

12514



CONVENIO DE TERMINACIÓN ANTICIPADA SUSCRITO POR "CONDOMINIOS SAN MIGUEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL EL SEÑOR ALBERTO VILLANUEVA MARTIN QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÀ "EL PROPIETARIO" Y POR "EL CANTIL CONDOMINIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE POR CONDUCTO DE SU ADMINISTRADOR ÚNICO EL SEÑOR ALAN CRAIG DANNERMAN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÀ "EL DESARROLLADOR", DEL CONTRATO MERCANTIL INNOMINADO PARA LA CREACIÓN DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO SUSCRITO EL PRIMER DÍA DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL CUATRO POR LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "CONDOMINIOS SAN MIGUEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" Y "EL CANTIL CONDOMINIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÀUSULAS:



[Handwritten signature]

DECLARACIONES

I.- Declara el señor ALBERTO VILLANUEVA MARTÍN como apoderado legal de "EL PROPIETARIO":

a) Que tiene facultades suficientes para celebrar el presente convenio en nombre de "EL PROPIETARIO" como lo acredita con el testimonio de la escritura pública número ocho mil trescientos cincuenta y cinco, de fecha doce de abril del dos mil uno, otorgada en la Ciudad de Cozumel, Quintana Roo, ante la fe del Licenciado Manuel Irvin García Valdez, Titular de la Notaría Pública número nueve, acto jurídico que se encuentra debidamente registrado bajo el número sesenta, a fojas de la ochocientos veinte a la ochocientos veintinueve, del tomo cuadragésimo séptimo, sección cuarta del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Delegación Cozumel, Quintana Roo.

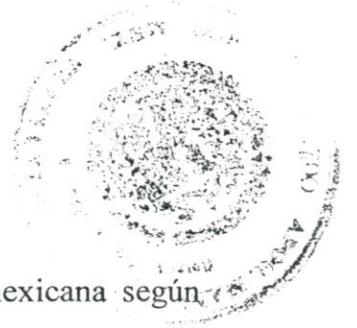
[Handwritten signature]

b) Que representada es una Sociedad Anónima de nacionalidad mexicana según consta en el testimonio de la escritura pública número seis mil uno, de fecha tres de febrero de mil novecientos noventa y siete, otorgada en la Ciudad de Cozumel, Quintana Roo, ante la fe del Licenciado Manuel Irvin García Valdez, Titular de la Notaría Pública número nueve, documento que quedo debidamente inscrito bajo el número veinticuatro, a fojas de la trescientos setenta y tres a la trescientos noventa y uno, del tomo décimo octavo, sección cuarta del Registro Público de la Propiedad y de Comercio Delegación Cozumel, Quintana Roo; y que dichas facultades no le han sido modificadas o revocadas.

c) Que su representada tiene pleno dominio y posesión de los predios que a continuación se describen:

El Predio urbano marcado como FRACCIÓN NÚMERO UNO, ubicado en la Ciudad de Cozumel, Estado de Quintana Roo, México, en la avenida Rafael E. Melgar entre calles 13 y 15 sur, el cual tiene las medidas y colindancias siguientes: al norte en 13.73 metros con fracción dos (resultante) y 20.55 metros con la fracción dos (actual lote 08) , al sur en 24.90 metros con lote 10, Hotel Plaza Las Glorias (antes lote 09); al este 34.50 metros, mas 8.05 metros en línea quebrada, con avenida Rafael E. Melgar, mas 6.40 metros con fracción dos resultante (lote comercial), mas 5.70 metros con avenida Rafael E. Melgar; y al oeste en 34.45 metros, mas 14.59 metros, mas 5.65 metros con Zona Federal Marítimo Terrestre.- Superficie de 1,135.18 metros cuadrados.

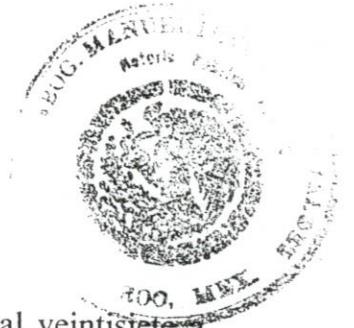
Que dicho predio marcado como FRACCIÓN I, proviene de la subdivisión en dos fracciones de un predio de mayor extensión, acto jurídico que fue formalizado en escritura pública número nueve mil ochocientos noventa y ocho, de fecha veintidós de junio del año dos mil cuatro, otorgada en esta ciudad, ante la fé del Notario Público número nueve del Estado de Quintana Roo, Abogado Manuel Irvin García



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



Valdez; la cual quedó registrada bajo los números del veintiséis al veintisiete a fojas de la ciento treinta y cinco a la ciento cuarenta y dos del tomo CXLII, sección primera del Registro Público de la propiedad y del Comercio Delegación Cozumel, Quintana Roo, el día veintiséis de agosto del año dos mil cuatro.

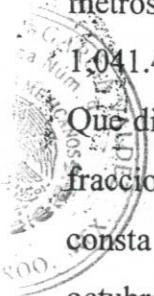
2. El predio urbano marcado como FRACCIÓN NÚMERO DOS, ubicado en la Ciudad de Cozumel, Estado de Quintana Roo, México, en la avenida Rafael E. Melgar por calle 15 sur, el cual tiene las medidas y colindancias siguientes: al norte en 14.94 metros con fracción uno (resultante) lote 06-B; al sur en 20.55 metros con fracción I; al este en 5.65 metros, más 13.72 metros, más 4.66 metros, más 10.22 metros, más 6.40 metros, más 9.60 metros, más 2.47 metros, más 7.68 metros, más 13.85 metros con avenida Rafael E. Melgar; y al oeste en 22.38 metros, más 11.50 metros, más 29.86 metros con Zona Federal Marítimo Terrestre.- Superficie de 1,041.41 metros cuadrados.



[Handwritten signature]

Que dicho predio marcado como FRACCIÓN II, proviene de la subdivisión en dos fracciones de un predio de mayor extensión, propiedad de su representada, según consta en la escritura pública número nueve mil seiscientos tres, de fecha once de octubre del año dos mil tres, otorgada en esta ciudad de Cozumel, ante la fe del Notario Público número nueve del Estado de Quintana Roo, Abogado Manuel Irvin García Valdez; la cual quedó registrada bajo los números del ciento treinta y tres al ciento treinta y cuatro, a fojas de la setecientos cuarenta y dos a la setecientos cuarenta y siete del tomo CXXXVI, sección primera del Registro Público de la propiedad y del Comercio Delegación Cozumel, Quintana Roo, el día veintiocho de noviembre del año dos mil tres.

[Handwritten signature]



Que en lo sucesivo a dichos terrenos marcados como fracción número uno y fracción número dos se les denominará en el presente contrato como "LOS INMUEBLES" como si la descripción que antecede fuese insertada a la letra.

c) Que debido a la situación económica actual, su mandante requiere de manera inmediata recursos financieros, a fin de poder lograr la correcta consecución de su objeto social.

II. Declara el señor ALAN CRAIG DANNERMAN SIRMAI, que es el Administrador Único de "EL DESARROLLADOR":

a) Que su representada es una sociedad anónima de nacionalidad mexicana según consta en el testimonio de la escritura pública número ocho mil ochocientos veintiocho, de fecha dieciocho de marzo del año dos mil dos, otorgada en la ciudad de Cozumel, Quintana Roo, ante la fe del Licenciado Manuel Irvin García Valdez, Titular de la Notaría Pública número nueve en el estado de Quintana Roo; documento que quedó debidamente inscrito bajo el número catorce, a fojas de la ciento sesenta y uno a la ciento ochenta, del tomo quincuagésimo quinto, sección cuarta del Registro Público de la Propiedad y del Comercio Delegación Cozumel, Quintana Roo, el día veintinueve de abril del año dos mil dos.

b) Que tiene facultades suficientes para celebrar el presente contrato en nombre de su representada tal como lo acredita el testimonio de la escritura pública descrita en el inciso anterior y que dichas facultades no le han sido modificadas o revocadas.

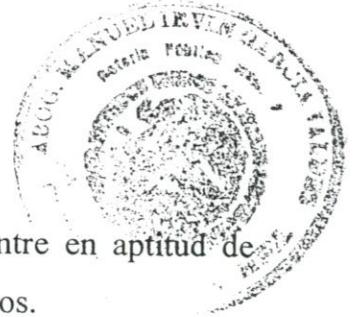
c) Que cuenta con los recursos financieros necesarios para pagarle a "EL PROPIETARIO", el valor acordado por las partes en este acto, a fin de que le sean



Alan Craig Dannerman Sirmai

X

transmitidos en propiedad "LOS INMUEBLES", y se encuentre en aptitud de enajenar por su cuenta el desarrollo inmobiliario constituido en ellos.



III. Ambas partes declaran:

a) Que el primer día del mes de junio del año dos mil cuatro celebraron un contrato mercantil innominado para la creación de un desarrollo inmobiliario a fin de construir y comercializar un conjunto de condominios que se encuentran construidos en "LOS INMUEBLES"

b) Que por así convenir a sus intereses comparecen a fin de manifestar su voluntad de terminar anticipadamente el contrato señalado en el inciso anterior, por mutuo acuerdo de las partes.

Expuestas las declaraciones que anteceden, las partes proceden a otorgar el presente convenio de terminación anticipada, al tenor de las siguientes:



CLÁUSULAS

PRIMERA.- Se dejan sin efectos los acuerdos contenidos en el contrato mercantil innominado para la creación de un desarrollo inmobiliario celebrado el primer día del mes de junio del año dos mil cuatro, suscrito entre "EL PROPIETARIO" y "EL DESARROLLADOR".

SEGUNDA.- "EL PROPIETARIO", enajenará "LOS INMUEBLES" a "EL DESARROLLADOR", lo cual se efectuará por medio de una escritura pública realizada ante Notario Público, en la que "LOS INMUEBLES" serán transmitidos a

“EL DESARROLLADOR” libres de todo gravamen y contribución, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda.

La transmisión de propiedad se realizará de la siguiente manera:

1. El Predio urbano marcado como FRACCIÓN NÚMERO UNO, descrito en el punto 1 del inciso c) de la Declaración I del presente contrato se enajenará en escritura pública que se suscribirá el veintitrés del mes de febrero del año dos mil seis. En el acto de la escritura **“EL PROPIETARIO”** devolverá las arras compromisorias entregadas por la construcción de dicho bien, en cantidad total de trescientos cincuenta mil dólares americanos, moneda del curso legal en los Estados Unidos de América. Por su parte **“EL DESARROLLADOR”** deberá pagar la cantidad de seiscientos cincuenta mil dólares, moneda del curso legal en los Estados Unidos de América a **“EL PROPIETARIO”**.

2. Una vez cumplido con lo señalado en el punto 1 de la presente cláusula, **“EL PROPIETARIO”** enajenará el predio urbano marcado como FRACCIÓN NÚMERO DOS, descrito en el punto 2 del inciso c) de la Declaración I del presente contrato, de la siguiente manera:

“EL DESARROLLADOR” deberá pagar a **“EL PROPIETARIO”** la cantidad de setecientos cincuenta mil dólares americanos, moneda del curso legal en los Estados Unidos de América. En dicho acto **“EL PROPIETARIO”** devolverá las arras compromisorias entregadas, en cantidad total de doscientos cuarenta y ocho mil ciento veinte dólares americanos, moneda del curso legal en los Estados Unidos de América. Una vez cumplidos tales requisitos se procederá de inmediato a la firma de la escritura pública del predio en cuestión, libre de todo gravamen y contribución, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda.

TERCERA.- “EL DESARROLLADOR” se obliga y compromete a defender y dejar a salvo a **“EL PROPIETARIO”** de cualquier responsabilidad presente o futura de carácter civil, penal, mercantil, laboral, fiscal o de cualquier otra índole



[Handwritten signature]

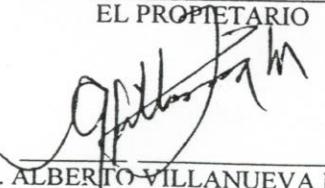
[Handwritten signature]

relacionadas con la construcción del desarrollo inmobiliario, por lo que **"EL PROPIETARIO"**, queda relevado de la obligación de responder frente a cualquier persona o autoridad de las obligaciones relacionadas directa o indirectamente con dicho desarrollo inmobiliario, y en caso de que se vea obligado a realizar algún pago por dichos conceptos, podrá repetir en contra de **"EL DESARROLLADOR"**, por la totalidad pagada.

CUARTA.- "EL DESARROLLADOR", será el único responsable por los vicios ocultos que existieran o pudieran existir en la construcción ubicada en **"LOS INMUEBLES"**.

QUINTA.- Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento este contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales competentes de la ciudad de Cozumel, Quintana Roo, a instancia de cualesquiera de las partes, renunciando al efecto a todo fuero que por razón de domicilio o vecindad presente o futura pudiera corresponderles o favorecerles.

Para debida constancia las partes enteradas y ratificando su contenido y valor legal del presente Contrato, lo firman por duplicado suscribiéndolo en la Ciudad de Cozumel, Quintana Roo, el día veintidós de febrero de dos mil seis.

<p>EL PROPIETARIO</p>  <p>Sr. ALBERTO VILLANUEVA MARTÍN Apoderado de "CONDOMINIOS SAN MIGUEL", S.A. de C.V.</p>	<p>EL DESARROLLADOR</p>  <p>Sr. ALAN CRAIG DANNERMAN SIRMAI Administrador Único de "EL CANTIL CONDOMINIOS", S.A. de C.V.</p>
--	---

YO, LICENCIADO **MANUEL IRVIN GARCIA VALDEZ**, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO NUEVE, EN EJERCICIO EN EL ESTADO Y CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD. - - -



C E R T I F I C O: QUE LAS FIRMAS QUE OBRAN AL MARGEN Y AL CALCE DEL PRESENTE DOCUMENTO, SON AUTENTICAS DE LOS SEÑORES **ALBERTO VILLANUEVA MARTÍN Y ALAN CRAIG DANNERMAN SIRMAI**, POR HABER SIDO PUESTAS ANTE MI PRESENCIA, UNA VEZ LEIDO EL CONTENIDO INTEGRO DEL MISMO, QUIENES SE IDENTIFICARON EL PRIMERO CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR CON FOTOGRAFIA CON NUMERO DE FOLIO 41668304, EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, Y EL SEGUNDO CON SU PASAPORTE VIGENTE NUMERO 03310004458.- Y A PEDIMENTO DE PARTE INTERESADA SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACION EN LA CIUDAD DE COZUMEL, QUINTANA ROO, A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL SEIS. - - -

LIC. MANUEL IRVIN GARCIA VALDEZ
NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE
GAVM-540820EJ7.

