



COMPLEJO TURÍSTICO HOTELERO MARGARITA LAGUNAMAR

ESTADO LEGAL DE LA PROPIEDAD

ESTADO LEGAL DE LA PROPIEDAD

LOTE NORTE - LOTE SUR - LOTE CENTRO RECREACIONAL

TERRENO Y CONSTRUCCIONES

EL TERRENO

Los terrenos denominados **LOTE NORTE, LOTE SUR Y LOTE CENTRO RECREACIONAL**, sobre el cual se encuentra implantado el HOTEL NORTE, es propiedad de la empresa INVERSIONES ORICAO, C.A., por cuanto se desprende de los siguientes documentos:

INVERSIONES ORICAO, C.A. COMPRA UN TERRENO DE 123,68 HECTAREAS

Consta en documento protocolizado por ante la oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Manero del Estado Nueva Esparta, el día 30 de Marzo de 1987, quedo registrado, bajo el No. 155, folios 92 al 102, Protocolo 1º, adicional No. 2, Tomo 2, primer trimestre, que la sucesión de Loreto Espinoza las ciudadanas Dolores Espinoza de Rosas, Francisca Espinoza de Figueroa, Eugenia Espinoza de Rodríguez y Delfina Espinoza de Coll, dio en venta a Inversiones Oricao, C.A., un lote de terreno parte de mayor extensión de aproximadamente CIENTO VEINTITRES HECTAREAS CON SEIS MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS (123,68 HECTAREAS).

CONSTITUCIÓN DERECHO REAL DE USUFRUCTO QUE INVERSIONES ORICAO, C.A. CEDE A PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A. - LOTE NORTE Y LOTE SUR

Consta en documento protocolizado por ante la oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Manero del Estado Nueva Esparta, el día 19 de Noviembre de 1987, quedo registrado, bajo el No. 36, folios 183 al 190, Tomo 2, Protocolo 1º, que Inversiones Oricao, C.A., constituyó derecho real de usufructo a favor de Promotora LagunaMar, C.A., para edificar construcciones, mejoras y bienhechurías, destinados principalmente a la edificación de dos hoteles sobre los dos lotes de terreno cedidos, los cuales se identifican así: LOTE NORTE, con una cabida de CINCO HECTÁREAS CON TRES MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (5,35 Hectáreas) y LOTE SUR, con una cabida de TRES HECTÁREAS CON CINCO MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS (3,57 Hectáreas)

ACLARATORIA DE LINDEROS HOTEL NORTE - HOTEL SUR - CENTRO RECREACIONAL

Consta en documento protocolizado por ante la oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Manero del Estado Nueva Esparta, el día 17 de Julio de 1991, anotado bajo el No. 3, folios 11 al 16, Protocolo 1º, Tomo 5, tercer trimestre INVERSIONES ORICAO, C.A., PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A., y MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., en el ordinal cuarto, convienen en mantener el área original del LOTE NORTE Y LOTE SUR de esta forma:

1º) con relación al LOTE SUR con un área de 3,57 Hectáreas que es igual a 35.700,00 metros cuadrados, MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., conviene en ceder a favor de PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A., un área de VEINTITRES MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS (23.700,00 M2), a su vez PROMOTORA

LAGUNAMAR, C.A., en compensación cede a favor de MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., un área de DOS MIL NOVECIENTOS METROS CUADRADOS (2.900,00 M²), dando como resultado que el LOTE SUR queda con 5,65 Hectáreas lo que es igual a 56.500,00 metros cuadrados.

2º) con relación al LOTE NORTE con un área de 5,35 Hectáreas que es igual a 53.500,00 metros cuadrados, MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., conviene en ceder a favor de PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A., un área de NUEVE MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (9.500,00 M²), a su vez PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A., en compensación cede a favor de MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., un área de SIETE MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS (7.700,00 M²), dando como resultado que el LOTE NORTE queda con 5,53 Hectáreas lo que es igual a 55.300,00 metros cuadrados.

LAS CONSTRUCCIONES (LOTE NORTE Y LOTE SUR)

Las bienhechurías construidas sobre los terrenos denominados LOTE NORTE y LOTE SUR, son propiedad de la empresa PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A., por cuanto se desprende de los siguientes documentos:

TITULARIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES DE LOTE NORTE Y LOTE SUR **TITULO SUPLETORIO DE PROPIEDAD**

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Manerio del Estado Nueva Esparta, el día 19 de Agosto de 1994, quedo registrado, bajo el No. 28, folios 113 al 121, Protocolo 1º, Tomo 8, tercer trimestre, que PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A., registra título supletorio de propiedad de las bienhechurías construidas sobre el LOTE NORTE y el LOTE SUR, terrenos que le fue concedido en usufructo.

LOTE CENTRO RECREACIONAL

TERRENO Y CONSTRUCCIONES (LOTE CR)

EL TERRENO (LOTE CR)

El terreno denominado **LOTE CENTRO RECREACIONAL**, sobre el cual se encuentra implantado el CENTRO RECREACIONAL, es propiedad de la empresa MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., por cuanto se desprende de los siguientes documentos:

INVERSIONES ORICAO, C.A. COMPRA UN TERRENO DE 123,68 HECTÁREAS

INVERSIONES ORICAO, C.A. VENDE A MARGARITA LAGUNAMAR, C.A. **UN LOTE DE 60,945 HECTÁREAS**

Consta en documento protocolizado por ante la oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Manerio del Estado Nueva Esparta, el día 22 de Noviembre de 1988, quedo registrado, bajo el No. 51, folios 86 al 91, Protocolo 1º, adicional No. 1, Tomo 4, cuarto trimestre, que Inversiones Oricao, C.A., dio en venta a Margarita LagunaMar, C.A., un lote de terreno parte de mayor extensión de aproximadamente SESENTA HECTÁREAS CON NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (60,945 Hectáreas).

MARGARITA LAGUNAMAR, C.A. VENDE A PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A.
UN LOTE DE 52.000,00 M2.

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Manero del Estado Nueva Esparta, el día 13 de Noviembre de 1993, quedo registrado, bajo el No. 15, Tomo 17, Protocolo 1º, que Margarita LagunaMar, C.A., dio en venta a Promotora LagunaMar, C.A., un lote de terreno parte de mayor extensión de aproximadamente CINCUENTA Y DOS MIL METROS CUADRADOS (52.000,00 M2).

MARGARITA LAGUNAMAR, C.A. DA EN PAGO A BANCO HIPOTECARIO UNIDO, C.A.,
EL LOTE A DE 30.800,00 M2.

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Autónomo Manero del Estado Nueva Esparta, el día 30 de Junio de 1998, quedo registrado, bajo el No. 2, folios 6 al 11, Protocolo 1º, Tomo 18, tercer trimestre, que Margarita LagunaMar, C.A., dio en pago a BANCO HIPOTECARIO UNIDO, S.A., un lote de terreno parte de mayor extensión de aproximadamente TREINTA MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS (30.800,00 M2).

Luego a MARGARITA LAGUNAMAR, C.A. le quedan 50,405 Hectáreas, de las cuales 48,61 Hectáreas las ocupa el CENTRO RECREACIONAL, y 17.950, 00 metros cuadrados son para Derecho de Paso y Servidumbres que pasaran a ser propiedad comunitaria como áreas comunes del Complejo.

LAS CONSTRUCCIONES (LOTE CR)

Las bienhechurías construidas sobre el terreno denominado **LOTE CENTRO RECREACIONAL**, son propiedad de la empresa MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., por cuanto se desprende de los siguientes documentos:

TITULARIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES DEL CENTRO RECREACIONAL
TITULO SUPLETORIO DE PROPIEDAD (LOTE CR)

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Manero del Estado Nueva Esparta, el día 5 de Agosto de 1994, quedo registrado, bajo el No. 30, folios 125 al 133, Protocolo 1º, Tomo 5, tercer trimestre, que MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., es propietario de las bienhechurías construidas sobre el terreno de su propiedad.

LOTE CENTRO DE CONVENCIONES

TERRENO Y CONSTRUCCIONES (LOTE CC)

EL TERRENO (LOTE CC)

El terreno denominado **LOTE CC**, sobre el cual se encuentra implantado el CENTRO DE CONVENCIONES, es propiedad de la empresa MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., por cuanto se desprende de los siguientes documentos:

INVERSIONES ORICAO, C.A. COMPRA UN TERRENO DE 123,68 HECTÁREAS

**INVERSIONES ORICAO, C.A. VENDE A MARGARITA LAGUNAMAR, C.A.
UN LOTE DE 60,945 HECTÁREAS**

**MARGARITA LAGUNAMAR, C.A. VENDE A PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A.
UN LOTE DE 52.000,00 M2.**

**PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A. VENDE A HOTEL CENTRAL LAGUNAMAR,
C.A. UN LOTE DE TERRENO DE 15.000,00 M2 y LA EDIFICACIÓN**

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Autónomo Maneiro del Estado Nueva Esparta, el día 30 de Septiembre de 1999, quedo registrado, bajo el No. 30, folios 172 al 178, Protocolo 1º, Tomo 13, tercer trimestre, que Promotora LagunaMar, C.A., dio en venta a la empresa Hotel Central LagunaMar, C.A., un lote de terreno de aproximadamente QUINCE MIL METROS CUADRADOS (15.000,00 m2) construida denominada Centro de Convenciones.

LAS CONSTRUCCIONES (LOTE C)

Las bienhechurías construidas sobre el terreno denominado LOTE CC, son propiedad de la empresa HOTEL CENTRAL LAGUNAMAR, C.A., por cuanto se desprende de los siguientes documentos:

**TITULARIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES DEL LOTE CENTRAL
TITULO SUPLETORIO DE PROPIEDAD**

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Maneiro del Estado Nueva Esparta, el día 3 de Septiembre de 1993, quedo registrado, bajo el No. 35, folios 132 al 139, Protocolo 1º, Tomo 14, tercer trimestre, que Inversiones Oricao, C.A., es propietario de las bienhechurías construidas sobre el LOTE CENTRAL, terreno propiedad de Promotora LagunaMar, C.A.

**INVERSIONES ORICAO, C.A. VENDE A PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A.
LA EDIFICACIÓN SOBRE ESTE LOTE**

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Maneiro del Estado Nueva Esparta, el día 13 de Septiembre de 1993, quedo registrado, bajo el No. 14, folios 53 al 58, Protocolo 1º, Tomo 14, tercer trimestre, que Inversiones Oricao, C.A., dio en venta a la empresa Promotora LagunaMar, C.A., las bienhechurías construidas sobre el LOTE CENTRAL, terreno propiedad de Promotora LagunaMar, C.A.

**PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A. VENDE A HOTEL CENTRAL LAGUNAMAR, C.A.
UN LOTE DE TERRENO DE 15.000,00 M2 y LA EDIFICACIÓN**

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Autónomo Maneiro del Estado Nueva Esparta, el día 30 de Septiembre de 1999, quedo registrado, bajo

el No. 30, folios 172 al 178, Protocolo 1º, Tomo 13, tercer trimestre, que Promotora LagunaMar, C.A., dio en venta a la empresa Hotel Central LagunaMar, C.A., un lote de terreno de aproximadamente QUINCE MIL METROS CUADRADOS (15.000,00m²) y la edificación sobre el construida denominada Centro de Convenciones.

LOTE HOTEL CENTRAL

TERRENO Y CONSTRUCCIONES

EL TERRENO

El terreno denominado **LOTE HOTEL CENTRAL**, sobre el cual se encuentra implantado el HOTEL CENTRAL, es propiedad de la empresa MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., por cuanto se desprende de los siguientes documentos:

INVERSIONES ORICAO, C.A. COMPRA UN TERRENO DE 123,68 HECTÁREAS

**INVERSIONES ORICAO, C.A. VENDE A MARGARITA LAGUNAMAR, C.A.,
UN LOTE DE 60,945 HECTÁREAS**

**MARGARITA LAGUNAMAR, C.A. VENDE A PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A.,
UN LOTE DE 52.000,00 M².**

ACLARATORIA DE ÁREA Y LINDEROS DEL TERRENO DEL HOTEL CENTRAL

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Pública de Registro del Municipio Maneiro del Estado Nueva Esparta, Pampatar, el día 12 de Junio de 2008, anotado bajo el No. 48, folios 257 al 261, Protocolo Primero, Tomo 10, Segundo trimestre, que PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A. y MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., procedieron entre las partes a la aclaratoria de área y linderos del terreno de TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS con noventa y dos décimetros cuadrados (33.475,92 M².), sobre el cual está implantado el Hotel Central.

LAS CONSTRUCCIONES

Las bienhechurías construidas sobre el terreno denominado LOTE HOTEL CENTRAL, son propiedad de la empresa PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A. por cuanto se desprende de los siguientes documentos:

**MARGARITA LAGUNAMAR, C.A. VENDE A PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A.
LA EDIFICACIÓN HOTEL CENTRAL**

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Inmobiliaria de Registro Público del Municipio Maneiro del Estado Nueva Esparta, Pampatar, el día 23 de Diciembre de 2003, quedó registrado, bajo el No. 1, folios 2 al 10, Protocolo Primero, Tomo 12, Cuarto Trimestre, que Margarita LagunaMar, C.A., dio en venta a Promotora LagunaMar, C.A., una edificación de carácter hotelero denominada Hotel Central de VEINTIDOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS con ochenta y un décimetros cuadrados (22.947,81 M².).

LOTE A-2

TERRENO Y CONSTRUCCIONES

EL TERRENO

El terreno denominado **LOTE A-2**, es propiedad de la empresa LAGUNAMARCOUNTRY CLUB, C.A., por cuanto se desprende de los siguientes documentos:

INVERSIONES ORICAO, C.A. COMPRA UN TERRENO DE 123,68 HECTÁREAS

INVERSIONES ORICAO, C.A. VENDE A MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., UN LOTE DE 60,945 HECTÁREAS

MARGARITA LAGUNAMAR, C.A. DA EN PAGO A BANCO HIPOTECARIO UNIDO, S.A., EL LOTE A DE 30.800,00 M2

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Autónomo Maneiro del Estado Nueva Esparta, Pampatar, el día 30 de Junio de 1998, quedo registrado, bajo el No. 2, folios 6 al 11, Protocolo Primero, Tomo 18, Segundo Trimestre, que Margarita LagunaMar, C.A., dio en pago a Banco Hipotecario Unido, S.A., hoy Banesco Banco Universal, C.A., un lote de terreno parte de mayor extensión identificado como LOTE A de aproximadamente TREINTA MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS (30.800,00 M2).

BANCO HIPOTECARIO UNIDO, S.A. y LA EMPRESA GASPARICO CONDOMINIUM, C.A., CONSTITUYEN UN CONTRATO DE FIDEICOMISO

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Autónomo Maneiro del Estado Nueva Esparta, Pampatar, el día 18 de Agosto de 2000, quedo registrado, bajo el No. 3, folios 9 al 19, Protocolo Primero, Tomo 7, Tercer Trimestre, que Banco Hipotecario Unido, S.A., hoy Banesco Banco Universal, C.A. y la empresa Gasparico Condominium, C.A., constituyen contrato de fideicomiso aportándose para la constitución del fondo fiduciario, en propiedad fiduciaria, el lote de terreno identificado como LOTE A de aproximadamente TREINTA MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS (30.800,00 M2).

BANESCO TRANSFIERE A LAGUNAMAR COUNTRY CLUB, C.A. PARTE DEL LOTE A

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Inmobiliaria de Registro Público del Municipio Maneiro del Estado Nueva Esparta, el día 31 de Marzo de 2005, quedo registrado, bajo el No. 15, folios 66 al 87, Protocolo 1º, Tomo 11, primer Trimestre, que Banesco Banco Universal, C.A. y la empresa Gasparico Condominium, C.A., dieron por transferencia de propiedad a LagunaMar Country Club, C.A. un lote de terreno parte de mayor extensión de aproximadamente QUINCE MIL CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS (15.041,53 M2).

Del LOTE A-1 queda una superficie de QUINCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS con cuarenta y siete decímetros cuadrados aproximadamente (15.748,47 M2.).

Del El LOTE A-2 queda una superficie de QUINCE MIL CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS con cincuenta y tres decímetros cuadrados aproximadamente (15.041,53 M2.).

LOTE M

Como mencionamos anteriormente, el LOTE M forma parte de mayor extensión de 52.000,00 metros cuadrados, adquirido por Promotora LagunaMar, C.A., este lote de terreno se identificara en adelante como LOTE CENTRAL, el LOTE M se origina de la siguiente forma:

CONCLUSIÓN – ORIGEN DEL LOTE M

El LOTE M se origina por diferencia de área al ser vendidos: el lote del Centro de Convenciones de 15.000,00 metros cuadrados aproximadamente, el lote del Hotel Central de 33.475,92 metros cuadrados aproximadamente y ser deslindado el terreno del Hotel Central y el LOTE P de 473,12 metros cuadrados, todos parte de mayor extensión del lote de 52.000,00 metros cuadrados, ya referido.

DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL PROYECTO DE SERVICIOS Y ÁREAS COMUNES

ESTADO LEGAL DE LA PROPIEDAD

LOTE P

El terreno denominado **LOTE P** es propiedad de la empresa MARGARITA LAGUNAMAR, C.A. por compra que le hizo a la empresa PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A., según lo que se desprende de los documentos en el punto 5.1.1., a continuación.

LOTE S

El terreno denominado **LOTE S** es propiedad de la empresa MARGARITA LAGUNAMAR, C.A. por formar parte de mayor extensión de la propiedad de 60,945 Hectáreas propiedad de la misma, según lo que se desprende de los documentos en el punto 5.1.1., a continuación.

LOTE AVENIDA NORTE

El terreno denominado **LOTE AVENIDA NORTE** es propiedad de la empresa MARGARITA LAGUNAMAR, C.A. por formar parte de mayor extensión de la propiedad de 60,945 Hectáreas propiedad de la misma, según lo que se desprende de los documentos en el punto 5.1.1., a continuación.

LOTE AVENIDA SUR

El terreno denominado **LOTE AVENIDA SUR** es propiedad de la empresa MARGARITA LAGUNAMAR, C.A. por formar parte de mayor extensión de la propiedad de 60,945 Hectáreas propiedad de la misma, según lo que se desprende de los documentos en el punto 5.1.1., a continuación.

LOTE H-I

ESTADO LEGAL DE LA PROPIEDAD

El terreno denominado LOTE H-I es propiedad de la empresa INVERSIONES ORICAO, C.A. por formar parte de mayor extensión de la propiedad originalmente adquirida por INVERSIONES ORICAO, C.A., con un área de 123,68 hectáreas, por cuanto se desprende de los siguientes documentos:

INVERSIONES ORICAO, C.A. COMPRA UN TERRENO DE 123,68 HECTÁREAS

INVERSIONES ORICAO, C.A. VENDE A MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., UN LOTE DE 60,945 HECTÁREAS

ALAS DEL MAR, C.A., ADQUIERE UN TERRENO LINDANDO CON INVERSIONES ORICAO, C.A.

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Inmobiliaria de Registro Público del Municipio Maneiro del Estado Nueva Esparta, el día 05 de Agosto de 2004, quedo registrado, bajo el No. 25, folios 147 al 150, Protocolo Primero, Tomo 5, Tercer Trimestre, que ALAS DEL MAR, C.A., adquiere un lote de terreno que colinda con por el Norte con el terreno de 123,68 Hectáreas propiedad de Inversiones Oricao, C.A.

INVERSIONES ORICAO, C.A. PERMUTA UN LOTE DE 52.492,00 M2 CON ALAS DEL MAR, C.A., POR UN LOTE DE 7.272,00 M2

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Inmobiliaria de Registro Público del Municipio Maneiro del Estado Nueva Esparta, el día 28 de Diciembre de 2004, quedó registrado, bajo el No. 19, folios 88 al 93, Protocolo Primero, Tomo 11, Cuarto Trimestre, que INVERSIONES ORICAO, C.A., cede y traspasa en plena propiedad a ALAS DEL MAR, C.A., un lote de terreno de CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS metros cuadrados (52.492,00 m²) aproximadamente, a cambio del terreno que recibe de ALAS DEL MAR, C.A., ésta cede y traspasa en plena propiedad a INVERSIONES ORICAO, C.A., un lote de terreno de SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS metros cuadrados (7.272,00 m²) aproximadamente.

Para efectos de este documento el lote de terreno de 52.492,00 metros cuadrados fue identificado como LOTE A y el terreno de 7.272,00 metros cuadrados fue identificado como LOTE B, para efectos de esta memoria descriptiva se identificaran de la misma forma.

LOTE A: El lote de terreno identificado como LOTE A, de CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS metros cuadrados (52.492,00 m²) aproximadamente, que INVERSIONES ORICAO, C.A., cede y traspasa la propiedad a ALAS DEL MAR, C.A., forma parte de mayor extensión del lote de terreno de 123,68 Hectáreas, que fue propiedad de la sucesión de Loreto Espinoza las ciudadanas Dolores Espinoza de Rosas, Francisca Espinoza de Figueroa, Eugenia Espinoza de Rodríguez y Delfina Espinoza de Coll, que a su vez formo parte del Hato Gasparico.

LOTE B: El lote de terreno identificado como LOTE B, de SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS metros cuadrados (7.272,00 m²) aproximadamente, que ALAS DEL MAR, C.A., cede y traspasa la propiedad a INVERSIONES ORICAO, C.A., forma parte de mayor extensión de un lote de terreno de 130,20 Hectáreas aproximadamente, que fue propiedad de la Empresa Constructora Stelling Tani, C.A.

Por ser el LOTE A y el LOTE B, originarios de lotes de mayor extensión diferentes, no podrán formar parte de mayor extensión de los lotes de terreno de los propietarios a los que les fue cedido dichos LOTES A y B en este acto de permuta, hasta tanto se formalice el proceso de integración de terrenos respectivo en los organismos competentes.

En el caso de INVERSIONES ORICAO, C.A., este tendrá que realizar las gestiones necesarias para la integración del LOTE B de 7.272,00 metros cuadrados, que le fue cedido, con los terrenos de su propiedad y formar parte de mayor extensión de una unidad.

ORIGEN DEL LOTE H-I

Dado que en el momento cuando Inversiones Oricao, C.A., dio en venta a Margarita LagunaMar, C.A., un lote de terreno parte de mayor extensión de aproximadamente SESENTA HECTÁREAS CON NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (60,945 Hectáreas) este dividió y separó la propiedad resultante del terreno de mayor extensión de 123,68 Hectáreas, en dos porciones, originando como resultado dos terrenos separados de la siguiente forma: una porción con un área de 16,995 Hectáreas la cual denominamos LOTE H-I y otra porción con un área de 36,82 Hectáreas la cual denominamos LOTE 1.

ORIGEN DEL ÁREA ACTUAL DEL LOTE H-I

Dado que la operación con la cual INVERSIONES ORICAO, C.A., cedió y traspasó la propiedad de un lote de terreno de 52.492,00 metros cuadrados a ALAS DEL MAR, C.A., fue sobre la porción de terreno denominada LOTE H-I con una cabida de 169.959,00 metros cuadrados, queda como resultado este lote con un área de 117.458,00 metros cuadrados.

ESTADO LEGAL DE LA PROPIEDAD

El terreno denominado LOTE B es propiedad de la empresa INVERSIONES ORICAO, C.A., por cuanto se desprende de los siguientes documentos:

ALAS DEL MAR, C.A., ADQUIERE UN TERRENO LINDANDO CON LAGUNAMAR, PROPIEDAD DE INVERSIONES ORICAO, C.A.

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Inmobiliaria de Registro Público del Municipio Maneiro del Estado Nueva Esparta, el día 05 de Agosto de 2004, quedó registrado, bajo el No. 25, folios 147 al 150, Protocolo Primero, Tomo 5, Tercer Trimestre, que ALAS DEL MAR, C.A., adquiere un lote de terreno de 130,20 Hectáreas aproximadamente, que colinda con por el Norte con el terreno de 123,68 Hectáreas propiedad de Inversiones Oricao, C.A.

**INVERSIONES ORICAO, C.A. PERMUTA UN LOTE DE 52.492,00 M2 CON
ALAS DEL MAR, C.A., POR UN LOTE DE 7.272,00 M2**

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Inmobiliaria de Registro Público del Municipio Maneiro del Estado Nueva Esparta, el día 28 de Diciembre de 2004, quedó registrado, bajo el No. 19, folios 88 al 93, Protocolo Primero, Tomo 11, Cuarto Trimestre, que INVERSIONES ORICAO, C.A., cede y traspa en plena propiedad a ALAS DEL MAR, C.A., un lote de terreno de CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS metros cuadrados (52.492,00 m²) aproximadamente, a cambio del terreno que recibe ALAS DEL MAR, C.A., ésta cede y traspa en plena propiedad a INVERSIONES ORICAO, C.A., un lote de terreno de SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS metros cuadrados (7.272,00 m²) aproximadamente.

SERVIDUMBRE DE PASO

En 1988 entre los anteriores propietarios del lote sobre el cual corre esta servidumbre, la Sucesión de Margarito Rodríguez, e Inversiones Oricao, C.A., por la parte interesada, se constituyó un derecho de paso, continuo y a perpetuidad a favor de Inversiones Oricao, C.A., con el objeto de que esta construyera una vía de acceso y paso de los servicios de: agua potable, cloacas, teléfonos y electricidad para el Complejo Turístico Hotelero Margarita Lagunamar y todas las etapas de su desarrollo y también el suministro de aguas servidas, proveniente de la planta de tratamiento de Dos Cerritos para el riego de las áreas verdes.

Esta servidumbre corre en sentido de oeste a este dentro del terreno, tiene un ancho de 12.00 mts. por toda la longitud, desde el lindero oeste donde se inicia dentro de este terreno hasta el lindero este donde finaliza la servidumbre siendo el lindero oeste del terreno de Inversiones Oricao, C.A., con aproximadamente 836.00 mts. de recorrido abarca una superficie aproximada de 10.032,00 M2.

La vía asfaltada ocupa 7.50 mts. de ancho en el centro de la servidumbre funciona en ambos sentidos y tiene demarcación con pintura sobre el pavimento, con aproximadamente 6.270,00 M2. superficie asfaltada; a cada lado de la vía tiene una franja libre de 2.25 mts. de ancho, para el paso de los servicios.

Este derecho de paso, continuo y a perpetuidad le fue otorgado a Inversiones Oricao, C.A., según documento debidamente registrado ante la oficina subalterna de Registro Público del Distrito Maneiro del Estado Nueva Esparta, Pampatar, el día 20 de Diciembre de 1.988, bajo el No. 94, folios 56 al 63, Protocolo Primero, Adicional No. 2 del Tomo 4, Cuarto Trimestre, del Año 1.988.

**TRADICIÓN LEGAL DE LOS TERRENOS PARA LA 1ª Y 2ª ETAPA DEL
COMPLEJO TURÍSTICO RECREACIONAL MARGARITA LAGUNAMAR**

INVERSIONES ORICAO, C.A. COMPRA UN TERRENO DE 123,68 HECTÁREAS

Consta en documento protocolizado por ante la oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Maneiro del Estado Nueva Esparta, el día 30 de Marzo de 1987, quedó registrado, bajo el No. 155, folios 92 al 102, Protocolo 1º, adicional No. 2, Tomo 2, primer trimestre, que la sucesión de Loreto Espinoza las ciudadanas Dolores Espinoza de Rosas, Francisca Espinoza de Figueroa, Eugenia Espinoza de Rodríguez y Delfina Espinoza de Coll, dio en venta a Inversiones Oricao, C.A., un lote de terreno parte de mayor extensión de aproximadamente CIENTO VEINTITRES HECTÁREAS CON SEIS MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS (123,68 Hectáreas).

**CONSTITUCIÓN DERECHO REAL DE USUFRUCTO QUE INVERSIONES ORICAO, C.A. CEDE A
PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A. - LOTE NORTE Y LOTE SUR**

Consta en documento protocolizado por ante la oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Maneiro del Estado Nueva Esparta, el día 19 de Noviembre de 1987, quedó registrado, bajo el No. 36, folios 183 al 190, Tomo 2, Protocolo 1º., que Inversiones Oricao, C.A., constituyo derecho real de usufructo a favor de Promotora LagunaMar, C.A., para edificar construcciones, mejoras y bienhechurías, destinados principalmente a la edificación de dos hoteles sobre los dos lotes de terreno cedidos, los cuales se identifican así: LOTE NORTE, con una cabida de CINCO HECTÁREAS CON TRES MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (5,35 Hectáreas) y LOTE SUR, con una cabida de TRES HECTÁREAS CON CINCO MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS (3,57 Hectáreas).

**INVERSIONES ORICAO, C.A. VENDE A MARGARITA LAGUNAMAR, C.A.,
UN LOTE DE 60,945 HECTÁREAS**

Consta en documento protocolizado por ante la oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Maneiro del Estado Nueva Esparta, el día 22 de Noviembre de 1988, quedó registrado, bajo el No. 51, folios 86 al 91, Protocolo 1º, adicional No. 1, Tomo 4, cuarto trimestre, que Inversiones Oricao, C.A., dio en venta a Margarita LagunaMar, C.A., un lote de terreno parte de mayor extensión de aproximadamente SESENTA HECTÁREAS CON NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (60,945 Hectáreas).

ACLARATORIA DE LINDEROS HOTEL NORTE - HOTEL SUR - CENTRO RECREACIONAL

Consta en documento protocolizado por ante la oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Maneiro del Estado Nueva Esparta, el día 17 de Julio de 1991, anotado bajo el No. 3, folios 11 al 16, Protocolo 1º, Tomo 5, tercer trimestre INVERSIONES ORICAO, C.A., PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A., y MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., en el ordinal cuarto, convienen en mantener el área original del LOTE NORTE Y LOTE SUR de esta forma:

1º con relación al LOTE SUR con un área de 3,57 Hectáreas que es igual a 35.700,00 metros cuadrados, MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., conviene en ceder a favor de PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A., un

área de VEINTITRES MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS (23.700,00 M2), a su vez PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A., en compensación cede a favor de MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., un área de DOS MIL NOVECIENTOS METROS CUADRADOS (2.900,00 M2), dando como resultado que el LOTE SUR queda con 5,65 Hectáreas lo que es igual a 56.500,00 metros cuadrados.

2º con relación al LOTE NORTE con un área de 5,35 Hectáreas que es igual a 53.500,00 metros cuadrados, MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., conviene en ceder a favor de PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A., un área de NUEVE MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (9.500,00 M2), a su vez PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A., en compensación cede a favor de MARGARITA LAGUNAMAR, C.A., un área de SIETE MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS (7.700,00 M2), dando como resultado que el LOTE NORTE queda con 5,53 Hectáreas lo que es igual a 55.300,00 metros cuadrados.

**MARGARITA LAGUNAMAR, C.A. VENDE A PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A.,
UN LOTE DE 52.000,00 M2.**

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Maneiro del Estado Nueva Esparta, el día 13 de Noviembre de 1993, quedó registrado, bajo el No. 15, Tomo 17, Protocolo 1º, que Margarita LagunaMar, C.A., dio en venta a Promotora LagunaMar, C.A., un lote de terreno parte de mayor extensión de aproximadamente CINCUENTA Y DOS MIL METROS CUADRADOS (52.000,00 M2).

**MARGARITA LAGUNAMAR, C.A. DA EN PAGO A BANCO HIPOTECARIO UNIDO, C.A.,
EL LOTE A DE 30.800,00 M2.**

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Autónomo Maneiro del Estado Nueva Esparta, Pampatar, el día 30 de Junio de 1998, quedó registrado, bajo el No. 2, folios 6 al 11, Protocolo Primero, Tomo 18, tercer trimestre, que Margarita LagunaMar, C.A., dio en pago a BANCO HIPOTECARIO UNIDO, S.A., un lote de terreno parte de mayor extensión de aproximadamente TREINTA MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS (30.800,00 M2).

**PROMOTORA LAGUNAMAR, C.A. VENDE A MARGARITA LAGUNAMAR, C.A.,
UN LOTE DE 473,12 M2.**

Consta en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Autónomo Maneiro del Estado Nueva Esparta, Pampatar, el día 30 de Septiembre de 1999, quedó registrado, bajo el No. 13, folios 63 al 67, Protocolo Primero, Tomo No. 13, tercer trimestre, que Promotora LagunaMar, C.A., dio en venta a Margarita LagunaMar, C.A., un lote de terreno parte de mayor extensión de aproximadamente CUATROCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS con doce decímetros cuadrados (473,12 M2.)

**SEGUIMIENTO HISTÓRICO DE LA TRADICIÓN LEGAL DEL
COMPLEJO TURÍSTICO RECREACIONAL MARGARITA LAGUNAMAR**

1. Oricao compra 123,68 Hectáreas

2. Oricao establece derechos de usufructos a favor de Promotora LagunaMar en dos lotes de terreno, el lote norte de 5,35 Hectáreas y el lote sur de 3,57 Hectáreas.

3. Oricao vende a Margarita LagunaMar un lote de terreno de 60,945 Hectáreas.

RESUMEN No. 1

Lote Norte de	5,35 Hectáreas prop. Inversiones Oricao, C.A.
Lote Sur de	3,57 Hectáreas prop. Inversiones Oricao, C.A.
Centro Recreacional de	<u>60,945 Hectáreas prop. Margarita LagunaMar, C.A.</u>
Total 1ª y 2ª Etapa	69,865 Hectáreas

4. Esta cantidad de terreno está ubicada en la parte central del lote de 123,68 Hectáreas, ocupando todo el ancho del mismo, quedando a cada extremo del lote de mayor extensión una porción de terreno separada de la otra por el lote de 69,865 Hectáreas, que constituye la 1ª y 2ª Etapa del Complejo

RESUMEN No. 2

1ª y 2ª ETAPA	69,865 Hectáreas prop. Ver Resumen No. 1
3ª ETAPA	16,995 Hectáreas prop. Inversiones Oricao, C.A.
4ª ETAPA	<u>36,82 Hectáreas prop. Inversiones Oricao, C.A.</u>
TOTAL	123,68 Hectáreas

5. Oricao, Margarita LagunaMar y Promotora LagunaMar establecen Aclaratoria de área y linderos

RESUMEN No. 3

Lote Norte de	5,53 Hectáreas prop. Inversiones Oricao, C.A.
Lote Sur de	5,65 Hectáreas prop. Inversiones Oricao, C.A.
Centro Recreacional de	<u>58,685 Hectáreas prop. Margarita LagunaMar, C.A.</u>
Total 1ª y 2ª Etapa	69,865 Hectáreas

6. Margarita LagunaMar le vende a Promotora LagunaMar un Lote de 52.000 M2 que es = 5,20 Hectáreas.

RESUMEN No. 4

Lote Norte de	5,53 Hectáreas prop. Inversiones Oricao, C.A.
Lote Sur de	5,65 Hectáreas prop. Inversiones Oricao, C.A.
Centro Recreacional de	53,485 Hectáreas prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Lote Central	<u>5,20 Hectáreas prop. Promotora LagunaMar, C.A.</u>
Total 1ª y 2ª Etapa	69,865 Hectáreas

7. Margarita LagunaMar da en pago a Banco Hipotecario Unido un lote de 30.800,00 M2 que es = 3,08 Hectáreas.

RESUMEN No. 5

Lote Norte de	5,53 Hectáreas prop. Inversiones Oricao, C.A.
Lote Sur de	5,65 Hectáreas prop. Inversiones Oricao, C.A.
Centro Recreacional de	50,405 Hectáreas prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Lote Central	5,20 Hectáreas prop. Promotora LagunaMar, C.A.
Lote A	3,08 Hectáreas prop. Margarita LagunaMar, C.A.

Total 1ª y 2ª Etapa **69,865 Hectáreas**

8. Promotora LagunaMar le vende a Hotel Central LagunaMar un lote de 15.000,00 M2 que es = 1,50 Hectáreas.

RESUMEN No. 6

Lote Norte de	5,53 Hectáreas prop. Inversiones Oricao, C.A.
Lote Sur de	5,65 Hectáreas prop. Inversiones Oricao, C.A.
Centro Recreacional de	50,405 Hectáreas prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Lote Central	3,70 Hectáreas prop. Promotora LagunaMar, C.A.
Lote Centro de Convenciones	1,50 Hectáreas prop. Hotel Central LagunaMar, C.A.
Lote A	3,08 Hectáreas prop. Margarita LagunaMar, C.A.

Total 1ª y 2ª Etapa **69,865 Hectáreas**

9. Promotora LagunaMar le vende a Margarita LagunaMar un lote de 473,12 M2 que es = 0,047312 Hectáreas.

RESUMEN No. 7

Lote Norte de	55.300,00 M2 prop. Inversiones Oricao, C.A.
Lote Sur de	56.500,00 M2 prop. Inversiones Oricao, C.A.
Centro Recreacional de	504.050,00 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Centro Convenciones	15.000,00 M2 prop. Hotel Central LagunaMar, C.A.
Hotel Central	36.526,88 M2 prop. Promotora LagunaMar, C.A.
Lote P	473,12 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Lote A	30.800,00 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.

Total 1ª y 2ª Etapa **698.650,00 M2**

10. Promotora LagunaMar registra título supletorio del Hotel Central

RESUMEN No. 8

Lote Norte de	55.300,00 M2 prop. Inversiones Oricao, C.A.
Lote Sur de	56.500,00 M2 prop. Inversiones Oricao, C.A.
Centro Recreacional de	504.050,00 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Centro Convenciones	15.000,00 M2 prop. Hotel Central LagunaMar, C.A.
Hotel Central	32.166,90 M2 prop. Promotora LagunaMar, C.A.
Lote M	4.359,98 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Lote P	473,12 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Lote A	30.800,00 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.

Total 1ª y 2ª Etapa **698.650,00 M2**

11. Promotora LagunaMar registra aclaratoria de área y linderos del Hotel Central

RESUMEN No. 9

Lote Norte de	55.300,00 M2 prop. Inversiones Oricao, C.A.
Lote Sur de	56.500,00 M2 prop. Inversiones Oricao, C.A.
Centro Recreacional de	504.050,00 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Centro Convenciones	15.000,00 M2 prop. Hotel Central LagunaMar, C.A.
Hotel Central	33.475,92 M2 prop. Promotora LagunaMar, C.A.
Lote M	3.050,96 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Lote P	473,12 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Lote A	30.800,00 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Total 1ª y 2ª Etapa	698.650,00 M2

12. Liberación de terreno A-2 parte de mayor extensión del LOTE A

RESUMEN No. 10

Lote Norte de	55.300,00 M2 prop. Inversiones Oricao, C.A.
Lote Sur de	56.500,00 M2 prop. Inversiones Oricao, C.A.
Centro Recreacional de	504.050,00 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Centro Convenciones	15.000,00 M2 prop. Hotel Central LagunaMar, C.A.
Hotel Central	33.475,92 M2 prop. Promotora LagunaMar, C.A.
Lote M	3.050,96 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Lote P	473,12 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Lote A-1	15.041,53 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Lote A-2	15.758,47 M2 prop. LagunaMar Country Club, C.A.
Total 1ª y 2ª Etapa	698.650,00 M2

**13. CONCLUSIÓN – LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
PROCESO DE ACLARATORIA DE ÁREAS Y LINDEROS**

Se realizó el levantamiento de todos los linderos del Complejo mediante un estudio topográfico para determinar exactamente la situación de los terrenos de todo el Complejo, en especial la situación de la 1ª y 2ª Etapa de este desarrollo por ser más detallada, con el objeto de registrar entre todos los propietarios un documento aclaratorio de áreas y linderos, este estudio dio los siguientes resultados:

Lote Norte de	55.298,29 M2 prop. Inversiones Oricao, C.A.
Lote Sur de	49.228,15 M2 prop. Inversiones Oricao, C.A.
Centro Recreacional de	486.100,00 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Centro Convenciones	15.000,00 M2 prop. Hotel Central LagunaMar, C.A.
Hotel Central	33.475,92 M2 prop. Promotora LagunaMar, C.A.
Lote P	473,12 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Lote M	2.899,57 M2 prop. Promotora LagunaMar, C.A.
Lote S	1.805,04 M2 prop. Promotora LagunaMar, C.A.
Lote A-1	15.041,53 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Lote A-2	15.758,47 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Lote Avenida Norte	17.879,48 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
Lote Avenida Sur	7.214,63 M2 prop. Margarita LagunaMar, C.A.
-Total 1ª y 2ª Etapa	698.650,00 M2