

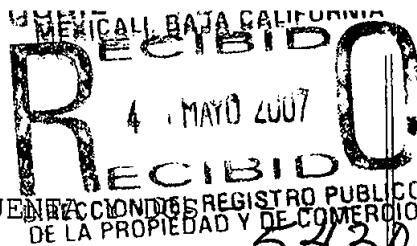
PROCESO DE DIGITALIZACIÓN 2008

Legajo: 5430900

Inscripción: 5430908

Sin validez oficial





5430908

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

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-B (NUEVE GUION "B")** ubicado en el **LOTE CINCO (5) DE LA MANZANA DOS (2)** del Fraccionamiento conocido como **LA VENTANA DEL MAR**, que formalizan al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas - - - - -

OTELADO

- - - - - **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 Federal 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



Libenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, Notario Público
Cinco de este Municipio, y registrada bajo el número
8,122 (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,
COTEJADO 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



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 CUATRO guión DOS MIL CINCO (000504/2005), 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-B (NUEVE GUION B), en el LOTE NUMERO CINCO DE LA MANZANA DOS, con superficie de DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO QUINIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS, del Fraccionamiento **LA VENTANA DEL MAR**, de San Felipe, Municipio

COTEJADO

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 NUEVE UNIDADES [9] UNIDADES CONDOMINIALES, 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 NUEVE memorias descriptivas a manera de deslindes se exhiben para ser agregadas al apéndice marcadas de 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-B (NUEVE GUION B), en el LOTE NUMERO CINCO DE LA MANZANA DOS, con superficie de DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO QUINIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS, del Fraccionamiento **LA VENTANA DEL MAR**, en los términos de los

Antecedentes 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

COTEJADO

Sin Validez Oficial

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 CONDOMINIAL se encuentra al corriente en el pago de contribuciones y demas prestaciones ficales y libres de todo gravamen, responsabilidad y 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 NUEVE UNIDADES CONDOMINIALES, 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



viembre 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 9-B (NUEVE GUION B),
ubicado en el LOTE NUMERO CINCO DE LA MANZANA DOS, con
superficie de DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO
QUINIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS, 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 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 "B", 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-B (NUEVE GUION B)**, integrado por **NUEVE UNIDADES CONDOMINALES**, ubicado en el **LOTE NUMERO CINCO DE LA MANZANA DOS**, con superficie de **DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO QUINIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS**, del Fraccionamiento **LA VENTANA DEL MAR**, de San Felipe, Municipio de Mexicali, Baja California, cuyo lote tiene la siguientes medidas y colindancias - - - - -



[Handwritten signature]
COPIADO

cuarenta punto setecientos dos metros con Lote Cuatro; dieciocho punto ochocientos ochenta y cinco metros, cincuenta y siete punto doscientos once metros, veintiseis punto novecientos diecisiete metros, nueve punto ciento cinco metros y veintiocho punto quinientos dieciseis metros con Lote Seis; ESTE, diez punto doscientos setenta y dos metros, veinticuatro punto quinientos treinta metros y setenta y siete punto cero treinta y seis metros con Lote Diez; OESTE, linea curva de veintinueve punto setecientos cuatro metros, seis punto cuatrocientos cuarenta y dos metros, cincuenta y nueve punto trescientos setenta y ocho metros, linea curva de treinta y dos punto trescientos ochenta y dos metros, nueve punto quinientos treinta y ocho metros y linea curva de diez punto novecientos 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, 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 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 - - - - -



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 - -

COTEJADO

- - - - - **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 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



marcada con la letra "J" se agrega al Apéndice, en el correspondiente a esta escritura y una copia de la 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-000504/2005, en una hoja

LETRA "C"

Memoria Descriptiva, en nueve 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 TREINTA HOJAS
UTILES, DEBIDAMENTE COTEJADO Y CORREGIDO - DOY FE - MEXICALI,
BAJA CALIFORNIA, A LOS VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE MARZO DEL
AÑO DOS MIL SIETE - - - - -

Sin validez oficial



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con

Partida: 5430908
Fecha de Inscripcion: 30 DE MAYO DEL 2007
Seccion: CIVIL
Analista: LIC. ADRIANA SALDANA ROCHA

Recibo Oficial: 9199
Fecha: 04 DE MAYO DEL 2007
Hora: 08:24:40
Volante: 822671

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

SECCION CIVIL

ESCRITURA PUBLICA PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 111366 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 CONDOMINIO 9B UBICADO SOBRE EL LOTE 5 DE LA MZA. 2 DEL FRACTO LA VENTANA DEL MAR EN EL PUERTO DE SAN FELIPE EN ESTA MUNICIPALIDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 10,335.592 M2

DEPARTAMENTO/LOCAL/ESTACIONAMIENTO

* UNIDAD 9
CONDOMINIO CONDOMINIO 9B UBICADO SOBRE EL LOTE 5 DE LA MZA. 2 DEL FRACTO. LA VENTANA DEL MAR EN EL PUERTO DE SAN FELIPE EN ESTA MUNICIPALIDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 10,335.592 M2
PRIVATIVA 1 413.994 M2
Porcentaje de Indiviso: 15.2043
NORESTE 50.414 M. CON UNIDAD 8
NOROESTE: 20.000 M. CON PRIVADA DE POSEIDON Y LC= 6.765 M. CON CALLE MARINA
SURESTE 28.539 M. CON AREAS VERDES
SUROESTE: LC= 29.704 M., 6.442 M. Y 10.050 M. CON CALLE MARINA

* UNIDAD 8
CONDOMINIO CONDOMINIO 9B UBICADO SOBRE EL LOTE 5 DE LA MZA. 2 DEL FRACTO. LA VENTANA DEL MAR EN EL PUERTO DE SAN FELIPE EN ESTA MUNICIPALIDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 10,335.592 M2
PRIVATIVA 1 143.117 M2
Porcentaje de Indiviso: 12.2917
NORESTE 40.846 M. CON UNIDAD 7
NOROESTE: LC= 23.836 M., LC= 6.940 M., 3.488 M. Y 2.733 M. CON PRIVADA DE POSEIDON
SURESTE 9.082 M., 26.917 M. Y 0.028 M. CON AREAS VERDES
SUROESTE: 50.414 M. CON UNIDAD 9

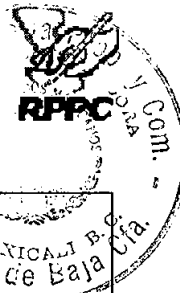
* UNIDAD 7
CONDOMINIO CONDOMINIO 9B UBICADO SOBRE EL LOTE 5 DE LA MZA. 2 DEL FRACTO. LA VENTANA DEL MAR EN EL PUERTO DE SAN FELIPE EN ESTA MUNICIPALIDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 10,335.592 M2
PRIVATIVA 994.680 M2
Porcentaje de Indiviso: 10.6956
NOROESTE: 45.433 M. CON LOTE E
SURESTE 37 184 M. CON AREAS VERDES
SUROESTE: LC=12.410 M. CON PRIVADA DE POSEIDON
NORESTE 40.846 M. CON UNIDAD 8

* UNIDAD 6
CONDOMINIO CONDOMINIO 9B UBICADO SOBRE EL LOTE 5 DE LA MZA. 2 DEL FRACTO. LA VENTANA DEL MAR EN EL PUERTO DE SAN FELIPE EN ESTA MUNICIPALIDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 10,335.592 M2
PRIVATIVA 1,299.479 M2
Porcentaje de Indiviso: 13.9730
NORESTE 15.712 M. CON AREA VERDE
NOROESTE: 50.998 M. CON AREA DE RESERVA Y 28.092 M. CON UNIDAD 5
SURESTE 47 166 M. CON CON LOTE E
SUROESTE: LC=10.213 M. CON PRIVADA DE POSEIDON

* UNIDAD 5



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con

Partida: 5430908
Fecha de Inscripción: 30 DE MAYO DEL 2007
Sección: CIVIL
Analista: LIC. ADRIANA SALDANA ROCHA

Recibo Oficial: 9199
Fecha: 04 DE MAYO DEL 2007
Hora: 08:24:40
Volante: 822671

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

SECCION CIVIL

CONDOMINIO CONDOMINIO 9B UBICADO SOBRE EL LOTE 5 DE LA MZA. 2 DEL FRACTO. LA VENTANA DEL MAR EN EL PUERTO DE SAN FELIPE EN ESTA MUNICIPALIDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 10,335.592 M2

PRIVATIVA 852.536 M2

Porcentaje de Indiviso: 9.1671

NOROESTE: 26.075 M. CON AREA DE RESERVA Y 13.848 M. CON UNIDAD 2

SURESTE 4.020 M. Y LC= 11.317 M. CON PRIVADA DE POSEIDON

NORESTE 28.092 M. CON UNIDAD 6

SUROESTE: 34.096 M. CON UNIDAD 4

*** UNIDAD 4**

CONDOMINIO CONDOMINIO 9B UBICADO SOBRE EL LOTE 5 DE LA MZA. 2 DEL FRACTO. LA VENTANA DEL MAR EN EL PUERTO DE SAN FELIPE EN ESTA MUNICIPALIDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 10,335.592 M2

PRIVATIVA 776.606 M2

Porcentaje de Indiviso: 8.3507

NORESTE 34.096 M. CON UNIDAD 5

NOROESTE: 24.247 M. CON UNIDAD 21

SURESTE 20.187 M. CON PRIVADA DE POSEIDON

SUROESTE: 36.005 M. CON UNIDAD 3

*** UNIDAD 3**

CONDOMINIO CONDOMINIO 9B UBICADO SOBRE EL LOTE 5 DE LA MZA. 2 DEL FRACTO. LA VENTANA DEL MAR EN EL PUERTO DE SAN FELIPE EN ESTA MUNICIPALIDAD CON UNA SUPERFICIE DE 10,335.592 M2

PRIVATIVA 885.227 M2

Porcentaje de Indiviso: 9.5186

NORESTE 36.005 M. CON UNIDAD 4

NOROESTE: 24.066 M. CON UNIDAD 2

SURESTE LC= 6.766 M. CON CALLE MARINA Y PRIVADA DE POSEIDON Y 19.508 M. CON PRIVADA DE POSEIDON

SUROESTE: LC= 1 127 M., LC= 0.872 M. Y 31.933 M. CON CALLE MARINA

*** UNIDAD 2**

CONDOMINIO CONDOMINIO 9B UBICADO SOBRE EL LOTE 5 DE LA MZA. 2 DEL FRACTO LA VENTANA DEL MAR EN EL PUERTO DE SAN FELIPE EN ESTA MUNICIPALIDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 10,335.592 M2

PRIVATIVA 1,199.645 M2

Porcentaje de Indiviso: 12.8995

NORESTE 24.536 M. CON AREA DE RESERVA

NOROESTE: 45.002 M. CON UNIDAD 1

SURESTE 62.161 M. CON UNIDAD 3, 4 Y 5

SUROESTE: LC=25.976 M. CON CALLE MARINA

*** UNIDAD 1**

CONDOMINIO CONDOMINIO 9B UBICADO SOBRE EL LOTE 5 DE LA MZA. 2 DEL FRACTO. LA VENTANA DEL MAR EN EL PUERTO DE SAN FELIPE EN ESTA MUNICIPALIDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 10,335.592 M2

PRIVATIVA 734.652 M2

Porcentaje de Indiviso: 7.8995

NORESTE 10.246 M. CON AREA DE RESERVA

NOROESTE: 40.702 M. CON AREA VERDE

SURESTE 45.002 M. CON UNIDAD 2

SUROESTE: LC=10.901 M., 9.538 M. Y LC=4.406 M. CON CALLE MARINA

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

5430908

Página 2 de 4

Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con

Partida: 5430908
Fecha de Inscripcion: 30 DE MAYO DEL 2007
Seccion: CIVIL
Analista: LIC. ADRIANA SALDANA ROCHA

Recibo Oficial: 9199
Fecha: 04 DE MAYO DEL 2007
Hora: 08:24:40
Volante: 822671

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PUBLICA 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 PUBLICOS CERTIFICADOS POR LOS ORGANISMOS OFICIALES CORRESPONDIENTES, RESPECTO AL CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO CONDOMINIO 9-B, PROPIEDAD DE SAN FELIPE BEACH CLUB S.A. DE C.V UBICADO EN EL LOTE 5 DE LA MANZANA 2 DEL FRACCIONAMIENTO VENTANA DEL MAR EN EL PUERTO DE SAN FELIPE, EN ESTA MUNICIPALIDAD, CONFORMADO POR 9 UNIDADES, INSCRITOS BAJO PARTIDAS 5311357 SECCION CIVIL DE FECHA 8 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 5311236 SECCION CIVIL DE FECHA 8 DE DICIEMBRE DE 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 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 SR. LIC. JESUS LUCIO SOSA SOSA, EN REPRESENTACION DE HSBC MEXICO S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, EN SU CALIDAD DE 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 REPRESENTADO POR EL C.P JOSE DE JESUS OLMOS GONZALEZ, COMPARECE A CONSTITUIR EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, RESPECTO AL CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO CONDOMINIO 9-B, INTEGRADO POR NUEVE UNIDADES CONDOMINALES, UBICADO EN EL LOTE NUMERO 5 DE LA MANZANA 2, CON SUPERFICIE DE 10,335.592 M2. DEL FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR, DE SAN FELIPE, MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

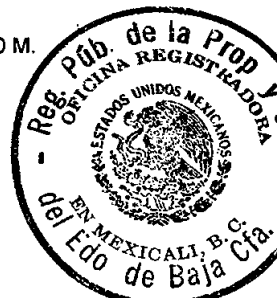
UBICADO SOBRE

Lote:5
Manzana:2
FRACCIONAMIENTO LA VENTANA DEL MAR
Superficie:10,335.592 M2
NORTE: 40.702 M. CON LOTE 4
SUR 18.885 M., 37.211 M., 26.917 M., 9.105 M. Y 28.516 M. CON LOTE 6
ESTE 10.272 M., 24.530 M. Y 77.036 M. CON LOTE 10
OESTE LC=29.704 M., 6.442 M., 59.378 M., LC=32.382 M., 9.538 M. Y LC=10.900 M.
CON CALLE MARINA

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

ANTECEDENTES

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



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con

Partida: 5430908	Recibo Oficial: 9199
Fecha de Inscripcion: 30 DE MAYO DEL 2007	Fecha: 04 DE MAYO DEL 2007
Seccion: CIVIL	Hora: 08:24:40
Analista: LIC. ADRIANA SALDANA ROCHA	Volante: 822671

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

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

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

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

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

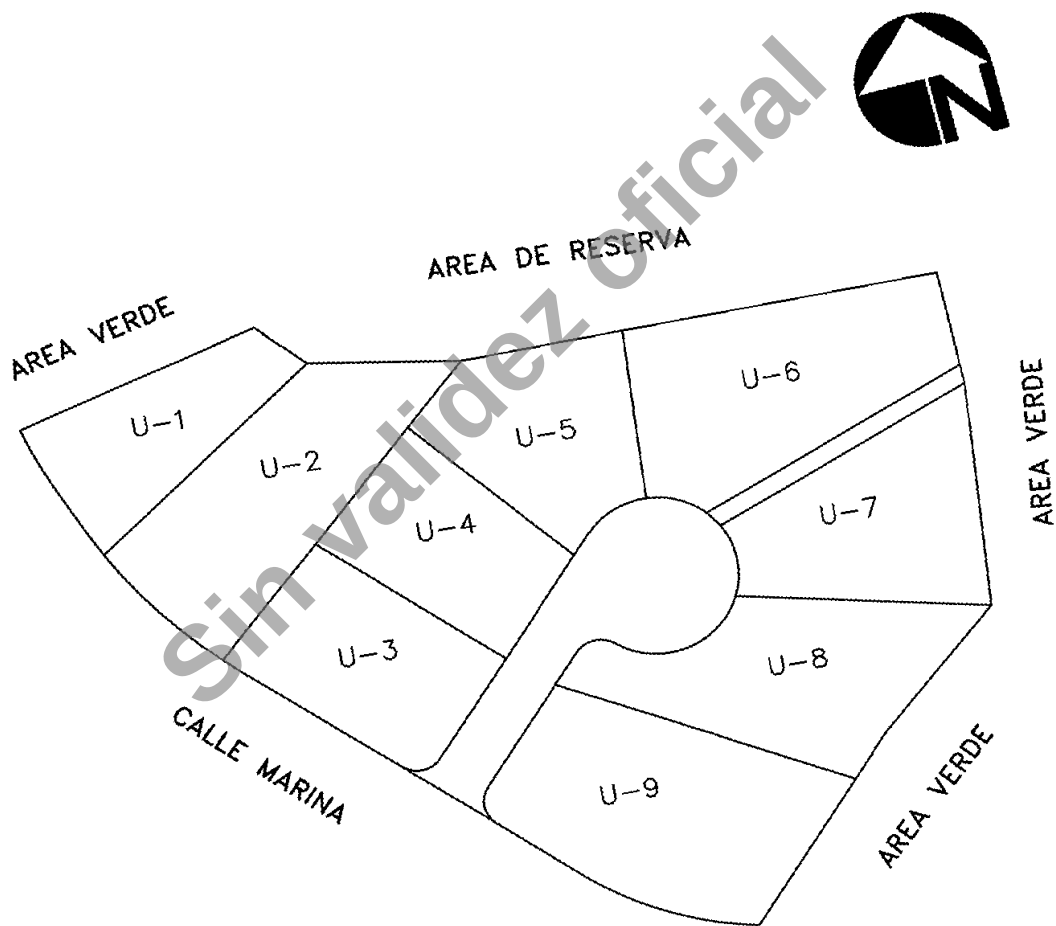


EL C. REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

SECCION CIVIL

LIC. MARIBEL SANCHEZ NAVARRO

CONDOMINIO 9-B



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

San Felipe B.C.

MANZANA 2

LOTE 5

CONDOMINIO 9-B

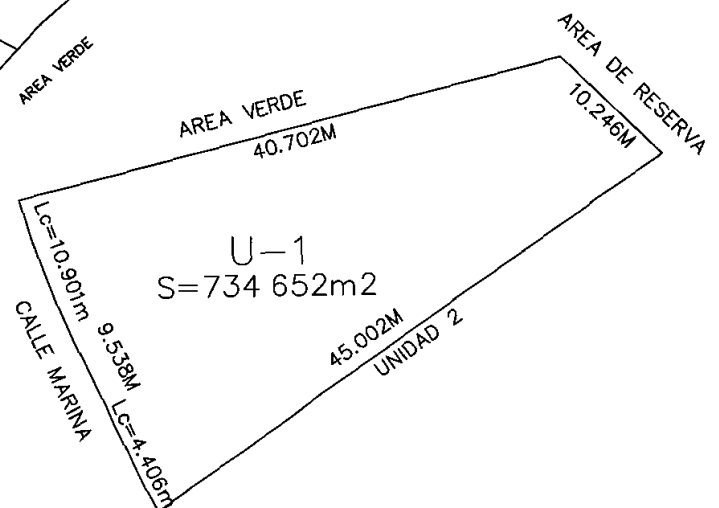
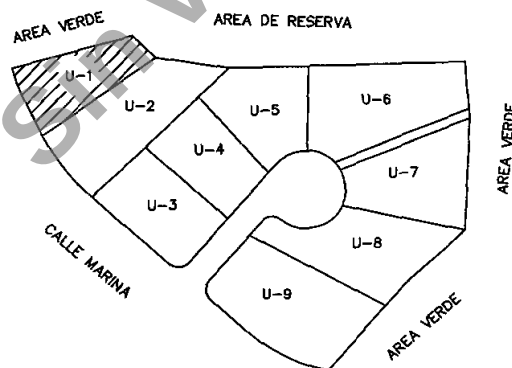
UNIDAD NO 1 CONDOMINIO 9-B SUPERFICIE. 734 652M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORESTE 10 246 MTS. CON AREA DE RESERVA
AL NOROESTE 40 702 MTS CON AREA VERDE
AL SURESTE 45 002 MTS CON UNIDAD 2
AL SUROESTE Lc = 10 901 MTS CON CALLE MARINA
9 538 MTS. CON CALLE MARINA
Lc = 4 406 MTS CON CALLE MARINA

PORCENTAJE DE INDIVISO 7 8995%

PLANTA DE CONJUNTO

CONDOMINIO 9-B



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

San Felipe B.C.

MANZANA 2

LOTE 5

CONDOMINIO 9-B

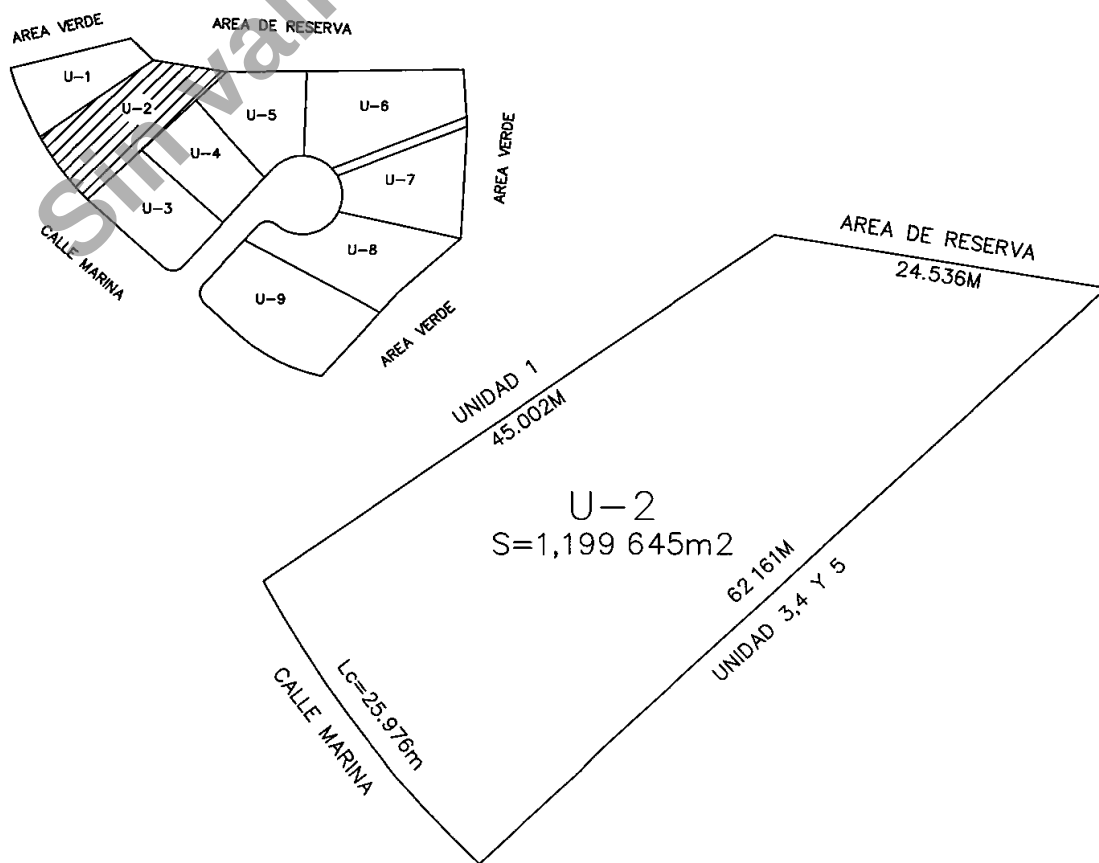
UNIDAD NO 2 CONDOMINIO 9-B SUPERFICIE 1,199 645M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORESTE 24 536 MTS CON AREA DE RESERVA
AL NOROESTE 45 002 MTS CON UNIDAD 1
AL SURESTE 62 161 MTS CON UNIDAD 3, 4 Y 5
AL SUROESTE Lc = 25 976 MTS CON CALLE MARINA

PORCENTAJE DE INDIVISO 12.8995%

PLANTA DE CONJUNTO

CONDOMINIO 9-B



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

San Felipe B.C.

MANZANA 2

LOTE 5

CONDOMINIO 9-B

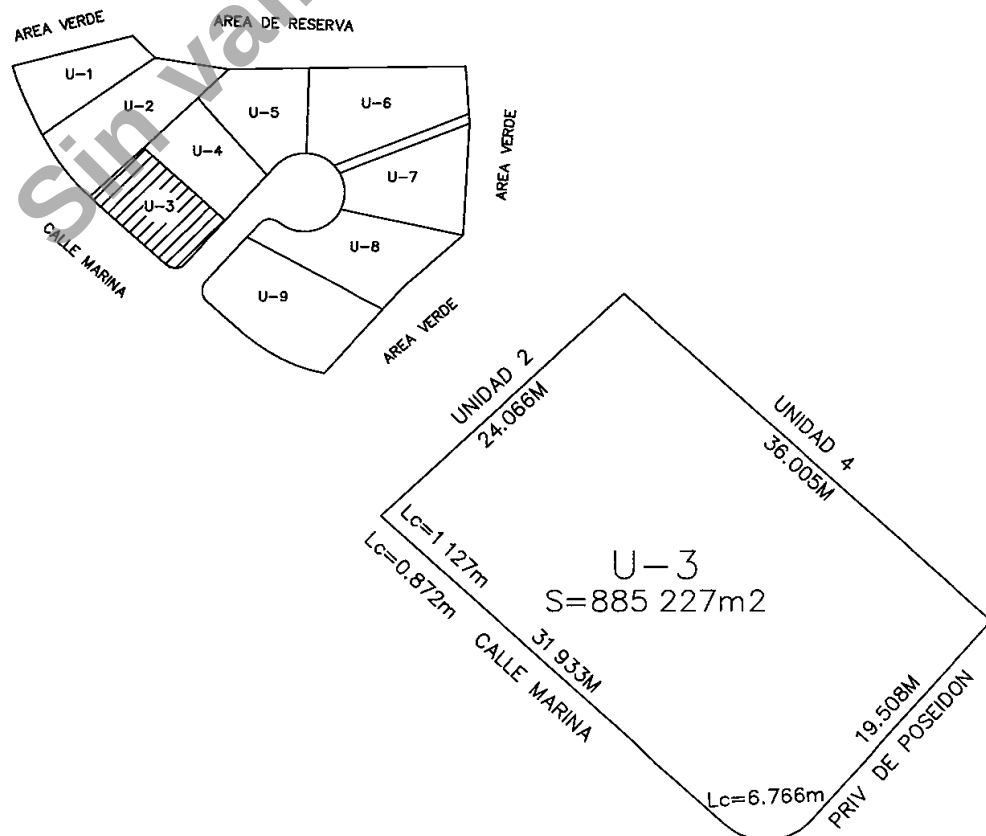
UNIDAD NO 3 CONDOMINIO 9-B SUPERFICIE. 885 227M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS.

AL NORESTE 36 005 MTS. CON UNIDAD 4
AL NOROESTE 24 066 MTS. CON UNIDAD 2
AL SURESTE $L_c = 6\ 766$ MTS. CON CALLE MARINA Y PRIVADA DE POSEIDON
19 508 MTS CON PRIVADA DE POSEIDON
AL SUROESTE $L_c = 1\ 127$ MTS. CON CALLE MARINA
AL SUROESTE $L_c = 0\ 872$ MTS. CON CALLE MARINA
31 933 MTS. CON CALLE MARINA

PORCENTAJE DE INDIVISO 9 5186%

PLANTA DE CONJUNTO

CONDOMINIO 9-B



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

San Felipe B.C.

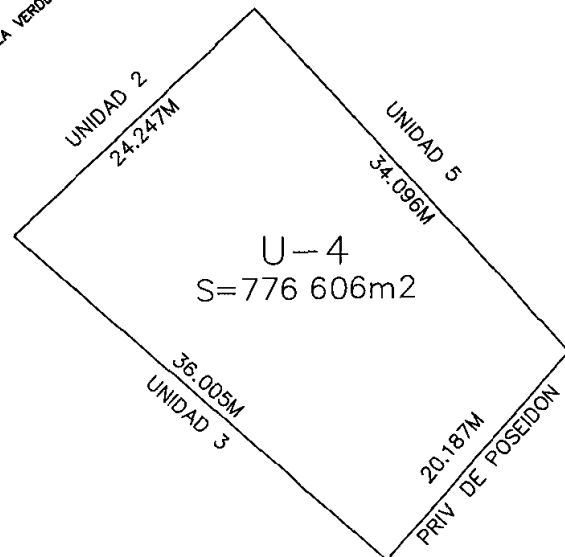
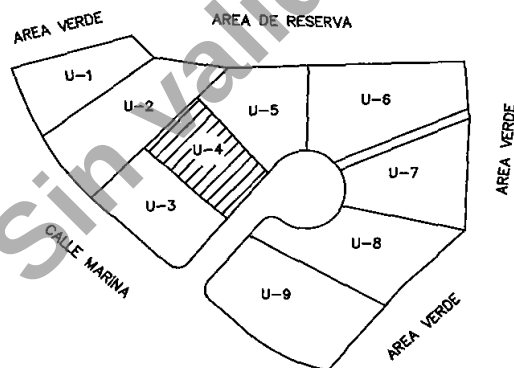
MANZANA 2
LOTE 5
CONDOMINIO 9-B

UNIDAD NO 4 CONDOMINIO 9-B SUPERFICIE. 776 606M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORESTE 34 096 MTS. CON UNIDAD 5
AL NOROESTE 24 247 MTS. CON UNIDAD 2
AL SURESTE 20 187 MTS. CON PRIVADA DE POSEIDON
AL SUROESTE 36 005 MTS. CON UNIDAD 3
PORCENTAJE DE INDIVISO 8.3507%

PLANTA DE CONJUNTO

CONDOMINIO 9-B



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

San Felipe B.C.

MANZANA 2
LOTE 5
CONDOMINIO 9-B

UNIDAD NO 5 CONDOMINIO 9-B SUPERFICIE 852.536M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

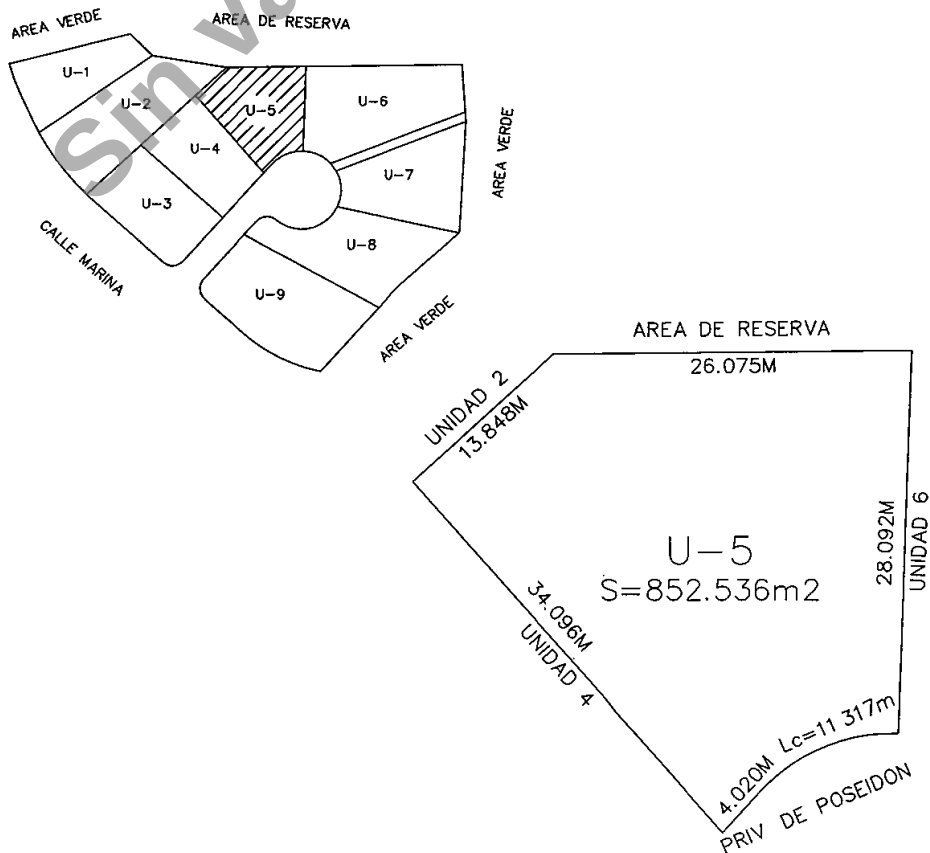
AL NOROESTE	26 075 MTS. CON AREA DE RESERVA
	13 848 MTS. CON UNIDAD 2
AL SURESTE	4 020 MTS. CON PRIVADA DE POSEIDON
	Lc = 11 317 MTS. CON PRIVADA DE POSEIDON
AL NORESTE	28 092 MTS CON UNIDAD 6
AL SUROESTE	34 096 MTS CON UNIDAD 4

PORCENTAJE DE INDIVISO: 9 1671%

PLANTA DE CONJUNTO



CONDOMINIO 9-B



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

San Felipe B.C.

**MANZANA 2
LOTE 5
CONDOMINIO 9-B**

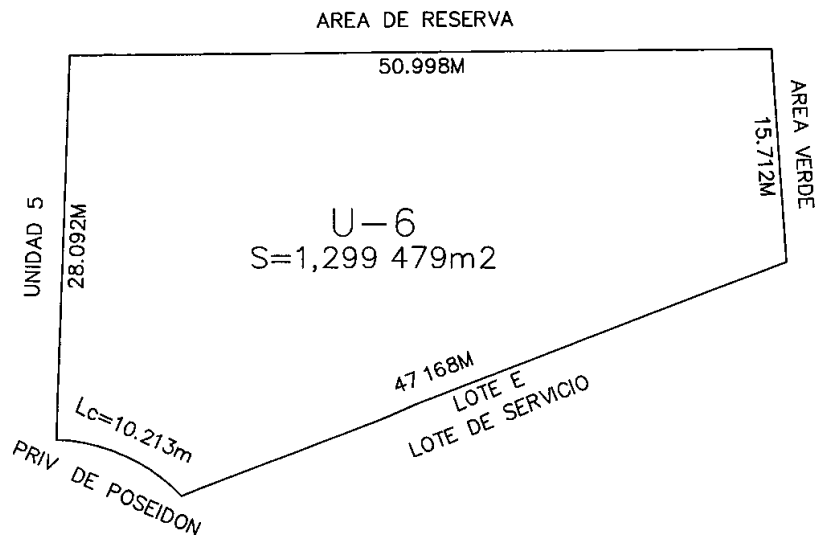
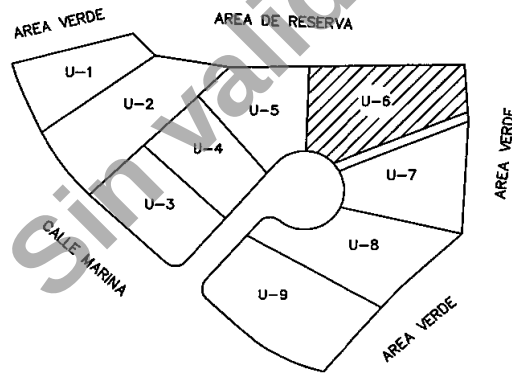
UNIDAD NO 6 CONDOMINIO 9-B SUPERFICIE. 1,299 479M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS.

AL NORESTE 15 712 MTS. CON AREA VERDE
AL NOROESTE 50 998 MTS. CON AREA DE RESERVA
28.092 MTS. CON UNIDAD 5
AL SURESTE 47 166 MTS. CON LOTE E
AL SUROESTE Lc = 10 213 MTS. CON PRIVADA DE POSEIDON

PORCENTAJE DE INDIVISO 13 9730%

PLANTA DE CONJUNTO

CONDOMINIO 9-B



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

San Felipe B.C.

MANZANA 2

LOTE 5

CONDOMINIO 9-B

UNIDAD NO 7 CONDOMINIO 9-B SUPERFICIE. 994 680M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NOROESTE

45 433 MTS. CON LOTE E

AL SURESTE

37 184 MTS CON AREAS VERDES

AL SUROESTE

Lc = 12.410 MTS CON PRIVADA DE POSEIDON

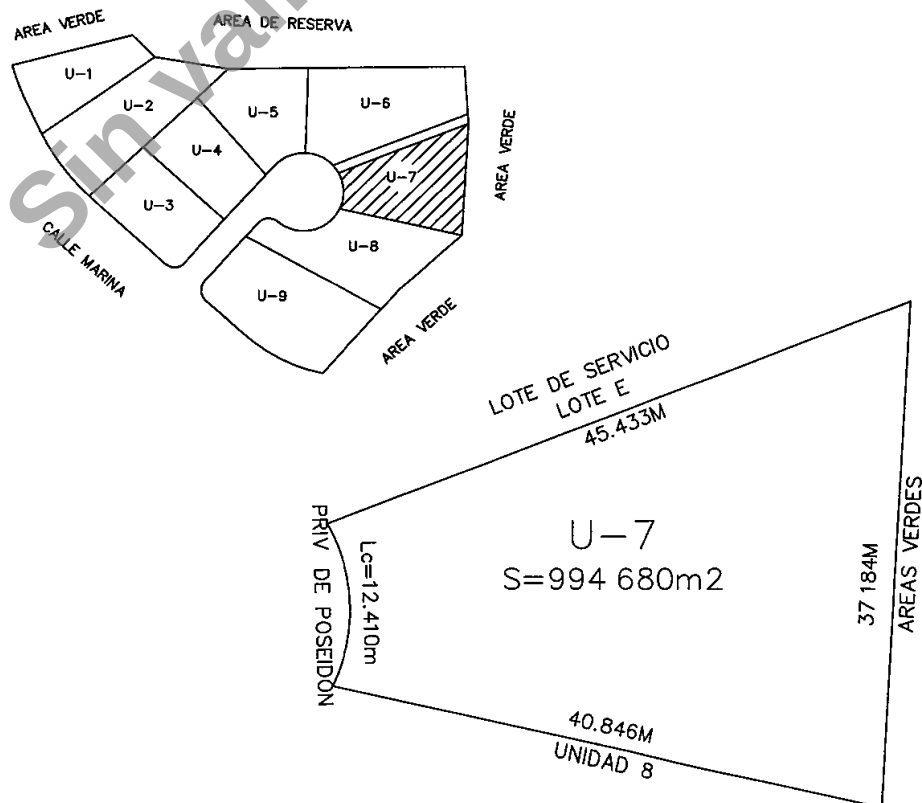
AL NORESTE

40 846 MTS CON UNIDAD 8

PORCENTAJE DE INDIVISO 10 6956%

PLANTA DE CONJUNTO

CONDOMINIO 9-B



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

San Felipe B.C.

MANZANA 2
LOTE 5
CONDOMINIO 9-B

UNIDAD NO 8 CONDOMINIO 9-B SUPERFICIE. 1,143 117M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

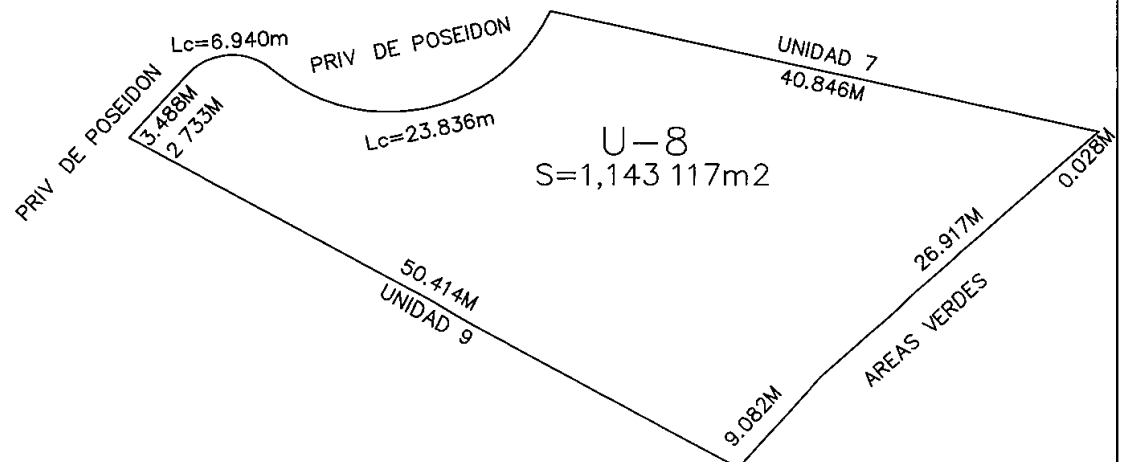
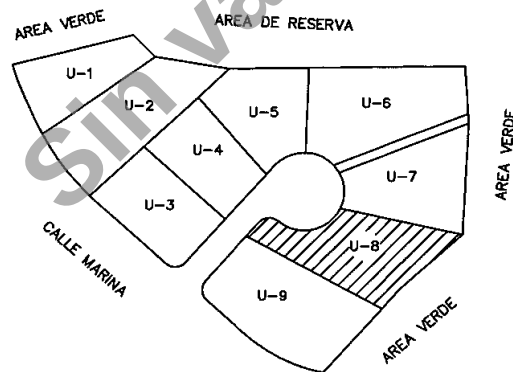
AL NORESTE 40 846 MTS. CON UNIDAD 7
AL NOROESTE $L_c = 23\ 836$ MTS. CON PRIVADA DE POSEIDON
 $L_c = 6\ 940$ MTS. CON PRIVADA DE POSEIDON
3 488 MTS. CON PRIVADA DE POSEIDON
2.733 MTS CON PRIVADA DE POSEIDON
AL SURESTE 9 082 MTS. CON AREAS VERDES
26 917 MTS. CON AREAS VERDES
0 028MTS. CON AREAS VERDES
AL SUROESTE 50 414 MTS. CON UNIDAD 9

PORCENTAJE DE INDIVISO 12.2917%

PLANTA DE CONJUNTO



CONDOMINIO 9-B



Fraccionamiento: La Ventana del Mar

San Felipe B.C.

**MANZANA 2
LOTE 5
CONDOMINIO 9-B**

UNIDAD NO 9 CONDOMINIO 9-B SUPERFICIE. 1,413 994M2 USO HABITACIONAL
MEDIDAS Y COLINDANCIAS.

AL NORESTE 50 414 MTS CON UNIDAD 8
AL NOROESTE 20 000 MTS. CON PRIVADA DE POSEIDON
Lc = 6 765 MTS. CON CALLE MARINA
AL SURESTE 28.539 MTS. CON AREAS VERDES
AL SUROESTE Lc = 29 704 MTS. CON CALLE MARINA
6 442 MTS CON CALLE MARINA
10 050 MTS. CON CALLE MARINA

PORCENTAJE DE INDIVISO 15 2043%

PLANTA DE CONJUNTO



CONDOMINIO 9-B

