

fue representada por la Licenciada Guadalupe Enriquez Gallardo como la CEDENTE, y URBAN REMATES HIPOTECARIOS S. DE R.L. DE C.V. representada en ese acto por el C. LUIS FELIPE OSUNA MARTÍNEZ en su carácter de CESIONARIO, respecto del bien inmueble señalado en el antecedente PRIMERO.

CUARTO.- CESIÓN DE DERECHOS.- Que mediante escritura pública número 6,413 del Volumen 348 de fecha 22 de noviembre de 2023, ante la fe del Licenciado Ricardo del Monte Madrigal titular de la notaría pública 32 en la Ciudad de Tijuana, se hizo constar el contrato de cesión onerosa de créditos, derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados de los mismos que otorgo URBAN REMATES HIPOTECARIOS S. DE R.L. DE C.V. representada en ese acto por el C. LUIS FELIPE OSUNA MARTÍNEZ como la CEDENTE, y C. RICARDO DEL MONTE MADRIGAL en su carácter de CESIONARIO, respecto del bien inmueble señalado en el antecedente PRIMERO.

DECLARACIONES

I.- DECLARA URBAN REMATES HIPOTECARIOS S. DE R.L. DE C.V.

A).- 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 Ramon 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

1143/2021, referido en el antecedente segundo del presente instrumento, y que se sigue en su contra, y reconoce además adeudar todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en dicho juicio, y a las que fue condenado a pagar en la sentencia dictada.

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 ANTECEDENTE SEGUNDO que antecede, es el C. RICARDO DEL MONTE MADRIGAL.

I.I. C. RICARDO DEL MONTE MADRIGAL

A). - Ser mexicano, casado bajo el régimen patrimonial de sociedad conyugal, empresario, originario de Ahuijullo, Tecalitlán, Jalisco, en donde nació el día 19 de abril de 1958, mayor de edad, y que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes MAPE580419V84, mayor de edad, con domicilio para oír y recibir notificaciones en:

1143/2021, referido en el antecedente segundo del presente instrumento, y que se sigue en su contra, y reconoce además adeudar todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en dicho juicio, y a las que fue condenado a pagar en la sentencia dictada.

II.- DECLARA EL PROMITENTE DACIONANTE:

A).- 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 primero de lo Civil de la Ciudad de Tijuana, bajo el número de expediente 1143/2021, referido en el antecedente segundo del presente instrumento, y que se sigue en su contra, y reconoce además adeudar todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en dicho juicio, y a las que fue condenado a pagar en la sentencia dictada.

B). - Que el destino del crédito fue la adquisición del inmueble ampliamente descrito en el antecedente primero del presente instrumento, 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 **"EL PROMITENTE ADQUIRENTE"**, el inmueble ampliamente descrito en el antecedente primero del presente instrumento.

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. - RECONOCIMIENTO DEL ADEUDO.

EL PROMITENTE DACIONANTE reconoce adeudar al día **27 de noviembre del 2023**, a la parte **"EL PROMITENTE ADQUIRENTE"** la siguiente cantidad de:

\$1,634,000.00 PESOS M.N. (UN MILLÓN SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

SEGUNDA. - DEL JUICIO HIPOTECARIO.

En este acto, **"EL PROMITENTE 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 **"EL PROMITENTE ADQUIRENTE"** todas y cada una de ellas,

TERCERA. - FORMA DE PAGO. - Precio de la operación que será cubierto mediante pago en efectivo, por la cantidad que se menciona en la cláusula quinta.

EL PROMITENTE DACIONANTE para efecto de pagar todas y cada una de las cantidades que fue condenado pagar en la sentencia definitiva dictada y que aceptaron adeudar de acuerdo con el reconocimiento de adeudo hecho en la cláusula primera del presente instrumento, otorga en **PROMESA DE DACIÓN EN PAGO** la casa habitación dada en garantía hipotecaria del pago del crédito que sirvió de base de la acción, siguiente:

INMUEBLE UBICADO EN:

[REDACTED]

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 **"EL PROMITENTE ADQUIRENTE"**, que recibe como pago de todas y cada una de las cantidades que

le son adeudadas por **EL PROMITENTE 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 "**EL PROMITENTE ADQUIRENTE**", quedando finiquitada toda deuda contraída con motivo del contrato de crédito base de la acción, comprometiéndose además la "**EL PROMITENTE ADQUIRENTE**", a que en un periodo de **60** días posteriores a que se le entregue en forma material el inmueble diaconado, se le entregará a la "**EL PROMITENTE ADQUIRENTE**" una carta de liquidación del crédito correspondiente.

QUINTA. - ENTREGA DE LA POSESIÓN MATERIAL. - Acuerdan las partes que **EL PROMITENTE DACIONANTE** en A LA FECHA DE FIRMA DE LA FORMALIZACIÓN DEL PRESENTE CONVENIO ANTE NOTARIA PUBLICA, entrega las llaves y la posesión material y jurídica al "**EL PROMITENTE 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 **EL PROMITENTE ADQUIRENTE** entregará un apoyo económico a favor de **EL PROMITENTE DACIONANTE** con el fin de salvaguardar el estado físico del inmueble. POR LA CANTIDAD DE **\$500,000.00 PESOS M.N. (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** mismos que se cubrirán en efectivo de la siguiente manera.

- PRIMER PAGO por la cantidad de \$225,000.00 PESOS M.N. (DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).
- SEGUNDO PAGO a la firma del PODER DE ACTOS DE DOMINIO, CONTRATO DE DACIÓN EN PAGO ANTE NOTARIA PUBLICA, POR LA CANTIDAD DE \$275,000.00 PESOS M.N. (DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) y 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, por su propia voluntad, manifiesta que el presente convenio es el resultado de su libre voluntad y que no ha sido influenciado por terceros.

EL PROMITENTE DACIONANTE, por su propia voluntad, manifiesta que el presente convenio es el resultado de su libre voluntad y que no ha sido influenciado por terceros.

OCTAVA. - FIRMA DE PODER. -

"**EL PROMITENTE DACIONANTE**", se comprometen a firmar a favor de **EL 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.

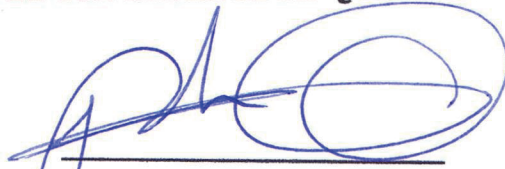
Ambas partes se comprometen, a otorgar el presente convenio de dación en escritura pública, una vez que el mismo haya sido aprobado en todos y cada uno de sus términos por este H. Tribunal, en la Notaria Publica que elija <"**EL PROMITENTE ADQUIRENTE**">, quien a su vez se obliga a pagar a todos y cada 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 del **C. JESUS TERCERO 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 POR DUPLICADO DE CONFORMIDAD, EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A LOS 28 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2023.

"EL PROMITENTE ADQUIRENTE"



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



"PROMITENTE DACIONANTE "







[Handwritten signature]