

Guadalajara, Jalisco, a 9 de abril de 2020

EXPEDIENTE: 34/2020

Lic. Marisa del Carmen Barragán Hernández N.C. 699

Centro Privado No. 197 de Justicia Alternativa

Método aplicado: **CONCILIACIÓN**

### CONVENIO FINAL DE MÉTODOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Comparece por una parte [N1-ELIMINADO 1] adelante se designará como la parte **solicitante** [redacted] quien en adelante se le designará como la parte **complementaria**; manifestando su voluntad de celebrar el presente convenio, yo licenciada **Marisa del Carmen Barragán Hernández**, prestadora de servicio con número de registro de certificación 00699 cero, cero, seis, nueve, nueve, de fecha 22 veintidós de enero de 2019 dos mil diecinueve, perteneciente al Centro Privado, acreditado bajo el número de registro 197 ciento noventa y siete, actuando de conformidad por lo dispuesto en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 5°, 22, 60, 63 y 69 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco y los relativos artículos 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26 del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación, así como la demás reglamentación aplicable; en funciones de prestador de servicio en el asunto registrado bajo el número de expediente citado al rubro, tramitado ante este Centro Privado ubicado en el número 646 seiscientos cuarenta y seis de la Avenida Arcos, en la colonia Jardines del Bosque, en el municipio de Guadalajara, del Estado de Jalisco; manifiesto y hago constar la comparecencia de las partes, a efecto de lo cual acreditan la personalidad con la que comparecen, mediante los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

#### ANTECEDENTES:

[N1-ELIMINADO 70]

[redacted], de fecha 26 veintiséis de noviembre de 2019 dos mil diecinueve, otorgada por el licenciado Eduardo Robles Iguiniz notario público número 10 diez de Tonalá, Jalisco se adquirió el siguiente bien inmueble:

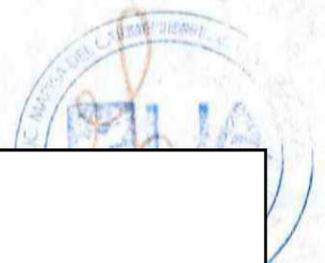
[N2-ELIMINADO 2]

[N2-ELIMINADO 70]

fotostática título de propiedad que se anexa al presente convenio, que cotejada por el Centro Privado forma parte integral del presente instrumento como **ANEXO-1**.

#### DECLARACIONES:

[N1-ELIMINADO 70]



I.- La parte solicitante, N3-ELIMINADO 1 bajo protesta de decir verdad manifiesta:

- a) ~~Que es una persona física, mayor de edad~~ N4-ELIMINADO 22 N5-ELIMINADO 21 N6-ELIMINADO 21 y que tiene plena capacidad para contratar y obligarse, en este acto se identifica con su credencial para votar vigente con clave de elector N7-ELIMINADO 11 documento del que acompaña copia fotostática la que cotejada por el Centro Privado forma parte integral del presente instrumento, y se acompaña como **ANEXO-2** al mismo.
- b) Que bajo protesta de decir verdad manifiesta que tiene la libre disposición y está en N8-ELIMINADO 2  
N9-ELIMINADO 70 a fecha 4 cuatro de junio de 2019 dos mil diecinueve, otorgada por el licenciado Jorge González Villanueva, notario público número 94 noventa y cuatro de Guadalajara, Jalisco, documento del que acompaña copia fotostática la que cotejada por el Centro Privado forma parte integral del presente instrumento, y se acompaña como **ANEXO-3** al mismo.
- c) Que el Inmueble mencionado anteriormente se encuentra al corriente en el pago de todas sus obligaciones fiscales.
- d) Que sí sabe leer y escribir y que no existe ninguna otra persona además de los firmantes que deba considerarse como tercero interesado en atención a sus relaciones económico-patrimoniales.
- e) Que, en lo sucesivo, para efectos del presente convenio, será denominado como el "Arrendador".

II.- La parte complementaria N10-ELIMINADO 1 por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad manifiesta:

- a) ~~Que es una persona física, mayor de edad~~ N11-ELIMINADO 22 ~~nacida el~~ N12-ELIMINADO 21 y que tiene plena ~~capacidad para contratar y obligarse~~, en este acto se identifica con su ~~pasaporte vigente~~ N13-ELIMINADO 19 que acompaña copia fotostática la que cotejada por el Centro Privado forma parte integral del presente instrumento, y se acompaña como **ANEXO-3** al mismo.
- b) Que tiene los recursos financieros necesarios y disponibles, de origen lícito términos a lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, para el puntual cumplimiento de las obligaciones derivadas bajo el presente convenio, particularmente en relación a la Renta Mensual, por lo que desea celebrar el presente convenio con la parte solicitante, de conformidad con los términos y condiciones que se establecen más adelante.

N2-ELIMINADO 70

- c) Que en este acto autoriza al "Arrendador" o a su representante legal para que, en caso de que fuera obligatorio, presente el aviso a que se refieren los artículos 23 y 24 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.
- d) De igual manera, que en términos de la fracción III del artículo 3º de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, respecto al concepto de Beneficiario Controlador y los de presunción de su existencia, manifiesta que no tiene conocimiento ni existen beneficiarios distintos a los comparecientes, ya que en el presente instrumento actúa en su nombre y por cuenta propia, ello por ser quien se beneficia de los actos que en el mismo se contienen y quien ejerce los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del objeto del presente convenio, siendo él mismo quien ejerce los actos establecidos en el inciso "b)" del precepto legal en cita.
- e) Que sí sabe leer y escribir y que no existe ninguna otra persona además de los firmantes que deba considerarse como tercero interesado en atención a sus relaciones económico-patrimoniales.
- f) Que, en lo sucesivo, para efectos del presente convenio, será indistintamente denominado como el "Arrendatario".

En virtud de las generales consignadas, las partes en forma conjunta y de común acuerdo realizan las siguientes:

### **DECLARACIONES CONJUNTAS:**

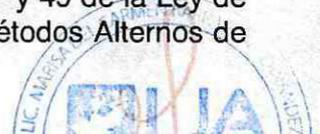
I.- Que existe entre la parte solicitante y la parte complementaria una controversia que se resuelve mediante los servicios de métodos alternativos de solución de controversias, misma que consiste en que N15-ELIMINADO 1  
**el arrendamiento del siguiente bien inmueble** N16-ELIMINADO 70

N17-ELIMINADO 2

**dicho pacto de arrendamiento, las partes se comprometieron a realizar distintas acciones para el proceso de formalización del convenio. Sin embargo, a la fecha de esta solicitud no se han concretado tales compromisos por lo que, a efecto de evitar la iniciación de un procedimiento judicial, así como para prevenir cualquier controversia posterior, se solicita la intervención de un prestador de servicios de métodos alternativos de solución de controversias, para en su caso resolverla en forma pacífica y de común acuerdo entre las partes".**

II.- Que dicha controversia encuadra dentro de los supuestos de procedencia de métodos alternativos de solución de controversias, de conformidad con los artículos 5º y 49 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado, así como el artículo 4º del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación.

N3-ELIMINADO 70



III.- Que en su oportunidad se desarrolló el método alterno a efecto de llegar a los acuerdos que bajo este convenio se otorga, conforme lo refiere la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, y que los acuerdos tomados fueron examinados por los participantes, por lo que las partes aceptaron el acuerdo en base a un análisis informado y consciente de las concesiones y beneficios pactados, habiendo tomado libre y conscientemente su decisión respecto a la aceptación del acuerdo contenido en este convenio, así como que voluntariamente comparecieron al desarrollo del método sin estar acompañados por asesores jurídicos, no obstante que reconocen que permaneció incólume y expedito su derecho para hacerse acompañar de los mismos, en todo momento y etapa del procedimiento, habiendo sido las propias partes quienes voluntaria y libremente decidieron no hacerse acompañar de asesor legal, por considerarlo innecesario.

IV.- Que, con la finalidad de resolver la controversia que actualmente sostienen, así como para prevenir cualquier controversia futura, buscan que el Instituto de Justicia Alternativa de Jalisco valide y sancione el presente convenio, elevándolo a la categoría de sentencia ejecutoriada y obligándolos a estar y pasar por él en todo momento.

V.- Que se reconocen mutua y recíprocamente la personalidad e identidad con la que comparecen y con la capacidad legal para obligarse en los términos del presente convenio.

VI.- Que todo lo anterior lo manifiestan las partes bajo protesta de decir verdad, sabedores de las penas de quienes declaran con falsedad ante la autoridad y que, de darse el supuesto contrario, se surtirán las consecuencias legales correspondientes y sus efectos, por lo que liberan al Centro Privado, al prestador de servicios, al Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco y a cualquier persona o institución que llegue a intervenir en el perfeccionamiento y ejecución del presente convenio, de toda responsabilidad que pudiera derivarse de alguna falsedad, insuficiencia o inexactitud de su información que manifiestan y de la documentación que exhiben para la celebración del presente instrumento.

### **CONSTANCIA DEL PRESTADOR DEL SERVICIO**

De conformidad con el artículo 67 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, 20 del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación, y de acuerdo a las generales y declaraciones de las partes, se conceptúa a los comparecientes con capacidad natural, legal y civil para contratar y obligarse, en virtud de no observar en ellos signos externos que presuman lo contrario y no tener conocimiento, ni notificación alguna de que tengan impedimento legal alguno para celebrar el presente acto.

Asimismo, el prestador de servicios se ha cerciorado de que la suscripción del convenio se realiza libre de vicios en el consentimiento de las partes, y que el mismo no versa sobre ningún asunto que afecte intereses de menores adultos mayores, incapaces o ausentes, por lo que no es necesario se dé vista a la Procuraduría Social ni a la Procuraduría de Protección de Niñas, Niños y Adolescentes, para efectos de sus correspondientes representaciones.

Los documentos relacionados en este instrumento, y con los que se identifican las partes, los cuales se detallan como anexos, fueron obtenidos según sus declaraciones, de conformidad con

N4-ELIMINADO 70

los requisitos que para tal caso señalan las autoridades que los emitieron, por lo que resultan idóneos.

Hechas las anteriores manifestaciones las partes sujetan el presente convenio al tenor de las siguientes:

### **CLÁUSULAS:**

**PRIMERA (Definiciones).** - Las partes por el presente acuerdan que en los textos aquí establecidos, los términos tendrán los siguientes significados:

**"Arrendador"** se refiere a N20-ELIMINADO 1

**"Arrendatario"** se refiere

**"Convenio" / "Convenio final de métodos alternativos de solución de controversias"**, significa este Convenio final de métodos alternativos de solución de controversias cuyo propósito

N21-ELIMINADO 2

**"Depósito en Garantía"** significado cantidad que el "Arrendatario" entrega al "Arrendador" a efecto de garantizar sus obligaciones contraídas en el presente convenio.

**"El Inmueble"** significa el inmueble objeto del arrendamiento, con una superficie aproximada de

N6-ELIMINADO 70

**"Renta Mensual"** significa el monto a ser pagado por el "Arrendatario" al "Arrendador", de manera mensual, durante la vigencia del arrendamiento o cualquier prórroga del mismo, a partir de la fecha de inicio, a cuenta de los derechos aquí otorgados. La renta mensual se incrementará anualmente según lo establecido en las cláusulas del presente convenio.

**"Vigencia del Arrendamiento"** significa el período de tiempo durante el cual el presente Convenio se encontrará vigente y surtiendo todos sus efectos.

**SEGUNDA (Objeto).** - Las partes de común acuerdo, manifiestan su voluntad de resolver la controversia que se desprende de las declaraciones del presente convenio, y prevenir cualquier controversia futura mediante los Métodos Alternativos de Solución de Conflictos, y específicamente mediante la suscripción del presente instrumento, por lo que libre, voluntaria e irrevocablemente se comprometen a estar y pasar por lo dispuesto en este convenio en todo tiempo y lugar.

**TERCERA (Arrendamiento).**- A efecto de concluir definitiva y totalmente la controversia especificada en la cláusula segunda, las partes dan constancia del cumplimiento de las obligaciones previamente asumidas, para N22-ELIMINADO 1 **RILLO (el**  
**"Arrendador")** entrega en arrendamiento a **atario")** el

N23-ELIMINADO 2

N7-ELIMINADO 70

medidas y linderos que se desprenden del título de propiedad que al efecto se anexa al presente convenio.

N5-ELIMINADO 70



**CUARTA (Entrega de la posesión del "Inmueble").-** El "**Arrendador**" entregará la posesión del bien inmueble al "**Arrendatario**" quién lo recibirá en arrendamiento a partir del día **17 diecisiete de abril de 2020 dos mil veinte**, a su entera satisfacción, sin adeudo de ningún tipo, en excelente estado físico, completo en cuanto a sus accesorios, puertas, chapas, ventanas, cristales, instalaciones, y demás condiciones físicas y funcionales, haciendo constar las partes que ninguno de los componentes del inmueble presenta daño o falta de funcionamiento, reuniendo el mismo todas las condiciones necesarias para garantizar la posesión útil del mismo, por lo que mediante este acto el "**Arrendatario**" SE OBLIGA a entregar el inmueble arrendado en el mismo excelente estado en que lo recibe, de conformidad con lo establecido en los Artículos 2016, 2017 y 2018 del Código Civil vigente para el Estado de Jalisco.

**QUINTA (Uso y Destino del "Inmueble").** - El "**Arrendatario**" deberá utilizar y ocupar el "**Inmueble**" únicamente para llevar a cabo los usos autorizados y en cumplimiento a las leyes aplicables.

El destino que se dará al "**Inmueble**" será única y exclusivamente para **casa-habitación**, quedando expresamente prohibido destinarlo para cualquier otra finalidad En el entendido de que cualquier trámite ante las diferentes dependencias de Gobierno necesaria para la operación del negocio que se llevará a cabo dentro del Inmueble, correrá por cuenta del "**Arrendatario**" y éste se obliga a cumplir con todas las disposiciones jurídicas y administrativas de su giro o actividad, así como sacar en paz y a salvo al "**Arrendador**" de cualquier procedimiento administrativo o de cualquier naturaleza con relación a las actividades que realice dentro del Inmueble, así como pagar cualquier multa, suspensión, clausura o sanción, así como a indemnizar por cualquier daño o perjuicio derivado de éstas y devolver el inmueble al término del arrendamiento con todas las bajas administrativas de cualquier permiso, licencia, autorización o concepto análogo o equivalente que se hubiese tramitado durante la vigencia del presente convenio.

El incumplimiento del "**Arrendatario**" en cuanto a usar y destinar el "**Inmueble**" materia del arrendamiento a un fin distinto, independientemente de la rescisión del mismo, estará obligada a pagar al "**Arrendador**", por concepto de pena convencional el 3.5% (tres punto cinco por ciento) más de la renta correspondiente por todo el tiempo que hubiere destinado a un fin distinto el "**Inmueble**" citado y hasta la fecha en que lo desocupe y entregue a el "**Arrendador**", en los términos de este contrato.

Así mismo el "**Arrendatario**" en este acto se obliga a responder por las obligaciones de carácter laboral, fiscal, seguridad social, penal o civil que tenga con sus trabajadores, reconociendo a la vez que es la única responsable del pago oportuno y correcto de las cuotas correspondientes al IMSS, INFONAVIT, SAR y en general todas las prestaciones de seguridad social relacionadas con los trabajadores que utilice para su funcionamiento; en consecuencia, el "**Arrendatario**" se obliga a sacar a salvo a el "**Arrendador**" de cualquier reclamación laboral, civil, penal, fiscal o de cualquier otra índole que reciban por parte de su personal o de terceros, las personas que el "**Arrendatario**" emplee, obligándose a comparecer ante cualquier autoridad a las audiencias a las cuales sea citado y cuantas veces sea requerido; así mismo, se obliga a exhibir y proporcionar a las autoridades competentes la documentación necesaria que de acuerdo a las leyes respectivas demuestren su responsabilidad. Lo anterior aplica en virtud de que el Inmueble se transmite en arrendamiento sin ningún trabajador en funciones o por entrar en funciones. Así

mismo el **"Arrendatario"** será el único responsable frente a sus proveedores por la relación que el mismo entable con dichos terceros.

El **"Arrendador"** garantiza el permitir el uso pacífico, aprovechamiento y posesión pacífica por el **"Arrendatario"**, sin disturbios o impedimento por parte del **"Arrendador"**, sin que dicha obligación contemple los actos de terceros que, de hecho, puedan perturbar su uso y su disfrute.

**SEXTA (Vigencia del Arrendamiento).** - Este convenio tendrá una vigencia para ambas partes de **12 doce meses**, forzosos, salvo pacto por escrito en contrario, empezando a surtir sus efectos a partir del día **17 diecisiete de abril de 2020 dos mil veinte** y terminando consecuentemente el día **16 dieciséis de abril de 2021 dos mil veintiuno**. Por lo tanto, en la fecha de vencimiento el **"Arrendatario"** devolverá al **"Arrendador"** la posesión del inmueble objeto del presente convenio, en el mismo estado en que lo recibió, renunciando expresa e irrevocablemente a los derechos de prórroga, preferencia por el tanto y tácita reconducción establecidos por los artículos 2020, 2025, 2026, 2027, 2044, 2051 y demás relativos del Código Civil del Estado de Jalisco.

Si fuera voluntad de alguna de las partes finalizar anticipadamente el arrendamiento del inmueble materia del presente convenio, la parte interesada en hacerlo, deberá pagar a la otra la cantidad equivalente a 2 dos meses de renta como pena convencional, cantidad que deberá pagarse al momento de la desocupación del inmueble, obligándose la parte interesada dar aviso a la otra, con al menos 30 treinta días naturales de anticipación a la fecha de desocupación.

Si al finalizar la vigencia del presente convenio el **"Arrendatario"** no desocupe el **"Inmueble"** y lo continúe ocupando sin autorización válida del **"Arrendador"**, es decir solo mediante firma del nuevo convenio de arrendamiento por escrito, a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo pactado en este convenio, pagará una renta mensual por un monto equivalente lo pactado en la cláusula séptima más el 90% (noventa por ciento), misma que deberá pagar desde el momento en que finalice la vigencia del convenio, así como durante el trámite de ejecución del presente convenio y desocupación del **"Inmueble"**, y que se incrementará cada vez en la misma proporción y porcentaje en que se incremente la inflación reportada por el Banco de México, sin que por ello se entienda prorrogado o renovado el mismo, lo anterior no constituye una pena convencional, sino un aumento de rentas pactado entre las partes desde la celebración del presente Contrato, sin embargo e independientemente de lo anterior, si por cualquier circunstancia operara la tácita reconducción, bastará un aviso de 15 (quince) días de anticipación para que se dé por terminado el presente Contrato, el aviso a que se refiere esta cláusula se entiende como una acción legal y los gastos, honorarios profesionales y costo de esta acción legal serán obligación de el **"Arrendatario"**.

Esta renta aumentada deberá pagarse dentro de los primeros cinco días de cada mes, y causará intereses moratorios a razón del 3.5% (tres punto cinco por ciento) mensual, desde el momento en que se incurra en mora y hasta el total pago y liquidación del importe adeudado y sus consecuencias legales, aún en caso de desocupación o lanzamiento forzoso del **"Inmueble"**.

La falta de pago puntual de dos meses de renta en los términos y condiciones establecidos en el presente convenio será causa de terminación del mismo por causa imponible al **"Arrendatario"**. En caso de mora cualquier cantidad pagada por el **"Arrendatario"** se aplicará primero a intereses, impuestos, pago de daños, penalidades, etc., y el remanente si lo hubiere se aplicará

a la renta según corresponda, razón de esto el **"Arrendador"** en este momento se reserva el derecho al cobro de los mismos.

Previo a desocupar el **"Inmueble"** arrendado el **"Arrendatario"** deberá: i) pagar al **"Arrendador"** cualquier daño causado al **"Inmueble"**, ii) presentar al **"Arrendador"** la documentación que pruebe que todos recibos de los servicios han sido pagados a la fecha de entrega del **"Inmueble"** y que no sea adeuda ningún monto por servicios.

**SÉPTIMA (Renta Mensual y depósito en garantía).** - A partir de la fecha de entrega de la posesión del **"Inmueble"** las partes fijan como precio del arrendamiento, la cantidad mensual de **\$700.00 (setecientos dólares americanos 00/100)**, por el uso y disfrute del **"Inmueble"** durante la vigencia del presente convenio.

Las partes de común acuerdo establecen que debido a la situación actual causada por la epidemia generada por el virus **SARS-CoV2 (COVID-19)**, a los **seis meses** de vigencia del presente convenio, se hará una revisión y cálculo del tipo de cambio en esa fecha; en caso de que el peso haya recuperado valor ambas partes están de acuerdo en que el precio del arrendamiento se actualice y se pague en pesos mexicanos, la cantidad mensual de **\$17,500.00 (diecisiete mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**.

Ambas partes se comprometen en forma irrestricta a cumplir con todas las disposiciones administrativas y fiscales vigentes que resulten aplicables al presente convenio, su ejecución y cumplimiento. El **"Arrendador"** deberá generar el recibo oficial que contenga el importe, concepto, a que mensualidad corresponde y todos los requisitos que establezcan las leyes fiscales en materia de arrendamiento, a favor del **"Arrendatario"**.

Todos los pagos de la renta mensual se pagarán por periodos adelantados, dentro de los primeros **5 cinco días naturales de cada periodo rentístico**, directamente al **"Arrendador"** en su domicilio, en efectivo o mediante cheque, o en el sitio o cuenta bancaria que éste expresamente designe por escrito para tal efecto, de no pagarse la renta dentro de este periodo, causará intereses moratorios a razón del 3.5% (tres punto cinco por ciento) mensual, desde el momento en que se incurra en mora y hasta el total de pago y liquidación del importe adeudado y sus consecuencias legales.

Todo mes de arrendamiento será forzoso para el Arrendatario, debiendo éste pagar a el **Arrendador** un mes íntegro, aun cuando éste ocupe el Inmueble por un lapso menor o por cualquier causa que el Inmueble sea cerrado por cualquier autoridad.

El hecho de que por cualquier eventualidad el **"Arrendador"** recibiese el importe de la renta, sus intereses, etc. en una fecha o condiciones distintas a las estipuladas en el presente convenio, así como el hecho de que se variasen por parte del **"Arrendatario"** el estricto respeto y cumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas a su cargo; no debe entenderse como consentimiento de las violaciones cometidas, novación o modificación del clausulado que rige el presente convenio.



En este acto, el **“Arrendador”** recibe del **“Arrendatario”** el importe íntegro por la cantidad de **\$700.00 (setecientos dólares americanos 00/100)**, correspondiente al pago del primer mes de renta adelantada, sirviendo este convenio como comprobante.

Asimismo, el **“Arrendatario”** entrega en este momento al **“Arrendador”**, quien recibe, la cantidad de **\$2,100.00 (dos mil cien dólares americanos 00/100)**, equivalente a tres meses de renta, en calidad de depósito para garantizar el fiel y debido cumplimiento del presente Convenio, el cual por ningún motivo generará intereses a favor del **“Arrendatario”**, ni se tomará a cuenta de renta, ni se devolverá antes del vencimiento de éste, sino hasta 30 treinta días posteriores a la desocupación y entrega del bien objeto del mismo, siempre y cuando su estado de conservación lo permita, ya que de lo contrario se deducirá de dicha suma todo aquello que entrañe daño o maltrato al mismo, comprometiéndose el **“Arrendatario”** a entregar los recibos de luz, agua y otros que el Inmueble requiera debidamente pagados, en caso de no hacerse esto último y habiendo dudas sobre alguno de los pagos mencionados, el remanente del depósito en garantía se devolverá tres meses después de desocupado el Inmueble arrendado, en pesos mexicanos tomando en cuenta el tipo de cambio al día de la firma del presente convenio.

**OCTAVA (Actualización de la Renta Mensual).** - La renta estipulada en la cláusula anterior será incrementada cada año, y se fijará basándose en la inflación que dicte el Banco de México para ese período transcurrido y tomando como base el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), en caso de que este incremento sea menor a 5% (cinco por ciento), se considerará como incremento mínimo anual 5% (cinco por ciento).

El importe de la renta una vez aplicado el aumento de referencia, continuará intacto por lo que respecta al año de que se trate, ajustándose de igual forma el depósito correspondiente.

De conformidad con lo anterior el **“Arrendador”** calculará y notificará por escrito al **“Arrendatario”** el monto de dicho ajuste o incremento. Dentro de los 10 diez días naturales siguientes a la notificación, el **“Arrendatario”** deberá pagar la renta mensual ajustada de conformidad con esta cláusula.

**NOVENA (Mantenimiento y Reparaciones).** - Las partes acuerdan que el **“Arrendatario”** será responsable del mantenimiento del **“Inmueble”** y deberá hacer reparaciones de aquellos deterioros ocasionados por el uso natural por sí o por conducto de terceros que directamente contrate, de conformidad con el Artículo 2019 del Código Civil del Estado. Así como también de todas las instalaciones adicionales y equipos fijos tales como lámparas, muros, y composturas que fueren necesarias hacer para el desempeño de su actividad, además de arreglos en las cañerías, llaves de agua, chapas, sumideros, instalaciones eléctricas, reponer vidrios faltantes o rotos, ladrillos despegados, goteras, el aseo de la calle, serán pagados por el **“Arrendatario”**, y en general aquellos pequeños gastos que implican más bien molestias que dispendio.

El **“Arrendatario”** notificará al **“Arrendador”** por escrito cualquier falla estructural o daño al **“Inmueble”** inmediatamente en el tiempo en el que el **“Arrendatario”** tenga conocimiento de la falla estructural o el daño. En caso de que la notificación no sea inmediata, el **“Arrendatario”** será el único responsable de llevar a cabo las reparaciones de dichos daños.



Al desocupar el inmueble, el **"Arrendatario"** deberá regresarlo en el mismo estado en el que lo recibió, y en caso contrario, será responsable de la reparación de los desperfectos que hubiere ocasionado. Todas las mejoras hechas al inmueble, serán y quedarán en beneficio del mismo, renunciando el **"Arrendatario"** a cobrar indemnización alguna o la que se resarza de los gastos realizados y a restablecer en el estado que la recibió, también deberá pagar los daños y perjuicios que se ocasionen esto de conformidad a lo dispuesto por el Artículo 2016 y demás relativos del Código Civil para el Estado de Jalisco.

**DÉCIMA (Modificaciones y Mejoras al "Inmueble").** - Las partes acuerdan que el **"Arrendatario"** no podrá hacer variación alguna de tipo arquitectónico, ni aún con el carácter de mejora sin la autorización por escrito del **"Arrendador"**, cualquier modificación material o substancial que el **"Arrendatario"** pretenda realizar y altere o afecte el **"Inmueble"** deberá ser previamente autorizada por escrito por el **"Arrendador"**, quien podrá aceptar u oponerse a dichas modificaciones.

Cualquier modificación o mejora propuesta por el **"Arrendatario"** será realizada por el mismo **"Arrendatario"** o por cualquier tercero contratado por él, una vez que el **"Arrendatario"** acepte las especificaciones. Los costos de dichas modificaciones y mejoras serán sufragados por el **"Arrendatario"** salvo pacto en contrario.

Todas las modificaciones o mejoras, quedarán a beneficio del **"Inmueble"** al momento de terminar la vigencia del presente convenio, sin que el **"Arrendatario"** tenga derecho a reclamación, indemnización o compensación alguna, lo que también dará lugar a la terminación y ejecución del presente convenio, por lo que renuncia a lo previsto en los artículos 2003 y 2004 del Código Civil del Estado de Jalisco.

El **"Arrendador"** tendrá derecho a exigir la devolución del inmueble arrendado con la misma forma y en el mismo buen estado en el que lo entregó, los cuales serán cuantificados al momento de desocupar la finca.

**DÉCIMA PRIMERA (Subarrendamiento).** - Las partes acuerdan que queda prohibido al **"Arrendatario"** ceder o subarrendar total o parcialmente sus derechos de este convenio o traspasar el inmueble dado en arrendamiento, salvo autorización expresa y por escrito por parte del **"Arrendador"**, esto de conformidad a lo establecido en el Artículo 2137 del Código Civil vigente del Estado de Jalisco.

**DÉCIMA SEGUNDA (Obligaciones del "Arrendatario").** - Las partes acuerdan que serán obligaciones del **"Arrendatario"**, todas las estipuladas en la ley, el presente convenio y, además, las siguientes:

- a) Satisfacer la renta en tiempo y forma convenidos;
- b) Responder de los daños que sufra el bien arrendado, ya sea por su culpa o negligencia, la de sus familiares, visitas, empleados, sirvientes o cualquier tercero que hubiese estado físicamente en el inmueble durante la vigencia de este convenio;
- c) Utilizar el bien solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de él;

N12-ELIMINADO 70



- d) Poner en conocimiento del **“Arrendador”**, a la brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente repare en el bien arrendado. En caso de no hacerlo, responderá de los daños y perjuicios que pueda ocasionar con su omisión;
- e) Desocupar el inmueble y entregarlo al arrendador una vez cumplido el plazo fijado en el convenio;
- f) Queda prohibido al **“Arrendatario”** guardar, conservar o tener materiales explosivos, o de uso exclusivo de las fuerzas armadas en el inmueble arrendado;
- g) Será responsable de los daños y perjuicios que se causen al inmueble, así como los bienes muebles, aun tratándose de caso fortuito o fuerza mayor;
- h) Hacer las reparaciones de aquellos deterioros que exija el uso del bien dado en arrendamiento;
- i) Queda terminantemente prohibido al **“Arrendatario”** destinar el inmueble a: ser instrumento, objeto o producto del delito; ocultar o mezclar bienes producto del delito; o bien, para la comisión de delitos.

**DÉCIMA TERCERA (Obligaciones del “Arrendador”).** - Las partes acuerdan que serán obligaciones del **“Arrendador”**, todas las estipuladas en la ley, el presente convenio y, además, las siguientes:

- a) Transmitir el uso o goce temporal del inmueble, entregándolo al arrendatario, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido;
- b) No perturbar al **“Arrendatario”** en la posesión del inmueble, durante el tiempo de vigencia del presente convenio;
- c) No estorbar ni poner dificultades de manera alguna para el uso del bien arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables y no modificar la forma del mismo;
- d) Garantizar el uso o goce pacífico del bien, por todo el tiempo que dure el convenio;
- e) Responder a los daños y perjuicios que sufra el **“Arrendatario”** por los defectos o vicios ocultos del bien, anteriores al arrendamiento o los que se causen al **“Arrendatario”** en el caso de que el **“Arrendador”** sufra la evicción del bien arrendado;
- f) Devolver al **“Arrendatario”** el saldo que hubiese a su favor al terminar el arrendamiento;
- g) Entregar al **“Arrendatario”** los documentos que acrediten el pago de la renta.

**DÉCIMA CUARTA (Causales de ejecución del convenio).** - Para dar por concluida la controversia y cumplir con las obligaciones previamente asumidas, las partes acuerdan que serán causales de ejecución del presente convenio las siguientes:

- a) Por la falta de pago de la renta en los términos del presente convenio;
- b) En el caso de que el **“Arrendatario”** sea sujeto, ya sea de manera voluntaria o de otra manera, de concurso mercantil, bancarrota o procedimiento de suspensión de pagos;
- c) Por usarse el bien arrendado con un objeto distinto al convenido en el presente convenio;
- d) Por el subarriendo o traspaso del inmueble sin autorización del **“Arrendador”**;
- e) Por daños graves al bien arrendado, imputables al **“Arrendatario”**;
- f) Por variar la forma del bien arrendado, sin contar con el consentimiento expreso del **“Arrendador”**;

- g) Por alteraciones sustanciales o modificaciones al **"Inmueble"**, sin consentimiento por escrito del **"Arrendador"**;
- h) Guardar en el inmueble arrendado, sustancias peligrosas, explosivas o de uso de la fuerza armada;
- i) La falta del pago de los servicios de luz, agua, y en su caso el pago de las cuotas de mantenimiento;
- j) Por la pérdida total o parcial del bien arrendado;
- k) Por pérdida de uso parcial del bien arrendado, siempre que la reparación dure más de un mes;
- l) En el caso de que el **"Arrendatario"** llegue a destinar el inmueble a: ser instrumento, objeto o producto del delito; ocultar o mezclar bienes producto del delito; o bien, para la comisión de delitos. En este caso, además de la ejecución inmediata del convenio y la desocupación del inmueble, se realizará la denuncia correspondiente ante las autoridades competentes; y
- m) Por cualesquiera de las demás causas o incumplimiento a obligaciones establecidas en el presente convenio o en la ley.

Si se llegase a solicitar la ejecución del presente convenio por alguna de las causales establecidas en los incisos anteriores imputables al **"Arrendatario"**, el **"Arrendador"** no se encontrará obligado a devolverle el depósito en garantía al **"Arrendatario"**, además de lo anterior el **"Arrendador"** podrá cobrar por concepto de pena convencional el importe equivalente a 2 meses de renta al **"Arrendatario"**.

**DÉCIMO QUINTA (Servicios).** – El **"inmueble"** cuenta con las instalaciones eléctricas e hidráulicas completas, excusados, lavabos, y todos los demás elementos que permiten y garantizan su posesión útil, mismos que son de exclusiva propiedad del **"Arrendador"**, por lo que cualquier desperfecto o ruptura de los mismos serán a cargo del **"Arrendatario"**.

Asimismo, el **"Arrendatario"** deberá realizar el pago de todos los servicios tales como energía eléctrica, suministro de gas, agua potable y alcantarillado, servicios de telefonía e internet y cable, para lo cual en este acto se compromete en entregar mensualmente copia de los recibos correspondientes debidamente pagados.

Una vez finalizada la vigencia del presente convenio el **"Arrendatario"** deberá dar de baja todos los servicios que contrató a su nombre, dejando el inmueble libre de cualquier carga, sin intervención ni responsabilidad del **"Arrendador"**.

**DÉCIMO SEXTA (Saneamiento para el caso de evicción).** - El **"Arrendador"** se obliga a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos de la ley respecto del Bien Inmueble, obligación que contrae en el presente instrumento frente al **"Arrendatario"**.

El **"Arrendatario"** en este acto deja constancia expresa de que la obligación de responder por el saneamiento en caso de evicción corresponde al **"Arrendador"** y en caso de verse situados en este supuesto, el **"Arrendador"** deberá pagar al **"Arrendatario"** una pena convencional del equivalente a 2 dos meses del valor de la renta.

**DÉCIMO SÉPTIMA (Pérdida o Daño).** - Las partes acuerdan que el **“Arrendador”** no será responsable de robos, accidentes, incendio o cualquier acontecimiento futuro sea cual sea la naturaleza de éste, que le cause daños y perjuicios al **“Arrendatario”**, dependientes o terceros de toda especie.

En caso de que el inmueble se destruya o quede inutilizable debido a caso fortuito o fuerza mayor, o a acciones atribuibles a las fuerzas de la naturaleza tales como sismos, huracanes o tormentas, el arrendamiento se dará por terminado sin responsabilidad para las partes, debiendo cumplirse las obligaciones solamente hasta el último día en que permaneció utilizable el inmueble.

Tanto el **“Arrendador”** como el **“Arrendatario”**, por sí o por medio de terceros, podrán contratar el o los seguros para cubrir los siniestros que pueda llegar a sufrir el inmueble, así como para los daños y perjuicios que se pudiesen causar, en el entendido de que el beneficiario de dichas pólizas de seguro, en su caso, será el **“Arrendador”** o quien éste designe.

**DÉCIMA OCTAVA (Honorarios de terceras personas para exigir cumplimiento).**- Las partes convienen que si con motivo del incumplimiento de las obligaciones alguna de las partes contratantes llega a verse en la necesidad de contratar los servicios de terceras personas para exigir de manera judicial o extrajudicial el cumplimiento de las mismas, aquella parte que hubiese incumplido deberá pagar los honorarios de esos terceros así como las costas y gastos judiciales que se generen para el caso de cualquier intervención judicial que tenga el mismo origen, incluyendo el procedimiento de ejecución del presente convenio, ello conforme al convenio de prestación de servicios profesionales correspondiente, o a falta de éste, conforme a los aranceles vigentes y aplicables.

**DÉCIMA NOVENA (Inspecciones).** - De conformidad con lo dispuesto en los artículos 1995 fracciones III IV y 1999 del Código Civil vigente en el Estado de Jalisco, las partes acuerdan que el **“Arrendador”** no tendrá acceso al inmueble objeto del presente convenio ni por sí, ni por medio de otra persona, salvo por causas de reparaciones urgentes e indispensables notificadas ante Notario Público por el **“Arrendatario”**, y para tal efecto el **“Arrendador”** no estará en posibilidades de inspeccionar y/o supervisar los actos o actividades que se lleven a cabo en el interior o dentro del ámbito del inmueble.

Así mismo manifiesta el **“Arrendatario”** que el inmueble, los accesorios y los bienes muebles propiedad de el **“Arrendador”** o incorporados al inmueble, no serán utilizados para ocultar personas, ocultar o mezclar bienes o productos de algún delito, por el mismo o por terceros, ni para la comisión de cualquier delito, siendo el **“Arrendatario”** el único responsable ante cualquier tipo de autoridad, de los actos o actividades que se lleven a cabo en el interior o ámbito del inmueble. Y por lo tanto se obliga a sacar en paz y a salvo al **“Arrendador”** y en su caso, restituir a este, por todas las consecuencias que el incumplimiento de esta clausula pudiera causarle.

En este sentido las partes acuerdan que, en términos de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, el **“Arrendador”** no podrá realizar inspecciones físicas al inmueble, ni tendrá acceso al mismo, por lo cual se encuentra impedido para conocer cualquier actividad que se lleve a cabo dentro del Inmueble materia del presente convenio. El **“Arrendatario”** en este acto libera de toda responsabilidad al **“Arrendador”**.

N15-ELIMINADO 70

**VIGÉSIMA (domicilios).** - Para el ejercicio de los derechos y para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven del presente convenio, las partes señalan los siguientes domicilios convencionales:

N24-ELIMINADO 2

**Arrendatario:** El mismo domicilio del bien inmueble que se arrienda en el presente convenio.

**VIGÉSIMA PRIMERA (Independencia del clausulado).** - En el supuesto de que una o más de las estipulaciones contenidas en el presente convenio se llegara a declarar como inválida por ministerio de ley o por mandamiento de autoridad judicial, el resto de las cláusulas aquí contenidas, continuarán con plena validez y efecto jurídico entre las partes.

**VIGÉSIMA SEGUNDA (Encabezados y títulos de las cláusulas).** - Los encabezados y los títulos de las cláusulas contenidos en este convenio se incluyen para facilitar su uso y en ningún caso forman parte del mismo ni afectarán su cumplimiento o interpretación.

**VIGÉSIMA TERCERA (Ausencia de vicios de la voluntad).** - Las partes manifiestan que en el presente convenio no existe dolo, error, violencia, lesión o mala fe entre las partes, por lo que aceptan plenamente obligarse en los términos del mismo.

**VIGÉSIMA CUARTA (Acuerdo total).** - El presente convenio representa el acuerdo total y definitivo entre las partes en relación con su objeto, en virtud de lo cual, a partir de este momento dejan sin efecto cualquier otro acuerdo oral o escrito, tácito o expreso, que en relación con el objeto del presente convenio pudiera existir entre las partes, debiendo subsistir única y exclusivamente la relación jurídica derivada del presente instrumento.

**VIGÉSIMO QUINTA (Ejecución del convenio).** - Las partes hacen constar que para la ejecución del presente convenio se sujetarán a las disposiciones previstas en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, que al efecto dispone:

Artículo 504. Contra la ejecución de la sentencia, convenio final de método alternativo, convenios judiciales y transacciones, no se admitirá más excepción que la de pago si dicha ejecución se pide dentro de ciento ochenta días; si ha pasado ese término, pero no más de un año, se admitirán además las de transacción, compensación y compromiso en árbitros; si hubiere transcurrido más de un año, serán admisibles también, la de novación, la espera, la quita, el pacto de no pedir y cualquiera otro arreglo que modifique la obligación, así como la de falsedad del instrumento, siempre que la ejecución no se pida por virtud de ejecutoria o convenio constante en autos. Todas estas excepciones, sin comprender la de falsedad, deberán ser posteriores a la sentencia, convenio, transacción o juicio, constar por instrumento público, por documento judicialmente reconocido o por confesión judicial, y se substanciarán en forma de incidente, promoviéndose en la demanda respectiva el reconocimiento o la confesión.

N16-ELIMINADO 70



Artículo 505. Los términos fijados en el artículo anterior se contarán desde la fecha de la notificación de la sentencia o convenio, a no ser que en ellos se fije el plazo para el cumplimiento de la obligación, en cuyo caso el término se computará desde el día en que venció el plazo o desde que pudo exigirse la última prestación vencida, si se tratare de prestaciones periódicas.

Artículo 506. Para ejecutar el convenio final de método alternativo y las transacciones celebradas para prevenir una controversia, se observarán las siguientes reglas:

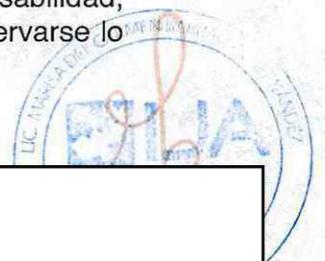
I. Una vez vencido el plazo establecido para el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el convenio final de método alternativo o la transacción o sean exigibles las mismas, la parte interesada formulará solicitud de ejecución forzosa, por escrito, ante el juez a cuya competencia se hubieren expresamente sometido ambas partes en el instrumento respectivo o en su defecto al de primera instancia del lugar señalado para el cumplimiento de la obligación principal, precisando las causas motivadoras de la ejecución solicitada y en qué deba consistir dicha ejecución. A toda solicitud deberá acompañarse el convenio final de método alternativo o, en su caso, la escritura pública que contenga la transacción;

II. Recibida la solicitud, el juez examinará la personalidad del solicitante y si ésta reúne los requisitos establecidos en la fracción anterior, dictará auto despachando o negando la ejecución, sin audiencia de la contraria, quedando prohibido correrle traslado de la misma, sin perjuicio de que tal parte, pueda impugnar la personalidad del solicitante si tiene razones para ello al oponerse a la ejecución. En su caso, en el mismo auto decretará la ejecución con efecto de mandamiento en forma y ordenará requerir a la parte contraria, para que dentro del término de cinco días cumpla con lo solicitado o en su caso oponga las excepciones que tuviese para ello;

III. En la interposición y substanciación de las excepciones, se observará lo dispuesto por el artículo 504 de este Código; y

IV. En lo que no se contraponga a las especiales establecidas en este artículo, serán aplicables las demás reglas generales para la ejecución de sentencias.

Artículo 689. - La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de su familia, doméstico, portero, vecino o agente de policía, pudiéndose emplear los servicios de un cerrajero y en su caso romper las cerraduras de las puertas de la finca si fuere necesario. Los muebles y objetos que en ella se encuentren, si no hubiere persona de la familia del demandado que los recoja u otra autorizada para ello, se pondrán bajo riguroso inventario en depósito judicial en el lugar designado por el ejecutante y bajo su responsabilidad, asentándose razón en el acta respectiva. En lo conducente deberá observarse lo dispuesto por el artículo 535.



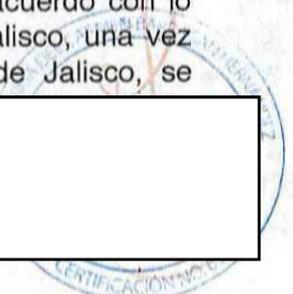
Si al irse a ejecutar el lanzamiento, el inquilino, su esposa o alguno de sus hijos se encontrare gravemente enfermo, el actuario suspenderá la diligencia dando cuenta al juez para que éste obre prudencialmente e igual procedimiento seguirá cuando en la casa cuyo desahucio va a efectuarse, no se hallaren en el acto el jefe de la familia o persona que haga sus veces y dentro hubiere niños o personas inválidas.

Artículo 690. - Si el actor lo pide, al ejecutarse el lanzamiento se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones y las costas reclamadas.

En caso de que la ejecución del convenio sea por incumplimientos imputables al "**Arrendatario**", al momento de solicitarse la ejecución del convenio, además del requerimiento de pago y en su caso embargo de bienes para el pago, se pedirá la orden de lanzamiento y desocupación inmediata del inmueble arrendado, sin necesidad de audiencia previa, diligencia que solamente podrá suspenderse si en el momento mismo de la diligencia el "**Arrendatario**" acredita a través de pruebas documentales autenticadas y de fecha cierta que se encuentra al corriente en el pago de sus obligaciones, intereses devengados y demás consecuencias legales. Si la ejecución se pide por haberse destinado el inmueble a: ser instrumento, objeto o producto del delito; ocultar o mezclar bienes producto del delito; o bien, para la comisión de delitos, bastará con la simple manifestación de la parte que solicite la ejecución, acompañada del acuse de recibo de la denuncia correspondiente ante las autoridades encargadas de la investigación de delitos, para que se ordene la ejecución del presente convenio y desocupación del inmueble. Por lo tanto, en caso de incumplimiento, podrá solicitarse que en el mismo auto que dé inicio a la ejecución del presente convenio se ordene diligencia de lanzamiento y desocupación del inmueble, misma que podrá entenderse con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona que se encuentre en el inmueble o agente de policía, pudiéndose emplear los servicios de un cerrajero y en su caso romper, cambiar o reemplazar las cerraduras o combinaciones de las puertas de la finca. Además, al momento de solicitarse la ejecución del convenio hasta por el total de la cantidad adeudada y sus intereses y demás consecuencias legales, además del requerimiento de pago, se pedirá la orden de embargo de las cuentas bancarias, bienes y/o derechos de las personas que aparezcan obligadas conforme a este convenio y que al efecto señale la parte ejecutante, mismo que se ordenará y ejecutará sin audiencia de la contraria, no obstante que surtirá sus efectos siempre y cuando dichas cuentas bancarias, bienes y/o derechos sean de la titularidad de la parte deudora, y con respeto a derechos de terceros, ello sin necesidad de ninguna interpelación ni audiencia previa, por lo que la autoridad ejecutora podrá ordenar el embargo sin necesidad de entender diligencia alguna con la parte ejecutada. Los gastos de ejecución correrán inicialmente a cargo de quien la solicite, pero deberán ser reembolsados por la parte que hubiese incumplido o dado lugar a la ejecución del presente convenio, para lo cual se presentará ante la autoridad ejecutora la plantilla de liquidación de gastos correspondientes, misma que se resolverá de plano dentro del mismo procedimiento de ejecución. En caso de que cualquier notificación por cualquier motivo no pueda realizarse en los domicilios señalados por la parte complementaria, desde estos momentos manifiesta su conformidad con que todas las notificaciones, incluso las de carácter personal, se le realicen a través del Boletín Judicial.

**VIGÉSIMA SEXTA (Categoría de sentencia ejecutoriada y medios de impugnación).**- Las partes son conscientes y están de acuerdo en que el presente convenio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, una vez aprobado y sancionado por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, se

N18-ELIMINADO 70



considerará como sentencia que hubiere causado ejecutoria, con todos los efectos que para la ejecución forzosa de la sentencia que prevén las leyes. Por tanto, para la ejecución del presente convenio en lo general se sujetarán a las disposiciones previstas en los artículos 504, 505 y 506 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA (Naturaleza del convenio y competencia).**- En consecuencia de lo establecido en la cláusula anterior, la ejecución del presente convenio deberá solicitarse reuniendo los requisitos establecidos por el artículo 506 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, ante los Juzgados de Primera Instancia en Materia Civil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, a cuya competencia se someten irrevocable e incondicionalmente las partes, renunciando expresa e irrevocablemente a cualquier otro fuero o competencia.

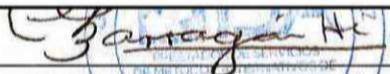
**VIGÉSIMA OCTAVA (Leyes de Extinción de Dominio en materia Local y Federal).** - Las partes, de conformidad con lo manifestado en el capítulo de declaraciones, ratifican que el presente convenio es celebrado de buena fe. Por tanto, el "**Arrendador**" en su calidad de propietario le concede el uso y goce del inmueble al "**Arrendatario**", quien deberá destinarlo a un uso lícito, pacífico, tranquilo y conforme a las buenas costumbres. Por lo tanto, el "**Arrendatario**" libera al "**Arrendador**" de toda responsabilidad penal en la que pudiera verse involucrado, derivada de la comisión de cualquier delito (hecho típico y antijurídico) consumado dentro o fuera del inmueble, relacionado o no con la delincuencia organizada u otro tipo de ilícitos, de los cuales se mencionan entre otros de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: narcotráfico, secuestro, robo de vehículo, trata de personas o cualquier otro contenido en la Ley de Extinción de dominio o de la legislación penal.

**VIGÉSIMA NOVENA (Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita).** - El "**Arrendatario**" está enterado de la obligación que tiene de proporcionar al "**Arrendador**" la información y documentación necesaria para el cumplimiento de las obligaciones que establece en su artículo 21 la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. Asimismo y referente al contenido de la fracción III del artículo 3º de dicha ley, respecto al concepto de "**Beneficiario Controlador**" y los de presunción de su existencia, las partes contratantes manifiestan bajo protesta de conducirse con verdad y bajo su más estricta responsabilidad que en el presente instrumento jurídico actúan en nombre propio, por ser ellos quienes se benefician de los actos que se contienen y quienes ejercen los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del inmueble objeto del instrumento, por lo que no existe ninguna otra persona que directa o indirectamente pueda beneficiarse del presente convenio y sus efectos.

**CIERRE DEL INSTRUMENTO.** - Los celebrantes en compañía de la prestadora del servicio actuante, leyeron el contenido del presente instrumento, advertidos de su alcance y consecuencias legales, conformes con su contenido, lo aprueban, ratifican y firman para constancia en los tantos requeridos por la reglamentación aplicable. El convenio se levanta por escrito, entregándose un ejemplar a cada una de las partes, y conservándose otro en los archivos del Centro Privado al que pertenece la prestadora del servicio y otro tanto ante el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, para efectos de su sanción y validación correspondiente. Asimismo, ambas partes designan como autorizados para oír y recibir todo tipo de notificaciones al prestador del servicio, así como a **MARÍA ESTHER HERNÁNDEZ RAMÍREZ,**

**SUANY SURABEN NIÑO MARTÍNEZ y FABIÁN ALEJANDRO GONZÁLEZ PARRA**, a quienes expresamente facultan para realizar todas las gestiones y trámites que resulten necesarias o convenientes, ante todas las autoridades competentes, a efecto de obtener la sanción y validación del presente convenio, así como en su caso el cumplimiento y la ejecución del mismo, ~~usando en forma voluntaria o mediante coacción forzosa~~

N14-ELIMINADO 6



**LIC. MARISA DEL CARMEN BARRAGÁN HERNÁNDEZ**

PRESTADOR DEL SERVICIO CERTIFICADO POR EL INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO, BAJO NÚMERO DE REGISTRO 00699, ADSCRITO AL CENTRO PRIVADO CON NÚMERO DE ACREDITACIÓN 197.

N20-ELIMINADO 70



# IJA

GOBIERNO DE JALISCO  
PODER JUDICIAL

INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO

## SANCIÓN DE CONVENIO

Expediente IJA: VAL/2762/2020  
Expediente Centro: 34/2020

GUADALAJARA, JALISCO A 27 VEINTISIETE DE ABRIL DEL AÑO 2020 DOS MIL VEINTE.

VISTO el convenio celebrado el día 9 nueve de abril del año 2020 dos mil veinte N19-ELIMINADO 1

N18-ELIMINADO 1

ante el prestador del servicio MARISA DEL CARMEN BARRAGAN HERNANDEZ con número de certificación 699, adscrito al centro acreditado con número 197, denominado ABOGADO MARISA DEL CARMEN BARRAGAN HERNANDEZ mismo acuerdo que se formó con motivo de la determinación voluntaria de las partes para someterse a los métodos alternativos de solución conflictos previstos en la Ley de Justicia Alternativa del Estado, se procede a analizar dicho convenio, se advierte que mediante Decreto 27774/LXII/2019, el H. Congreso del Estado de Jalisco, expidió la Ley de Ingresos del Estado de Jalisco para el ejercicio Fiscal 2020 y sus anexos, del cual se desprende que para la presente anualidad no contempla impuesto alguno a pagar para tales efectos. y que de conformidad al acuerdo de validación emitido en actuaciones del expediente de referencia por el Director de Métodos Alternativos de Solución de Conflictos y Validación, dicho convenio cumple con los requisitos previstos en los numerales 2, 63, 67 y 69 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado, así como de los artículos 18, 20, 21, 22, 23 y 27 del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación del Estado, en virtud de que el objeto del convenio final celebrado entre las partes, es el de prevenir una controversia futura respecto del posible incumplimiento del contrato celebrado con anterioridad por las partes y de igual manera se observa que ese acuerdo de voluntades no contiene cláusulas contrarias a la moral o a las buenas costumbres, por lo que no se lesionan intereses de terceros, quienes tendrán a salvo sus derechos para hacerlos valer en la vía que corresponda.

En consecuencia y de conformidad a lo dispuesto en los artículos 28 fracción XIV, 62 y 72 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado, 35 fracción XIV y 50 fracción IV del Reglamento Interno del Instituto de Justicia Alternativa del Estado y 28 del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación del Estado, **se ratifica y sanciona el convenio en cita y se eleva a la categoría de sentencia ejecutoriada**, ordenándose su registro en los archivos de este Instituto e igualmente la notificación de ello al Prestador del Servicio y a las partes, para que se presenten al Instituto a recibir copia de la resolución de sanción de su convenio.

Así lo acordó el Director General del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, Doctor **GUILLERMO RAUL ZEPEDA LECUONA**, ante la fe del Secretario Técnico, Doctor **HECTOR ANTONIO EMILIANO MAGALLANES RAMIREZ**.

NOTIFÍQUESE

JOPC/RGHD/GRC



99964-638923

## FUNDAMENTO LEGAL

- 1.- ELIMINADO el nombre completo, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 2.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 3.- ELIMINADO el nombre completo, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 4.- ELIMINADA la Nacionalidad, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 5.- ELIMINADA la fecha de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 6.- ELIMINADA la fecha de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 7.- ELIMINADA la Clave de elector, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 8.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 9.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.
- 10.- ELIMINADO el nombre completo, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 11.- ELIMINADA la Nacionalidad, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 12.- ELIMINADA la fecha de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 13.- ELIMINADO el número de pasaporte, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 14.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y

## FUNDAMENTO LEGAL

3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

15.- ELIMINADO el nombre completo, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

16.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

17.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

18.- ELIMINADO el nombre completo, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

19.- ELIMINADO el nombre completo, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

20.- ELIMINADO el nombre completo, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

21.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

22.- ELIMINADO el nombre completo, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

23.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

24.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

\* "LTAIPEJM: Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

LPDPPSOEJM: Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados en el Estado de Jalisco y sus Municipios.

LGPPICR: Lineamientos Generales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los sujetos obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios."

## FUNDAMENTO LEGAL

1.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

2.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

\* "LTAIPEJM: Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

LPDPPSOEJM: Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados en el Estado de Jalisco y sus Municipios.

LGPPICR: Lineamientos Genenerales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los sujetos obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios."

## FUNDAMENTO LEGAL

1.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

2.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

3.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

4.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

5.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

6.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

7.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

8.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

9.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

10.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

11.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

12.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

13.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

14.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos

## FUNDAMENTO LEGAL

21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

15.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

16.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

17.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

18.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

19.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

20.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

\* "LTAIPEJM: Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

LPDPPSOEJM: Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados en el Estado de Jalisco y sus Municipios.

LGPPICR: Lineamientos Generales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los sujetos obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios."