

CONVENIO DE **DACIÓN EN PAGO** QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **EDUARDO ALDAMER MORALES** EN SU CARACTER DE PARTE DEUDORA Y DACIONANTE, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARA LA "**DACIONANTE**" CON LA MORAL **URBAN REMATES HIPOTECARIOS S. DE R.L DE C.V, REPRESENTADO POR EL C. LUIS FELIPE OSUNA MARTINEZ. Quien a su vez representa a LA C. OLGA BEATRIZ ROS CASTILLO** EN SU CARACTER DE ACREEDOR HIPOTECARIO Y A QUIEN PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO SERA DENOMINADO COMO EL "**ADQUIRENTE**", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARA URBAN REMATES HIPOTECARIOS S DE RL DE CV

A).- Que por Escritura Numero **47,881** Volumen **1948**, de fecha 15 de Julio de 2022, del protocolo de la Notaria Publica número **20** de la Ciudad de Tijuana Baja California, a cargo del Licenciado RICARDO GONZÁLEZ QUIROZ, la Negociación Mercantil denominada **URBAN REMATES HIPOTECARIOS S DE RL DE CV** en su carácter de LA CEDENTE, y la **C. OLGA BEATRIZ ROS CASTILLO** en carácter de LA CESIONARIA celebraron un CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE CRÉDITOS, DERECHOS CREDITICIOS, LITIGIOSOS, ADJUDICATARIOS Y DERECHOS DERIVADOS DE LOS MISMOS, que tuvo por objeto que la primera cediera a la segunda los derechos que como Parte Actora y Acreedor Registral le corresponden derivados del Juicio Especial Hipotecario, radicado en el Juzgado **SEXTO** de lo Civil de la Ciudad de Tijuana, bajo el número de expediente **146/2016**, respecto del bien inmueble identificado como:

B). - Que con motivo de la celebración del CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE CRÉDITOS, DERECHOS CREDITICIOS, LITIGIOSOS, ADJUDICATARIOS Y DERECHOS DERIVADOS DEL MISMO, actualmente el titular de los derechos de cobro del crédito hipotecario que sirvió de base de la acción en el juicio descrito en el inciso A) que antecede, es **OLGA BEATRIZ ROS CASTILLO**

C). - Que es su voluntad celebrar el presente convenio de para efecto de recibir en dación en pago de la deuda que del crédito y juicio del cual es titular, el inmueble descrito en el inciso A) que antecede, por ser este la garantía hipotecaria otorgada para garantizar el cumplimiento de las obligaciones pago contraídas en su favor.

II.- **URBAN REMATES HIPOTECARIOS S DE RL DE CV**

A). - Ser mexicano, mayor de edad, con domicilio para oír y recibir

B).- Que reconoce haber celebrado el contrato de crédito que sirvió como base de la acción hipotecaria relativa al Juicio Especial Hipotecario, radicado en el Juzgado Sexto de lo Civil de la Ciudad de Tijuana, bajo el número de expediente **146/2016**, referido en el inciso A) del punto 1 de Declaraciones que anteceden, y que se sigue en su contra, y reconoce además que adeudar todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en dicho juicio, ya las que fue condenado a pagar en la sentencia dictada.

C). - Que el destino del crédito fue la adquisición del inmueble ampliamente descrito en el inciso A) del punto 1 de Declaraciones que antecede, y el mismo fue otorgado en garantía hipotecaria del cumplimiento de las obligaciones de pago que contrajo con motivo de dicho crédito.

D). - Que para efecto de dar cumplimiento al pago de todas y cada una de las prestaciones a que fue condenada en dicho juicio, es su voluntad celebrar el presente convenio para efecto de dar en pago de las cantidades condenadas y adeudas en favor de la parte "**ADQUIRENTE**", el inmueble ampliamente descrito en el inciso A) del punto 1 de Declaraciones que antecede.

E). - Que es su voluntad celebrar el presente convenio de dación en pago, de acuerdo con los términos y condiciones pactados en el mismo.

III. DECLARAN LAS PARTES DE MANERA CONJUNTA:

Enteradas las partes del contenido de las declaraciones vertidas con anterioridad, manifiestan su entera conformidad con las mismas, así como su voluntad y consentimiento expreso para obligarse de acuerdo con las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA. - DEL JUICIO HIPOTECARIO.

En este acto, la parte "**DACIONANTE**" reconoce adeudar en su totalidad, todas y cada una de las prestaciones a que fue condenada a pagar en este juicio, y se obliga a pagar a la "**ADQUIRENTE**" todas y cada una de ellas,

SEGUNDA. -FORMA DE PAGO. -

EL "**DACIONANTE**" para efecto de pagar todas y cada una de las cantidades otorga en **DACIÓN EN PAGO** la casa habitación dada en garantía hipotecaria del pago del crédito que sirvió de base de la acción, siguiente:

Inmueble que se identifica en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Tijuana, Baja California, con el Folio Real **1367152** de la

Cuyas medidas y colindancias se describen ampliamente en el capítulo de antecedentes de la escritura que sirvió como base de la acción, características que solicito se tengan aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, para evitar caer en lo obvio de las repeticiones, entregando desde estos momentos, únicamente la posesión jurídica del inmueble.

TERCERA.- ACEPTACION DE PAGO.- Manifiesta la "**ADQUIRENTE**", que recibe como pago de todas y cada una de las cantidades que le son adeudadas por **EL "DACIONANTE"**, dándose desde este momento por cubiertas de todas y cada una de las mismas, reconociendo que no existe ningún otro adeudo en su favor por parte de la "**ADQUIRENTE**", quedando finiquitada toda deuda contraída con motivo del contrato de crédito base de la acción.

CUARTA. - ENTREGA DE LA POSESIÓN MATERIAL. -

Acuerdan las partes que la "**DACIONANTE**", en fecha **15 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2022**, entrega las llaves y la posesión material y jurídica al "**ADQUIRENTE**", del inmueble objeto de la presente dación, sirviendo el presente convenio como el acta de entrega y recepción más amplia que en derecho proceda.

Así mismo la **ADQUIRENTE** entregara un apoyo económico de cortesía a favor del **DACIONANTE** con el fin de salvaguardar el estado físico del inmueble. POR LA CANTIDAD DE **\$1,400,000.00. (UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL PESOS) 00/100 M.N.** Llevándose a cabo los pagos de la siguiente manera:

- a) La cantidad de **\$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS) 00/100 M.N.** A la firma del presente convenio así como la firma del poder limitado a la propiedad.
- b) La cantidad de **\$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS) 00/100 M.N.** A la entrega física de la propiedad la cual se llevara a cabo en 15 días a partir de la firma del presente.
- c) La cantidad de **\$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS) 00/100 M.N.** Siendo este un capital a favor a utilizar para adquirir una Cesión de Derechos con la moral URBAN REMATES HIPOTECARIOS S DE RL DE CV., en dado caso de que el CESIONARIO no quisiera hacer uso de el, el pago deberá realizarse en efectivo y/o transferencia a la cuenta que indique el DACIONANTE. Para lo anteriormente expuesto se acordará un término máximo de 6 meses contados a partir de la firma del presente convenio.

QUINTA. - CONSENTIMIENTO.

Las partes están conformes de los términos y condiciones pactadas en el presente instrumento y de las cuales están conformes toda vez que en el presente no existe dolo, lesión, mala fe, enriquecimiento ilegítimo ni vicios del consentimiento y no es contrario a derecho, a la moral ni a las buenas costumbres, es su voluntad y dan su consentimiento en la celebración de este convenio judicial en los términos y condiciones que en el mismo se establecen, lo que hacen en pleno uso de su capacidad de goce y ejercicio

por encontrarse debida y legalmente facultados para a ello, obligándose a estar y pasar por el en todo tiempo y lugar.

SEXTA. - DOMICILIO DE LAS PARTES.

Las partes señalan como domicilios convencionales los siguientes:

EL "DACIONANTE", EN SU Domicilio CONVENCIONAL EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A LOS 09 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2022.

EL "ADQUIRENTE", EN SU Domicilio CONVENCIONAL EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A LOS 09 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2022.

SÉPTIMA. - FIRMA DE PODER. -

EL "DACIONANTE", se comprometen a firmar a favor de LA "ADQUIRENTE" o SUS REPRESENTANTES JURIDICOS un poder para actos de dominio sobre la vivienda dada en pago, en la notaría pública que esta designe.

OCTAVA. - ESCRITURACION.

Ambas partes se comprometen, a otorgar el presente convenio de dación en escritura pública, una vez que el mismo haya sido aprobado en todos y cada uno de sus términos por este H. Tribunal, en la Notaria Publica que elija LA "ADQUIRENTE", quien a su vez se obliga a pagar a todos y cada uno de los gastos que se generen, con motivo de la escrituración señalada.

NOVENA. - COMPETENCIA.

Para cualquier controversia sobre la interpretación, cumplimiento y ejecución de lo estipulado en el presente instrumento jurídico, las partes expresamente convienen en someterse a la competencia del C. JESUS ENRIQUE DE LO CIVIL DE LA CIUDAD DE TIJUANA, renunciado a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderle por virtud de sus domicilios presentes o futuros o por la ubicación del bien dado en garantía.

ENTERADOS DE LO DISPUESTO EN EL PRESENTE CONVENIO, LAS PARTES FIRMAN DE CONFORMIDAD, EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A LOS 09 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2022.

"ADQUIRENTE"

URBAN REMATES HIPOTECARIOS S DE RL DE CV
REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. LUIS FELIPE
OSUNA MARTINEZ.

"DACIONANTE"