



CONVENIO DE PAGOS QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA [REDACTED]
A QUIEN PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ EN LO SUCESIVO
"LA CEDENTE O ACREEDORA", Y POR OTRA PARTE LA MORAL URBAN REMATES
HIPOTECARIOS S. DE R.L. DE C.V. POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL C. LUIS
FELIPE OSUNA MARTÍNEZ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA CESIONARIO U
OBLIGADA", A QUIENES EN CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES", AL
TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTE:

PRIMERO. - ANTECEDENTE DE PROPIEDAD. - Que mediante escritura pública 186,925
volumen 2,133 de fecha 16 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del notario público
número 2 de la ciudad de Tijuana, Baja California, la cual fue inscrita en el Registro
Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Tijuana, Baja California, bajo
número de partida 5858650 de la Sección Civil de fecha 27 de diciembre de 2012, el C.
Juan José Liciaga Mondragón otorgo contrato de compraventa a favor del señor
Manuel Michel Sarmiento, el inmueble identificado como:

[REDACTED]

SEGUNDO.- DEL CRÉDITO.- Que mediante escritura pública 186,925 volumen 2,133 de
fecha 16 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del notario público número 2 de la
ciudad de Tijuana, Baja California, la cual fue inscrita en el Registro Público de la
Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Tijuana, Baja California, bajo número de
partida 5858651 de la Sección Civil de fecha 27 de diciembre de 2012, se hizo constar,
entre otros actos, la celebración del Contrato de Apertura de crédito Simple con Interés
y Garantía Hipotecaria, en virtud del cual **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, en su
carácter de Acreedor, otorgo a favor del C. **MANUEL MICHEL SARMIENTO** en su carácter
de Deudor, un crédito hasta por la cantidad de **\$1,405,730.00 PESOS M.N. (UN MILLÓN
CUATROCIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.
Para efecto de garantizar el cumplimiento puntual de las obligaciones contraídas en el
contrato de crédito celebrado, por el C. **MANUEL MICHEL SARMIENTO** constituyo
hipoteca especial, expresa y en primer lugar en favor de **SCOTIABANK INVERLAT,
SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO
SCOTIABANK INVERLAT**, respecto del inmueble descrito en el antecedente PRIMERO.



TERCERO. - DEL JUICIO HIPOTECARIO. - Que en virtud de que la parte ACREDITADA no dio formal cumplimiento a las obligaciones de pago adquiridas a su cargo y derivadas de manera precisa al contrato de apertura de crédito señalados en el antecedente SEGUNDO de este instrumento, es motivo por el cual **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT** demanda en la vía especial hipotecaria al **[REDACTED]** en su carácter de parte acreditada por el pago de la suerte principal más los accesorios legales pactados radicándose dicha demanda bajo el expediente número 286/2014 ante el Juzgado Séptimo Civil en Tijuana, Baja California.

CUARTO.- CONTRATO DE COMISIÓN MERCANTIL.- Mediante contrato privado de comisión mercantil, de 31 de julio de 2012, y adendum, de fecha cinco de diciembre de dos mil doce, celebrado entre "PROYECTOS ADAMANTINE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA (actualmente "PROYECTOS ADAMANTINE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA), en su carácter de "EL COMITENTE", y "ADAMANTINE SERVICIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de "EL COMISIONISTA", mediante el cual, "EL COMITENTE" facultó a "EL COMISIONISTA" para recibir todos y cada uno de los pagos derivados de la administración de carteras de créditos, créditos vencidos, créditos vigentes, derechos de crédito y garantías reales o personales incluyendo sin limitar compraventas, cesión de derechos de créditos, hipotecas y los derechos que deriven de las mismas en efectivo, cheque, transferencia, o cualquier otro mecanismo que implique flujo de dinero, en nombre y representación de "EL COMITENTE" mismos que, "EL COMISIONISTA" entrego a "EL COMITENTE" en la cuenta bancaria que para esos efectos se designó.

QUINTO.- CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CRÉDITO, DERECHOS LITIGIOSOS Y DERECHOS ADJUDICATARIOS.- Mediante escritura pública número 177,072, de fecha 6 de marzo de 2015 otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, titular de la Notaría Pública número 151 de la Ciudad de México, se hizo constar, el Contrato de Cesión Onerosa de diversos Derechos de Crédito, Derechos Litigiosos y Derechos Adjudicatarios, celebrado entre la Institución de Crédito Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Cedente, la sociedad denominada Empresa y Capital, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en su carácter de Cesionario, con la comparecencia de la sociedad denominada Proyectos Adamantine, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada actualmente Proyectos Adamantine, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada), en su carácter de Fiador, por virtud de la cual el Cesionario adquirió del Cedente, entre otros los derechos del Crédito relacionado en el antecedente segundo del presente

Bld. Agua Caliente 4558 Int. 1305.
Aviación, C.P. 22014, Tijuana, B.C.

664 774 2743

asistenciadireccion@urbancapital.mx

/urbancapital



instrumento, así como los derivados del juicio citado en el antecedente tercero de este Instrumento, crédito que fue identificado administrativamente con el número 1790080.

SEXTO.- CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS A TÍTULO ONEROSO. Mediante escritura pública número 49, 978, de fecha 9 de marzo de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Ricardo Vargas Navarro, titular de la notaría pública número 88 de la Ciudad de México, se hizo constar el Contrato de Cesión de Derechos a Título Oneroso de diversos Derechos de Crédito, Derechos Litigiosos y Derechos Adjudicatarios, celebrado entre la sociedad denominada Empresa y Capital, Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, en su carácter de Cedente, y la sociedad denominada Proyectos Adamantine, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad No Regulada actualmente Proyectos Adamantine Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, en su carácter de Cesionaria por virtud del cual la Cesionaria adquirió del Cedente, entre otros los derechos del Crédito relacionado en el antecedente segundo del presente instrumento, así como los derivados del juicio citado en el antecedente tercero de este Instrumento.

SÉPTIMO.- CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CRÉDITO, DERECHOS LITIGIOSOS, DERECHOS DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA Y DERECHOS ADJUDICATARIOS.- Mediante escritura pública número 22,390 del Volumen 310, de fecha 13 de diciembre de 2019 otorgada ante la fe del licenciado Francisco Arce Arellano notario público interno número 121 de la Ciudad de México, de la que es titular el Licenciado Francisco Arce Ugarte, se hizo constar, el Contrato de Cesión onerosa de derechos de crédito, derechos litigiosos, derechos de ejecución de sentencia y derechos adjudicatarios, celebrado entre Proyectos Adamantine Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada como la Cedente, y la C. ~~URBAN REMATES HIPOTECARIOS S. DE R.L. DE C.V.~~ como la Cesionaria, por virtud del cual la Cesionaria adquirió del Cedente, entre otros los derechos del Crédito relacionado en el antecedente segundo del presente instrumento, así como los derivados del juicio citado en el antecedente tercero de este Instrumento.

OCTAVO. - RATIFICACIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS Y/O ADJUDICATARIOS. - Que mediante escritura pública número 83,473 del volumen 1,138 de fecha 1 de septiembre de 2023 otorgado ante la fe del Licenciado José Román Leyva Castro titular de la notaría pública número 5 de la Ciudad de Tijuana, Baja California, en la que se hizo constar el CONTRATO DE PROMESA DE CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS Y/O ADJUDICATARIOS en el que comparecieron por una parte, la C. ~~URBAN REMATES HIPOTECARIOS S. DE R.L. DE C.V.~~ como "el promitente cedente"; y, por otra parte, URBAN REMATES HIPOTECARIOS S. DE R.L. DE C.V. representada en ese acto por su apoderado legal el C. HUMBERTO GABRIEL GARCÍA GÓMEZ.



DECLARACIONES

I.- Declara "LA CEDENTE":

- A) **ELIZABETH ROSA CAMARENA** mexicana, soltera, contadora, originaria de la Ciudad de México, en donde nació el día 28 de noviembre de 1973, con domicilio en **PRIMERA CALLE 458 INT. 1305, DEL AVIACIÓN, C.P. 22014, TIJUANA, B.C.** CÓDIGO POSTAL 22290, EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

Contar con la capacidad legal para celebrar el presente contrato, que es su intención celebrar la cesión de los derechos descritos en el presente y que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes "SOCE7311289V6".

- B) Reconoce haber recibido de LA CEDENTE las siguientes cantidades por concepto de pago del CONTRATO DE PROMESA DE CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS Y/O ADJUDICATARIOS a que se alude en el antecedente octavo del presente instrumento:

\$700,000.00 en fecha 1 de septiembre de 2023
\$100,000.00 en fecha 30 de noviembre de 2023
\$50,000.00 en fecha 9 de febrero de 2024
\$50,000.00 en fecha 26 de febrero de 2024
\$50,000.00 en fecha 13 de agosto de 2024

Por lo que la cantidad que adeuda la CEDENTE, es la de **\$450,000.00 PESOS M.N. (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.

- C) En este acto manifiesta que está capacitada jurídica y económicamente, para obligarse y contratar conforme a los términos y condiciones de este instrumento.
D) Que es su voluntad firmar el presente contrato con "LA MEDIADORA", dando cumplimiento de las obligaciones que se describen en el clausulado.

II. Declara "LA MEDIADORA":

- A) Ser una persona moral, de nacionalidad mexicana, constituida legalmente mediante escritura pública número 78,137, del Volumen 1057, de fecha 31 de julio de 2017, otorgada ante la fe del Licenciado José Román Leyva Mortera, titular de la Notaria Publica número 5, de la Ciudad de Tijuana, Baja California, e inscrita el Registro Público de Comercio de Tijuana, Baja California, bajo folio mercantil

Bvld. Agua Caliente 4558 Int. 1305.
Aviación, C.P. 22014, Tijuana, B.C.

664 774 2743

asistenciadireccion@urbancapital.mx

/urbancapital



electrónico número "N-2017071148", con domicilio Fiscal en BLVD AGUA CALIENTE 4558 NTE COLONIA AVIACION PISO 13, C.P. 22014 Tijuana, Baja California, que está debidamente capacitada y facultada para obligarse en los términos de este contrato, con Registro Federal de Contribuyentes **URH170802KS3**, que está debidamente capacitada y facultada para obligarse en términos de este instrumento.

B) OTORGAMIENTO DE PODERES.- Mediante escritura pública número 82,019 del Libro 1,263, de fecha 30 de marzo de 2023, otorgada ante la fe del Licenciado Gerardo González-Meza Hoffmann, titular de la notaría pública número 79 de la Ciudad de México, mediante la cual se tomaron, entre otros acuerdos, URBAN REMATES HIPOTECARIOS S. DE R.L. DE C.V. representada en este acto por el C. LUIS FELIPE OSUNA MARTINEZ en su carácter de Presidente de la Asamblea General de Socios, otorgo PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, PODER GENERAL PARA OTORGAR Y SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO, con las facultades y limitaciones que se describen en la escritura mencionada en este mismo párrafo, a favor del **C. IVÁN HENDIOLA NOYER**.

- C)** Por objeto profesional, está dedicada principalmente a la prestación del servicio de asesoría y consultoría, tanto a personas físicas como morales, en materia de inversión inmobiliaria, derechos de crédito, y litigiosos.
- D)** Que es su voluntad firmar el presente contrato con "**EL INVERSIONISTA**", así mismo declara tener capacidad jurídica, técnica y económica suficiente para el cumplimiento de las obligaciones que se describen en el clausulado.

III.- DECLARAN AMBAS PARTES:

- a)** Que reconocen para todos los efectos legales, haber firmado CONTRATO DE PROMESA DE CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS Y/O ADJUDICATARIOS otorgado mediante escritura pública número 83,473 del volumen 1,138 de fecha 1 de septiembre de 2023 otorgado ante la fe del Licenciado José Román Leyva Castro titular de la notaría pública número 5 de la Ciudad de Tijuana, Baja California, respecto del bien inmueble descrito en el antecedente primero del presente instrumento, cuyo precio de la operación se pacto por la cantidad de **\$1,400,000.00 PESOS M.N. (UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.
- b)** Las partes manifiestan su voluntad y conformidad para celebrar el presente contrato, contando con la personalidad y capacidad jurídica necesaria para

Blvd. Agua Caliente 4558 Int. 1305.
Aviación, C.P. 22014, Tijuana, B.C.

664 774 2743

asistenciadireccion@urbancapital.mx

/urbancapital



comparecer en este acto y que concurren de manera voluntaria y sin mediar vicio alguno, conociendo su contenido y alcance legal, por haberse redactado en los términos entre ellos convenidos y aceptando ambas partes los derechos y obligaciones consignadas, sujetándose a lo establecido en las siguientes.

- c) Que con fecha **24 de septiembre de 2024**, se realiza una adhesión al contrato de CONTRATO DE PROMESA DE CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS Y/O ADJUDICATARIOS la cual es por las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. - LA CESIONARIA se obliga en este acto a pagar la cantidad de **\$450,000.00 PESOS M.N. (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, a la CEDENTE mediante pago en efectivo y/o deposito y/o trasferencia interbancaria y/o mediante cheque, que deberá otorgarse de forma tacita sin necesidad de cobro o requerimiento alguno por parte de la CESIONARIA.

SEGUNDA. - El pago que se menciona en la clausula que antecede se realizara en 12 pagos mensuales, tal y como se describe a continuación:

\$37,500.00 PESOS EL DÍA 29 DE OCTUBRE DE 2024
\$37,500.00 PESOS EL DÍA 29 DE NOVIEMBRE DE 2024
\$37,500.00 PESOS EL DÍA 29 DE DICIEMBRE DE 2024
\$37,500.00 PESOS EL DÍA 29 DE ENERO DE 2025
\$37,500.00 PESOS EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2025
\$37,500.00 PESOS EL DÍA 29 DE MARZO DE 2025
\$37,500.00 PESOS EL DÍA 29 DE ABRIL DE 2025
\$37,500.00 PESOS EL DÍA 29 DE MAYO DE 2025
\$37,500.00 PESOS EL DÍA 29 DE JUNIO DE 2025
\$37,500.00 PESOS EL DÍA 29 DE JULIO DE 2025
\$37,500.00 PESOS EL DÍA 29 DE AGOSTO DE 2025
\$37,500.00 PESOS EL DÍA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025

TERCERA. - LA MEDIADORA garantizará el pago del adeudo con el pagaré que se adhiere al presente contrato.

CUARTA. - Para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, las partes se someten expresamente a las competencias de la Ciudad de Tijuana, Baja California, por lo que renuncian a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes y futuros o cualquier otra causa.

Blvd. Agua Caliente 4558 Int. 1305.
Aviación, C.P. 22014, Tijuana, B.C.

664 774 2743

asistenciadireccion@urbancapital.mx

/urbancapital



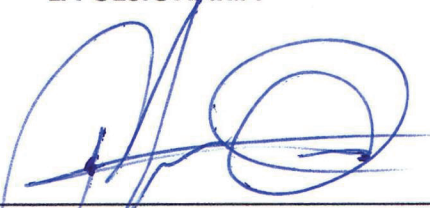
QUINTA. -El presente Contrato se firma por duplicado en Tijuana, Baja California, el **DÍA CUATRO DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2024** en virtud de que no existe error, dolo, mala fe, así como cualquier otro vicio de la voluntad que pudiese invalidar el presente Contrato.

LA CEDENTE



C. ELIZABETH SOSA CAMARENA

LA CESIONARIA



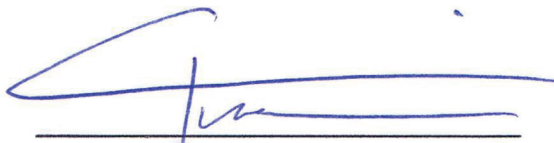
URBAN REMATES HIPOTECARIOS S.
DE R.L. DE C.V. representada en
este acto por el C. LUIS FELIPE
OSUNA MARTINEZ.

"TESTIGO"



C.

"TESTIGO"



C. HENRIQUE GABRIEL GARCÍA
GÓMEZ

Bvd. Agua Caliente 4558 Int. 1305.
Aviación, C.P. 22014, Tijuana, B.C.

664 774 2743

asistenciadireccion@urbancapital.mx

/urbancapital



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

SEÑO H

NOMBRE
OSUNA
MARTINEZ
LUIS FELIPE

DOMICILIO
C MISION DE MULEGE 1515 9
OOL ZONA RIO 22010
TULUANA, B.C.

CLAVE DE ELECTOR OSMPRLS91071902H000
CURP OUMIL910719H3212312MEX<05<<23919<9
FECHA DE NACIMIENTO 190711991 SECCION 0882 VIGENCIA 2022-2022

190711991

INE

IDMEX2323210047<<0882083588547
9107197H3212312MEX<05<<23919<9
OSUNA<MARTINEZ<<LUIS<FELIPE<<<

Handwritten signature



James Earl Ray

