

---Expediente número **1378/2020**-----

---Abogado Dalia Paloma Gutiérrez Corona -----

---Método elegido: Conciliación -----

----- **CONVENIO FINAL DE MÉTODOS ALTERNATIVOS** -----

----- **DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS** -----

---En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, a **20 veinte de noviembre de 2020 dos mil veinte**, ante mí, Abogado Dalia Paloma Gutiérrez Corona, prestador de servicio con número de registro de certificación 00793 cero, cero, siete, nueve, tres, de fecha 6 seis de septiembre de 2019 dos mil diecinueve, perteneciente al Centro Privado acreditado bajo el número de registro 00092 cero, cero, cero, nueve, dos, de fecha 18 dieciocho de septiembre de 2015 dos mil quince, actuando de conformidad por lo dispuesto en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 5º, 22, 60, 63 y 69 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, y los relativos del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación, artículos 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26; en funciones de prestador de servicio, del asunto registrado bajo el número de expediente citado al rubro, tramitado ante este Centro Privado ubicado en el número 1081 mil ochenta y uno de la calle Quebec, colonia Providencia Cuarta Sección, en el municipio de Guadalajara, del Estado de Jalisco, manifiesto y hago constar que han comparecido, por una parte, **N1-ELIMINADO 1**, por su propio derecho y a quien adelante se designará como parte solicitante; por otra parte, **N2-ELIMINADO 1**, **N3-ELIMINADO 1** por su propio derecho y a quien en adelante se le designará como la parte complementaria; manifestando su voluntad de celebrar el presente convenio, a efecto de lo cual acreditan la personalidad con la que comparecen, mediante las siguientes declaraciones de:-----

----- **PERSONALIDAD, IDENTIDAD, ANTECEDENTES** -----

----- **Y DECLARACIONES DE LAS PARTES** -----

---I.- La parte solicitante, **N4-ELIMINADO 1** bajo protesta de decir verdad manifiesta:-----

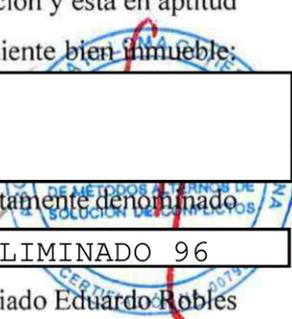
---I.1. Que es una persona física, de nacionalidad **N5-ELIMINADO 1** **N6-ELIMINADO 21** **N7-ELIMINADO 21**, que tiene plena capacidad para contratar y obligarse.-----

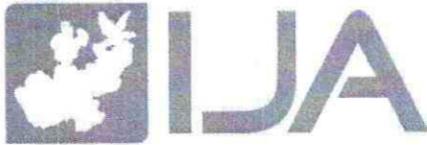
---I.2. Que en este acto se identifica con su **credencial para votar vigente con calve de elector número** **N8-ELIMINADO 11** documento del que acompaña copia fotostática la que cotejada por el Centro Privado forma parte integral del presente instrumento, y se acompaña como **Anexo-1** al mismo.-----

---I.3. Que, bajo protesta de decir verdad, manifiesta que tiene la libre disposición y está en aptitud de entregar en arrendamiento y de celebrar la presente opción a venta del siguiente bien inmueble: **N9-ELIMINADO 65**

N10-ELIMINADO 65, mismo que será indistintamente denominado como "el inmueble", lo que acredita con **escritura pública número** **N11-ELIMINADO 96**

N12-ELIMINADO 96 de fecha treinta de abril de 2015 dos mil quince, ante el licenciado Eduardo Robles





Iguiniz, Notario Público Titular Número 10 diez de Tonalá, 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-2** al mismo. -----

---I.4. Que, para los efectos de este convenio, tiene su domicilio en **N15-ELIMINADO 2**
N14-ELIMINADO 2 -----

---I.5. 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.

---I.6. Que, en lo sucesivo, para efectos del presente convenio, será indistintamente denominado como el **“Arrendador y Promitente Vendedor”**.-----

---II. La parte complementaria, **N16-ELIMINADO 1** bajo protesta de decir verdad manifiesta: -----

---II.1. Que es una persona física, de nacionalidad **N17-ELIMINADO** nacida el día **N18-ELIMINADO 21**
N19-ELIMINADO 21 y que tiene plena capacidad para contratar y obligarse. -----

---II.2. Que en este acto se identifica con su **credencial para votar vigente con clave de elector número**
N20-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-3** al mismo. -----

---II.3. Que, en términos a lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, manifiesta que los recursos para la celebración del presente Contrato tienen procedencia lícita, autorizando al “Arrendador y Promitente Vendedor” o a su representante legal para que, en caso de que fuera obligatorio, presente el aviso a que se refiere el artículo 23 y 24 de la Ley de referencia. -----

---II.4. 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. -----

---II.5. Que, para los efectos de este convenio, tiene su domicilio en **el mismo inmueble arrendado**
N21-ELIMINADO 65

---II.6. 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. --

---II.7. Que, en lo sucesivo, para efectos del presente convenio, será indistintamente denominado como el **“Arrendatario y Promitente Comprador”**.-----

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

----- **DECLARACIONES CONJUNTAS** -----

---I. Que ambas tienen entre sí la controversia señalada por la parte solicitante de los servicios de métodos alternativos de solución de controversias, consistente en que: N23-ELIMINADO 1

N24-ELIMINADO ~~2~~ N22-ELIMINADO 1

el arrendamiento con opción a

N25-ELIMINADO 65

pacto, 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 y concluirla en forma pacífica y de común acuerdo entre las partes". -----

---II. 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; y por disposición expresa de los artículos 4º fracción II, 7º fracción I, 11, 45 y demás relativos de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, el procedimiento de método alternativo se desarrolló en absoluta confidencialidad, no habiéndose levantado constancia del contenido ni aseveraciones de las sesiones bajo las cuales éste fue desarrollado, siendo voluntad de las partes que dicha confidencialidad prevalezca, no pudiendo por tanto revelarse ninguna información directa o indirectamente relacionada con el método alternativo, más allá de la plasmada en el presente instrumento. -----

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

---IV. Que se obligan a destinar los bienes y recursos (así como los productos o accesorios derivados de ellos) objeto del presente convenio a un fin lícito, y con estricto apego a las disposiciones legales.

---V. Que no aparecen en el listado que publica la autoridad tributaria, y a que hacen referencia los artículos 69 y 69-B del Código Fiscal de la Federación; que no han celebrado operaciones con personas identificadas en dicho listado; y que, en caso de encontrarse en cualquiera de dichos supuestos, se obligan a notificarlo inmediatamente a las otras partes de este convenio, así como el caso en que sean removidos de dichas listas por cualquier motivo.-----

---VI. Que: (i) no existe procedimiento alguno en su contra que ponga en entredicho su situación legal, estando a la fecha libres de cualquier acto de autoridad tendiente al aseguramiento,





expropiación o extinción del dominio de algún bien de su propiedad; (ii) que no están sujetos a procedimiento alguno en materia de extinción de dominio o en materia penal, ya sea de naturaleza local o federal; y (iii) que no han participado en cualesquiera de los delitos o hechos ilícitos previstos en la legislación en materia de extinción de dominio, conforme a la Ley Nacional de Extinción de Dominio.-----

---VII. Que no tienen conocimiento de la existencia de inscripción de anotación preventiva o definitiva de alguna demanda en su contra de extinción de dominio en los registros públicos de la propiedad, en el Registro Nacional de Extinción de Dominio o en cualquier otro registro público, ya sea de los bienes, recursos o personas que son objeto o parte del presente convenio.-----

---VIII. Que cuentan con los recursos económicos suficientes para poder cumplir con sus obligaciones, mismos que han sido obtenidos de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley, y que no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de tales recursos, con actividades ilícitas, de apoyo a grupos terroristas, o hechos ilícitos, considerados como tales los referidos en el párrafo cuarto del artículo 22 Constitucional, así como la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, la Ley Nacional de Extinción de Dominio, o la legislación relativa en las entidades federativas de la República Mexicana.-----

---IX. Que ninguna de las partes ha omitido revelar información de cualquier tipo a la otra, ni ha ocultado información relevante relacionada con el origen y destino de los bienes y recursos que son el objeto o producto de este Contrato, por lo que quienes suscriben el presente documento obran de buena fe, habiendo sido diligentes dentro de las posibilidades que les otorgan las leyes aplicables y habiendo cumplido con el deber necesario y suficiente cuidado para generar la relación jurídica con las otras Partes.-----

---X. Que todo lo anterior lo manifiestan bajo protesta de decir verdad, sabedores de las penas de quienes declaran con falsedad ante la autoridad y que, de darse el supuesto, el presente convenio no surtirá sus efectos legales.-----

----- **CONSTANCIA DEL PRESTADOR DE 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 caso 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 los requisitos que para tal caso señalan las autoridades que los emitieron, por lo que resultan idóneos.

---Hechas las anteriores manifestaciones y constancias, las partes sujetan el presente documento al tenor de las siguientes:-----

----- **CLÁUSULAS** -----

---PRIMERA.- (**Objeto**).- Las partes de común acuerdo y de manera terminante y explícita manifiestan su voluntad de resolver y concluir 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. -----

---SEGUNDA (**Arrendamiento**).- A efecto de concluir definitiva y totalmente la controversia especificada en la cláusula primera, las partes dan constancia del cumplimiento de las obligaciones previamente asumidas, para lo cual N26-ELIMINADO 1 (el "Arrendador y Promitente Vendedor") entrega en arrendamiento a N27-ELIMINADO 1 N28-ELIMINADO 1 (el "Arrendatario y Promitente Comprador") el siguiente bien inmueble: **unidad**

N29-ELIMINADO 65

como "el inmueble". -----

---TERCERA (**Entrega del bien inmueble**).- A partir del día **20 veinte de noviembre de 2020 dos mil veinte**, el "Arrendador y Promitente Vendedor" entrega y el "Arrendatario y Promitente Comprador" recibe en arrendamiento la posesión del inmueble, sin adeudo de ningún tipo, en excelente estado físico tanto de muros, pisos, terminados, puertas, 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, sirviendo el presente convenio como evidencia de la entrega del inmueble en las condiciones precisadas. -----

---CUARTA (**Destino del bien inmueble para casa-habitación**).- El destino que se dará al bien inmueble será única y exclusivamente para casa-habitación, quedando expresamente prohibido destinarlo para cualquier otra finalidad. -----

---QUINTA (**Vigencia del arrendamiento y opción a compra**).- La vigencia del arrendamiento pactado en este convenio será por un plazo de **1 año**, forzoso para ambas partes, salvo pacto por escrito en contrario, empezando a surtir sus efectos a partir del día **20 veinte de noviembre de 2020 dos mil veinte** y concluyendo consecuentemente el día **19 diecinueve de noviembre de 2021 dos**





mil veintiuno. Por lo tanto, en la fecha de vencimiento del arrendamiento, y en caso de no formalizarse la operación de compraventa, el “Arrendatario y Promitente Comprador” devolverá al “Arrendador y Promitente Vendedor” 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, tanto y tácita reconducción establecidos por los artículos 2025, 2026, 2027, 2044, 2051 y demás relativos del Código Civil del Estado de Jalisco. Las partes acuerdan que el arrendamiento se dará por terminado en caso de fallecimiento de alguna de las partes.-----

----Las partes voluntariamente establecen que, para preservar la integridad física y jurídica del inmueble, si el “Arrendatario y Promitente Comprador” por cualquier motivo abandona o desocupa el inmueble, el “Arrendador y Promitente Vendedor” podrá tomar posesión del mismo, debiendo levantarse para ello una constancia ante fedatario público en la que conste que el inmueble efectivamente se encuentra desocupado. En este supuesto, el “Arrendatario y Promitente Comprador” solamente será responsable por el pago de las rentas que se hubiesen devengado hasta el día en que el “Arrendador y Promitente Vendedor” tome la posesión del inmueble, ello sin perjuicio de las demás obligaciones a cargo del “Arrendatario y Promitente Comprador” y que resulten de la aplicación de las estipulaciones contenidas en este convenio. -----

---- El “Arrendatario y Promitente Comprador” se obliga a formalizar la compra del bien inmueble, materia del presente instrumento, por lo que las partes pactan como precio total por la compraventa del inmueble la cantidad de **\$1’650,000.00 (un millón seiscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.)**, precisando que las rentas mensuales y el depósito serán tomados a cuenta del pago total del inmueble, reiterando que el resto de dicho pago deberá realizarse en una sola exhibición, en la misma Notaría Pública donde se celebrará la escrituración definitiva, precisando que será a elección del “Arrendatario y Promitente Comprador” designarla.-----

---Es voluntad de las partes señalar como fecha límite de pago para la compraventa el día 20 veinte de noviembre de 2021 dos mil veintiuno, por lo que, en caso de incumplir con la fecha de formalización de la compraventa y pago total de la operación, el “Arrendatario y Promitente Comprador” será acreedor a la pena descrita en la **CLÁUSULA SEXTA** contenida en el presente instrumento relativa a la penalización por incumplimiento. Adicionalmente las partes acuerdan que en caso de realizar la compra del bien inmueble arrendado antes de finalizar la vigencia del arrendamiento, se descontarán los pagos de renta mensuales que no hayan sido requeridos para su efecto. Asimismo, el “Arrendador y Promitente Comprador” se obliga a vender el bien inmueble en la fecha establecida, por lo que en caso de incumplimiento, será acreedor, de igual manera, de la pena descrita en la **CLÁUSULA SEXTA** de este convenio.-----

----Las partes acuerdan que el contrato definitivo mediante el cual será transmitida la propiedad del inmueble materia del presente convenio a favor de **N30-ELIMINADO 1**

N31-ELIMINADO 1 se formalizó mediante escritura pública ante un Notario Público designado por la *parte complementaria*, (en lo sucesivo el “**Contrato Definitivo**”), a más tardar el día **20 veinte de noviembre de 2021 dos mil veintiuno** (en lo sucesivo la “**Fecha de Cierre**”), esto es, una vez que concluya el plazo del arrendamiento, acordando las partes que, en caso de que para esa fecha **N32-ELIMINADO 1** no haya concretado todos los trámites

correspondientes para obtener la carta finiquito del crédito de Fovisste que tiene vigente en este momento, paga la liquidación, libera la carta finiquito, y cancela la hipoteca, y obtener las escrituras liberadas, se otorgará una prórroga de 30 treinta días más sin penalización para las partes.-----

---Las partes acuerdan que, en caso de que toda la documentación necesaria para concretar la operación de promesa de compraventa estuviera lista antes de que se cumplan los 12 doce meses de arrendamiento podrán celebrar el **“Contrato Definitivo”** de manera anticipada. De igual forma precisan que, durante el periodo de prórroga estipulado en el párrafo anterior el **“Arrendatario”** continuará realizando el pago de renta mensual al **“Arrendador”** en tanto no se formalice la firma del **“Contrato Definitivo”**. -----

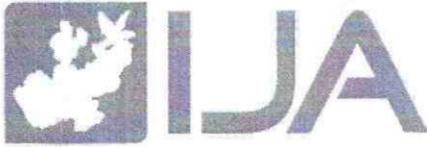
---Si al finalizar la vigencia del arrendamiento y/o de la prórroga pactada el **“Arrendatario”** continúa ocupando el inmueble arrendado sin autorización por escrito del **“Arrendador”** y se niega a celebrar y formalizar la promesa de compraventa del inmueble materia del presente instrumento pagará una renta mensual por un monto equivalente al doble de lo pactado en la cláusula de renta, misma que deberá pagar desde el momento en que finalice la vigencia del arrendamiento o su prórroga respectiva, 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.-----

---**Para todos los efectos legales correspondientes, las partes dan constancia de que el presente convenio únicamente tiene por objeto la prevención y resolución de las controversias declaradas por las partes, y de ninguna manera constituye, ni tendrá ninguno de los efectos de una compraventa, la cual solamente se tendrá por realizada mediante la suscripción de la Escritura Pública correspondiente.** -----

---**SEXTA (Penalización por incumplimiento de la compraventa).**- A efecto de concluir definitiva y totalmente la controversia especificada en la cláusula primera, las partes acuerdan que en caso de que fuera voluntad de alguna de las partes cancelar la operación de compraventa una vez finalizado el arrendamiento y prórroga, en caso de ser necesaria, la parte que decida cancelar la operación deberá pagar a la contraparte una pena convencional del equivalente al 10% (diez por ciento) sobre el valor total de la operación de compraventa, correspondiendo a la cantidad de \$165,000.00 (ciento sesenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.), penalización que en caso de deberá ser pagadera dentro de los próximos 15 quince días hábiles contados a partir de la **“Fecha de cierre”**, esto además de que en caso de ser la parte solicitante quien hubiese incurrido en el incumplimiento, deberá devolver a la parte complementaria el anticipo que entregó en este acto. En caso de que la cancelación fuese imputable a la parte complementaria no será devuelta la cantidad que entregó como anticipo al momento de la firma del presente convenio, tomándose dicha cantidad a cuenta de la pena convencional estipulada. -----

---Las partes precisan que no habrá penalización siempre y cuando el motivo de la misma sea por causas ajenas a la parte que cancele, es decir, que dependa de las instituciones





gubernamentales y financieras que tramitan los documentos idóneos para llevar a cabo la operación pactada en el presente instrumento. -----

---**SÉPTIMA (Importe y pago de la renta).**- Las partes fijan como importe de la renta la cantidad de **\$7,000.00 (siete mil pesos 00/100 M.N.)**, misma que deberán pagarse de manera mensual y consecutivas cada una. Ambas partes se comprometen a cumplir con todas las disposiciones administrativas y fiscales vigentes que resulten aplicables al presente convenio, su ejecución y cumplimiento. -----

---El importe de renta deberá pagarse dentro de los primeros 5 cinco días naturales de cada periodo de renta, en el domicilio del "Arrendador y Promitente Vendedor" o en el sitio o cuenta bancaria que éste designe expresamente y por escrito para tal efecto, la cual, en caso de no pagarse en el plazo establecido, causará intereses moratorios a razón del **5% (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. -----

---En este acto, el "Arrendatario y Promitente Comprador" entrega al "Arrendador y Promitente Vendedor" quien recibe, el importe íntegro por la cantidad de **\$7,000.00 (siete mil pesos 00/100 M.N.)** correspondiente al pago del primer mes de renta adelantada, sirviendo el presente convenio como comprobante de dicha entrega. -----

---**OCTAVA (Depósito en garantía).**- En este acto el "Arrendatario" entrega al "Arrendador", quien recibe, la cantidad de **\$7,000.00 (siete mil pesos 00/100 M.N.)**, en calidad de depósito para garantizar el fiel y debido cumplimiento del presente instrumento, 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, gas 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 depósito se devolverá tres meses después de desocupado el inmueble arrendado. -----

---**NOVENA (Servicios y cuotas).**- Las partes dan constancia de que el inmueble arrendado cuenta con instalaciones eléctricas e hidráulicas completas, y todos los demás elementos que permiten y garantizan su posesión útil, mismos que son de exclusiva propiedad del "Arrendador y Promitente Vendedor", por lo que cualquier desperfecto o ruptura de los mismos serán a cargo del "Arrendatario y Promitente Comprador". -----

---Asimismo, el "Arrendatario y Promitente Comprador" deberá realizar el pago de todos los servicios tales como energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, suministro de gas, 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 al "Arrendador y Promitente Vendedor".-----

---Se hace la precisión que las cuotas tanto de mantenimiento como condominales en su caso **SÍ**

están incluidas dentro del importe de la renta. -----

---**DÉCIMA (Adaptaciones y modificaciones)**.- Se prohíbe al “Arrendatario y Promitente Comprador” realizar cualquier adaptación o modificación al inmueble dado en arrendamiento sin previo permiso por escrito del “Arrendador y Promitente **Vendedor**”, y todas las que se hicieran con o sin anuencia de él, quedarán a beneficio del inmueble sin derecho a reclamación, indemnización o compensación alguna. En todo caso, el “Arrendador y Promitente Vendedor” tendrá derecho a exigir la devolución del inmueble arrendado con la misma forma y en el mismo buen estado en el que lo entregó, incluso con las mismas características de pintura o terminados, los cuales serán cuantificados al momento de desocupar la finca. -----

---**DÉCIMO PRIMERA (Mejoras)**.- Todos los arreglos, composturas, reparación de cristales, vidrios, pisos, muros, superficies o cualquier otra parte, compostura o componente que amerite el inmueble arrendado durante la vigencia del presente convenio, serán por cuenta del “Arrendatario y Promitente Comprador”. Al desocupar el inmueble, 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. -----

---**DÉCIMO SEGUNDA (Prohibición para subarrendar)**.- Las partes acuerdan que estará prohibido al “Arrendatario y Promitente Comprador” subarrendar en todo o en partes, así como ceder sus derechos derivados de este convenio o traspasar en cualquier forma la posesión del inmueble dado en arrendamiento, salvo autorización expresa y por escrito por parte del “Arrendador y Promitente Vendedor”. -----

---**DÉCIMO TERCERA (Caso fortuito y fuerza mayor)**.- El “Arrendador y Promitente Vendedor” no será responsable de robos, accidentes, incendio o cualquier acontecimiento que le cause daños y perjuicios al “Arrendatario y Promitente Comprador”, 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 y Promitente Vendedor” como el “Arrendatario y Promitente Comprador”, 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 y Promitente Vendedor” o quien éste designe. -----

---**DÉCIMO CUARTA (Saneamiento para el caso de evicción)**.- El “Arrendador y Promitente Vendedor” se obliga a que en caso de que un tercero con mejor derecho reclamara la posesión del



inmueble objeto del presente convenio por sentencia que cause ejecutoria en razón de algún derecho anterior a la celebración del presente convenio, el “Arrendador y Promitente Vendedor” deberá pagar al “Arrendatario y Promitente Comprador” una pena convencional del equivalente a 2 dos meses del valor de la renta. -----

----**DÉCIMO QUINTA (Prohibición de inspecciones).**--- Las partes acuerdan que el “Arrendador y Promitente Vendedor” no tendrá acceso al inmueble materia del presente instrumento, ni por sí, ni por medio de otra persona. Lo anterior es así, en virtud de que el “Arrendatario y Promitente Comprador” bajo protesta de decir verdad manifiesta que todos sus recursos, bienes y derechos son de legítima procedencia y que por ningún motivo han sido ni serán instrumento, objeto o producto de delitos o hechos ilícitos, manifestando también que el inmueble no será destinado a ocultar instrumentos, objetos o productos de ningún delito o hecho ilícito, ni para su comisión, siendo el “Arrendatario y Promitente Comprador” el único responsable ante cualquier autoridad de todos los actos o actividades que se realicen en el inmueble. En este sentido, las partes acuerdan que, el “Arrendador y Promitente Vendedor” no podrá realizar inspecciones físicas al inmueble, ni tendrá acceso al mismo, por lo cual se encontrará física y jurídicamente impedido para poder tener conocimiento sobre cualquier actividad que se lleve a cabo en el inmueble materia del presente instrumento, la cual será responsabilidad única y exclusiva del “Arrendatario y Promitente Comprador”.-----

----**DÉCIMO SEXTA (Obligaciones del “Arrendatario y Promitente Comprador”).**--- Serán obligaciones del “Arrendatario”, todas las estipuladas en la ley y en el presente convenio, conforme se enumera a continuación: -----

- 1. Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; -----
- 2. Responder de los daños y perjuicios que el bien arrendado sufra, 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 contrato; -----
- 3. Utilizar el bien solamente para el uso convenido, conforme a la naturaleza y destino del mismo; -----
- 4. Respetar en su caso el reglamento interno del condominio, aceptando desde estos momentos que, en su caso, el condominio y todos sus funcionarios, empleados, colaboradores o administradores estarán obligados a coadyuvar con el “Arrendador y Promitente Vendedor” para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este convenio, incluyendo en su caso la ejecución forzosa del mismo; -----
- 5. Dar uso apropiado al inmueble, no destinarlo a usos contrarios a la moral y las buenas costumbres; -----
- 6. Poner en conocimiento del “Arrendador y Promitente Vendedor”, en el término más breve posible, toda usurpación daño que otro haya hecho o pretenda hacer en el bien arrendado. En caso de no hacerlo, responderá de los daños y perjuicios que pueda ocasionar con su omisión; -----
- 7. Desocupar el inmueble y entregarlo al “Arrendador y Promitente Vendedor” una vez cumplido el plazo fijado en el convenio; -----
- 8. Queda prohibido al “Arrendatario y Promitente Comprador” guardar, conservar o tener

materiales explosivos, inflamables o de uso exclusivo de las fuerzas armadas en el inmueble arrendado;-----

---9. Queda prohibido realizar actos que perturben la seguridad o tranquilidad de los vecinos o habitantes de la zona en que se encuentra el inmueble, igualmente acto u omisión alguna que afecte o comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de éstos; -----

---10. Hacer las reparaciones de aquellos deterioros que exija el uso del bien dado en arrendamiento;

---11. Queda prohibido al “Arrendatario y Promitente Comprador” destinar el inmueble a: ser instrumento, objeto o producto de delitos o hechos ilícitos; ocultar o mezclar bienes producto de delitos o hechos ilícitos; o bien, para la comisión de delitos o hechos ilícitos. -----

---**DÉCIMO SÉPTIMA (Obligaciones del “Arrendador y Promitente Vendedor”).**- A su vez, serán obligaciones del “Arrendador”, todas las estipuladas en la ley, el presente convenio y, además, las siguientes: -----

---1. Transmitir el uso o goce temporal del inmueble, entregándolo al arrendatario, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido. El bien deberá entregarse en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del mismo; -----

---2. No perturbar al “Arrendatario y Promitente Comprador” en la posesión del inmueble, durante el tiempo de vigencia del presente convenio;-----

---3. 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;-----

---4. Garantizar el uso o goce pacífico del bien, por todo el tiempo que dure el convenio; -----

---5. Garantizar una posesión útil del bien arrendado, respondiendo de los daños y perjuicios que sufra el “Arrendatario y Promitente Comprador” por los defectos o vicios ocultos del bien, anteriores al arrendamiento; -----

---6. Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que el “Arrendador y Promitente Vendedor” sufra la evicción del bien arrendado;-----

---7. Devolver al arrendatario el saldo que hubiese a su favor al terminar el arrendamiento;-----

---8. Entregar al “Arrendatario y Promitente Comprador” los documentos que acrediten el pago de la renta. -----

---**DÉCIMO OCTAVA (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:-----

---1. Por la falta de pago de la renta en los términos del presente convenio; -----

---2. Por usarse el bien arrendado con un objeto distinto al convenido en el presente convenio o de la naturaleza o destino del inmueble; -----

---3. Por el subarriendo o traspaso del inmueble sin autorización del “Arrendador y Promitente Vendedor”; -----

---4. Por daños graves al bien arrendado, imputables al “Arrendatario y Promitente Comprador”;

---5. Por variar la forma del bien arrendado, sin contar con el consentimiento expreso del



“Arrendador y Promitente Vendedor”; -----

---6. Guardar en el inmueble arrendado, sustancias peligrosas, explosivas, inflamables o de uso exclusivo de las fuerzas armadas; -----

---7. La falta del pago del servicio de luz, gas y/o cualquier servicio contratado; -----

---8. Por la pérdida total o parcial del bien arrendado; -----

---9. Por pérdida de uso parcial del bien arrendado, siempre que la reparación dure más de un mes;

---10. Por la existencia de defectos o vicios ocultos graves en el bien, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el “Arrendatario y Promitente Comprador”; -----

---11. En el caso de que el “Arrendatario y Promitente Comprador” llegue a destinar el inmueble a ser instrumento, objeto o producto de delitos o hechos ilícitos; ocultar o mezclar bienes producto de delitos o hechos ilícitos; o bien, para la comisión de delitos o hechos ilícitos; y -----

---12. Por cualesquiera de las demás causas o incumplimiento a obligaciones establecidas en el presente convenio o en la ley. -----

---**DÉCIMO NOVENA (Viabilidad del pacto).**- Las partes manifiestan que las obligaciones establecidas en el presente convenio, sus consecuencias legales, así como todos los acuerdos establecidos en el mismo, son viables, al quedar establecidas las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se cumplirán las obligaciones contraídas por las partes; manifestando asimismo que las cargas obligacionales son equitativas y convenientes, ya que manifiestan que proporcionarán beneficios superiores a los intereses, réditos y penalidades pactadas. -----

---**VIGÉSIMA (Ausencia de reclamaciones preexistentes).**- Las partes manifiestan que al día de hoy no existen entre ellas reclamaciones civiles, mercantiles, penales ni de ninguna otra naturaleza, por lo que están conformes en otorgar por medio del presente convenio, el más amplio y cabal finiquito que en derecho corresponda. -----

---**VIGÉSIMA PRIMERA (Extinción de dominio).**- 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 y Promitente Vendedor” en su calidad de propietario le concede el uso y goce del inmueble al “Arrendatario y Promitente Comprador”, quien deberá destinarlo a un uso lícito, pacífico, tranquilo y conforme a las buenas costumbres. El “Arrendatario y Promitente Comprador” libera al “Arrendador y Promitente Vendedor” de toda responsabilidad o consecuencia jurídica ya sea civil, penal, administrativa o de cualquier otra naturaleza en la que pudiera verse involucrado, derivada de la comisión de cualquier delito, hecho o conducta consumada dentro o fuera del inmueble arrendado mientras se encuentre en posesión del mismo, y se obliga a sacarlo en paz y a salvo de cualquier procedimiento, especial pero no limitativamente de cualquier juicio de extinción de dominio, así como a indemnizarle integralmente los daños y perjuicios que pudiese afectar al “Arrendador y Promitente Vendedor”, incluyendo en su caso reponer el valor comercial del inmueble en caso de que éste se vea afectado por la extinción de dominio en perjuicio de su propietario, así como cualquier costo o gasto de asesoría o representación jurídica en que se hubiese

incurrido para hacer frente a cualquier procedimiento de aseguramiento, clausura, extinción de dominio o cualquier otra afectación civil, penal, administrativa o de cualquier otra naturaleza. -----

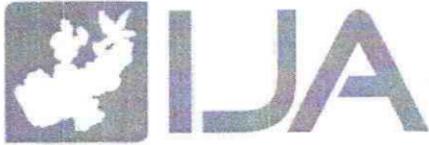
---**VIGÉSIMO SEGUNDA (Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita).**- El "Arrendatario y Promitente Comprador" está enterado de las obligaciones y responsabilidades que se desprenden de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, incluyendo el proporcionar la información y documentación 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 personas que directa o indirectamente pueda beneficiarse del presente convenio y sus efectos. En consecuencia, en este acto las partes recíprocamente se liberan, así como al prestador de servicios, al centro y al Instituto de Justicia Alternativa, de toda responsabilidad por las manifestaciones y compromisos contenidos en esta cláusula en torno a la legislación precisada. -----

---**VIGÉSIMO TERCERA (Categoría de sentencia ejecutoriada, procedimiento de ejecución 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 considerará como sentencia que hubiere causado ejecutoria, con todos los efectos que para la ejecución forzosa de la sentencias prevén las leyes. Por tanto, para la ejecución del presente convenio en lo general se sujetarán a las disposiciones y medios de impugnación aplicables conforme a los artículos 504, 505, 506 y demás disposiciones relativas del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, por lo que las partes se comprometen a no ejercitar ninguna acción legal distinta a las que resultaren respecto al incumplimiento del presente convenio final. -----

---**VIGÉSIMO CUARTA (Naturaleza del convenio y competencia).**- En consecuencia de lo establecido en la cláusula anterior y siendo el mismo de naturaleza civil, 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. -----

---**VIGÉSIMO QUINTA (Ejecución).**- En caso de que alguna de las partes incurra en alguna





causal de incumplimiento antes señaladas y respecto al presente convenio, se sujetaran y acogen a las siguientes cláusulas de ejecución:-----

---1. La parte que esté interesada en solicitar dicho procedimiento deberá acudir en la vía de ejecución forzosa o en su caso vía de apremio, establecida en el artículo 506 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, ante el C. Juez en Materia Civil de Primera Instancia en el Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, otorgándose un término de 5 cinco días para que cumpla voluntariamente con las obligaciones pactadas previo al lanzamiento, y en su caso a efecto de solicitar se requiera a la parte que hubiese incurrido en el incumplimiento y en su caso la parte tercero interesado, este último a elección de la parte solicitante, para que acrediten encontrarse al corriente de todas las obligaciones derivadas del contrato de Arrendamiento y/o la promesa de compraventa que nos ocupa.-----

---2. Si la parte que hubiese incurrido en el incumplimiento y, en su caso, el tercero interesado no acreditan que se encuentran al corriente de todas las obligaciones derivadas del convenio, se procederá a requerirlos para que en el momento de la diligencia cubran las obligaciones en su totalidad, es decir quedar sin ningún adeudo con la parte solicitante.-----

---3. Si la parte que hubiese incurrido en el incumplimiento y el tercero interesado en su caso, no cubren en su totalidad las obligaciones pactadas en el presente convenio al momento de la diligencia, se deberá llevar a cabo el embargo de bienes de la parte solicitante, complementaria y/o de la parte tercero interesado en su caso, lo anterior, para efectos de cubrir los montos adeudados, y los montos por los gastos y costas que genere el procedimiento de ejecución, para posteriormente, proceder al remate de dichos bienes y, con el producto de la venta de los mismos, realizar el pago de las obligaciones vencidas y no pagadas.-----

---4. Una vez que se haya realizado el aseguramiento de los conceptos señalados en los puntos anteriores, o aunque estos hayan sido cubiertos en el momento de la diligencia, por el solo hecho de presentarse cualquier incumplimiento a las disposiciones establecidas dentro del presente convenio, las partes acuerdan que se procederá de forma inmediata a la práctica de la diligencia de lanzamiento, quedando enterado desde estos momentos la parte complementaria sin necesidad de establecer más tiempo de gracia que el tiempo que transcurra de la firma del presente convenio hasta la fecha en que ocurra la diligencia de requerimiento, embargo y lanzamiento.-----

---5. La práctica de la diligencia de lanzamiento, se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de su familia, empleado, 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 y el uso de la fuerza pública. Los muebles u objetos que se encuentren dentro del inmueble y que no hayan sido embargados, deberán ponerse a costa y bajo responsabilidad de la parte complementaria, fuera del inmueble, y en caso de que no se encontrare la parte complementaria, se pondrán bajo riguroso inventario en depósito judicial en el lugar designado por la parte ejecutante.

---6. Una vez realizado el lanzamiento de la parte complementaria, se deberá poner a la parte solicitante en posesión del bien inmueble, a efecto de que desde dicho momento pueda disponer libremente de la posesión material y jurídica de dicho bien inmueble.-----

---7. Para la práctica de todas y cada una de las diligencias que se realicen durante el procedimiento

de ejecución del convenio final de método alterno, las partes autorizan que las mismas se puedan realizar con el auxilio de la fuerza pública. -----

---8. Si durante la tramitación del procedimiento de ejecución del convenio final de método alterno la parte complementaria abandona el inmueble materia del presente convenio, la parte solicitante podrá informar al Juez que conozca de dicho asunto, para que este, autorice diligencia de inspección del inmueble con el objetivo de comprobar tal hecho. En la realización de la diligencia antes señalada el funcionario que autorizado por el Juez para la práctica de la misma hará una relación pormenorizada del estado del inmueble, si se encuentran bienes muebles de la complementaria pero es notorio el abandono, el funcionario señalará tal situación en el acta correspondiente, haciendo inventario pormenorizado de tales bienes y señalará el estado en el que se encuentran, autorizando para que dichos bienes queden en custodia de la parte solicitante, hasta que la parte complementaria los reclame, pudiendo ser destinados dichos bienes al pago de las obligaciones incumplidas por la parte complementaria. -----

---**VIGÉSIMO SEXTA (Ausencia de vicios de la voluntad).**- Para todos los efectos legales, las partes manifiestan que en la celebración del presente convenio no existe dolo, mala fe, error, lesión o violencia y en consecuencia no existen causas de nulidad por estos conceptos. -----

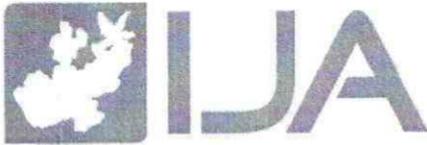
---**VIGÉSIMO SÉPTIMA (Acuerdo total).**- Las partes ratifican que el presente convenio constituye el acuerdo total entre ellas, con independencia de cualquier contrato, documento, título de crédito, negociación o comunicación sostenida previamente entre las partes en relación con la controversia que se resuelve a través de este instrumento. -----

---**VIGÉSIMO OCTAVA (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. -----

---**VIGÉSIMO NOVENA (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. -----

---**CIERRE DEL INSTRUMENTO.**- Los celebrantes en compañía del prestador 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 el prestador del servicio y otro tanto ante el H. 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 **MAURICIO VIRUES CARRERA, MARÍA DEL CARMEN PADILLA PALOMINO, MARIANA PATRICIA CHÁVEZ GONZÁLEZ, ITZAYANA VARGAS ESPARZA y/o INGRID PATRICIA BLANCO LONGORIA**, 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, validación e inscripción registral del presente convenio, así como en su caso el cumplimiento y la ejecución del mismo, ya sea en forma voluntaria o mediante ejecución forzosa, por lo que todas las partes desde estos momentos eximen y liberan totalmente a dichas personas de cualquier conflicto de interés responsabilidad derivada del hecho de intervenir con cualquier calidad o representación jurídica y procesal dentro de cualquier proceso de ejecución del mismo, por expresar fehacientemente las partes que son conscientes y es su voluntad expresa que dichas personas puedan participar libre y activamente en los procedimientos de ejecución del presente convenio, aun y cuando dichos procedimientos pudieran ser en su contra o sustentarse en un posible incumplimiento imputado a cualquiera de las partes, con las únicas limitantes de que, una vez iniciado un procedimiento de ejecución en representación de una de las partes, no podrán posteriormente representar a la otra parte dentro del mismo expediente de ejecución, así como tampoco podrán representar simultáneamente a dos o más partes con intereses opuestos dentro de la misma ejecución. -----

NOMBRE	FIRMA
N33-ELIMINADO 1 Parte solicitante "Arrendador y Promitente Vendedor"	N35-ELIMINADO 6
N34-ELIMINADO 1 Parte complementaria "Arrendatario y Promitente Comprador"	N36-ELIMINADO 6



ABOGADO DALIA PALOMA GUTIÉRREZ CORONA
PRESTADOR DEL SERVICIO CERTIFICADO POR EL INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA
DEL ESTADO DE JALISCO, BAJO NÚMERO DE REGISTRO 00793,
ADSCRITO AL CENTRO PRIVADO CON NÚMERO DE ACREDITACIÓN 00092

SANCIÓN DE CONVENIO

Expediente IJA: VAL/9611/2020
Expediente Centro: 1378/2020

GUADALAJARA, JALISCO A 15 QUINCE DE DICIEMBRE DEL AÑO 2020 DOS MIL VEINTE.

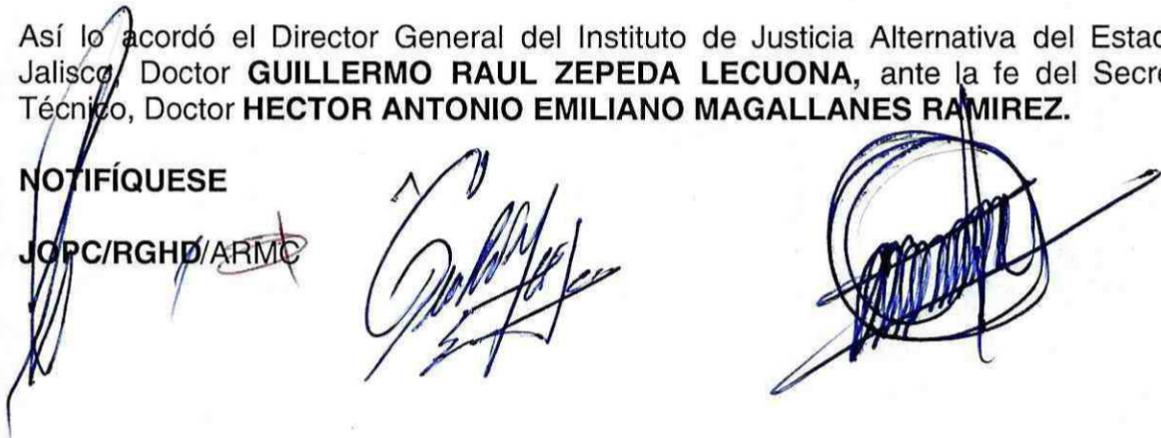
VISTO el convenio celebrado el día 20 veinte de noviembre del año 2020 dos mil veinte, por N13-ELIMINADO 1 ante el prestador del servicio DALIA PALOMA GUTIERREZ CORONA con número de certificación 793, adscrito al centro acreditado con número 092, denominado 092 VIRUES CARRERA Y ASOCIADOS S.C.; mismo 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 los 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/ARMC



FUNDAMENTO LEGAL

- 1.- ELIMINADO el nombre de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 2.- ELIMINADO el nombre de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 3.- ELIMINADO el nombre de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 4.- ELIMINADO el nombre de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 5.- ELIMINADA la Nacionalidad, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento 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 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 7.- ELIMINADA la fecha de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 8.- ELIMINADA la Clave de elector, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 9.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 2 renglones por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento 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 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.
- 11.- ELIMINADO ESCRITURA PUBLICA, 1 párrafo de 1 renglón por ser considerado como información reservada de conformidad con el Artículo 17.1 de la LTAIPEJM y con ESCRITURA PUBLICA
- 12.- ELIMINADO ESCRITURA PUBLICA, 1 párrafo de 1 renglón por ser considerado como información reservada de conformidad con el Artículo 17.1 de la LTAIPEJM y con ESCRITURA PUBLICA
- 13.- ELIMINADO el nombre de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 14.- ELIMINADO el domicilio de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

FUNDAMENTO LEGAL

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

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

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

18.- ELIMINADA la fecha de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

19.- ELIMINADA la fecha de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

20.- ELIMINADA la Clave de elector, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

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

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

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

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

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

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

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

FUNDAMENTO LEGAL

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

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

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

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

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

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

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

35.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

36.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento 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."