE LC=9.758 M. CON PRIVADA DE ATLAS
SUROESTE. 23 429 M. Y LC=7.315 M. CON CALLE MARINA Y LC=9.393 M. CON CALLE MARINA Y PRIVADA DE ATLAS

AUTORIZACION

OFICIO NO LCU-000503-2005

5428384

Pagina 4 de 6



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con

Partida: 5428384	Recibo Oficial: 9200
Fecha de Inscripción: 30 DE MAYO DEL 2007	Fecha: 04 DE MAYO DEL 2007
Sección: CIVIL	Hora: 00:00:00
Analista: LIC RAMIRO RIVAS GARCIA	Volante: 822669

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

LIC MARIBEL SANCHEZ NAVARRO
REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
PRESENTE.

EN USO DE LAS FACULTADES QUE A ESTA DIRECCION LE CONFIERE EL ARTICULO 11 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL EL 24 DE JUNIO DE 1994 Y DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 138 FRACCION VIII DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL DE MEXICALI B.C PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL ORGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO EN FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2001 Y UNA VEZ ANALIZADOS LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS EN RELACION CON LA PROPIEDAD EDIFICACION Y PRESTACION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS CERTIFICADOS POR LOS ORGANISMOS OFICIALES CORRESPONDIENTES RESPECTO AL CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO CONDOMINIO 9-A, PROPIEDAD DE SAN FELIPE BEACH CLUB, S.A. DE C.V UBICADO EN EL LOTE 3, MANZANA 2, DEL FRACC. LA VENTANA DEL MAR, EN EL PUERTO DE SAN FELIPE B.C DE ESTA MUNICIPALIDAD CONFORMADO POR 22 UNIDADES, INSCRITOS BAJO PARTIDAS 5311357 Y 5311236, AMBAS DE LA SECCION CIVIL, EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y 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 ARTICULO 3 DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES VIGENTE, TENGO A BIEN A 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 AL PRESENTE DOCUMENTO

SE HACE DE SU CONOCIMIENTO LO ANTERIOR A FIN DE QUE SE HAGAN LAS INSCRIPCIONES CORRESPONDIENTES EN LOS TERMINOS DE LA LEY DE ORGANIZACION Y REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO A COSTA DEL INTERESADO

DISPOSICION ESPECIAL

EL LIC. JESUS LUCIO SOSA SOSA, EN REPRESENTACION DEL FIDUCIARIO HSBC MEXICO S.A., INST DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO EN ADMINISTRACION Y GARANTIA DE SAN FELIPE BEACH CLUB, CON LA ASISTENCIA DEL DESARROLLADOR SAN FELIPE BEACH CLUB, S.A. DE C.V REP POR EL SR. JOSE DE JESUS OLMOS GONZALEZ, COMPARECE A CONSTITUIR EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO QUE ESTABLECE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, RESPECTO DEL CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO CONDOMINIO 9-A, INTEGRADO POR 22 UNIDADES CONDOMINALES, UBICADO SOBRE EL LOTE 3, DE LA MANZANA 2, CON SUPERFICIE DE 18,868.547 M2, DEL FRACC. LA VENTANA DEL MAR, DE SAN FELIPE BAJA CALIFORNIA.

UBICADO SOBRE

Lote:3
Manzana:2
FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR
Superficie:18,868.547 M2
NORTE. 25.418 M., 34.602 M., 46.303 M. CON LOTE 10
SUR 39.113 M. CON LOTE 4
ESTE 39.659 M., 65.584 M., 20.886 M., 23.441 M., 12.810 M., 33.573 M., 72.442 M., 37.006 M., 36.408 M., 34.689 M., 31.376 M., 22.291 M. CON LOTE 10
OESTE. LC=6.849 M., 8.704 M., LC=16.771 M., LC=66.956 M., 1.556 M., LC=5.157 M., 29.878 M., LC=61.346 M., 51.165 M., LC=43.764 M., 34.404 M., LC=65.586M., 23.429 M. CON CALLE MARINA

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

ANTECEDENTES

Sección:CIVIL
Partida:5161394
Fecha:10 DE JUNIO DE 1999
Acto:FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO

5428384

