



ESCRITURA PUBLICA NUMERO NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA OCHO.

= = = En la Ciudad de Cozumel, Quintana Roo, Estados Unidos Mexicanos, a los veintidós días del mes de Junio del año dos mil cuatro, ante mí, Abogado MANUEL IRVIN GARCIA VALDEZ, Notario Público Número Nueve del Estado, en ejercicio, con residencia en ésta Ciudad, compareció: - - - - -

= = = El señor ALBERTO VILLANUEVA MARTIN, quien por sus generales manifestó ser 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, con Registro Federal de Contribuyentes VIMA-550824AV5; e identificándose con Credencial para votar con fotografía con número de folio 41668304, expedida por el Instituto Federal Electoral.- - - - -

= = = El compareciente es mexicano por nacimiento e hijo de padres de la misma nacionalidad y origen, con capacidad legal para obligarse y contratar sin que nada me conste en contrario, y dijo: Que concurre en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada "CONDOMINIOS SAN MIGUEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a efecto de hacer constar LA RECTIFICACION DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE DOS PREDIOS URBANOS Y LA SUBDIVISION DE UNO DE ELLOS (EN DOS FRACCIONES), al tenor de las declaraciones y estipulaciones que se consignan en las siguientes: - - - - -

= = = = = C L A U S U L A S = = = = =

= = = PRIMERA.- 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: - - - - -
Que su representada es propietaria en pleno dominio y posesión de los dos predios urbanos siguientes: - - - - -

= = = FRACCION I.- "Predio urbano ubicado en la Ciudad de Cozumel, Estado de Quintana Roo, México, en la Avenida

Rafael E. Melgar por quince Sur, el cual tiene las medidas y colindancias siguientes: Al Norte en veinte metros cincuenta y cinco centímetros, con Fracción II; Al Sur en veinticuatro metros noventa centímetros, con lote nueve; Al Este en treinta y cuatro metros cincuenta centímetros, más diez metros dieciséis centímetros, más cuatro metros treinta y cuatro centímetros, más cinco metros sesenta y cinco 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 seis metros noventa y cuatro centímetros cuadrados.- Cédula catastral 4011800108-FI.- - - - -

FRACCION II.- "Predio urbano ubicado en la Ciudad de Cozumel, Estado de Quintana Roo, México, en la Avenida Rafael E. Melgar por quince Sur, el cual tiene las medidas y colindancias siguientes: Al Norte en catorce metros noventa y cuatro centímetros, con lote cero siete-BF-I; Al Sur en veinte metros cincuenta y cinco centímetros, con Fracción I; Al Este en once metros treinta centímetros, más trece metros setenta y dos centímetros, más cuatro metros sesenta y seis centímetros, más diez metros veintidós centímetros, más seis metros cuarenta centímetros, más nueve metros sesenta centímetros, más dos metros cuarenta y siete centímetros, más siete metros sesenta y ocho centímetros, más trece metros ochenta y cinco centímetros, con Avenida Rafael E. Melgar; y Al Oeste en veintiocho metros tres centímetros, más once metros cincuenta centímetros, más veintinueve metros ochenta y seis centímetros, con Zona Federal Marítimo Terrestre.- Superficie de mil ciento cincuenta y siete metros cincuenta y dos centímetros cuadrados:- Cédula catastral 4011800108-FII.- - - - -

Dichos predios provienen de la subdivisión 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 ésta Ciudad, ante la fe del suscrito

Notario, la cual quedó debidamente 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 centésimo trigésimo sexto, 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. - - -

= = = **SEGUNDA.**- Que según oficio número 04/707, de fecha veintinueve de abril del año en curso (dos mil cuatro), expedido por el Director de Desarrollo Urbano de esta localidad, Arquitecto Jesús Cambranes Lozano, relativo a la rectificación de medidas y colindancias, en el cual se hace constar que los dos predios que han sido descritos y deslindados en la cláusula que antecede, **quedaron rectificados** de la siguiente manera: - - - - -

= = = **FRACCION I.**- "Predio urbano ubicado en la Ciudad de Cozumel, Estado de Quintana Roo, México, en la Avenida Rafael E. Melgar por calle quince Sur, el cual tiene las medidas y colindancias siguientes: Al Norte en veinte metros cincuenta y cinco centímetros, con Fracción II (resultante); Al Sur en veinticuatro metros noventa centímetros, con lote nueve (Hotel Plaza las Glorias); Al Este en treinta y cuatro metros cincuenta centímetros, más diez metros dieciséis centímetros, más cuatro metros treinta y cuatro centímetros, más cinco metros sesenta y cinco centímetros en línea quebrada, 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 doscientos veintitrés metros cinco centímetros cuadrados.- Cédula catastral 4011800108-F-I.- Avalúo catastral \$550,372.50.- Sin edificación. - - - - -

= = = **FRACCION II.**- "Predio urbano ubicado en la Ciudad de Cozumel, Estado de Quintana Roo, México, en la Avenida Rafael E. Melgar por calle quince Sur, el cual tiene las medidas y colindancias siguientes: Al Norte en catorce metros noventa y cuatro centímetros, con Fracción I



dióido
rect-

(resultante) lote cero siete guión B; Al Sur en veinte metros cincuenta y cinco centímetros, con Fracción I; Al Este en cinco metros sesenta y cinco centímetros, más trece metros setenta y dos centímetros, más cuatro metros sesenta y seis centímetros, más diez metros veintidós centímetros, más seis metros cuarenta centímetros, más nueve metros sesenta centímetros, más dos metros cuarenta y siete centímetros, más siete metros sesenta y ocho centímetros, más trece metros ochenta y cinco centímetros, con Avenida Rafael E. Melgar; y Al Oeste en veintidós metros treinta y ocho centímetros, más once metros cincuenta centímetros, más veintinueve metros ochenta y seis centímetros, con Zona Federal Marítimo Terrestre.- Superficie de mil cuarenta y un metros cuarenta y un centímetros cuadrados.- Cédula catastral 4011800108-F-II.- Avalúo catastral \$468,634.50.- Sin edificación.- - - - -

= = = **TERCERA.**- Así mismo, el señor **ALBERTO VILLANUEVA MARTÍN**, con la personalidad antes indicada, declara y otorga: Que por convenir a los intereses de su representada, la sociedad mercantil denominada "**CONDOMINIOS SAN MIGUEL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, presentó a la Dirección de Desarrollo Urbano de ésta Ciudad de Cozumel, Quintana Roo, un proyecto de subdivisión respecto de la Fracción Uno (rectificada), misma que ha sido descrita y deslindada en la cláusula que inmediatamente antecede, y previa certificación de la misma, la citada Dirección aprobó la División del indicado predio, según consta en el oficio número 04/714 de fecha veintisiete de mayo del año en curso (dos mil cuatro), resultando dos nuevos predios cuyas características son las siguientes: - - - - -

= = = **FRACCION 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

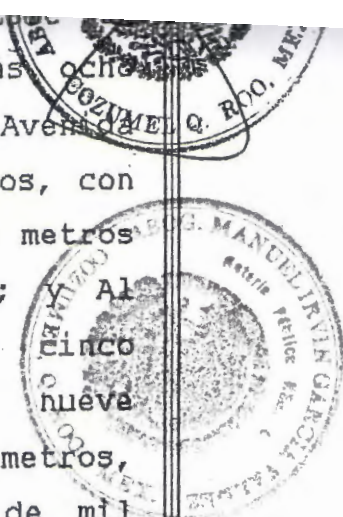
resul tante

Plaza las Glorias (antes lote cero nueve); Al Este en treinta y cuatro metros cincuenta centímetros, más ochenta y cinco 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; 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. Avalúo catastral \$23'392,648.86.- Superficie Edificada: 5,835.44 metros cuadrados".- - - - -

= = = **FRACCION II (LOTE COMERCIAL).**- "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 uno (resultante); Al Sur en trece metros setenta y tres centímetros, con fracción uno (resultante); Al Este en seis metros cuarenta centímetros, con Avenida Rafael E. Melgar; y Al Oeste en seis metros cuarenta centímetros, con Fracción uno (resultante).- Superficie de ochenta y siete metros ochenta y siete centímetros cuadrados.- Cédula catastral 4011800109-F-II.- Avalúo catastral \$391,021.50.- Superficie Edificada: 87.87 metros cuadrados".- - - - -

= = = **CUARTA.**- El señor **ALBERTO VILLANUEVA MARTÍN**, con la personalidad antes indicada, declara y otorga: Que en éste acto exhibe el oficio número 04/715, relativo a la constancia de Compatibilidad de Uso y Destino del Suelo, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano de ésta Ciudad de Cozumel, Quintana Roo, el día veintisiete de mayo del año en curso; documento mismo que se agrega al legajo de documentos del apéndice de la presente escritura, así como a los testimonios que de la misma se expidan.- - - - -

= = = **QUINTA.**- El señor **ALBERTO VILLANUEVA MARTÍN**, con la personalidad antes indicada de Apoderado Legal de la

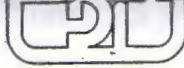


sociedad mercantil denominada "CONDOMINIOS SAN MIGUEL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, solicita del Registrador correspondiente que los DOS nuevos pre acabados de describir y deslindar sean inscritos en libros respectivos del Registro Público de la Propiedad del Comercio, Delegación Cozumel, Quintana Roo. - - - - -

===== P E R S O N A L I D A D =====

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, así como la legal existencia ésta con la escritura pública número ocho mil trescientos cincuenta y cinco, de fecha doce de abril del dos mil otorgada en ésta ciudad, ante la fe del suscrito Nota acto jurídico que se encuentra debidamente registrado el número sesenta, a fojas de la ochocientos veinte y ochocientos veintinueve, del tomo cuadragésimo séptimo sección cuarta del Registro Público de la Propiedad y Comercio, Delegación Cozumel, Quintana Roo, el veinticinco de abril del año dos mil uno, documento m que en copia debidamente certificada se agrega al legajo documentos del apéndice de la presente escritura. - - -

== Yo, el Notario, hago constar que se cumplió con lo dispone el Artículo sesenta y uno de la Ley del Notariado en vigor; que lo inserto y relacionado concuerda con originales los que tuve a la vista y a los que me remitió que le leí al compareciente la presente Acta con cuyo tenor manifestó quedar debidamente enterado y conforme manifestando que la representación que ostenta se encuentra en pleno vigor ya que hasta la presente fecha no le ha sido revocada ni modificada en forma alguna y que su representante disfruta de plena capacidad jurídica para el presente otorgamiento; que con relación al pago del Impuesto Federal Sobre la Renta el compareciente manifestó estar al corriente, al igual que su representada, y en virtud de acreditarlo, lo instruí sobre las penas en que incurren las personas que declaran con falsedad, en cuyo testimonio,



lo dijo, otorga y firma el compareciente conmigo el autorizante para debida constancia.-----

= = = FIRMA DEL SEÑOR ALBERTO VILLANUEVA MARTÍN.- Firma del 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 veintidós días del mes de julio del año dos mil cuatro, autorizo la presente Escritura.- Firma del Notario Abogado Manuel Irvin García Valdez.- Un sello con el Escudo Nacional que dice: "Estados Unidos Mexicanos.- Abog. Manuel Irvin García Valdez.- Cozumel, Q. Roo, Mex.- Notaría Pública Número 9".-----

===== D E L A P E N D I C E =====

LETRA A: DERECHO SOBRE ESCRITURA PUBLICA.- Se agrega copia del mismo, debidamente sellada y firmada por el Notario autorizante constante de una foja útil.-----

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

LETRA C: RECIBO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL.- Se agrega copia del mismo, debidamente sellada y firmada por el Notario autorizante, constante de una foja útil.-----

LETRA D: OFICIO DE RECTIFICACIÓN No. 04/707.- Se agrega copia del mismo, debidamente sellada y firmada por el Notario autorizante, constante de dos fojas útiles.-----

LETRA E: OFICIO DE CERTIFICACIÓN DE MEDIDAS No. 04/068.- Se agrega copia del mismo, debidamente sellada y firmada por el Notario autorizante, constante de una foja útil.-----

LETRA F: OFICIO DE SUBDIVISIÓN No. 04/714.- Se agrega copia del mismo, debidamente sellada y firmada por el Notario autorizante, constante de dos fojas útiles.-----

LETRA G: CONSTANCIA DE COMPATIBILIDAD DE USO Y DESTINO DE SUELO No. 04/715.- Se agrega copia de la misma, debidamente sellada y firmada por el Notario autorizante, constante de una foja útil.-----



DELEGACION DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
COZUMEL, Q. ROO

RECTIFICACION
El contenido de este Documento queda registrado hoy a las 09:00 horas bajo el No. 25 a fojas 135-142 del Tomo CXLII Sección I del Registro Público de Propiedad y del Comercio.
Cozumel, Q. Roo., AGOSTO 26 DEL 2006

LETRA H: PLANOS.- Se ~~agrega~~ LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO mismo debidamente selladas y firmadas por el Notario autorizante constantes de cuatro fojas útiles. -----

LETRA I: IDENTIFICACION.- ~~Se agrega~~ VICTOR MANUEL GIVAS GONZALEZ copia de la misma debidamente sellada y firmada por el Notario autorizante constante de una foja útil. -----

LETRA J: PERSONALIDAD DEL SEÑOR ALBERTO VILLANUEVA MARTIN ACTA 8355.- Se agrega copia de la misma, debidamente sellada y firmada por el Notario autorizante, constante de cinco fojas útiles. -----

===== ES PRIMER TESTIMONIO QUE EN VEINTITRÉS FOJAS ÚTILES INCLUYENDO LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS DEL APÉNDICE, EXPONE LA SOLICITUD DEL SEÑOR ALBERTO VILLANUEVA MARTIN, EN CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "CONDOMINIOS SAN MIGUEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, EN LA CIUDAD DE COZUMEL, QUINTANA ROO, MEXICO, A LOS DIECINUEVE DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2006 MIL CUATRO.- DOY FE. -----

LIC. MANUEL IRVIN GARCIA VALDEZ
NOTARIO PUBLICO
GAVI 540851



DELEGACION DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
COZUMEL, Q. ROO

SUBDIVISION
El contenido de este Documento queda registrado hoy a las 09:10 horas bajo el No. 26 a fojas 135-142 del Tomo CXLII Sección I del Registro Público de Propiedad y del Comercio.
Cozumel, Q. Roo., AGOSTO 26 DEL 2006

EL DELEGADO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.