

Guadalajara, Jalisco, a 7 de abril de 2021
EXPEDIENTE INTERNO: 79/2021
Lic. Marisa del Carmen Barragán Hernández N.C. 699
Método aplicado: **CONCILIACIÓN**

CONVENIO FINAL DE MÉTODOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Comparece por una parte [N1-ELIMINADO 1], a quien adelante se designará como la parte solicitante; y por otra parte, [N2-ELIMINADO 1] a 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 de forma independiente con número de registro de certificación 00699 cero, cero, seis, nueve, nueve, de fecha 22 veintidós de enero de 2019 dos mil diecinueve, 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 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 domicilio 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:

La parte solicitante adquirió mediante usufructo el siguiente bien inmueble: [N5-ELIMINADO 65]

[N3-ELIMINADO 65]

[N4-ELIMINADO 65]

mismo que será denominado como "el inmueble", copia fotostática del usufructo privado se anexa al presente convenio, que cotejada por la prestadora de servicios forma parte integral del presente instrumento como **ANEXO-1**.

DECLARACIONES:

I.- La parte solicitante, [N6-ELIMINADO 1] bajo protesta de decir verdad manifiesta:

a) Que es una persona física, mayor de edad, de nacionalidad [N7-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 número [N10-ELIMINADO 11] documento del que acompaña copia fotostática la que cotejada por la prestadora de servicios 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 aptitud de entregar en arrendamiento el siguiente bien inmueble: [N12-ELIMINADO 65]

[N11-ELIMINADO 65]

[N13-ELIMINADO 65]

N14-ELIMINADO 65

- 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 N15-ELIMINADO 1 por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad manifiesta:

- a) Que es una persona física, mayor de edad, de nacionalidad N16-ELIMINADO 2 nacida el día N17-ELIMINADO 21 N18-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 número N19-ELIMINADO 11, documento del que acompaña copia fotostática la que cotejada por la prestadora de servicios 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.
- 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:

N20-ELIMINADO 65



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:

N21-ELIMINADO 1 pactó con N22-ELIMINADO 1 arrendamiento del siguiente bien inmueble: N24-ELIMINADO 65
N23-ELIMINADO 65

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.

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.

IV. 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.

V. 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.

VI. 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.

VII. 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

N25-ELIMINADO 65



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

VIII. 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.

IX. 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.

X. 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

XI. 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 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, la prestadora 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 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:



N26-ELIMINADO 65

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

"Arrendador" se refiere a N27-ELIMINADO 1

"Arrendatario" se refiere a N28-ELIMINADO 1

"Convenio" / "Convenio final de métodos alternativos de solución de controversias", significa este Convenio final de métodos alternativos de solución de controversias cuyo propósito es el arrendamiento del siguiente bien inmueble: N30-ELIMINADO 65

N29-ELIMINADO 65

"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.

"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 lo cual N31-ELIMINADO 1 (el **"Arrendador"**) entrega en arrendamiento a N32-ELIMINADO 1 (el **"Arrendatario"**) el siguiente bien inmueble: N35-ELIMINADO 65

N33-ELIMINADO 65

N34-ELIMINADO 65

mismo será indistintamente denominado como el **"Inmueble"**.

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 **7 siete de abril de 2021 dos mil veintiuno**, 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 Artículo 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. El **"Arrendatario"** se hace responsable por la contravención de esta cláusula, independientemente de dar lugar a la ejecución de este convenio.



N36-ELIMINADO 65

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.

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 **7 siete de abril de 2021 dos mil veintiuno** y terminando consecuentemente el día **6 seis de abril de 2022 dos mil veintidós**. 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. Las partes acuerdan que el arrendamiento se dará por terminado en caso de fallecimiento de alguna de las partes.

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.

Para la renovación del arrendamiento se deberá expresarse dicho deseo con al menos 60 sesenta días de anticipación y previo acuerdo del importe de la nueva renta convenida, ambas partes están de acuerdo en que la renta será ajustada de forma anual.

Las partes voluntariamente establecen que, para preservar la integridad física y jurídica del inmueble, si el **"Arrendatario"** por cualquier motivo abandona o desocupa el inmueble, el **"Arrendador"** 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"** solamente será responsable por el pago de las rentas que se hubiesen devengado hasta el día en que el **"Arrendador"** tome la posesión del inmueble, ello sin perjuicio de las demás obligaciones a cargo del **"Arrendatario"** y que resulten de la aplicación de las estipulaciones contenidas en este Convenio.

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) con un tope al valor total del arrendamiento de acuerdo al artículo 1313 del Código Civil del Estado de Jalisco el cual señala que la penalidad no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, misma que deberá pagarse 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 se incrementará cada vez en la misma proporción y porcentaje en que se incrementa 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 Convenio.

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 imputable 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 se 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 **\$7,500.00 (siete mil quinientos pesos 00/100 M.N.)** cantidad que incluye cuota de mantenimiento, el uso y disfrute del **"Inmueble"** durante la vigencia del presente convenio.

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 **\$7,500.00 (siete mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, 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 **\$7,500.00 (siete mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, equivalente a un mes de renta, en calidad de

N38-ELIMINADO 65



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 45 cuarenta y cinco 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 depósito se devolverá tres meses después de desocupado el Inmueble arrendado.

OCTAVA (Actualización de la Renta Mensual). – En caso de renovación del arrendamiento, 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 (Servicios). – El **"Inmueble"** cuenta con las 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"**, por lo que cualquier desperfecto o ruptura de estos 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 al **"Arrendador"**.

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"**.

DÉCIMA (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 PRIMERA (Modificaciones y Mejoras al "Inmueble"). - Se prohíbe al **"Arrendatario"** realizar cualquier adaptación o modificación al inmueble dado en arrendamiento, incluidos los tonos de pintura del inmueble, sin previo permiso por escrito del **"Arrendador"**, 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.

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.

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 SEGUNDA (Prohibición para Subarrendamiento). - Las partes acuerdan que está 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 TERCERA (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 especificados en el presente convenio;
- d) Dar uso apropiado al inmueble, no destinarlo a usos contrarios a la moral y las buenas costumbres;
- e) 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;
- f) Desocupar el inmueble y entregarlo al arrendador una vez cumplido el plazo fijado en el convenio, o en su caso renovar el arrendamiento;
- g) 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;
- h) Queda prohibido al **"Arrendatario"** guardar, conservar o tener materiales explosivos, o de uso exclusivo de las fuerzas armadas en el inmueble arrendado;
- i) Será responsable de los daños y perjuicios que se causen al Inmueble, así como los bienes muebles que se encuentren dentro del Inmueble;



- j) Hacer las reparaciones de aquellos deterioros que exija el uso del bien dado en arrendamiento;
- k) 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 CUARTA (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 QUINTA (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) Por usarse el bien arrendado con un objeto distinto al convenido en el presente convenio;
- c) Por el subarriendo o traspaso del inmueble sin autorización del **"Arrendador"**;
- d) Por daños graves al bien arrendado, imputables al **"Arrendatario"**;
- e) Por variar la forma del bien arrendado, sin contar con el consentimiento expreso del **"Arrendador"**;
- f) Por alteraciones sustanciales o modificaciones al **"Inmueble"**, sin consentimiento por escrito del **"Arrendador"**;
- g) Guardar en el inmueble arrendado, sustancias peligrosas, explosivas o de uso de la fuerza armada;
- h) La falta del pago de los servicios de luz, agua, y/o cualquier servicio contratado;
- i) Por la pérdida total o parcial del bien arrendado;
- j) Por pérdida de uso parcial del bien arrendado, siempre que la reparación dure más de un mes;
- k) En el caso de que el **"Arrendatario"** 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
- l) Por cualesquiera de las demás causas o incumplimiento a obligaciones establecidas en el presente convenio o en la ley.

DÉCIMA SEXTA (Saneario para el caso de evicción). - El **"Arrendador"** 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”** deberá pagar al **“Arrendatario”** una pena convencional del equivalente a 2 dos meses del valor de la renta.

DÉCIMA SÉPTIMA (Pérdida o Daño). - 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 (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 cláusula 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”**.

DÉCIMA NOVENA (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:

Arrendador N43-ELIMINADO 2

N42-ELIMINADO 65



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

VIGÉSIMA (Independencia del clausulado). - En el supuesto de que una o más de las estipulaciones contenidas en el presente convenio se llegara a declarar 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 PRIMERA (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 SEGUNDA (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 TERCERA (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 CUARTA (Ejecución del convenio). - En caso de que las partes incurran en alguna causal de incumplimiento antes señaladas y respecto al presente convenio, se sujetarán y acogen a las siguientes cláusulas de ejecución:

1. La parte solicitante 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 complementaria 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 que nos ocupa.

2. Si la parte complementaria y el tercero interesado en su caso, 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 complementaria 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 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. Sí 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, sí 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.

En caso de que cualquier notificación por cualquier motivo no pueda realizarse en los domicilios señalados por las partes, desde estos momentos manifiestan su conformidad con que todas las notificaciones, incluso las de carácter personal, se le realicen a través del Boletín Judicial.

VIGÉSIMA QUINTA (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 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.

VIGÉSIMA SÉXTA (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 SÉPTIMA (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 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"**, 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.

VIGÉSIMA OCTAVA (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 de la prestadora 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, las partes designan como autorizados para oír y recibir todo tipo de notificaciones la prestadora 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, 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.

N47-ELIMINADO 6
SC **SERVICIO:**
N48-ELIMINADO 1
El "Arrendador"

N49-ELIMINADO 6
PARTE **RIA:**
N50-ELIMINADO 1
El "Arrendatario"


LIC. MARISA DEL CARMEN BARRAGÁN HERNÁNDEZ
PRESTADOR DEL SERVICIO DE FORMA
INDEPENDIENTE CERTIFICADO POR EL INSTITUTO DE
JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO,
BAJO NÚMERO DE REGISTRO 00699.

N51-ELIMINADO 65

SANCIÓN DE CONVENIO

Expediente IJA: VAL/3830/2021
Expediente Forma Directa: 79/2021

GUADALAJARA, JALISCO A 19 DIECINUEVE DE ABRIL DEL AÑO 2021 DOS MIL VEINTIUNO.

VISTO el convenio celebrado el día 7 siete de abril del año 2021 dos mil veintiuno, por N52-ELIMINADO 1

ante el prestador del servicio MARISA DEL CARMEN BARRAGAN HERNANDEZ con número de certificación 699, quien presta su servicios de Forma Directa, asunto al que tanto el Prestador del Servicios como en éste Instituto se le asignaron los números de expediente citados al rubro; 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 28280/LXII/2020, el H. Congreso del Estado de Jalisco, expidió la Ley de Ingresos del Estado de Jalisco para el ejercicio Fiscal 2021 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/NEGM



119746-790721

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.- 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.
- 4.- 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.
- 5.- 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.
- 6.- 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.
- 7.- 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.
- 8.- 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.
- 9.- 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.
- 10.- 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.
- 11.- 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.
- 12.- 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.
- 13.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 4 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.
- 14.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 2 renglones por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos

FUNDAMENTO LEGAL

- 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.
- 15.- 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.
- 16.- 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.
- 17.- 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.
- 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 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.
- 20.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 4 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.
- 21.- 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.
- 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.- 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.
- 24.- 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.
- 25.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 4 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.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 4 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.
- 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

FUNDAMENTO LEGAL

Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

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 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.

30.- 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.

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.- 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.

34.- 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.

35.- 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.

36.- 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.

37.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 4 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.

38.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 4 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.

39.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 4 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.

40.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 4 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.

FUNDAMENTO LEGAL

41.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 4 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.

42.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 4 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.

43.- 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.

44.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 4 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.

45.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 4 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.

46.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 4 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.

47.- 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.

48.- 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.

49.- 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.

50.- 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.

51.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 4 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.

52.- 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.

* "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

FUNDAMENTO LEGAL

los sujetos obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios."