

1 Thomas S. Engel, ESQ. (CA #105659)
ENGEL & MILLER
2 964 Fifth Avenue, Suite 400
San Diego, CA 92101-6130
3 (619) 544-1415
(619) 544-1468 (Fax)

4 Attorney for Debtor, Rafael R. Rubio
5

6 UNITED STATES BANKRUPTCY COURT
7 SOUTHERN DISTRICT OF CALIFORNIA

8 In re

) Case No. 17-02621-CL11

9)
10 RAFAEL R. RUBIO,
11)

) DEBTOR’S MOTION FOR AUTHORITY TO
) SELL REAL PROPERTY OF THE
) BANKRUPTCY ESTATE FREE AND CLEAR
) OF LIENS; MEMORANDUM OF POINTS
) AUTHORITIES IN SUPPORT
)

) Date: March 5, 2018
) Time: 2:30 p.m.
) Dept: Five (5)

12)
13)
14 Debtor.

) Judge: Hon. Christopher B. Latham

15 RAFAEL R. RUBIO, the Debtor in the above-referenced bankruptcy proceeding
16 (“Debtor”), hereby moves the above-entitled Court for an order authorizing him to sell real
17 property of the bankruptcy estate which is described as Lot #11 Street San Felipe-Puertecitos, 24
18 km Colonia Gutierrez Polanco, Ensenada, Baja California, Mexico (the “Mexican Property”) for
19 \$4,980,000.00 to BLUE WATER RESORT S DE RL DE CV (the “Buyer”).

20 The grounds for the motion herein are that the Debtor has entered into an agreement for
21 the sale of the Mexican Property and that the sale will result in a benefit to the bankruptcy estate
22 and creditors thereof. The motion herein is based upon all documents, files, records, reports and
23 pleadings on file with the Court in this matter; the following Memorandum of Points and
24 Authorities, the Contract, the accompanying Declaration of Rafael R. Rubio, the accompanying
25 Declaration of the Court appointed broker Luis Mendoza, Century 21 Award, and such other and
26

1 further oral and documentary evidence which may be presented at any hearing on this motion¹.

2 Notice of this motion is being given to all creditors and parties in interest pursuant to
3 Federal Rules of Bankruptcy Procedure 2002 and 7004.

4
5 Dated: 2/6/2018 ENGEL & MILLER

6
7
8 By: /s/Thomas S. Engel
9 Thomas S. Engel, ESQ. (CA#105659)
10 Attorney for Debtor

11 **MEMORANDUM OF POINTS AND AUTHORITIES**
12 **Jurisdiction**

13 1. The Court has jurisdiction to consider this Motion pursuant to 28 U.S.C. §§ 157
14 and 1334. This matter is a core proceeding within the meaning of 28 U.S.C. 157(b)(2)(A), (M),
15 (N), and (O).

16 2. Venue is proper before this Court pursuant to 28 U.S.C. §§ 1408 and 1409.

17 3. The Basis for the relief requested at 11 U.S.C. §§ 363(b), (f) and (m), and Federal
18 Rules of Bankruptcy Procedure 2002 and 6004.

19 **STATEMENT OF FACTS**

20 4. Rafael R. Rubio (“Debtor”) filed his Chapter 11 voluntary petition for relief under
21 Chapter 11 of the United States Bankruptcy Code on April 30, 2017 (“Petition Date”) with his
22 accompanying schedules and statements. (Docket No. 1.)

23 5. In his schedules, Debtor listed in his Schedule “A” real property lots described as
24 740 Hectors, San Felipe, Baja California, Mexico (the “Property”) with a current value of

25 _____
26 ¹ The Debtor respectfully requests, pursuant to Rule 201 of the Federal Rules of Evidence, made applicable herein by Rule 9017 of
27 the Federal Rules of Bankruptcy Procedure, that the Court take judicial notice of the case docket for the above-captioned case and each of the
28 pleadings and other documents on file in the case.

1 \$30,000,000.00. (Docket No. 1, p. 14) Debtor was identified as the sole owner of the Mexican
2 Property.

3 6. The Debtor received authorization from the Court to hire a real estate broker to
4 market and sell the Mexican Property on June 15, 2017. (Docket No. 39) This authorization was
5 renewed on November 30, 2017 (Docket No. 87). Luis Mendoza, Century 21 Award visited the
6 Mexican Property, researched the viability of marketing the development of the Mexican
7 Property, and valued the Mexican Property at \$30,000,000.00. (See Ex Parte Application by
8 Debtor for Authority to Employ Real Estate Broker with attached Listing Agreement, Docket No.
9 39 and Docket No. 87).

10 7. Accordingly, Luis Mendoza, Century 21 Award, listed the Mexican Property for
11 sale in the amount of \$30,000,000.00.

12 8. Over the last 7 months, Luis Mendoza, Century 21 Award, has been actively
13 marketing the Mexican Property and keeping the Court apprised of his progress. One viable
14 potential Buyer has been actively involved in negotiations with Luis Mendoza, Century 21
15 Award, and has made an offer of \$4,980,000.00 for Lot #11 only. This offer was accepted by
16 Debtor and a contract for said sale was negotiated between the parties.

17 9. On or about January 29, 2018 a Contract was signed by the Buyer BLUE WATER
18 RESORT S DE RL DE CV for \$4,980,000.00. This was the only viable offer received on the
19 Mexican Property. A copy of the contract (the "Contract") is attached to the accompanying Rubio
20 Declaration as Exhibit "A" and is incorporated herein by reference.

21 10. The Mexican Property will be sold "as is, where is" condition without
22 representations or warranties and transferred pursuant to the terms of the contract and Mexican
23 law. It will be sold subject to all easements, recorded restrictions and covenants running with the
24 land.

25 11. From the close of escrow, proceeds from the sale will be wired into Thomas S.
26 Engel, ESQ.'s Attorney Client Trust Fund Account at Bank of America, or a designated escrow

1 account in the United States, to be held for disbursement to creditors of the Estate,
2 Administrative Fees and Costs, and the Debtor.

3 12. Escrow is anticipated to close on the sale to the Buyer herein by late March,
4 2018. Accordingly, the Debtor is respectfully requesting that this Court retain jurisdiction over
5 this matter until the close of escrow and transfer of possession of the Mexican Property from the
6 Bankruptcy Estate to the Buyer is consummated.

7 13. In light of the need to close this transaction without further delay, the Debtor
8 respectfully requests a waiver of the 14-day stay of the Sale Order pursuant to Federal Rule of
9 Bankruptcy Procedure 6004(h).

10 **STATEMENT OF LAW**

11 **I. 11 U.S.C. § 363(f) Allows for the Sale of Real Property Free and Clear of Liens**

12 11 U.S.C. § 363(f) governing the sale of property of the estate free and clear of liens and
13 interests provides that:

14 (f) The trustee may sell property under subsection (b) or (c) of this section free and
15 clear of any interest in such property of an entity other than the estate, only if -

16 (1) applicable nonbankruptcy law permits sale of such property free and
clear of such interest;

17 (2) such entity consents;

18 (3) such interest is a lien and the price at which such property is to be sold
is greater than the aggregate value of all liens on such property;

19 (4) such interest is in bona fide dispute; or

20 (5) such entity could be compelled, in a legal or equitable proceeding, to
21 accept a money satisfaction of such interest.

22 11 U.S.C. § 363(f).

23 Here, under the above stated Code section the Debtor in Possession acts as the trustee.
24 And it is Debtor's understanding that there are no known recorded liens and encumbrances
25 against the Mexican Property. "Section 363 permits sales of assets free and clear of claims and
26 interests . . . It thus allows purchasers . . . to acquire assets [from a debtor] without any
27 accompanying liabilities." See also In re MMH Auto Group, LLC, 385 B.R. 347, 367

1 (Bank S.D. Fla. 2008).

2 **II. The Sale of the Mexican Property is in the Best Interest of the Estate**

3 Attached as Exhibit A to the accompanying Rubio Declaration is the Contract to purchase
4 the Mexican Property for \$4,980,000.00.

5 Section 363(b) of the Bankruptcy Code authorize the Debtor, after notice and hearing, to
6 sell property of the estate other than in the ordinary course of the Debtor’s business. Notice of the
7 proposed sale is required consistent with Federal Rules of Bankruptcy Procedure 6004(a)(f).

8 In general, the proposed sale of assets of the estate should be approved if there is a valid
9 business justification for the sale and if it is in the best interest of the estate. In re 240 North
10 Grand Partners, Ltd. 200 B.R. 653, 659 (9th Cir. B.A.P. 1996) and In re Walter, 83 B.R. 14, 19
11 (9th Cir. B.A.P. 1988). The proposed sale herein is in the best interest of the estate.

12 The Mexican Property will be sold in “as is, where is” condition, without any
13 representations or warranties, and will be sold subject to all easements, recorded restrictions and
14 covenants.

15 Title to the Mexican Property is held in the name of the Debtor alone. Pursuant to 11
16 U.S.C. § 541(a)(2), property of the Estate consists of :

17
18 (2) All interests of the debtor and the debtor’s spouse in community
19 property as of the commencement of the case that is -

20 (A) Under the sole, equal or joint management and control of
21 the debtor, or

22 (B) Liable for an allowable claim against the debtor, or for
23 both an allowable claim against the debtor and an allowable
24 claim against the debtor’s spouse, to the extent that such
25 interest is so liable.

26 ///

27 ///

1 **III. The Consented Sale Will be Undertaken by the Buyers in Good Faith.**

2 11 U.S.C. § 363(m) protects a good faith purchaser’s interest in property from a debtor
3 notwithstanding that the sale conducted under § 363(b) was later reversed or modified on appeal.
4 A sale of the Property should be found to have been in good faith if the debtor can demonstrate
5 the transaction occurred at arm’s length and without fraud or collusion. See Kabro Assocs. of
6 West Islip, LLC v. Colony Hill Assocs. (In re Colony Hill Assocs.), 11 F.3d 269, 276 (2d Cir.
7 1997) (“Typically, the misconduct that would destroy a purchaser’s good faith status at a judicial
8 sale involved fraud, collusion between the purchaser and other bidders or the trustee, or an
9 attempt to take grossly unfair advantage of other bidders.” [cites omitted]).

10 Here, the Debtor asserts that the sale of the Mexican Property pursuant to the Contract
11 has utilized a competitive and transparent market place that facilitated the offer herein and
12 resulted in an arm’s length sale without fraud or collusion. Accordingly, the Debtor respectfully
13 requests that the Court find that the Buyer will be entitled to the protections of 11 U.S.C. §
14 363(m). In addition, the Debtor requests that this Court retain jurisdiction over this matter
15 through to the close of escrow and the delivery and transfer of possession and title of the
16 Mexican Property to the Buyer.

17 **CONCLUSION**

18 The Debtor had entered into a sales agreement for the Mexican Property and the sale will
19 provide substantial proceeds for the distribution to creditors of the bankruptcy estate. The Debtor
20 believes that the sale is in the best interest of the bankruptcy estate and creditors thereof. The
21 Debtor is authorized to sell the Mexican Property of the bankruptcy estate pursuant to 11 U.S.C.
22 § 363(b).

23 ///

24 ///

25 ///

26 ///

27 ///

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

WHEREFORE, Rafael R. Rubio, Debtor herein, respectfully requests that

1. The Court grant the Debtor’s Motion for Authority to Sell Real Property of the Bankruptcy Estate; and
2. The Court find that the sale of the Mexican Property was made in good faith and occurred at arm’s length and without fraud or collusion;
3. The Court waives the 14-day stay of the Sale Order pursuant to Federal Rule of Bankruptcy Procedure 6004(h); and
4. For such other further relief as this Court deems just and proper.

Dated: 2/6/2018

Respectfully Submitted,
ENGEL & MILLER

By: /s/Thomas S. Engel
Thomas S. Engel, ESQ.
Attorney for Debtor

1 Thomas S. Engel, ESQ. (CA #105659)
2 ENGEL & MILLER
3 964 Fifth Avenue, Suite 400
4 San Diego, CA 92101-6130
5 (619) 544-1415
6 (619) 544-1468 (Fax)

7 Attorney for Debtor, Rafael R. Rubio

8 UNITED STATES BANKRUPTCY COURT
9 SOUTHERN DISTRICT OF CALIFORNIA

10 In re

) Case No. 17-02621-CL11

11 RAFAEL R. RUBIO,

)
) DECLARATION OF RAFAEL R. RUBIO
) IN SUPPORT OF DEBTOR'S MOTION FOR
) AUTHORITY TO SELL REAL PROPERTY
) OF THE BANKRUPTCY ESTATE FREE AND
) CLEAR OF LIENS

) Date: March 5, 2018

) Time: 2:30 p.m.

) Dept: Five (5)

12 Debtor.

) Judge: Hon. Christopher B. Latham

13 I, RAFAEL R. RUBIO, declare as follows:

14 1. I am the Debtor in the case herein. All the information contained herein is
15 within my personal knowledge, except for those matters alleged on information and belief and as
16 to those matters I believe them to be true. If called as a witness, I could competently testify
17 thereto.

18 2. I filed my Chapter 11 voluntary petition for relief under Chapter 11 of the United
19 States Bankruptcy Code on April 30, 2017 ("Petition Date") with my accompanying schedules
20 and statements. (Docket No. 1.)

21 3. In my schedules, I listed in my Schedule "A" real property described as 740
22 Hectors, San Felipe, Baja California, Mexico (the "Mexican Property") with a current value of
23 \$30,000,000.00. (Docket No. 1, p. 14.) I am the sole owner of said Mexican Property, as title to
24 the Mexican Property is held on my name alone.
25
26

1 4. I applied for and received authorization from the Court to hire a real estate
2 broker to market and sell the Mexican Property on June 15, 2017. (Docket No. 39.) This
3 authorization was renewed on November 30, 2017. (Docket No. 87.) I am informed and believe
4 that Luis Mendoza, Century 21 Award, visited the Mexican Property, researched the viability of
5 marketing the development of the Mexican Property, and valued the Mexican Property at
6 \$30,000,000.00. (See Ex Parte Application by Debtor for Authority to Employ Real Estate
7 Broker with attached Listing Agreement, Docket No. 39 and Docket No. 87).

8 5. Accordingly, and with my approval, Luis Mendoza, Century 21 Award, listed the
9 Mexican Property for sale in the amount of \$30,000,000.00.

10 6. Over the last 7 months, Luis Mendoza, Century 21 Award, has been actively
11 marketing the Mexican Property and keeping the Court apprised of his progress. One viable
12 potential Buyer has been actively involved in negotiations with Luis Mendoza, Century 21
13 Award, and that has culminated in an offer for \$4,980,000.00 for Lot #11 only. I accepted this
14 offer and a Contract for said sale was negotiated between the parties.

15 7. On or about January 29, 2018 a Contract was signed by myself and the Buyer,
16 BLUE WATER RESORT S DE RL DE CV for \$4,980,000.00. A copy of the Contract is
17 attached hereto as Exhibit "A" and incorporated by reference herein. This was the only viable
18 offer received on the Mexican Property.

19 8. The Mexican Property will be sold "as is, where is" condition without any
20 representations or warranties and transferred pursuant to the terms of the contract and Mexican
21 law.

22 9. From the close of escrow, proceeds from the sale will be wired into Thomas S.
23 Engel, ESQ.'s Attorney Client Trust Fund Account at Bank of America, or a designated escrow
24 account in the United States, to be held for disbursement to Creditors of the Estate,
25 Administrative Fees and Costs, and the Debtor.

26 10. Escrow is anticipated to close on the sale to the Buyer herein by late March, 2018.

1 Accordingly, I respectfully request that this Court retain jurisdiction over this matter until the
2 close of escrow and transfer of possession of the Mexican Property from the Bankruptcy Estate to
3 the Buyer is consummated.

4 11. In light of the need to close this transaction without further delay, I respectfully
5 request a waiver of the 14-day stay of the Sale Order pursuant to Federal Rule of Bankruptcy
6 Procedure 6004(h).

7 12. I have no affiliations with the Buyer, BLUE WATER RESORT S DE RL DE SV
8 or any of its related companies.

9 13. I believe and hereon allege that the proposed sale herein is in the best interest of
10 the estate.

11 I declare under penalty of perjury that the foregoing is true and correct.

12 Executed February 6, 2018, at San Diego, California.

13

14

15

/s/Rafael R. Rubio
Rafael R. Rubio, Debtor

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

EXHIBIT "A"

CONTRATO QUE CELEBRAN "BLUE WATER RESORT S DE RL DE CV" A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "EL CESIONARIO", Y RAFAEL RUBIO RODRIGUEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "EL CEDENTE", DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES:

Declaran "EL CEDENTE", por su propio y personal derecho y bajo protesta de decir verdad:

- I.- Ser personas fisicas, mayores de edad, con facultades suficientes para suscribir el presente contrato.
- II.- Que por medio de Escritura Publica número 65.093 de fecha 03 de julio de 2009 celebraron un contrato de compraventa a través del cual adquirieron los derechos respecto de inmueble identificado como EL LOTE (11) ONCE DE LA COLONIA GUTIERREZ POLANCO DE ESTA MUNICIPALIDAD, CON SUPERFICIE DE 24-00-00 HECTÁREAS Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLIDANCIAS: AL NORTE EN 500.00 METROS CON LOTE TRES; AL SUR EN 500.00 METROS CON EL LOTE DOCE, AL ESTE EN 480.00 METROS CON GOLFO DE CALIFORNIA; Y AL OESTE EN 480.00 METROS CON LOTE DIEZ, SEGÚN PLANO DEBIDAMENTE AUTORIZADO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO Y ECOLOGÍA ARROJA UNA SUPERFICIE DE 22-14-47 HECTÁREAS Y LOS SIGUIENTES LADOS, RUMBOS Y LINDEROS: DEL LADO 34 AL 35 RUMBO S 17°29'34" W SE MIDE UNA DISTANCIA DE 480.001 METROS Y COLINDA CON EL LOTE NÚMERO DIEZ, DEL LADO 35 AL 36 RUMBO N 78°01'47" E SE MIDE UNA DISTANCIA DE 507.116 METROS Y COLINDA CON LOTE DOCE; DEL LADO 36 AL 11 RUMBO N17°13'28" E, SE MIDE UNA DISTANCIA DE 524.373 METROS Y COLINDA CON EL GOLFO DE CALIFORNIA; Y DEL LADO 11 AL 34 PARA CERRAR LA FIGURA RUMBO S-73°42'19" SE MIDE UNA DISTANCIA DE 528.305 METROS Y COLINDA CON LOTE TRES; del volumen número 890, de aquí en adelante: "LA PROPIEDAD". Escritura debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Baja California bajo partida 5147118 de fecha 03 de febrero del 2006.

PURCHASE CONTRACT EXECUTED BY "BLUE WATER RESORT S DE RL DE CV" HEREIN THE "ASSIGNEE", AND RAFAEL RUBIO RODRIGUEZ HEREIN THE "ASSIGNOR", ACCORDING TO THE FOLLOWING STATEMENTS AND CLAUSES:

STATEMENTS:

The "ASSIGNORS" by their own and personal rights and under oath state:

- I.- To be individuals, adults, with full capacity to engage into this contract.
- II. That by Public Deed number 65,093 dated July 3rd, 2009 was executed an Irrevocable Trust Transfer Agreement through which she acquire the trustee rights over the property identified as EL LOTE (11) ONCE DE LA COLONIA GUTIERREZ POLANCO DE ESTA MUNICIPALIDAD, CON SUPERFICIE DE 24-00-00 HECTÁREAS Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLIDANCIAS: AL NORTE EN 500.00 METROS CON LOTE TRES; AL SUR EN 500.00 METROS CON EL LOTE DOCE, AL ESTE EN 480.00 METROS CON GOLFO DE CALIFORNIA Y AL OESTE EN 480.00 METROS CON LOTE DIEZ, SEGÚN PLANO DEBIDAMENTE AUTORIZADO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO Y ECOLOGÍA ARROJA UNA SUPERFICIE DE 22-14-47 HECTÁREAS Y LOS SIGUIENTES LADOS, RUMBOS Y LINDEROS: DEL LADO 34 AL 35 RUMBO S 17°29'34" W SE MIDE UNA DISTANCIA DE 480.001 METROS Y COLINDA CON EL LOTE NÚMERO DIEZ, DEL LADO 35 AL 36 RUMBO N 78°01'47" E SE MIDE UNA DISTANCIA DE 507.116 METROS Y COLINDA CON LOTE DOCE; DEL LADO 36 AL 11 RUMBO N17°13'28" E, SE MIDE UNA DISTANCIA DE 524.373 METROS Y COLINDA CON EL GOLFO DE CALIFORNIA; Y DEL LADO 11 AL 34 PARA CERRAR LA FIGURA RUMBO S-73°42'19" SE MIDE UNA DISTANCIA DE 528.305 METROS Y COLINDA CON LOTE TRES, in San Felipe, Baja California, Mexico Id number 890, hereinafter "THE PROPERTY". Deed duly recorded at the Public Registry of Property and Commerce of Baja California under entry # 5147118 dated February 03, 2006.

III.- Que la propiedad se ubica en CARRETERA SAN FELIPE—PUERTECITOS KM 24, COL GUITTIEREEZ POLANCO, EN EL MUNICIPIO DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA conocido como San Felipe, en Ensenada, Baja California, México y al corriente en sus contribuciones fiscales, servicios, libre de cualquier gravamen.

III.- That the property is located at CARRETERA SAN FELIPE—PUERTECITOS KM 24, COL GUITTIEREEZ POLANCO, EN EL MUNICIPIO DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA known as San Felipe, in Ensenada, Baja California, Mexico and current on property taxes, public services and free of any liens.

Declara "EL CESIONARIO" por su propio derecho.

The "ASSIGNEE", by their own right state:

IV.- Ser persona física, mayor de edad, con facultades suficientes para suscribir el presente contrato.

IV.- To be an individual, adult, with full capacity to engage into this contract.

V.- Que es su deseo obligarse y cumplir con los términos y condiciones del presente contrato.

V.- That he agrees and obligates himself to comply with the terms and conditions of this binding contract.

Después de estas declaraciones ambas partes acuerdan celebrar el presente contrato en los términos de las siguientes:

After these statements both parties agree to enter into this contract under the following terms:

CLAUSULAS

CLAUSES

PRIMERA.- CESION DE DERECHOS.- "EL CEDENTE" en este acto se comprometen a ceder y transferir a favor de "EL CESIONARIO" quien por su parte acepta adquirir los derechos que derivados del contrato descrito en la Declaración II y que tiene como objeto el inmueble identificado como EL LOTE (11) ONCE DE LA COLONIA GUTIERREZ POLANCO DE ESTA MUNICIPALIDAD, Y CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLIDANCIAS: AL NORTE EN 500.00 METROS CON LOTE TRES; AL SUR EN 500.00 METROS CON EL LOTE DOCE, AL ESTE EN 480.00 METROS CON GOLFO DE CALIFORNIA; Y AL OESTE EN 480.00 METROS CON LOTE DIEZ. SEGÚN PLANO DEBIDAMENTE AUTORIZADO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO Y ECOLOGÍA ARROJA UNA SUPERFICIE DE 22-14-47 HECTÁREAS Y LOS SIGUIENTES LADOS, RUMBOS Y LINDEROS: DEL LADO 34 AL 35 RUMBO S 17°29'34" W SE MIDE UNA DISTANCIA DE 480.001 METROS Y COLINDA CON EL LOTE NUMERO DIEZ, DEL LADO 35 AL 36 RUMBO N-78°01'47" E SE MIDE UNA DISTANCIA DE 507.116 METROS Y COLINDA CON LOTE DOCE; DEL LADO 36 AL 11 RUMBO N17°13'28" E, SE MIDE UNA DISTANCIA DE 524.373 METROS Y COLINDA CON EL GOLFO DE CALIFORNIA; Y DEL LADO 11 AL 34 PARA CERRAR LA FIGURA RUMBO S-73°42'19" SE MIDE UNA DISTANCIA DE 528.305 METROS Y COLINDA CON LOTE TRES, en San

FIRST- ASSIGNMENT OF RIGHTS - "ASSIGNORS" in this act promise to assign and transfer to the "ASSIGNEE" whom accepts to acquire the rights of the contract described on Statement II, property identified as EL LOTE (11) ONCE DE LA COLONIA GUTIERREZ POLANCO DE ESTA MUNICIPALIDAD, Y CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLIDANCIAS: AL NORTE EN 500.00 METROS CON LOTE TRES; AL SUR EN 500.00 METROS CON EL LOTE DOCE, AL ESTE EN 480.00 METROS CON GOLFO DE CALIFORNIA; Y AL OESTE EN 480.00 METROS CON LOTE DIEZ. SEGÚN PLANO DEBIDAMENTE AUTORIZADO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO Y ECOLOGÍA ARROJA UNA SUPERFICIE DE 22-14-47 HECTÁREAS Y LOS SIGUIENTES LADOS, RUMBOS Y LINDEROS: DEL LADO 34 AL 35 RUMBO S 17°29'34" W SE MIDE UNA DISTANCIA DE 480.001 METROS Y COLINDA CON EL LOTE NUMERO DIEZ, DEL LADO 35 AL 36 RUMBO N-78°01'47" E SE MIDE UNA DISTANCIA DE 507.116 METROS Y COLINDA CON LOTE DOCE; DEL LADO 36 AL 11 RUMBO N17°13'28" E, SE MIDE UNA DISTANCIA DE 524.373 METROS Y COLINDA CON EL GOLFO DE CALIFORNIA; Y DEL LADO 11 AL 34 PARA CERRAR LA FIGURA RUMBO S-73°42'19" SE MIDE UNA DISTANCIA DE 528.305 METROS Y COLINDA CON LOTE TRES in San Felipe in Ensenada, Baja California, Mexico with a total surface of 24-00-00

Felipe, Baja California, México con superficie de 24-00-00 HECTÁREAS y con el registro público de la propiedad 5147118, "LA PROPIEDAD".

SEGUNDA.- FORMALIZACION.- "EL CEDENTE" y "EL CESIONARIO" acuerdan en llevar a cabo un DUE DILIGENCE, por lo que en este acto ambas partes acuerdan un plazo de 60 días hábiles apartir de la firma de este contrato, así mismo acuerdan que una vez que se determine que es viable llevar a cabo la compra de la propiedad, se debiera de formalizar mediante Escritura Publica la transmisión de propiedad a favor de "EL CESIONARIO".

TERCERA. CONTRAPRESTACION.- Es precio de la presente operación la cantidad de \$4,980,000.00 de Dólares (cuatro millones, novecientos ochenta mil dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América), cantidad que "EL CESIONARIO" se compromete y obliga a pagar a "EL CEDENTE" por medio de Notario Público, de conformidad con los siguientes términos y condiciones:

- a).- La cantidad de \$400,000.00 Dólares (cuatrocientos mil dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América) a ser depositada por "EL CESIONARIO" en la cuenta del "CEDENTE", dentro de 30 días hábiles posteriores a la emisión del dictamen POSITIVO del DUE DILIGENCE.
- b).- La cantidad de \$400,000.00 Dólares (cuatrocientos mil dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América) a ser depositada en la cuenta del "CEDENTE" a más tardar 30 días hábiles antes de la firma ante Notario Público de la Escritura de transmisión de propiedad a favor de "EL CESIONARIO".

Las partes se obligan a firmar el contrato ante Notario Publico, así como a proporcionar toda la información y documentos necesarios para realizar los depositos en la cuenta para que "EL CESIONARIO" este en posibilidad de cumplir con lo estipulado en el inciso a) de esta clausula.

CUARTA.- DISTRUBUCION DE LA CONTRAPRESTACION.- Los fondos se distribuirán por medio de transferencia electrónica o cheque de caja como sigue:

- a) Para "EL CEDENTE" la cantidad de \$4,663,272.00 dólares (cuatro millones, seiscientos sesenta y tres mil, doscientos setenta y dos dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América).

HECTÁREAS an tax ID number 5147118 "THE PROPERTY"

SECOND.- FORMALIZATION.- "THE ASSIGNORS" and "THE ASSIGNEE" agree to carry out a 60 working day DUE DILLIGENCE period, once we have a fully executed contract. Once the due diligence contingency period is over the contract shall be formalized and executed through a Public transfer Deed of ownership in favor of "THE ASSIGNEE" by a Notary.

THIRD.- PURCHASE PRICE.- The sales price set for this transaction is for the amount of \$4,980,000.00 Dollars (Four million, nine hundred eighty thousand dollars 00/100 currency of the United States of America), amount that the "ASSIGNEE" agree to pay to the "ASSIGNORS" through an Notary Public, according to the following terms and conditions:

- a).- The amount of \$400,000.00 Dollars (four thousand dollars 00/100 currency of the United States of America) to be deposited in the account of the ASSIGNOR, within 30 business days after the due diligence contingency is removed.
- b).- The amount of \$400,000.00 Dollars (four hundred thousand dollars 00/100 currency of the United States of America), to be deposited into Notary Public account 30 business days prior to the signature of the deed that contains the transfer of title in favor of the "ASSIGNEE" before a Notary Public.

The parties are obligated to sign the Notary Public agreement as well as to provide all the information and documents necessary for the opening of the account, so that "THE ASSIGNEE" is able to comply with what is stipulated in the subsection a) of this clause.

FOURTH.- DISTRIBUTION OF FUNDS.- The funds shall be distributed by wire transfer or cashier's check as follows:

- a) To the "ASSIGNOR" the amount of \$4,663,272.00 dollars (Four million six hundred sixty three thousand, two hundred and seventy-two dollars 00/100 currency of the United States of America).
- b) To Bienes Raíces Biculturales y Binacionales, S. de R.L. de C.V. (BRBB) the amount of \$316, 728.00 dollars (Three hundred sixteen seven twenty eight 00/100 dólares 00/100 currency of the United States

b) Para Bienes Raíces Biculturales y Binacionales, S. de R.L. de C.V. (BRBB) la cantidad de \$316,728.00 dólares (trescientos dieciséis mil, setecientos veinte ocho 00/100 moneda de los Estados Unidos De America)

Ambas partes se obligan a firmar las instrucciones correspondientes ante Notario Público.

QUINTA.- PENALIDADES.- Si "EL CESIONARIO" incumple con los términos y condiciones del presente contrato se aplicara una penalidad de \$10,000.00 dólares (diez mil dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América), cantidad que será retenida por "EL CEDENTE" del depósito inicial como compensación por haber quitado la propiedad del Mercado de Bienes Raíces. Cualquier deposito adicional.

SEXTA.- GASTOS DEL INMUEBLE Y DE ESCRITURACION.- "EL CESIONARIO" acuerda pagar Honorarios de Notario Público así como los documentos administrativos de propiedad, incluido pero no limitado al avalúo, certificados de libertad de gravámenes, deslinde, e Impuesto sobre adquisición de Bienes inmuebles (ISABI), honorarios de abogado por coordinación del cierre, investigación de título de propiedad.

"EL CEDENTE" acuerda en pagar las comisiones a los Agentes de BRBB (BIENES RAÍCES BICULTURALES Y BINACIONALES S. De R.L. De CV) Así como el Impuesto Sobre la Renta (ISR) si es aplicable.

SEPTIMA: CONDICIONES: Este contrato está sujeto a las siguientes condiciones:

1. La propiedad deberá ser entregada en las condiciones en que se encuentra actualmente.

OCTAVA.- RESCISION DE CONTRATO.- "EL CEDENTE" y "EL CESIONARIO" acuerdan que el presente contrato puede ser rescindido, con la penalidad de cláusula Numero 5, por mutuo consentimiento, obligándose ambas partes a firmar las instrucciones correspondientes a fin ante Notario Público realice el reembolso correspondiente de las cantidades que se encuentren.

NOVENA.- DOMICILIOS.- Para todo lo relacionado con el presente contrato, así como para oír y recibir notificaciones, y con los avisos y comunicaciones que deban darse las partes en relación con el

of America).

Both parties agree to sign the disbursement instructions required by the Notary Public to transfer funds as provided in this clause

FIFTH.- PENALTIES.- If "ASSIGNEE" fails to comply with terms and conditions of the Promise of Purchase Agreement a penalty of \$10,000.00 dollars (ten thousand dollars 00/100 currency of the United States of America) will be retained by the "ASSIGNOR" of the initial deposit as compensation for taking the property off of the Real Estate Market. Any additional amount in Notary Public paid towards purchase price will be reimbursed to the "ASSIGNEE".

SIXTH.- PROPERTY EXPENSES AND CLOSING COSTS.- "ASSIGNEE" agrees to pay the Notary Fees, as well as all the administrative documents related to the property including but not limited to appraisal, certificates of no liens, survey, Property Acquisition Tax (ISABI), attorney's closing coordination fee, title search Notary Public.

"ASSIGNOR" agrees to pay for sales commissions, fees to the Real Estate Agents BRBB. As well as capital gains tax (ISR) if applicable.

SEVENTH.- CONTINGENCIES: This contract is contingent to the following:

1. Property to be delivered as is, in the conditions in which it is currently.

EIGHT.- CONTRACT CANCELATION.- "ASSIGNORS" and "ASSIGNEE" agree that this contract can be canceled by mutual consent with a penalty, as noted of the FIFTH clause. Parties agree on signing the disbursement instructions required by ESCROW company to reimburse any amounts deposited into ESCROW.

NINTH.- ADDRESSES.- For all matters related to this contract, as well as all correspondence, notices and communications between the parties they designate the following as their addresses:

mismo o con el contrato definitivo, estas últimas señalan los siguientes domicilios:

"EL CESIONARIO": SALTILLO 46, COLONIA CONDESA, DELEGACIÓN CUAHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO

"EL CEDENTE": AV. DIVISIÓN DEL NORTE 421-701, COL DEL VALLE, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ

DECIMA.- IDIOMA.- El presente convenio es traducido al idioma ingles por cortesía, las partes acuerdan que en caso de alguna controversia la versión en idioma Español es la que prevalecerá.

DECIMA PRIMERA.- JURISDICCION Y COMPETENCIA.- Para la interpretación y cumplimiento de este convenio, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de Tijuana, Baja California, México, renunciando al fuero que pudieren corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros.

DECIMA SEGUNDA.- La propiedad está bajo la jurisdicción de La Corte de Bancarrota de Estados Unidos del Distrito Sur de California, Capitulo 11 Caso número 17-02621-CL11, Rafael R. Rubio, como deudor, y cualquier venta de esta propiedad tiene que ser aprobada por la Corte de Bancarrota y una orden de la corte.

Las partes firman este contrato en la Ciudad de Mexico, México, el día 29 de Enero de 2018.

"ASSIGNORS" SALTILLO 46, COLONIA CONDESA, DELEGACIÓN CUAHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO

"ASSIGNEE": AV. DIVISIÓN DEL NORTE 421-701, COL DEL VALLE, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ

TENTH.- LANGUAGE.- This contract is translated into the English language for courtesy; the parties agree that in case of any dispute the Spanish version will prevail.

ELEVENTH.- JURISDICTION.- For the interpretation and compliance of this contract, the parties submit to the jurisdiction of the Tribunals of Tijuana, in the State of Baja California, México, resigning the jurisdiction that might correspond to them due to their present or future domiciles.

The property is under the jurisdiction of the United States Bankruptcy Court, Southern District of California, Chapter 11 Case No. 17-02621-CL11, Rafael R. Rubio, Debtor, and any sale is subject to Bankruptcy Court approval and an Order of the Court thereon.

The parties sign this contract in City of Mexico, México the 29th of January 2018.

EL CESIONARIO/ASSIGNEE

"BLUE WATER RESORT S DE RL DE CV"

EL CEDENTE/ASSIGNOR

RAFAEL RUBIO RODRÍGUEZ

TESTIGOS/WITNESSES

"LOS CEDENTES": SALTILLO 46, COLONIA CONDESA, DELEGACIÓN CUAHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO

"EL CESIONARIO": AV. DIVISIÓN DEL NORTE 421-701, COL DEL VALLE, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ

DECIMA.- IDIOMA.- El presente convenio es traducido al idioma ingles por cortesía, las partes acuerdan que en caso de alguna controversia la versión en idioma Español es la que prevalecerá.

DECIMA PRIMERA.- JURISDICCION Y COMPETENCIA.- Para la interpretación y cumplimiento de este convenio, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de Tijuana, Baja California, México, renunciando al fuero que pudieren corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros.

DECIMA SEGUNDA.- La propiedad está bajo la jurisdicción de La Corte de Bancarrota de Estados Unidos del Distrito Sur de California, Capitulo 11 Caso número 17-026212-CL11, Rafael R. Rubio, como deudor, y cualquier venta de esta propiedad tiene que ser aprobada por la Corte de Bancarrota y una orden de la corte

Las partes firman este contrato en la ciudad de Mexico, México el día 22 de Enero de 2018.

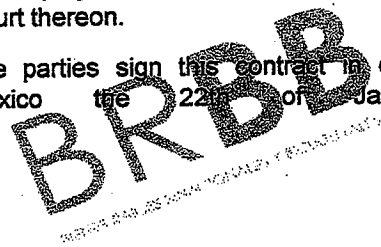
"ASSIGNEE": AV. DIVISIÓN DEL NORTE 421-701, COL DEL VALLE, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ

TENTH.- LANGUAGE.- This contract is translated into the English language for courtesy; the parties agree that in case of any dispute the Spanish version will prevail.

ELEVENTH.- JURISDICTION.- For the interpretation and compliance of this contract, the parties submit to the jurisdiction of the Tribunals of Tijuana, in the State of Baja California, México, resigning the jurisdiction that might correspond to them due to their present or future domiciles.

The property is under the jurisdiction of the United States Bankruptcy Court, Southern District of California, Chapter 11 Case No. 17-02621-CL11, Rafael R. Rubio, Debtor, and any sale is subject to Bankruptcy Court approval and an Order of the Court thereon.

The parties sign this contract in city of Mexico, México the 22nd of January 2018.



EL CESIONARIO/ASSIGNEE

DSC MULTIDESARROLLOS

EL CEDENTE/ASSIGNOR



RAFALE RUBIO RODRÍGUEZ

TESTIGOS/WITNESSES

BRBB
BANKRUPT RESTRUCTURING BOARD

1 Thomas S. Engel, ESQ. (CA #105659)
ENGEL & MILLER
2 964 Fifth Avenue, Suite 400
San Diego, CA 92101-6130
3 (619) 544-1415

4 Attorney for Debtor
Rafael R. Rubio

5 UNITED STATES BANKRUPTCY COURT
6 SOUTHERN DISTRICT OF CALIFORNIA

7 In re

) Case No. 17-02621-CL11

8)
9)
10 RAFAEL R. RUBIO,)
11)

) DECLARATION OF LUIS A. MENDOZA IN
) SUPPORT OF DEBTOR'S MOTION FOR
) AUTHORITY TO SELL REAL PROPERTY
) OF THE BANKRUPTCY ESTATE

12)
13)
14)
15)
16)
17)
18)
19)
20)
21)
22)
23)
24)
25)
26)
27)
28)

Debtor In Possession

) Date: March 5, 2018

) Time: 2:30 p.m.

) Dept: Five (5)

) Judge: Hon. Christopher B. Latham

14 I, LUIS A. MENDOZA declare:

15 1. I am the Court approved Real Estate Broker on the real property in Mexico in the
16 case herein. (Docket No. 39 and Docket No. 87)

17 2. I have visited the Mexican Property, researched the viability of marketing the
18 development of the Mexican Property and valued the Mexican Property at \$30,000,000.00. This
19 price includes all of the parcels in the 740 Hectors, San Felipe, Baja California, Mexico.

20 3. Over the last 7 months I have been actively marketing the Mexican Property and
21 keeping the Court apprised of my progress. One viable potential Buyer has been actively
22 involved in negotiations with us and it has culminated in an offer for \$4,980,000.00 for Lot #11
23 only. Debtor accepted this offer and a Contract for said sale was negotiated between the parties.

24 4. On January 29, 2018 a Contract was signed by Debtor and the Buyer, BLUE
25 WATER RESORT S DE RL DE CV for \$4,980,000.00. This was the only viable offer received
26 on the Mexican Property. A copy of the Contract is attached hereto as Exhibit "A" and

1 incorporated by reference herein.

2 5. BLUE WATER RESORT S DE RL DE CV (the "Buyer") is an affiliated
3 company of DSC MULTIDESARROLLOS, the Spanish developer, that we have been dealing
4 with since the outset of negotiations on the sale of Lot #11.

5 6. The \$400,000.00 deposit called for under the Contract shall be made within thirty
6 (30) days by the Buyer into an account set up for this sale at Bancomer.

7 7. The remaining \$4,580,000.00 purchase price shall be made at close by the Buyer
8 into the aforesaid account set up for this sale at Bancomer.

9 8. Bancomer, upon our instruction, shall transfer the funds at no charge to the Estate,
10 via wire transfer into the Attorney Client Trust Fund Account of Thomas S. Engel, ESQ. at
11 Bank of America, or a designated Escrow Account in the United States, to be held for
12 disbursement to the Creditors of the Estate, Administrative Fees and Costs, and the Debtor.

13 9. I anticipate this sale to close written sixty (60) days.

14 10. I have no affiliations with the Buyer, BLUE WATER RESORT S DE RL DE SV
15 or any of its related companies.

16 I declare under penalty or perjury that the foregoing is true and correct.

17 Executed this 6th day of February, 2018, at San Diego, California.

18

19

20 Dated: 2/6/2018

/s/Luis A. Mendoza
LUIS A. MENDOZA
CENTURY 21 AWARD

21

22

23

24

25

26

27

EXHIBIT "A"

EXHIBIT "A"

CONTRATO QUE CELEBRAN "BLUE WATER RESORT S DE RL DE CV" A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "EL CESIONARIO", Y RAFAEL RUBIO RODRIGUEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "EL CEDENTE", DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES:

Declaran "EL CEDENTE", por su propio y personal derecho y bajo protesta de decir verdad:

I.- Ser personas físicas, mayores de edad, con facultades suficientes para suscribir el presente contrato.

II.- Que por medio de Escritura Publica número 65.093 de fecha 03 de julio de 2009 celebraron un contrato de compraventa a través del cual adquirieron los derechos respecto de inmueble identificado como EL LOTE (11) ONCE DE LA COLONIA GUTIERREZ POLANCO DE ESTA MUNICIPALIDAD, CON SUPERFICIE DE 24-00-00 HECTÁREAS Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLIDANCIAS: AL NORTE EN 500.00 METROS CON LOTE TRES; AL SUR EN 500.00 METROS CON EL LOTE DOCE, AL ESTE EN 480.00 METROS CON GOLFO DE CALIFORNIA; Y AL OESTE EN 480.00 METROS CON LOTE DIEZ, SEGÚN PLANO DEBIDAMENTE AUTORIZADO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO Y ECOLOGÍA ARROJA UNA SUPERFICIE DE 22-14-47 HECTÁREAS Y LOS SIGUIENTES LADOS, RUMBOS Y LINDEROS: DEL LADO 34 AL 35 RUMBO S 17°29'34" W SE MIDE UNA DISTANCIA DE 480.001 METROS Y COLINDA CON EL LOTE NÚMERO DIEZ, DEL LADO 35 AL 36 RUMBO N 78°01'47" E SE MIDE UNA DISTANCIA DE 507.116 METROS Y COLINDA CON LOTE DOCE; DEL LADO 36 AL 11 RUMBO N17°13'28" E, SE MIDE UNA DISTANCIA DE 524.373 METROS Y COLINDA CON EL GOLFO DE CALIFORNIA; Y DEL LADO 11 AL 34 PARA CERRAR LA FIGURA RUMBO S-73°42'19" SE MIDE UNA DISTANCIA DE 528.305 METROS Y COLINDA CON LOTE TRES. del volumen numero 890, de aquí en adelante "LA PROPIEDAD". Escritura debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Baja California bajo partida 5147118 de fecha 03 de febrero del 2006.

PURCHASE CONTRACT EXECUTED BY "BLUE WATER RESORT S DE RL DE CV" HEREIN THE "ASSIGNEE", AND RAFAEL RUBIO RODRIGUEZ HEREIN THE "ASSIGNOR", ACCORDING TO THE FOLLOWING STATEMENTS AND CLAUSES:

STATEMENTS:

The "ASSIGNORS" by their own and personal rights and under oath state:

I.- To be individuals, adults, with full capacity to engage into this contract.

II. That by Public Deed number 65,093 dated July 3rd, 2009 was executed an Irrevocable Trust Transfer Agreement through which she acquire the trustee rights over the property identified as EL LOTE (11) ONCE DE LA COLONIA GUTIERREZ POLANCO DE ESTA MUNICIPALIDAD, CON SUPERFICIE DE 24-00-00 HECTÁREAS Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLIDANCIAS: AL NORTE EN 500.00 METROS CON LOTE TRES; AL SUR EN 500.00 METROS CON EL LOTE DOCE, AL ESTE EN 480.00 METROS CON GOLFO DE CALIFORNIA; Y AL OESTE EN 480.00 METROS CON LOTE DIEZ, SEGÚN PLANO DEBIDAMENTE AUTORIZADO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO Y ECOLOGÍA ARROJA UNA SUPERFICIE DE 22-14-47 HECTÁREAS Y LOS SIGUIENTES LADOS, RUMBOS Y LINDEROS: DEL LADO 34 AL 35 RUMBO S 17°29'34" W SE MIDE UNA DISTANCIA DE 480.001 METROS Y COLINDA CON EL LOTE NÚMERO DIEZ, DEL LADO 35 AL 36 RUMBO N 78°01'47" E SE MIDE UNA DISTANCIA DE 507.116 METROS Y COLINDA CON LOTE DOCE; DEL LADO 36 AL 11 RUMBO N17°13'28" E, SE MIDE UNA DISTANCIA DE 524.373 METROS Y COLINDA CON EL GOLFO DE CALIFORNIA; Y DEL LADO 11 AL 34 PARA CERRAR LA FIGURA RUMBO S-73°42'19" SE MIDE UNA DISTANCIA DE 528.305 METROS Y COLINDA CON LOTE TRES, in San Felipe, Baja California, Mexico Id number 890, hereinafter "THE PROPERTY". Deed duly recorded at the Public Registry of Property and Commerce of Baja California under entry # 5147118 dated February 03, 2006.

III.- Que la propiedad se ubica en CARRETERA SAN FELIPE—PUERTECITOS KM 24, COL GUITTIEREEZ POLANCO, EN EL MUNICIPIO DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA conocido como San Felipe, en Ensenada, Baja California, México y al corriente en sus contribuciones fiscales, servicios, libre de cualquier gravamen.

Declara "EL CESIONARIO" por su propio derecho:

IV.- Ser persona física, mayor de edad, con facultades suficientes para suscribir el presente contrato.

V.- Que es su deseo obligarse y cumplir con los términos y condiciones del presente contrato.

Después de estas declaraciones ambas partes acuerdan celebrar el presente contrato en los términos de las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- CESION DE DERECHOS.- "EL CEDENTE" en este acto se comprometen a ceder y transferir a favor de "EL CESIONARIO" quien por su parte acepta adquirir los derechos que derivados del contrato descrito en la Declaración II y que tiene como objeto el inmueble identificado como EL LOTE (11) ONCE DE LA COLONIA GUTIERREZ POLANCO DE ESTA MUNICIPALIDAD, Y CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLIDANCIAS: AL NORTE EN 500.00 METROS CON LOTE TRES. AL SUR EN 500.00 METROS CON EL LOTE DOCE, AL ESTE EN 480.00 METROS CON GOLFO DE CALIFORNIA, Y AL OESTE EN 480.00 METROS CON LOTE DIEZ. SEGÚN PLANO DEBIDAMENTE AUTORIZADO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO Y ECOLOGÍA ARROJA UNA SUPERFICIE DE 22-14-47 HECTÁREAS Y LOS SIGUIENTES LADOS, RUMBOS Y LINDEROS: DEL LADO 34 AL 35 RUMBO S 17°29'34" W SE MIDE UNA DISTANCIA DE 480.001 METROS Y COLINDA CON EL LOTE NÚMERO DIEZ DEL LADO 35 AL 36 RUMBO N-78°01'47" E SE MIDE UNA DISTANCIA DE 507.116 METROS Y COLINDA CON LOTE DOCE DEL LADO 36 AL 11 RUMBO N17°13'28" E, SE MIDE UNA DISTANCIA DE 524.373 METROS Y COLINDA CON EL GOLFO DE CALIFORNIA, Y DEL LADO 11 AL 34 PARA CERRAR LA FIGURA RUMBO S-73°42'19" SE MIDE UNA DISTANCIA DE 528.305 METROS Y COLINDA CON LOTE TRES, en San

III.- That the property is located at CARRETERA SAN FELIPE—PUERTECITOS KM 24, COL GUITTIEREEZ POLANCO, EN EL MUNICIPIO DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA known as San Felipe, in Ensenada, Baja California, Mexico and current on property taxes, public services and free of any liens.

The "ASSIGNEE", by their own right state:

IV.- To be an individual, adult, with full capacity to engage into this contract.

V.- That he agrees and obligates himself to comply with the terms and conditions of this binding contract.

After these statements both parties agree to enter into this contract under the following terms:

CLAUSES

FIRST.- ASSIGNMENT OF RIGHTS - "ASSIGNORS" in this act promise to assign and transfer to the "ASSIGNEE" whom accepts to acquire the rights of the contract described on Statement II, property identified as EL LOTE (11) ONCE DE LA COLONIA GUTIERREZ POLANCO DE ESTA MUNICIPALIDAD, Y CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLIDANCIAS: AL NORTE EN 500.00 METROS CON LOTE TRES. AL SUR EN 500.00 METROS CON EL LOTE DOCE, AL ESTE EN 480.00 METROS CON GOLFO DE CALIFORNIA, Y AL OESTE EN 480.00 METROS CON LOTE DIEZ. SEGÚN PLANO DEBIDAMENTE AUTORIZADO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO Y ECOLOGÍA ARROJA UNA SUPERFICIE DE 22-14-47 HECTÁREAS Y LOS SIGUIENTES LADOS, RUMBOS Y LINDEROS: DEL LADO 34 AL 35 RUMBO S 17°29'34" W SE MIDE UNA DISTANCIA DE 480.001 METROS Y COLINDA CON EL LOTE NÚMERO DIEZ, DEL LADO 35 AL 36 RUMBO N-78°01'47" E SE MIDE UNA DISTANCIA DE 507.116 METROS Y COLINDA CON LOTE DOCE DEL LADO 36 AL 11 RUMBO N17°13'28" E, SE MIDE UNA DISTANCIA DE 524.373 METROS Y COLINDA CON EL GOLFO DE CALIFORNIA, Y DEL LADO 11 AL 34 PARA CERRAR LA FIGURA RUMBO S-73°42'19" SE MIDE UNA DISTANCIA DE 528.305 METROS Y COLINDA CON LOTE TRES in San Felipe in Ensenada, Baja California, Mexico with a total surface of 24-00-00

Felipe, Baja California, México con superficie de 24-00-00 HECTÁREAS y con el registro público de la propiedad 5147118, "LA PROPIEDAD".

SEGUNDA.- FORMALIZACION.- "EL CEDENTE" y "EL CESIONARIO" acuerdan en llevar a cabo un **DUE DILIGENCE**, por lo que en este acto ambas partes acuerdan un plazo de 60 días hábiles apartir de la firma de este contrato, así mismo acuerdan que una vez que se determine que es viable llevar a cabo la compra de la propiedad, se debera de formalizar mediante Escritura Publica la transmisión de propiedad a favor de "EL GESIONARIO".

TERCERA. CONTRAPRESTACION.- Es precio de la presente operación la cantidad de \$4,980,000.00 de Dólares (cuatro millones, novecientos ochenta mil dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América), cantidad que "EL CESIONARIO" se compromete y obliga a pagar a "EL CEDENTE" por medio de Notario Público, de conformidad con los siguientes términos y condiciones:

- a).- La cantidad de \$400,000.00 Dólares (cuatrocientos mil dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América) a ser depositada por "EL CESIONARIO" en la cuenta del "CEDENTE", dentro de 30 días hábiles posteriores a la emisión del dictamen POSITIVO del DUE DILIGENCE.
- b).- La cantidad de \$400,000.00 Dólares (cuatrocientos mil dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América) a ser depositada en la cuenta del "CEDENTE" a más tardar 30 días hábiles antes de la firma ante Notario Público de la Escritura de transmisión de propiedad a favor de "EL CESIONARIO".

Las partes se obligan a firmar el contrato ante Notario Público, así como a proporcionar toda la información y documentos necesarios para realizar los depositos en la cuenta para que "EL CESIONARIO" este en posibilidad de cumplir con lo estipulado en el inciso a) de esta cláusula.

CUARTA.- DISTRUBUCION DE LA CONTRAPRESTACION.- Los fondos se distribuirán por medio de transferencia electrónica o cheque de caja como sigue:

- a) Para "EL CEDENTE" la cantidad de \$4,663,272.00 dólares (cuatro millones, seiscientos sesenta y tres mil, doscientos setenta y dos dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América).

HECTÁREAS an tax ID number 5147118 "THE PROPERTY"

SECOND.- FORMALIZATION.- "THE ASSIGNORS" and "THE ASSIGNEE" agree to carry out a 60 working day **DUE DILLIGENCE** period, once we have a fully executed contract. Once the due diligence contingency period is over the contract shall be formalized and executed through a Public transfer Deed of ownership in favor of "THE ASSIGNEE" by a Notary.

THIRD.- PURCHASE PRICE.- The sales price set for this transaction is for the amount of \$4,980,000.00 Dollars (Four million, nine hundred eighty thousand dollars 00/100 currency of the United States of America), amount that the "ASSIGNEE" agree to pay to the "ASSIGNORS" through an Notary Public, according to the following terms and conditions:

- a).- The amount of \$400,000.00 Dollar (four thousand dollars 00/100 currency of the United States of America) to be deposited in the account of the ASSIGNOR, within 30 business days after the due diligence contingency is removed.
- b).- The amount of \$400,000.00 Dollars (four hundred thousand dollars 00/100 currency of the United States of America), to be deposited into Notary Public account 30 business days prior to the signature of the deed that contains the transfer of title in favor of the "ASSIGNEE" before a Notary Public.

The parties are obligated to sign the Notary Public agreement as well as to provide all the information and documents necessary for the opening of the account, so that "THE ASSIGNEE" is able to comply with what is stipulated in the subsection a) of this clause.

FOURTH.- DISTRIBUTION OF FUNDS.- The funds shall be distributed by wire transfer or cashier's check as follows:

- a) To the "ASSIGNOR" the amount of \$4,663,272.00 dollars (Four million six hundred sixty three thousand, two hundred and seventy-two dollars 00/100 currency of the United States of America).
- b) To Bienes Raíces Biculturales y Binacionales, S. de R.L. de C.V. (BRBB) the amount of \$316, 728.00 dollars (Three hundred sixteen seven twenty eight 00/100 dólares 00/100 currency of the United States

b) Para Bienes Raíces Biculturales y Binacionales, S. de R.L. de C.V. (BRBB) la cantidad de \$316,728.00 dólares (trescientos dieciséis mil, setecientos veinte ocho 00/100 moneda de los Estados Unidos De America).

of America).

Both parties agree to sign the disbursement instructions required by the Notary Public to transfer funds as provided in this clause

Ambas partes se obligan a firmar las instrucciones correspondientes ante Notario Público.

FIFTH.- PENALTIES.- If "ASSIGNEE" fails to comply with terms and conditions of the Promise of Purchase Agreement a penalty of \$10,000.00 dollars (ten thousand dollars 00/100 currency of the United States of America) will be retained by the "ASSIGNOR" of the initial deposit as compensation for taking the property off of the Real Estate Market. Any additional amount in Notary Public paid towards purchase price will be reimbursed to the "ASSIGNEE".

QUINTA.- PENALIDADES.- Si "EL CESIONARIO" incumple con los términos y condiciones del presente contrato se aplicara una penalidad de \$10,000.00 dólares (diez mil dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América), cantidad que será retenida por "EL CEDENTE" del depósito inicial como compensación por haber quitado la propiedad del Mercado de Bienes Raíces. Cualquier deposito adicional

SIXTH.- PROPERTY EXPENSES AND CLOSING COSTS.- "ASSIGNEE" agrees to pay the Notary Fees, as well as all the administrative documents related to the property including but not limited to appraisal, certificates of no liens, survey, Property Acquisition Tax (ISABI), attorney's closing coordination fee, title search Notary Public.

SEXTA.- GASTOS DEL INMUEBLE Y DE ESCRITURACION.- "EL CESIONARIO" acuerda pagar Honorarios de Notario Público así como los documentos administrativos de propiedad, incluido pero no limitado al avalúo, certificados de libertad de gravámenes, deslinde, e Impuesto sobre adquisición de Bienes inmuebles (ISABI), honorarios de abogado por coordinación del cierre, investigación de título de propiedad.

"ASSIGNOR" agrees to pay for sales commissions, fees to the Real Estate Agents BRBB. As well as capital gains tax (ISR) if applicable.

"EL CEDENTE" " acuerda en pagar las comisiones a los Agentes de BRBB (BIENES RAÍCES BICULTURALES Y BINACIONALES S, De RL. De CV) Así como el Impuesto Sobre la Renta (ISR) si es aplicable.

SEVENTH.- CONTINGENCIAS: This contract is contingent to the following:

SEPTIMA: CONDICIONES: Este contrato está sujeto a las siguientes condiciones:

1. Property to be delivered as is, in the conditions in which it is currently.

1. La propiedad deberá ser entregada en las condiciones en que se encuentra actualmente.

EIGHT.- CONTRACT CANCELATION.- "ASSIGNORS" and "ASSIGNEE" agree that this contract can be canceled by mutual consent with a penalty as noted of the FIFTH clause. Parties agree on signing the disbursement instructions required by ESCROW company to reimburse any amounts deposited into ESCROW.

OCTAVA.- RESCISION DE CONTRATO.- "EL CEDENTE" y "EL CESIONARIO" acuerdan que el presente contrato puede ser rescindido, con la penalidad de cláusula Numero 5, por mutuo consentimiento, obligándose ambas partes a firmar las instrucciones correspondientes a fin ante Notario Público realice el reembolso correspondiente de las cantidades que se encuentren.

NINTH.- ADDRESSES.- For all matters related to this contract, as well as all correspondence, notices and communications between the parties they designate the following as their addresses:

NOVENA.- DOMICILIOS.- Para todo lo relacionado con el presente contrato, así como para oír y recibir notificaciones, y con los avisos y comunicaciones que deban darse las partes en relación con el

mismo o con el contrato definitivo, estas últimas señalan los siguientes domicilios:

"EL CESIONARIO": SALTILLO 46, COLONIA CONDESA, DELEGACIÓN CUAHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO

"EL CEDENTE": AV. DIVISIÓN DEL NORTE 421-701, COL DEL VALLE, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ

DECIMA.- IDIOMA.- El presente convenio es traducido al Idioma ingles por cortesía, las partes acuerdan que en caso de alguna controversia la versión en idioma Español es la que prevalecerá.

DECIMA PRIMERA.- JURISDICCION Y COMPETENCIA.- Para la interpretación y cumplimiento de este convenio, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de Tijuana, Baja California, México, renunciando al fuero que pudieren corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros.

DECIMA SEGUNDA.- La propiedad está bajo la jurisdicción de La Corte de Bancarrota de Estados Unidos del Distrito Sur de California, Capitulo 11 Caso número 17-026212-CL11, Rafael R. Rubio, como deudor, y cualquier venta de esta propiedad tiene que ser aprobada por la Corte de Bancarrota y una orden de la corte.

Las partes firman este contrato en la Ciudad de Mexico, México, el día 29 de Enero de 2018.

"ASSIGNORS" SALTILLO 46, COLONIA CONDESA, DELEGACIÓN CUAHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO

"ASSIGNEE": AV. DIVISIÓN DEL NORTE 421-701, COL DEL VALLE, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ

TENTH.- LANGUAGE.- This contract is translated into the English language for courtesy; the parties agree that in case of any dispute the Spanish version will prevail.

ELEVENTH.- JURISDICTION.- For the interpretation and compliance of this contract, the parties submit to the jurisdiction of the Tribunals of Tijuana, in the State of Baja California, México, resigning the jurisdiction that might correspond to them due to their present or future domiciles.

The property is under the jurisdiction of the United States Bankruptcy Court, Southern District of California, Chapter 11 Case No. 17-02621-CL11, Rafael R. Rubio, Debtor, and any sale is subject to Bankruptcy Court approval and an Order of the Court thereon.

The parties sign this contract in City of Mexico, México the 29th of January 2018.

EL CESIONARIO/ASSIGNEE

"BLUE WATER RESORT S DE RL DE CV"

EL CEDENTE/ASSIGNOR

RAFAEL RUBIO RODRÍGUEZ

TESTIGOS/WITNESSES

"LOS CEDENTES": SALTILLO 46, COLONIA CONDESA, DELEGACIÓN CUAHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO

"EL CESIONARIO": AV. DIVISIÓN DEL NORTE 421-701, COL DEL VALLE, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ

DECIMA.- IDIOMA.- El presente convenio es traducido al idioma ingles por cortesía, las partes acuerdan que en caso de alguna controversia la versión en idioma Español es la que prevalecerá.

DECIMA PRIMERA.- JURISDICCION Y COMPETENCIA.- Para la interpretación y cumplimiento de este convenio, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de Tijuana, Baja California, México, renunciando al fuero que pudieren corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros.

DECIMA SEGUNDA.- La propiedad está bajo la jurisdicción de La Corte de Bancarrota de Estados Unidos del Distrito Sur de California, Capitulo 11 Caso número 17-026212-CL11, Rafael R. Rubio, como deudor, y cualquier venta de esta propiedad tiene que ser aprobada por la Corte de Bancarrota y una orden de la corte

Las partes firman este contrato en la ciudad de Mexico, México el día 22 de Enero de 2018.

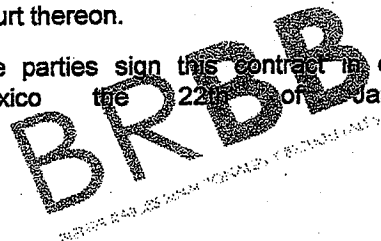
"ASSIGNEE": AV. DIVISIÓN DEL NORTE 421-701, COL DEL VALLE, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ

TENTH.- LANGUAGE.- This contract is translated into the English language for courtesy; the parties agree that in case of any dispute the Spanish version will prevail.

ELEVENTH.- JURISDICTION.- For the interpretation and compliance of this contract, the parties submit to the jurisdiction of the Tribunals of Tijuana, in the State of Baja California, México, resigning the jurisdiction that might correspond to them due to their present or future domiciles.

The property is under the jurisdiction of the United States Bankruptcy Court, Southern District of California, Chapter 11 Case No. 17-02621-CL11, Rafael R. Rubio, Debtor, and any sale is subject to Bankruptcy Court approval and an Order of the Court thereon.

The parties sign this contract in city of Mexico, México the 22 of January 2018.



EL CESIONARIO/ASSIGNEE

DSC MULTIDESARROLLOS

EL CEDENTE/ASSIGNOR



RAFALE RUBIO RODRÍGUEZ

TESTIGOS/WITNESSES

BRBB
BANK RECOVERY BOARD