

CONVENIO DE PROMESA DE DACIÓN EN PAGO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. [REDACTED], EN SU CARÁCTER DE PARTE DEUDORA Y DACIONANTE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA C. **MA GUADALUPE FARIAS GONZALEZ**, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONVENIO SE LE DENOMINARÁ EL **"PROMITENTE DACIONANTE"** CON LA MORAL **URBAN REMATES HIPOTECARIOS S. DE R.L DE C.V.** REPRESENTADO POR EL C. **LUIS FELIPE OSUNA MARTÍNEZ** EN SU CARÁCTER DE ACREEDOR HIPOTECARIO Y A QUIEN PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONVENIO SERÁ DENOMINADO COMO EL **"PROMITENTE ADQUIRENTE"**, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

ANTECEDENTE

PRIMERO. -CONTRATO DE COMPRAVENTA. – Que mediante escritura pública número 95,256, del volumen 1,798 de fecha 15 de mayo de 2003 ante la fe del notario público 3, de la Ciudad de Tijuana, Baja California, se llevó a cabo la formalización de un contrato de compraventa, mediante el cual **PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO DE BAJA CALIFORNIA, S.A. DE C.V.** en su carácter de vendedor otorgo a favor del C. [REDACTED] en su carácter de comprador, respecto del inmueble ubicado en:

UNIDAD 24 DEL CONDOMINIO CONJUNTO HABITACIONAL PRIVADO DE LAS ANHEAS [REDACTED]

SEGUNDO. CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA .- Que mediante escritura pública número 95,256 del volumen número 1,798 de fecha 15 de mayo de 2003 pasada ante la fe del notario público número 3 de Tijuana, Baja California, se hicieron constar entre otros actos, el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, que otorgo **"SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL", S.N. DE C., INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, COMO ACREEDOR HIPOTECARIO EN PRIMER LUGAR, REPRESENTADO POR TERRAS HIPOTECARIA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**, como acreedor hipotecario en segundo lugar, a favor del C. [REDACTED] **FARIAS**, en su carácter de DEUDOR, un crédito por la cantidad de \$124,127.33 UDIS (CIENTO VEINTICUATRO MIL CIENTO VEINTISIETE PUNTO TREINTA Y TRES UNIDADES DE INVERSIÓN). Para efecto de garantizar el cumplimiento puntual de las obligaciones contraídas en el contrato de crédito celebrado por el C. [REDACTED] en su carácter de deudor, constituyo hipoteca especial, expresa y en primer lugar en favor de **SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL", S.N. DE C., INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO**, representado por **TERRAS HIPOTECARIA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**, como acreedor hipotecario en segundo lugar, respecto del inmueble descrito en el antecedente primero del presente contrato.

TERCERO. - CONTRATO DE CESIÓN.- Mediante instrumentos números 153,504, 153,505, 153,506, 153,507 y por ultimo 153,509, otorgados ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O' Farrill, titular de la notaría pública número 132 de la Ciudad de México, todos de fecha 17 de agosto de 2020, se hizo constar EL CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA, sobre diversos créditos, derechos de cobro y derechos litigiosos, que celebran por una parte **"BANCO INVEX", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DE LOS FIDEICOMISOS NÚMEROS F/1301 A, F71301 B, F/699, F/1242 y F/651 (F DIAGONAL SESENTOS CINCUENTA Y UNO) como CEDENTE y por otra parte **"CKD ACTIVOS 8", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE**

Ma Guadalupe Farias Gonzalez

[Signature]

INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, como CESIONARIO, respecto de entre otros, el Crédito portafolio número 224001681.

CUARTO.- Mediante escritura pública número 101,100 de fecha 18 de marzo de 2021 otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Talavera Autrique notario público 221 de la Ciudad de México, se celebró el CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE CRÉDITOS, DERECHOS CREDITICIOS, LITIGIOSOS, ADJUDICATARIOS Y DERECHOS DERIVADOS DE LOS MISMOS entre “CKD ACTIVOS 8”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de “EL CEDENTE”, representada en ese acto por “ZENDERE HOLDING I”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, a su vez representada por el Licenciado BERNARDO STRIMLING FRIDMAN y de otra “URBAN REMATES HIPOTECARIOS”, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, representada por LUIS FELIPE OSUNA MARTÍNEZ en lo sucesivo “EL CESIONARIO”, respecto de entre otros, el Crédito portafolio número 224001681.

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL PROMITENTE ADQUIRENTE, “URBAN REMATES HIPOTECARIOS S. DE R.L. DE C.V.”

1.- Ser una persona moral, de nacionalidad mexicana, constituida legalmente mediante escritura pública número 78,137, del Volumen 1,057, 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 electrónico número “N-2017071148”, con domicilio Fiscal en BLVD AGUA CALIENTE 4558 NTE COLONIA AVIACIÓN PISO 13, C.P. 22014 TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, que está debidamente capacitada y facultada para obligarse en los términos de este convenio, y que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes URH170802KS3.

2.- Que es legítimo acreedor de los derechos de crédito y derechos litigiosos, que se mencionan en el antecedente segundo del presente Convenio respecto del inmueble identificado como:

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: [REDACTED]

3. - Que en el presente contrato se encuentra representada, por el C. LUIS FELIPE OSUNA MARTÍNEZ en su carácter de gerente de la sociedad, quien cuenta con las facultades legales y de representación para suscribir el presente contrato como se acredita con los poderes y facultades descritas en la cláusula DECIMA CUARTA de los estatutos sociales del acta constitutiva a que se alude en la Declaración I del presente contrato.

4. - Que quien comparece en representación del PROMITENTE ADQUIRENTE manifiesta que los poderes y facultades que le fueron otorgados no han sido revocadas ni modificadas.

II. DECLARA EL PROMITENTE DACIONANTE, EL C. [REDACTED] a través de su apoderado legal, la C. MA GUADALUPE FARIAS GONZALEZ:

g

g

g

g

2.- Que, en el presente convenio, el DEUDOR se encuentra representado por la C. **GUADALUPE FARIAS GONZALEZ**, quien cuenta con las facultades legales y de representación para suscribir el presente convenio como se acredita con los poderes y facultades descritas en el PODER GENERAL otorgado mediante número de escritura 34,248 libro 308, acto notarial 972 de fecha 12 de octubre de 2022, ante la fe del María de los Remedios Gómez Arnau, cónsul General de México de la Ciudad de San Francisco, California, Estados Unidos de América, actuando en funciones de Notario Público.

3.- Que quien comparece en representación del C. **JESUS MANUEL SOLIS VARGAS** manifiesta que los poderes y facultades que le fueron otorgados no han sido revocadas ni modificadas.

4.- Reconoce haber celebrado el contrato de apertura de crédito, referido en el antecedente segundo del presente convenio, y reconoce además que adeudar todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

5.- Que el destino del crédito fue la adquisición del inmueble ampliamente descrito en los antecedentes primero y segundo del presente convenio, y el mismo fue otorgado en garantía hipotecaria del cumplimiento de las obligaciones de pago que contrajo con motivo de dicho crédito.

6.- Que para efecto de dar cumplimiento al pago de todas y cada una de las prestaciones, es su voluntad celebrar el presente convenio para efecto de dar en pago de las cantidades condenadas y adeudas en favor de la parte "**PROMITENTE ADQUIRENTE**", el inmueble ampliamente descrito en los antecedentes primero y segundo del presente convenio.

7.- 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:

1.- 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 LAUSULAS

PRIMERA. - RECONOCIMIENTO DEL ADEUDO. EL "**PROMITENTE DACIONANTE**" reconoce adeudar al día 8 de marzo de 2024, a la parte "**PROMITENTE ADQUIRENTE**" la siguiente cantidad: **\$2,063,881.56 PESOS M.N. (DOS MILLONES SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 56/100 MONEDA NACIONAL).**

SEGUNDA. - En este acto, la parte "**PROMITENTE DACIONANTE**" reconoce adeudar la cantidad mencionada en la cláusula anterior, y se obliga a pagar a la "**PROMITENTE ADQUIRENTE**" todas y cada una de ellas,

TERCERA. -FORMA DE PAGO. – EL " PROMITENTE DACIONANTE" para efecto de pagar todas y cada una de las cantidades y que aceptaron adeudar de acuerdo con el reconocimiento de adeudo hecho en la cláusula primera del presente instrumento, 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 **1328758** de la Sección Civil, de fecha **15 DE AGOSTO DEL 2003**, inscrito a nombre de **JOSE MANUEL DIAZ PEREZ**, en su carácter de deudor.

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.

CUARTA.- ACEPTACIÓN DE PAGO.- Manifiesta la "**PROMITENTE ADQUIRENTE**", que recibe como pago de todas y cada una de las cantidades que le son adeudadas por EL "**PROMITENTE DACIONANTES**", 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 "**PROMITENTE ADQUIRENTE**", quedando finiquitada toda deuda contraída con motivo del contrato de crédito base de la acción, comprometiéndose además la "**PROMITENTE ADQUIRENTE**", a que en un periodo de **60** días posteriores a que se le entregue en forma material el inmueble objeto de la presente dación, se le entregará a la "**PROMITENTE ADQUIRENTE**" una carta de liquidación del crédito correspondiente.

QUINTA. - ENTREGA DE LA POSESIÓN MATERIAL. – Manifiestan las partes que **EL "PROMITENTE DACIONANTE"**, el día **15 de marzo de 2024**, entrego las llaves y la posesión material y jurídica al **"PROMITENTE ADQUIRENTE"**, del inmueble objeto de la presente promesa de dación, sirviendo el presente convenio como el acta de entrega y recepción más amplia que en derecho proceda.

Así mismo, la **PROMITENTE ADQUIRIENTE** entregará un apoyo económico a favor del **PROMITENTE DACIONANTE** con el fin de salvaguardar el estado físico del inmueble. Por la cantidad de **\$200,000.000 PESOS M.N. (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** mismos que se cubrirán en efectivo de la siguiente manera.

- PRIMER PAGO que se realizo el día 1 de marzo de 2024.
- SEGUNDO PAGO a la firma del presente convenio.
- TERCER PAGO a la entrega física y material de la garantía hipotecaria.

SEXTA. - 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 él en todo tiempo y lugar.

SÉPTIMA. - DOMICILIO DE LAS PARTES. Las partes señalan como domicilios convencionales los siguientes:

EL "PROMITENTE ADQUIRENTE", ALIJO ALIJO CALIENTE MARIANO, QUE INTERVIENE COMO
EL "PROMITENTE ADQUIRENTE", ALIJO ALIJO CALIENTE MARIANO, QUE INTERVIENE COMO
EL "PROMITENTE ADQUIRENTE", ALIJO ALIJO CALIENTE MARIANO, QUE INTERVIENE COMO

EL "PROMITENTE ADQUIRENTE", ALIJO ALIJO CALIENTE MARIANO, QUE INTERVIENE COMO
EL "PROMITENTE ADQUIRENTE", ALIJO ALIJO CALIENTE MARIANO, QUE INTERVIENE COMO

OCTAVA. - FIRMA DE PODER. – "EL PROMITENTE DACIONANTE", se compromete a firmar a favor de **LA "PROMITENTE ADQUIRENTE"** o sus **REPRESENTANTES JURÍDICOS** un poder para actos de dominio sobre la vivienda dada en pago, en la notaría pública que esta designe.

NOVENA. - ESCRITURACIÓN. - 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 "PROMITENTE 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.

DÉCIMA. - 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 de la Ciudad de Tijuana, Baja California, 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 POR TRIPLICADO DE CONFORMIDAD, EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A LOS 22 DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2024.

"PROMITENTE ADQUIRENTE"

URBAN REMATES HIPOTECARIOS S DE RL DE CV representada por
el **C. LUIS FELIPE OSUNA MARTÍNEZ**

"PROMITENTE DACIONANTE"

C. LUIS FELIPE OSUNA MARTÍNEZ, Representante Legal de URBAN REMATES HIPOTECARIOS S DE RL DE CV, en la Ciudad de Tijuana, Baja California, a los 22 días del mes de marzo de 2024.

En la Ciudad de Tijuana, Estado de Baja California, a los veintidós días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro, ANTE MI, el Licenciado **JOSE ROMAN LEYVA CASTRO**, Titular de la Notaría Pública Número **CINCO** de esta municipalidad, en ejercicio, comparecieron los señores **[REDACTED]** y **LUIS FELIPE OSUNA MARTINEZ**, la primera de ellos en su carácter de Apoderada del señor **[REDACTED]** y el segundo, en su carácter de Gerente de la empresa denominada **"URBAN REMATES HIPOTECARIOS", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, personas que bajo protesta de decir verdad y después de que me identifiqué plenamente como Notario, declaran ser mexicanos por nacimiento, quienes por sus datos generales dijeron ser:-----

La señora **[REDACTED]**, originaria de Los Reyes, Michoacán de Ocampo, donde nació el día veinticuatro de octubre de mil novecientos treinta y nueve, soltera, dedicada al hogar, con Clave Unica de Población **(FA2626100444444444)**, **[REDACTED]** de esta ciudad y quien se identificó con su credencial para votar con "ocr" número **[REDACTED]**, expedida por el Instituto Nacional Electoral, así como con su tarjeta con número de folio **([REDACTED])** expedida por el Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (INAPAM).-----

El señor **LUIS FELIPE OSUNA MARTINEZ**, originario de esta ciudad, donde nació el día diecinueve de julio de mil novecientos noventa y uno, soltero, profesionista, con Clave Unica de Registro de Población **(OUML910719HBRSRS00)**, domicilio en Boulevard Agua Caliente número cuatro mil quinientos cincuenta y ocho, de la colonia Aviación de esta ciudad y quien se identificó con su credencial para votar con "ocr" **(0882083588547)**, expedida por el Instituto Nacional Electoral.-----

----- PERSONALIDAD -----

El señor **LUIS FELIPE OSUNA MARTINEZ**, acredita la legal existencia de su representada, la empresa denominada **"URBAN REMATES HIPOTECARIOS", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, así como su carácter de Gerente que ostenta, con los siguientes documentos:--

A).- Instrumento de fecha treinta y uno de julio del dos mil diecisiete, número setenta y ocho mil ciento treinta y siete, del volumen un mil cincuenta y siete de este protocolo, otorgado ante el Licenciado José Román Leyva Mortera, en aquel entonces Titular de esta Notaría Pública Número Cinco a mi cargo, inscrito el treinta y uno de agosto del mismo año, bajo el folio mercantil electrónico N-2017071148 (letra N guion dos cero uno siete cero siete uno uno cuatro ocho) del Registro Público de Comercio de esta municipalidad, relativo a la constitución de la empresa en cuestión, con domicilio en esta ciudad, duración de noventa y nueve años, cláusula de exclusión de extranjeros, un capital social mínimo inicial de \$100,000.00 (cien mil pesos, 00/100 moneda nacional), la cual tiene por objeto social, entre otros: 1.- LA PRESTACION DE ASESORIA Y CONSULTORIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, COMERCIALES, FINANCIEROS Y DE MERCADOTECNIA, Y EN GENERAL TODO NEGOCIO RELACIONADO O VINCULADO CON LOS SERVICIOS CITADOS.- 2.- LA ELABORACION DE TODO TIPO DE OBRA CIVIL, TANTO PARA EMPRESAS NACIONALES O EXTRANJERAS.- 3.- LA ADQUISICION, ADMINISTRACION, VENTA, ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO, POSESION, DESARROLLO Y EN CUALQUIER FORMA POSEER Y OBTENER EL USO Y GOCE DE TODO TIPO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, PARA SI O PARA TERCEROS, NECESARIOS PARA LA EJECUCION DE LOS OBJETOS ANTERIORES Y QUE SE CUENTEN CON LAS AUTORIZACIONES LEGALES PARA ELLO.- 4.- EL ACTUAR COMO MEDIADOR Y COMISIONISTA EN LA COMPRA, VENTA Y



[Handwritten signature]

Geoffredo Osuna

ARRENDAMIENTO DE BIENES RAICES.- 5.- LA ADQUISICIÓN POR CUALQUIER MEDIO LEGAL DE TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES NECESARIOS O CONVENIENTES PARA CUMPLIR CON LOS FINES SOCIALES; PROMOVER, CONSTITUIR, ORGANIZAR, EXPLOTAR Y TOMAR PARTICIPACION EN EL CAPITAL Y PATRIMONIO DE TODO GENERO DE SOCIEDADES MERCANTILES, CIVILES, ASOCIACIONES O EMPRESAS INDUSTRIALES, COMERCIALES, DE SERVICIOS O DE CUALQUIER OTRA INDOLE, TANTO NACIONALES COMO EXTRANJERAS.- 5.- LA IMPORTACION Y EXPORTACION DE TODA CLASE DE BIENES MUEBLES Y DE SERVICIOS QUE SEAN NECESARIOS PARA LA CONSECUCION DEL OBJETO SOCIAL (por mencionar algunos).-----

En lo relativo a la administración de la sociedad, el mencionado instrumento establece lo que a continuación transcribo en lo conducente: "... **C L A U S U L A S**.... --- **CAPITULO CUARTO** ---

ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD --- DECIMA CUARTA.- La administración de la sociedad estará a cargo de uno o más Gerentes que podrán ser socios o personas extrañas a la sociedad y durante el ejercicio de su función será el Representante Legal de la misma y además de las facultades y atribuciones que la propia "LEY" señala, gozará de **PODERES PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, PARA ACTOS DE DOMINIO Y PARA SUSCRIBIR, OTORGAR, ENDOSAR Y AVALAR TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO.**

Por lo anterior, de manera enunciativa y no limitativa, tendrán las facultades siguientes: a).- Administrar la sociedad. b).- Representar a la sociedad ante toda clase de personas, físicas o morales, públicas o privadas... e).- Presentar denuncias, formular querellas... articular y absolver posiciones... recusar jueces y magistrados, hacer y recibir pagos... transmitir, enajenar, gravar, hipotecar y en general realizar cualesquier acto de dominio.-... **TRANSITO**

RIA S... **SEGUNDA.-** Los socios fundadores de esta sociedad, actuando en Asamblea General de Socios, por unanimidad adoptan las siguientes resoluciones: I. La presente sociedad será administrada y dirigida un **GERENTE**, recayendo dicho cargo en el Señor **LUIS FELIPE OSUNA MARTINEZ**, quien acepta el cargo, protesta su fiel desempeño y durante el ejercicio de su función gozará de todas y cada de las facultades y poderes señalados en la cláusula **DECIMA CUARTA** de los estatutos sociales, sin limitación alguna.-...".-----

B).- Escritura número tres mil cuatrocientos noventa y dos, del volumen ciento sesenta y ocho, de fecha veinticuatro de junio del dos mil veintidós, otorgada ante el licenciado Ricardo del Monte Madrigal, Notario Público Número Treinta y Dos de esta municipalidad, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, bajo el folio mercantil electrónico N-2017071148 (letra N guion dos cero uno siete cero siete uno uno cuatro ocho), la cual es relativa a la protocolización del acta de asamblea general de socios de fecha quince de enero del dos mil veintiuno, en la que se tomaron diversos acuerdos, entre ellos, la ratificación del señor Luis Felipe Osuna Martínez, como Gerente de la sociedad en comento.- De dicha escritura copio lo que sigue: "... hago constar: --- Que, ante mí, compareció el Licenciado **LUIS FELIPE OSUNA MARTINEZ** y dijo:... Que viene en su carácter de delegado especial... a solicitar la **PROTOCOLIZACION** del acta de la asamblea general de socios, celebrada el día 15... del mes de enero del año 2021... --- **CLAUSULAS** --- ... --- **TERCERA.-** Se formaliza la ratificación del cargo de **GERENTE**.... por lo que **LUIS FELIPE OSUNA MARTINEZ**, continuará como **GERENTE** de la sociedad.... gozando de las facultades a que se refiere la cláusula **DECIMA CUARTA** del estatuto social.-...".-----

Enseguida, declara el señor **LUIS FELIPE OSUNA MARTINEZ**, bajo protesta de decir verdad, que sus nombramiento, facultades y poderes no le han sido revocados, limitados ni restringidos en forma alguna y que actúa conforme a las instrucciones que tiene recibidas de su representada, la empresa "**URBAN REMATES HIPOTECARIOS**", **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, quien tiene capacidad legal para contratar y obligarse, la cual cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes (URH-170802-KS3), según expresa.-----

Geoffrey Allen B

Por su parte, la señora **GUADALUPE FARIAS GONZALEZ**, acredita su personalidad que ostenta como Apoderada del señor **JESUS MANUEL SOLIS FARIAS** con la escritura número treinta y cuatro mil doscientos cuarenta y ocho, del libro trescientos ocho, acto notarial novecientos setenta y dos, de fecha doce de octubre de dos mil veintidós, otorgada ante la señora María de los Remedios Gómez Arnau, Cónsul General de México en la ciudad de San Francisco, California, de los Estados Unidos de América, actuando en funciones de Notario Público. De dicha escritura, transcribo en lo conducente lo que sigue:

“... En la ciudad de SAN FRANCISCO, CALIFORNIA, ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, a los doce días del mes de octubre de dos mil veintidós, ante mí, María de los Remedios Gómez Arnau, Cónsul General de México en esta ciudad, actuando en funciones de Notario Público, conforme a lo dispuesto en los artículos cuarenta y cuatro fracción IV (cuarta) de la Ley del Servicio Exterior Mexicano y ochenta y siete de su Reglamento, hago constar el poder que otorga el señor **JESUS MANUEL SOLIS FARIAS** a favor de su madre, la señora **GUADALUPE FARIAS GONZALEZ**, para que lo ejercite al tenor de las siguientes:--- **CLÁUSULAS** --- PRIMERA.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS.- Con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal actualmente Ciudad de México y sus correlativos y aplicables de los Códigos Civiles vigentes para los Estados de la República Mexicana en los que se utilice el presente poder.---De manera enunciativa y no limitativa se mencionan entre otras facultades las siguientes:-I.- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo.- II.- Para transigir.---III.- Para comprometerse en árbitros.- IV. - Para absolver y articular posiciones.- V- Para recusar.- VI.- Para hacer cesión de bienes.- VII. - Para recibir pagos.- VIII.- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para otorgar el perdón según sea su caso cuando lo permita la ley.- SEGUNDA.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN.- En los términos del párrafo segundo del citado artículo.- TERCERA.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO.- De acuerdo con el párrafo tercero del mismo artículo.- CUARTA.- FACULTADES EXPRESAS: La apoderada queda expresamente facultada para que en nombre y representación del poderdante lleve a cabo cualquier trámite judicial, administrativo o de dominio, consecuentemente la apoderada podrá mencionar algunas de sus facultades, pero no de manera limitada: comprar, vender, gravar, ceder o donar, así como recoger o entregar documentos y realizar toda clase de gestiones a fin de defender, respecto de los bienes, derechos y acciones propias del otorgante y celebrar toda clase de contratos, quedando facultada para comparecer sin limitación alguna ante personas físicas, morales y ante toda clase de autoridades de cualquier fuero, sean judiciales, civiles, penales, administrativas o del trabajo, tanto del orden federal como local, en toda la extensión de la República en juicio o fuera de él ; promover toda clase de juicios de carácter civil o penal, incluyendo el juicio de amparo, así como la tramitación de cualquier sucesión, ya sea testamentaria o intestamentaria, pudiendo seguir todos sus trámites y desistirse de ellos; interponer recursos contra autos interlocutorios y definitivos, consentir los favorables y pedir revocación; contestar las demandas; formular y presentar querellas, denuncias o acusaciones y coadyuvar con el Ministerio Público en procesos penales, constituirse como parte civil en dichos procesos y otorgar perdones cuando a su juicio el caso lo amerite; reconocer firmas, documentos y reargüir de falsos los que se presenten por la contraria; presentar testigos, protestar a los de la contraria; interrogarles y repreguntarles.---Asimismo queda facultada para que en ejercicio de este mandato, en nombre y representación del poderdante, acuda ante cualquier persona física o moral, administrativa o judicial y ante quien corresponda de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público "S.H.C.P." (SIC) y del Servicio de Administración Tributaria "SAT" (SIC), para gestionar, tramitar y obtener el Registro Federal de Contribuyentes "R.F.C." (SIC) del poderdante, facultándola para poder realizar cualquier gestión referente a tributación... Quedando facultada para firmar y recoger cualquier documento público o privado en el que el poderdante tenga injerencia.- Yo, María de los Remedios Gómez Arnau, Cónsul General de México en esta ciudad, actuando en funciones de Notario Público --- **CERTIFICO** --- UNO. - Que a mi juicio el compareciente tiene capacidad legal para la celebración de este acto, y que me aseguré de su identidad con: PASAPORTE MEXICANO número N04009738, (letra "N", números "cero", "cuatro", "cero", "cero", "nueve", "siete", "tres", "ocho"), expedido por el CONSULADO GENERAL DE MÉXICO EN SAN FRANCISCO, CALIFORNIA, ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, el día catorce de septiembre de dos mil veintidós, con validez hasta el día catorce de septiembre de dos mil treinta y dos; documento que agrego en copia fotostática al apéndice de esta escritura con la letra A.- DOS.- Que el compareciente por sus generales declara ser:- JESUS MANUEL SOLIS FARIAS: de nacionalidad Mexicana, originario de Múgica, Michoacán, México, lugar donde nació el día dieciséis de diciembre de mil novecientos setenta y uno, estado civil soltero, de ocupación empleado, con domicilio en el número 24807 ("DOS" , "CUATRO", "OCHO", "CERO", "SIETE") DE LA CALLE MUIR, HAYWARD, CALIFORNIA, ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, CÓDIGO POSTAL 94540 ("NUEVE", "CUATRO", "CINCO", "CUATRO", "CERO").-----



Enseguida, declara la señora **DOÑA GUADALUPE FARIAS GONZALEZ** bajo protesta de decir verdad, que sus facultades y poderes antes descritos, no le han sido revocados, limitados ni restringidos en forma alguna y que actúa conforme a las instrucciones que tiene recibidas de su representado, quien tiene capacidad legal para contratar y obligarse.-----

YO, EL NOTARIO AUTORIZANTE, DOY FE: De la capacidad legal de los comparecientes, esto sin constar nada en contrario, quienes se reconocen mutuamente su personalidad que cada uno ostenta, se identificaron plenamente y ante mi reconocen como suyas las firmas al margen y calce del documento que antecede, por haber sido puestas de su puño y letra y en virtud de que son las que utilizan en todos sus asuntos personales y de negocios comerciales, legales, personales y privados, las cuales pusieron voluntariamente y libre de toda coacción y violencia, lo que declaran bajo protesta de decir verdad los comparecientes, quienes liberan al suscrito Notario de toda responsabilidad civil, penal, fiscal, administrativa o de cualesquier otra índole con motivo de este reconocimiento de firma, manifestando los comparecientes que tanto ellos como quienes aquí representan, tienen pleno conocimiento de las consecuencias legales que derivan del documento que exhiben previamente firmado, en cinco fojas útiles tamaño oficio, escritas por un solo lado.-----

Se hace constar que el presente instrumento se concreta única y exclusivamente al reconocimiento de firmas de dicho documento por parte de los comparecientes, sin que implique la verificación de la documentación, información y hechos que allí se mencionan.-----

De lo anterior se tomó razón en instrumento de esta misma fecha, número **(83,920) ochenta y tres mil novecientos veinte**, del volumen número **(1,143) un mil ciento cuarenta y tres**, del protocolo a mi cargo, habiéndose agregado al apéndice en el legajo correspondiente con la **letra "A"**, un ejemplar del documento exhibido por los comparecientes, junto con una copia cotejada de sus identificaciones.-----

LEIDO que les fue en voz alta este instrumento a los comparecientes, a quienes les hice saber las penas en que incurren los que se conducen falsamente ante Notario y habiéndoles explicado su valor y consecuencias legales, expresaron su conformidad con él y después de leerlo personalmente cada uno, firmaron **ANTE MI** al margen de esta anotación, en el lugar y fecha de su otorgamiento, en que lo autorizo definitivamente.- Doy fe.-----

EL TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO CINCO,

LICENCIADO JOSE ROMAN LEYVA CASTRO





COTEJADO

Intervenido: B3A10

Acordado: 1000 A



Ampliar con 3

COTEJADO

RECEIVED





Sanchez Luis

~~COTE~~ DO

RECEIVED

