

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DIEZ MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE.

= = = En la Ciudad de Cozumel, Quintana Roo, Estados Unidos Mexicanos, a los veintitrés días del mes de febrero del año dos mil seis, ante mí, Abogado **MANUEL IRVIN GARCIA VALDEZ**, Notario Público número **NUEVE** del Estado, en ejercicio, con residencia en ésta Ciudad, comparecieron los señores: - - - -

= = = **I.- ALBERTO VILLANUEVA MARTIN.** - - - - -

= = = **II.- ALAN CRAIG DANNERMAN SIRMAI.** - - - - -

= = = Los comparecientes manifestaron ser el primero mexicano por nacimiento, de padres de la misma nacionalidad y origen, y el segundo de nacionalidad mexicana por naturalización, según carta de naturalización número 0008701, expediente ASJ/521.5/EUA1/0030413/02, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores, el día catorce de marzo del año dos mil tres, agregando copia debidamente certificada de la misma al legajo de documentos del apéndice de la presente escritura; ambos con capacidad legal para obligarse y contratar, sin que nada me conste en contrario, y dijeron: Que concurren el primero en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada "**CONDOMINIOS SAN MIGUEL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y el segundo en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada "**EL CANTIL CONDOMINIOS**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a efecto de hacer constar un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, el cual celebran respecto a un predio urbano, mismo que pasan a formalizar en esta escritura conforme a las declaraciones y cláusulas siguientes: - - - - -

= = = = = **D E C L A R A C I O N E S:** = = = = =

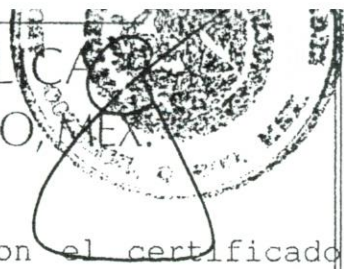
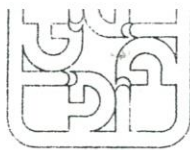
El señor **ALBERTO VILLANUEVA MARTÍN**, con la personalidad antes indicada de Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada "**CONDOMINIOS SAN MIGUEL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, Declara: - - - - -

= = = **I.** Que su representada es propietaria en pleno dominio y posesión del predio urbano siguiente: - - - - -

= = = **FRACCIÓN I** .- "Predio urbano ubicado en la Ciudad de Cozumel, Estado de Quintana Roo, México, en la Avenida Rafael E. Melgar, entre calles trece y quince Sur, el cual tiene las medidas y colindancias siguientes: Al Norte en trece metros setenta y tres centímetros, con Fracción dos (resultante) y veinte metros cincuenta y cinco centímetros con la fracción dos (actual lote cero ocho); Al Sur en veinticuatro metros noventa centímetros, con lote diez Hotel Plaza las Glorias (antes lote cero nueve); Al Este en treinta y cuatro metros cincuenta centímetros, más ocho metros cinco centímetros en línea quebrada con Avenida Rafael E. Melgar, más seis metros cuarenta centímetros, con Fracción dos (resultante), (lote comercial) más cinco metros setenta centímetros, con Avenida Rafael E. Melgar; y Al Oeste en treinta y cuatro metros cuarenta y cinco centímetros, más catorce metros cincuenta y nueve centímetros, más cinco metros sesenta y cinco centímetros, con Zona Federal Marítimo Terrestre.- Superficie de mil ciento treinta y cinco metros dieciocho centímetros cuadrados.- Cédula catastral 4011800109-F-I.- - - - -

= = = **II.**- Que dicho predio marcado como FRACCION 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 fe del suscrito Notario; la cual quedó registrada bajo el número 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.- - - - -

= = = **III.**- Que el predio que ha sido descrito y deslindado en la declaración primera de éste instrumento, se encuentra libre de todo gravamen y limitación de dominio, sin deca de



contribuciones, acreditando lo anterior con el certificado de libertad de gravámenes, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Delegación de Cozumel, Quintana Roo y por la constancia de no adeudo por concepto de impuesto predial, a que se exhiben en este acto, agregándolos al alegajo de documentos del apéndice de la presente escritura. - - - - -

= = = **IV.** = = = Que en el predio que ha sido descrito y deslindado en la declaración primera se encuentra construido un edificio que consta de veintiún unidades denominado EL CANTIL TORRE SUR, mismas que se describen en el anexo a), de la presente escritura, de conformidad con lo pactado en el contrato innominado para creación de un desarrollo inmobiliario celebrado con fecha primero de junio del año dos mil cuatro, mismo que se anexa al apéndice de la presente escritura, el cual se encuentra sujeto al Régimen en condominio Tipo residencial denominado "EL CANTIL", por un total de Cincuenta y Un Unidades Privativas (dos del Plan Maestro Unidad Privativa Uno y Unidad Privativa Dos), veintiún unidades privativas del subrégimen torre sur y veintiocho unidades privativas del subrégimen torre norte, mismo que quedó debidamente formalizado en escritura pública número diez mil setecientos sesenta y ocho, de fecha trece de diciembre del año dos mil cinco, otorgada en ésta Ciudad, ante la fé del suscrito Notario, la cual se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Delegación Cozumel, Quintana Roo. - - - - -

= = = **V.** = = = Se hace constar que la presente compraventa se efectúa en cumplimiento de lo pactado en el convenio de fecha veintidós de febrero de dos mil seis, firmado por ambas partes, en el cual se acordó la terminación anticipada del contrato innominado mercantil para la creación de un desarrollo inmobiliario celebrado con fecha primero de junio del año dos mil cuatro, entre la persona moral denominada "CONDOMINIOS SAN MIGUEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL

VARIABLE, y "EL CANTIL CONDOMINIOS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.-----

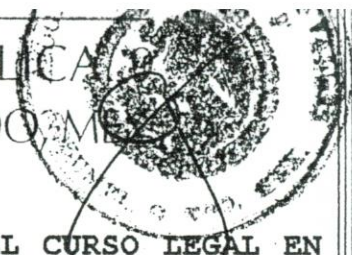
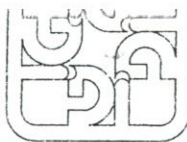
= = = Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:-----

===== **C L Á U S U L A S:** =====

= = = **PRIMERA.**- El señor **ALBERTO VILLANUEVA MARTÍN**, en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada "**CONDOMINIOS SAN MIGUEL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, declara: Que su representada **VENDE** de una manera definitiva e irrevocable a la sociedad mercantil denominada "**EL CANTIL CONDIMINIOS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, debidamente representada por su Administrador Único, el señor **ALAN CRAIG DANNERMAN SIRMAI**, los departamentos que se describen en el anexo a), de ésta escritura, se encuentran libres de todo gravamen, sin deuda de contribuciones y con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde a dichos departamentos, sin limitación ni salvedad alguna, transfiriendo en favor de la sociedad Adquirente la propiedad y posesión pacífica de dichos departamentos con su dominio útil y directo, obligándose la sociedad Vendedora al saneamiento respectivo para el caso de evicción en forma y conforme a derecho.-----

= = = **SEGUNDA.**- La contraprestación pactada a favor de "**CONDOMINIOS SAN MIGUEL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** por la presente venta lo constituye la cantidad de: **\$650,000 USD (SON: SEISCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES AMERICANOS, MONEDA DEL CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**. La cantidad señalada en primer término es cubierta en su totalidad en éste acto a la sociedad vendedora, en la moneda extranjera citada, contada y revisada a entera satisfacción de las partes, y sin derecho a reclamación posterior alguna, otorgando en favor de la sociedad adquirente el resguardo más eficaz que en derecho proceda y a su seguridad conduzca.-----

Asimismo se hace constar que en la presente fecha "**CONDOMINIOS SAN MIGUEL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** entrega la cantidad de **\$350,000.00 (SON TRESCIENTOS**



CINCUENTA MIL DÓLARES AMERICANOS, MONEDA DEL CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) a "EL CANTIL CONDOMINIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en concepto restitución de las arras compromisorias entregadas con anterioridad a la firma de la presente escritura. La cantidad señalada en primer término es cubierta en su totalidad en éste acto a la sociedad vendedora, en la moneda extranjera citada, contada y revisada a entera satisfacción de las partes, y sin derecho a reclamación posterior alguna, otorgando en favor de la sociedad adquirente el resguardo más eficaz que en derecho proceda y a su seguridad conduzca. - - - - -

= = = **TERCERA.** - Ambas partes contratantes declaran que el precio fijado en la cláusula anterior es el justo y legal, por lo que en el presente contrato no existe lesión, error, dolo, violencia, incapacidad, intimidación, falta de forma o ningún otra causa que pueda motivar la rescisión o nulidad del presente contrato. - - - - -

= = = **CUARTA.** - El señor **ALAN CRAIG DANNERMAN SIRMAI**, con la personalidad antes indicada, declara: Que acepta la Venta otorgada a favor de su representada, la sociedad mercantil denominada "**EL CANTIL CONDOMINIOS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en los términos de las cláusulas anteriores y se da por recibida, del predio a su completa satisfacción, dejando los comparecientes formalizado el contrato de compraventa a que se refiere la presente escritura, los cuales se obligan a cumplirlo bien y fielmente en todos y cada uno de sus términos. - - - - -

= = = **QUINTA.** - Todos los gastos, derechos y honorarios que se causen en razón y con motivo de esta escritura y por la expedición de su primer Testimonio, así como la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, para que sirva de Título de Propiedad a la Compradora, serán de cuenta única y exclusiva de la sociedad Adquirente, los impuestos serán a cargo de quienes los causen en los términos de las leyes fiscales aplicables. - -

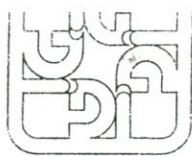
= = = Con sujeción a las declaraciones y cláusulas que anteceden dejan los comparecientes formalizado el contrato

de compraventa que convinieron, el cual se obligan a cumplir bien y fielmente. - - - - -

PERSONALIDAD

El señor **ALBERTO VILLANUEVA MARTÍN**, acredita la personalidad con la que comparece de Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada **"CONDOMINIOS SAN MIGUEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, 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 ésta ciudad, ante la fe del suscrito Notario, 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, el día veinticinco de abril del año dos mil uno; y por cuanto a la legal existencia de su representada, la acredita con la escritura pública número seis mil uno de fecha tres de febrero de mil novecientos noventa y siete, otorgada en ésta ciudad ante la fe del suscrito Notario, la cual se encuentra debidamente registrada 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 del Comercio, Delegación Cozumel, Quintana Roo, el día dieciocho de abril de mil novecientos noventa y siete; documentos mismos que en copias debidamente certificadas se agregan al legajo de documentos del apéndice de la presente escritura. - - - - -

El señor **ALAN CRAIG DANNERMAN SIRMAI**, acredita la personalidad con la que comparece de Administrador Unico de la sociedad mercantil denominada **"EL CANTIL CONDOMINIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, así como la legal existencia de ésta, con el testimonio de la escritura pública número ocho mil ochocientos veintiocho, de fecha dieciocho de marzo del año dos mil dos, otorgada en ésta ciudad, ante la fe del suscrito Notario, acto jurídico que se encuentra debidamente registrado 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; documento mismo que en copia debidamente certificada se agrega al legajo de documentos del apéndice de la presente escritura. - - - - -

== == == **G E N E R A L E S** == == ==

- Por sus generales los comparecientes bajo formal protesta de decir verdad, manifestaron ser: - - - - -

= = = **I.-** El señor **ALBERTO VILLANUEVA MARTIN**, casado, comerciante, natural y vecino de ésta ciudad, donde nació el día veinticuatro de agosto de mil novecientos cincuenta y cinco, con domicilio ubicado en el predio marcado con el número dos de la Avenida Juárez, entre Rafael E. Melgar y quinta Avenida, identificándose con su credencial para votar con fotografía con número de folio 41668304, expedida por el Instituto Federal Electoral. - - - - -

= = = **II.-** El señor **ALAN CRAIG DANNERMAN SIRMAI**, casado, comerciante, natural de Washington, D. C., Estados Unidos de América, donde nació el día quince de marzo de mil novecientos cuarenta y nueve, y vecino de ésta ciudad, con domicilio en la setenta Avenida Norte, entre dieciséis y dieciocho, colonia Emiliano Zapata, identificándose con su pasaporte vigente número 03310004458. - - - - -

== == == **I M P U E S T O S** == == ==

= = = **I.-** En los términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se enterará a la Oficina Federal de Hacienda, dentro del término legal, en virtud de ser la enajenante una sociedad anónima de capital variable, acumulando éste a sus demás impuestos en los términos de la Ley. - - - - -

= = = **II.-** Que con Relación al pago del Impuesto Sobre la Adquisición de Bienes Inmuebles, la presente operación no lo causa en virtud de que la Federación se ha coordinado en materia de éstos Impuestos en el Territorio del mismo. - - -

= = = Yo, el Notario, hago constar que se cumplió con lo dispuesto en el Artículo sesenta y uno de la ley del

Notariado en vigor; que los señores Alberto Villanueva Martín y Alan Craig Dannerman Sirmai, me manifestaron bajo formal protesta de decir verdad que las facultades con que se ostentan no les han sido revocadas ni disminuidas en forma alguna y que sus respectivas representadas disfrutaban de plena capacidad jurídica para el otorgamiento de la presente escritura; que les leí a los comparecientes la presente acta; que con relación al pago del Impuesto Federal Sobre la Renta los comparecientes manifestaron estar al corriente, sin acreditarlo, al igual que sus respectivas representadas, por lo que los instruí sobre las penas en que incurrirían las personas que declaran con falsedad en cuyo testimonio así lo dijeron, otorgan y firman los comparecientes, conmigo el notario autorizante para debida constancia.-----

= = Firma de los Señores **ALBERTO VILLANUEVA MARTIN Y ALAN CRAIG DANNERMAN SIRMAI**.-Firma del Notario Abogado Manuel Irvin García Valdéz.- Un sello con el Escudo Nacional que dice: "Estados Unidos Mexicanos.- Abog. Manuel Irvin García Valdéz.- Cozumel, Q. Roo Méx. Notaría Pública Número 9".-



= = =AUTORIZACION: En la ciudad de Cozumel, Quintana Roo, a los nueve días del mes de febrero del año Dos Mil siete, autorizo definitivamente la presente escritura.- Firma del Notario Abogado Manuel Irvin García Valdéz.- Cozumel, Q. Roo., México, Notaría Pública Número 9".-----

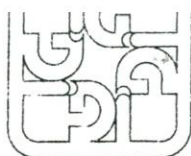
DE LA APENDICE:-----

-LETRA A: DESCRIPCION DE UNIDADES PRIVATIVAS .- Se agrega copia del mismo, debidamente sellado y firmado por el Notario autorizante, constante de catorce fojas útiles.-----

-LETRA B: AVALUO COMERCIAL .- Se agrega copia del mismo, debidamente sellado y firmado por el Notario autorizante, constante de tres fojas útiles.-----

-LETRA C: AVALUO CATASTRAL .- Se agrega copia del mismo, debidamente sellado y firmado por el Notario autorizante, constante de una foja útil.-----

-LETRA D: CERTIFICADO DE LIBERTAD O GRAVAMEN .- Se agrega copia del mismo, debidamente sellado y firmado por el



Notario autorizante, constante de una foja útil.-----

-LETRA E: CERTIFICADO DE NO ADEUDAR CONTRIBUCIÓN .- Se agrega copia del mismo, debidamente sellado y firmado por el Notario autorizante, constante de una foja útil.-----

-LETRA F: CERTIFICADO DE NO ADEUDAR COOPERACION POR OBRAS MUNICIPALES .- Se agrega copia del mismo, debidamente sellado y firmado por el Notario autorizante, constante de una foja útil.-----

-LETRA G: CERTIFICADO DE NO ADEUDAR COOPERACION POR OBRAS ESTATALES .- Se agrega copia del mismo, debidamente sellado y firmado por el Notario autorizante, constante de una foja útil.-----

-LETRA H: CONSTANCIA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL ESTADO .- Se agrega copia del mismo, debidamente sellado y firmado por el Notario autorizante, constante de una foja útil.-----

-LETRA I: DERECHO DE ESCRITURA PUBLICA .- Se agrega copia del mismo, debidamente sellado y firmado por el Notario autorizante, constante de una foja útil.-----

-LETRA J: DERECHO DE REGISTRO PUBLICO .- Se agrega copia del mismo, debidamente sellado y firmado por el Notario autorizante, constante de una foja útil.-----

-LETRA K: CARTA DE NATURALIZACION .- Se agrega copia del mismo, debidamente sellado y firmado por el Notario autorizante, constante de una foja útil.-----

-LETRA L: IDENTIFICACIONES .- Se agrega copia del mismo, debidamente sellado y firmado por el Notario autorizante, constante de dos fojas útiles.-----

-LETRA M: CONVENIO DE TERMINACION ANTICIPADA .- Se agrega copia del mismo, debidamente sellado y firmado por el Notario autorizante, constante de veintidós fojas útiles.-----

-LETRA N: TRASLADO DE DOMINIO .- Se agrega copia del mismo, debidamente sellado y firmado por el Notario autorizante, constante de dos fojas útiles.-----

-LETRA O: PERSONALIDAD DEL SEÑOR ALBERTO VILLANUEVA MARTIN Y LEGAL EXISTENCIA DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "CONDOMINIOS SAN MIGUEL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL

VARIABLE 8355.-Se agrega copia del mismo, debidamente sellada y firmada por el Notario autorizante, constante de cinco fojas útiles.- - - - -

-LETRA P: **PERSONALIDAD DEL SEÑOR ALAN CRAIG DANNERMAN SIRMAI Y LEGAL EXISTENCIA DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "EL CANTIL CONDOMINIOS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**

8828.-Se agrega copia del mismo, debidamente sellada y firmada por el Notario autorizante, constante de diez fojas útiles.- - - - -

= = = ES PRIMER TESTIMONIO QUE VA EN SETENTA Y DOS FOJAS UTILES, INCLUYENDO LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS DEL APENDICE, EXPIDO A SOLICITUD DE sociedad mercantil denominada "**EL CANTIL CONDIMINIOS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, debidamente representada por su Administrador Único, el señor **ALAN CRAIG DANNERMAN SIRMAI**.- PARA QUE SIRVA DE TITULO DE PROPIEDAD DEFINITIVO.- COZUMEL, QUINTANA ROO, MEXICO, A LOS CATORCE DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL SIETE.-

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

