

Prolegal San Miguel
San Miguel de Allende, Guanajuato, Mex.
Tel. 415 150 75 76
www.prolegalsma.com



Date: January 15, 2019

File: 2017SMA010008

Name: Jonathan J.

Real Estate located in San Miguel de Allende, Guanajuato, México.

The Property referred to in this title search is described as follows:

A real estate located on Calle del Chorro, Centro, San Miguel de Allende, Guanajuato, México, 37700.

This search of title does not insure against loss or damage that may arise due the terms and conditions of the purchase and sale agreement, in the following matters:

1. Any discrepancies, conflicts, overlaps, or shortages in the total area or boundary lines, or any encroachments, protrusions, or overlapping of improvements.
2. Taxes or other charges or assessments of any kind for the year 2018 and prior years, taxes, charges, or assessments for prior years due or payable.
3. Taxes or other charges or assessments that are shown by receipts and statements secured by the Notary Public about the transactions that will vest ownership.
4. Rights of parties in possession of the Realty.
5. Terms, conditions, stipulations and sanctions imposed on foreign people agreed to in the permit granted by the Ministry for Foreign Relations.

RECORDED HISTORY OF THE PROPERTY

On July the 2nd, 1930, Otilio Gonzalez Luna acquired from Anselma Luna de Gonzalez the property described as house number 109 one hundred nine, on Calle del Chorro, Cuartel 5, Manzana 56, in the City of San Miguel de Allende, Guanajuato. No public records were found related to this transaction, however, the sale was described in the following title deed.



By means of the title deed granted on March 12, 1955, before the notary public, Atty. Leobino Zavala, Otilio Gonzalez Luna sold to Francisco Garay Llaguno the property then described as house number 16 sixteen, on Calle del Chorro, Cuartel 5, Manzana 56, in the

City of San Miguel de Allende, Guanajuato. The purchase price was \$1,200.00 MXN, currently that amount is equivalent today to \$10,986,843.50 MXN.

Fian la Propiedad, a solicitud del señor Francisco Garay Lagunas, casado, mexicano, industrial, de 32 años y domiciliado en Santo Domingo, y diecinueve de esta ciudad, y al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta, después de que se pagaron los honorarios que determina el Aranzel del regente, como se justifica con el comprobante que se anexa, a fojas 112 del legajo respectivo, procedo a la inscripción de una escritura pública que en su parte testimonio, me presentó para tal objeto y la, cual es, que así me sigue: "Número 12 doce: En la ciudad de San Miguel de Allende Estado de Guanajuato, a 10 quince de mayo de 1955 mil novecientos cincuenta y cinco, en presencia de mi el Licenciado Felino Zavala, Notario Público en ejercicio, y los testigos instrumentales, señores don Bourdier José Oliden, casado, de 54, cincuenta y nueve años de edad, y don Roberto Zavala Valiño, soltero, de 28 años de edad, empleados particulares, ambos de esta ciudad, domiciliados en Jesús y cuatro y 4490 fo. Juárez 7, siete, respectivamente, hábiles para testificar y bien conocidos míos, comparecieron, de una parte, el señor don Otilio González Luna, y de la otra, el señor don Francisco Garay Lagunas, cuyas respectivas generales, se harán constar después, y dijeron: que elevando a escritura pública la minuta previa, de ley que hoy otorgaron y firmaron ante mí, celebran el contrato que consignar en la presente, bajo los antecedentes y cláusulas que se siguen: antecedentes: 1.º El señor don Otilio González Luna es propietario de la casa número 16 dieciséis, antes 109 ciento nueve, de la calle del Chorro, Cuartel 5.º quinto Manzana 56 cincuenta y seis, de esta ciudad, la cual casa vino a su poder por compra que hizo a la señora Salita

The property measurements and boundaries were established in the title deed of 1955 as follows: to the north 54.30 fifty four meters, thirty centimeters with the house belonging to Basilio Laguna, then divided among various owners; to the South 54.30 fifty four meters, thirty centimeters with the house previously owned by Sabino Rodriguez then divided among Pablo Hernandez and Doña Petra Tellez; to the east 16.90 sixteen meters, ninety centimeters and homes of various owners, in between Calle del Chorro; to the west 19.00 nineteen meters with don Fernando León de Vivero and Doña Rosalba Layous de León.

According to the public records the property was the family residence and the business of the father who was a barber. The buyer was a well-known person in San Miguel de Allende since family founded "Fabrica la Aurora" in 1902.

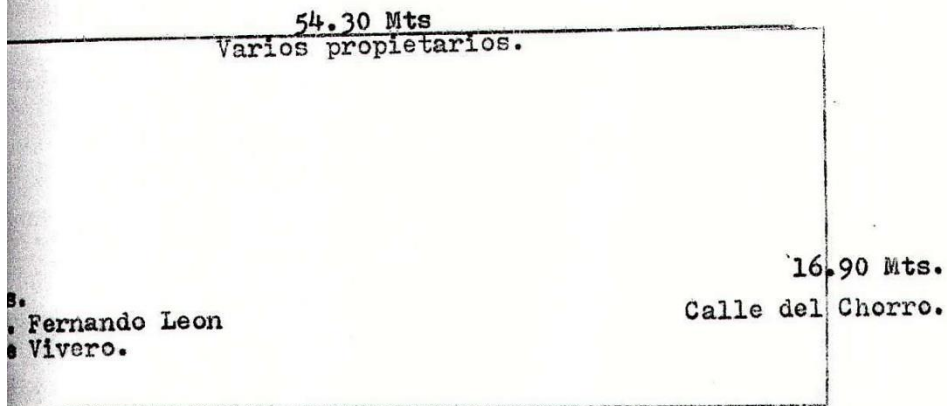
On November 11, 1963, before the Notary Public Atty. Leobino Zavala, Francisco Garay Llaguno sold the property to Frederick Bourchier Taylor Magee, for \$ 27,000.00 MXN. The measurements and boundaries remained the same.

July the 2nd, 1972, Mrs. Reva Frank Polakooff de Barron acquired the property, now identified as Calle del Chorro 21 twenty one, in addition she bought the house number 17 seventeen on Calle del Chorro, and the co-ownership rights of the house 19 on Calle del Chorro. The price paid for the house number 21 was \$30,000.00 MXN. The measurements and boundaries were not modified.

-----NUMERO 614 DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ALLENDE-----

En la ciudad de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato, a once de noviembre de 1963 mil novecientos sesenta y tres, ante mí el Licenciado LEOBINO ZAVALA, Notario Público Número Uno de este Partido Judicial, que es el de mi adscripción, comparecieron, de una parte, el señor don FRANCISCO GARAY LLAGUNO, y de la otra, el señor FREDERICK BOURCHIER TAYLOR MAGEE, cuyas respectivas generales se expresarán después, y dijeron: que celebran el contrato de compraventa que consignan en la presente, bajo los antecedentes y cláusulas que siguen: ANTECEDENTES.- I.- El señor Garay Llaguno es propietario de la casa número 16 dieciséis, antes 109 ciento nueve, de la calle del Chorro, Cuartel 5o. quinto, Manzana 56 cincuenta y seis, de esta ciudad, la cual casa vino a su poder por compra que hizo al señor Otilio González Luna, mediante escritura pública otorgada ante mí el día 15 quince de marzo de 1955 mil novecientos cincuenta y cinco y registrada el 31 treinta y uno del mismo mes, bajo la partida número 10,514 diez mil quinientos catorce, inscripción 1,919 mil novecientos diecinueve, fojas 42 cuarenta y dos vuelta del tomo LIII quincuagésimo tercero de la "Sección de Propiedad de Allende", perteneciente al Registro Público de este Partido Judicial.- II.- Conviene a dicho señor enajenar la casa de referencia y al otro compareciente le conviene adquirirla; pero, como este último es extranjero, solicitó y obtuvo de la Secretaría de Relaciones Exteriores el permiso que, autorizado con mi sello y firma, agrego al Apéndice de este Protocolo bajo el número 58 cincuenta y ocho y a fojas 61 sesenta y uno y cuyo contenido es literalmente como sigue: "Al margen, en un sello impreso, con el Escudo Nacional: "Poder Ejecutivo Federal.- México D. F.- Secretaría de Relaciones Exteriores.- Direc. General de Asuntos Jurídicos.- Dep. Permisos.- Art. 27".- Núm. 11654.- Exp; 223043.- Una estampilla común por valor de \$1,000.00 mil pesos, perforada y cancelada con el sello de "La Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Relaciones Exteriores.- Al centro: "LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES EN ATENCION a que el Sr. Frederick Bourchier Taylor Magee, "Inmigrante, originario y nacional del Canadá con legal estancia en

CROQUIS de la casa marcada antes con el 109 ciento nueve y actualmente con el 21 veintiuno, de la calle del Chorro, Cuartel 5o. quinto, Manzana 56 cincuenta y seis, de esta ciudad, - propiedad de la señora REVA FRANK POLAKOFF DE BARRON. - - - -




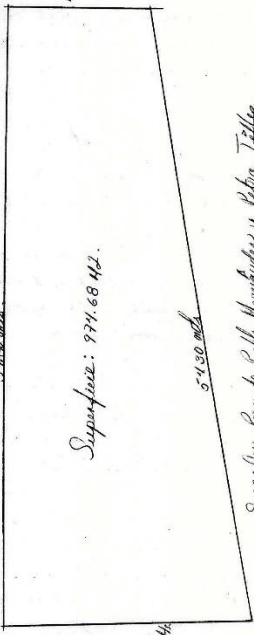
54.30 Mts.
Pablo Hernández y Petra Téllez.

N

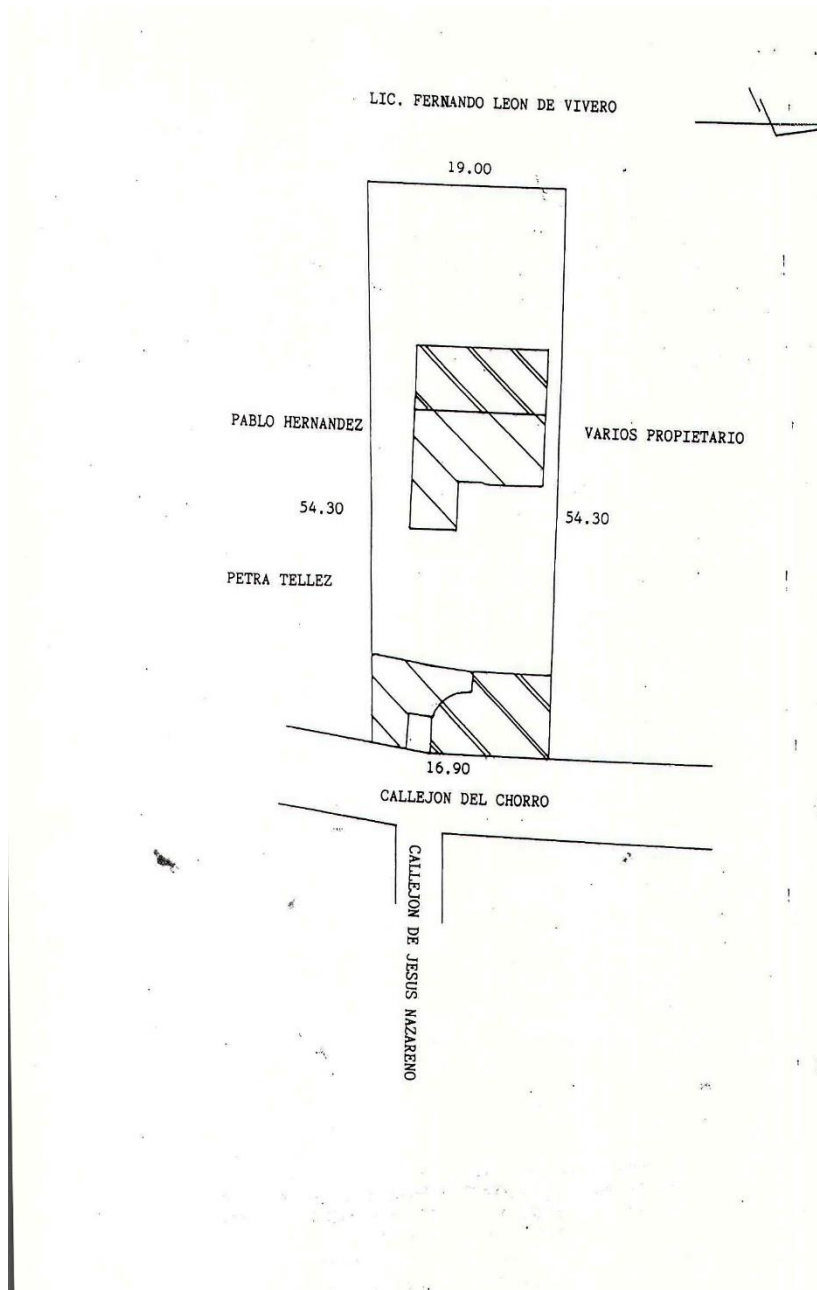
A simple north arrow pointing upwards, with the letter 'N' at the tip.

By means of the title deed granted on May the 10th, 1987, before the Notary Public Martinez Arroyo, Mrs. Reva Frank Polakooff de Barron created a trust through which the property was managed by the legal entity "Multibanco Comermex".


 Lic. Ma. de la Luz Martinez Arroyo
 Notario Público Número 8 Ocho
 JUL 87
 10,750
 725-0
 JUNIO 1 1987 MIL NOVECIENTOS OCHO. -- VOLUMEN VII QUINTO. --
 la Ciudad de San Miguel de Allende, Guanajuato., el día 20
 veinte de Mayo de 1987 mil novecientos ochenta y siete. --
 Ante Mí, el Licenciado MARIA DE LA LUZ MARTINEZ ARROYO, Notario
 Público Número 8 Ocho en ejercicio en este Partido Judicial que
 es el de mi adscripción, comparecen: de una parte la señora RE-
 VA FRANK POLAKOFF DE BARRON, y de la otra los señores FLAVIO RA-
 YERA NUÑICA Y ANTONIO VARGAS GONZALEZ en representación de "MUL-
 TIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO", y manifiestan:
 -- que acuden a formalizar en Escritura Pública un Contrato de
 FIDUCIARIO TRANSLATIVO DE DOMINIO y por lo mismo IRREVOCABLE, --
 que tienen concertado al tenor de los Antecedentes y cláusulas
 siguientes: --
 A N T E C E D E N T E S --
 PRIMERO. -- La señora Reva Frank Polakooff de Barrón es legítima
 propietaria de la casa urbana número 21 veintinueve de la calle
 del Chorro de esta Ciudad, en virtud de compra efectuada al se-
 ñor Frederick Bourchier Taylor Magee, mediante la Escritura Pú-
 blica número 332 trescientos treinta y dos, Volumen IV Cuarto
 de fecha 2 dos de Julio de 1972 mil novecientos setenta y dos,
 otorgada ante la fe del Licenciado Alfredo Zavala Ramírez, Notario
 Público Número 7 siete de este Partido Judicial, inscrita
 en el Registro Público de la Propiedad, bajo la Partida 577 qui-
 nientos setenta y siete, a fojas 46 dieciséis frente del Tomo I
 Primero Volumen 1º Primero de la Sección de Propiedad y Fidei-
 comiso de Allende, de fecha 7 siete de diciembre de 1972 mil no-
 vecientos setenta y dos. --
 SEGUNDO. -- AVALÚO. -- ESTADO DE GUANAJUATO. SECRETARÍA DE ADMINI-
 STRACION FINANCIERA. DIRECCION GENERAL DE INGRESOS. DIRECCION DE
 IMPUESTOS A LA PROPIEDAD R.U. -- Motivo del avalúo: COMPRAVENTA.
 Ubicación del predio: CALLE DEL CHORRO 21. -- Localidad: SAN MI-
 GUEL DE ALLENDE, GTO. -- Propietario: MRS. R. HANMERLOUGH Y PHIL-
 LIP H. HANMERLOUGH. -- Número de cuenta: 6-00047-507. -- VALOR
 DEL VALOR DEL TERRENO: superficie total: 974.68 m². -- valor to-

4605
 Oriente, Casa calle
 del Chorro, 26 de su-
 bterráneo:
 16,904.

 Superficie: 974.68 m².
 54.30 m
 54.30 m
 Sur: Car. Puy. de Pab. Montañas y Pab. Tzitzig.
 Calle de la Casa D. 21 de la calle del Chorro, en esta Ciudad.
 Oriente: Casa calle
 Prop. del Sr. J.
 Francisco José
 de Viana y -
 esposa.
 1900-476

Through public deed number 1939, granted on March 18, 1992, "Multibanco ComerMex", transferred the title to the property to Edith K. Hamerslough. The amount paid in exchange was \$14,677,600.00 MXN. The measurements and boundaries were not modified through a survey or other means, this deed and the posterior ones were granted using the same survey.



On August 15, 2005, Edith K. Hamerslough sold the property to Donald Francis Winter and Richard A. Di Frummolo. The property was transferred with no modifications in its measurements and boundaries.

Richard A. Di Frummolo died in 2007 and the property was inherited by his co-owner Donal Francis Winter, who later sold the property to Lyn Farrar James. The area, measures and boundaries remain unchanged.

STATEMENT OF OPINION

Currently the property reports a total area of 974.68 square meters. The data that appear in the Public Registry of the Property coincide with the information that is registered in the office of predial and cadastre of the Municipality of San Miguel de Allende, Guanajuato.

The location of the property and the official number described in the Public Registry of the Property have been verified through the certificates: Número oficial P-0277 and Alineamiento P-019.

The property does not report any liens or encumbrances according to the certificate 216052.

INDEPENDENT SURVEY

In the event that exact area of the Property is required, our recommendation is to carry out an independent survey to verify the measurements and boundaries. The property is over 88 years old and there have not been surveys carried out since 1955.

The municipal office reports a measurement of 974.68 square meters of land and 555.00 square meters of construction. According to the law a discrepancy in the measurements is acceptable provided that does not exceed 10% of the area recorded in the title deed.

BUILDING PERMITS

Construction of residential buildings is subject to the zoning ordinances, state and federal laws, if applicable.

BUSINESS PERMITS

The Property is located in a residential area. In order to develop any type of business, a license issued by the Municipal government would be required.

/s/ Mariana Salas