



COOPERATIVO LEGAL & ESPECIALISTAS
EN RESOLUCION DE CONTROVERSIAS



CONVENIO FINAL DE MÉTODO ALTERNATIVO.

CENTRO PRIVADO NÚMERO 100 CIEN.
PRESTADOR DE SERVICIOS 402 CUATROCIENTOS DOS
CONVENIO 436/2021 CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS DIAGONAL, DOS MIL VEINTIUNO
MÉTODO ALTERNO: MEDIACIÓN.

En Guadalajara, Jalisco, siendo las 16:00 dieciséis horas, del día 1 uno de Septiembre del año 2021 dos mil veintiuno, en las instalaciones del Centro Privado de Prestación de Servicios de Métodos Alternos, Cooperativo Legal & Especialistas En Resolución De Controversias, Sociedad Civil, con acreditación número 100 cien expedida por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, ubicadas en calle Reforma 2725 dos mil setecientos veinticinco, fraccionamiento Circunvalación Vallarta, en Guadalajara, Jalisco, ante la presencia del Prestador de Servicios adscrito a este centro, Licenciado **José Saúl Ávila Gutiérrez Hermosillo**, con certificación número 402 cuatrocientos dos, expedida por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, actuando de conformidad por lo dispuesto en los artículos 2 dos, 5 cinco, 12 doce, 13 trece, 14 catorce, 18 dieciocho, 22 veintidós, 60 sesenta, 63 sesenta y tres y, 69 sesenta y nueve, de la Ley de Justicia Alternativa, así como los relativos del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación, numerales 18 dieciocho, 19 diecinueve, 20 veinte, 21 veintiuno, 22 veintidós, 23 veintitrés, 24 veinticuatro, 25 veinticinco y 26 veintiséis, en funciones de Prestador de Servicio del expediente registrado bajo el número 1607 mil seiscientos siete, Convenio 436/2021 cuatrocientos treinta y seis diagonal, dos mil veintiuno, comparecieron:

- I.- Por una parte la denominada **N1-ELIMINADO 1** por conducto de su representante legal, con facultades suficientes, **N2-ELIMINADO 1** en lo sucesivo "**Parte Solicitante**".
- II.- Por una segunda parte, **N3-ELIMINADO 1** por su propio derecho, en lo sucesivo "**Parte Complementaria**".

A quienes conjuntamente se les denominará "**Las Partes**" de conformidad con los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 1 uno de Julio del 2021 dos mil veintiuno, "**Las Partes**" celebraron un **contrato de arrendamiento** respecto del inmueble **N5-ELIMINADO 65**
N4-ELIMINADO 65

Dicho contrato establece una duración de 12 doce meses forzosos para ambas partes, que comenzó a surtir efectos el día 1 uno de Julio del 2021 dos mil veintiuno, para finalizar el 30 treinta de Junio del 2022 dos mil veintidós.

DECLARACIONES

- I.- Declara la "**Parte Solicitante**", **N6-ELIMINADO 1** por conducto de su representante legal, seño **N7-ELIMINADO 1**



COOPERATIVO LEGAL & ESPECIALISTAS
EN RESOLUCION DE CONTROVERSIAS



a).- Es una sociedad constituida de conformidad con las leyes mexicanas, según consta en la Escritura Pública número N8-ELIMINADO 96 de fecha 21 veintiuno de Junio del 2001 dos mil uno, otorgada ante la fe del Licenciado Mario Enrique Camarena Obeso, Notario Público Suplente Asociado al Titular de la Número 7 siete, de Guadalajara, Jalisco, la cual se encuentra debidamente inscrita bajo el documento 23 veintitrés, folios del N9-ELIMINADO 118 del Libro 12 doce, Sección Personas Jurídicas del Registro Público de la Propiedad de Guadalajara, Jalisco. Con domicilio ubicado en N10-ELIMINADO 65

b).- Ser una sociedad que tiene por objeto social la asesoría y consultoría en materia inmobiliaria, gestorías, administración, prestación de servicios profesionales a la industria, arrendamientos y sub-arrendamientos entre otros.

c).- Que su representada cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes N11-ELIMINADO 7 N12-ELIMINADO 7

d).- Que el señor N13-ELIMINADO 1 comparece en su carácter de Apoderado General, y manifiesta bajo protesta de decir verdad que cuenta con todas las facultades necesarias para celebrar el presente Contrato, las cuales no les han sido revocadas, ni limitadas en ninguna forma, que acredita con la Escritura Pública número N14-ELIMINADO 96 de fecha 17 diecisiete de Enero del 2018 dos mil dieciocho, otorgada ante la fe de la Licenciado Maria, Enriqueta Ortiz Guerreo, Notario Público Titular de la Número 80 ochenta de Guadalajara, Jalisco.

e).- El interviniente, N15-ELIMINADO 1 declara ser N16-ELIMINADO 25d originario de N17-ELIMINADO 20 de N18-ELIMINADO 21 contador público, con domicilio convencional N19-ELIMINADO 2 N20-ELIMINADO 2. Mismo que se identifica con credencial para votar, con el registro óptico de caracteres número N21-ELIMINADO 15 cinco, nueve, nueve, dos, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

f).- Manifiesta bajo protesta de decir verdad, **tener la libre disposición del inmueble** mencionado en el punto de antecedentes para cualquier acto jurídico, en virtud del contrato de Comisión Mercantil celebrado el día 2 dos de Diciembre de 2014 dos mil catorce, con el señor N22-ELIMINADO 1 propietario del inmueble materia del arrendamiento, conforme se acredita con el recibo de pago predial con cuenta N23-ELIMINADO 97 de la Tesorería Municipal de Zapopan, Jalisco.

II.- Declara la "Parte Complementaria", por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad, señor N24-ELIMINADO N25-ELIMINADO 1

a).- Ser persona física, con plena capacidad para contratar y obligarse a lo que se derive del presente convenio y que se encuentra capacitado para realizar actos jurídicos de la naturaleza del presente.



COOPERATIVO LEGAL & ESPECIALISTAS
EN RESOLUCION DE CONTROVERSIAS



b).- De nacionalidad **N26-ELIMINADO 2** originario de **N27-ELIMINADO 2** de **N29-ELIMINADO 21**
N28-ELIMINADO 21 canta autor, con domicilio en **N30-ELIMINADO 2**
N31-ELIMINADO 2
N32-ELIMINADO 2 y, con domicilio convencional **N33-ELIMINADO 2**
N34-ELIMINADO 2 Mismo que se
identifica con pasaporte número **N35-ELIMINADO 19**
expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

c).- Tiene conocimiento de que la información financiera, contable y legal que han presentado a la "**Parte Solicitante**" para la celebración del presente, es causa determinante para el otorgamiento del arrendamiento, para lo cual manifiesta que dicha información es verídica, reflejando en la misma de manera fiel y exacta su situación declarada, por lo que está en plenas condiciones de dar cumplimiento a las obligaciones que contraen.

d).- Los recursos con los que pretende pagar la renta del Inmueble provienen en su totalidad de actividades consideradas como lícitas conforme a las leyes de la República Mexicana, así como la legislación internacional aplicable y/o por los criterios generalmente aceptados para efectos de prevenir y combatir el lavado de dinero y el financiamiento al terrorismo, independientemente del país o territorio donde dichos ingresos hayan sido generados, y que únicamente bajo esta premisa se está en aptitud legal de celebrar al presente Contrato, según lo dispuesto por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

e).- Es su libre voluntad celebrar el presente convenio en su carácter de "**Parte Complementaria**" con todos los efectos y obligaciones que ello conlleva, con el objeto de responder en tales términos frente a la "**Parte Solicitante**" ante los posibles incumplimientos de las obligaciones contenidas en este instrumento.

III.- Declaran "**Las Partes**":

a).- Que han agotado todas y cada una de las etapas que conlleva el desarrollo de métodos alternos a través de la mediación, mismo que se efectuó bajo los principios que marca el artículo 4 cuatro, de la Ley de Justicia Alternativa para el Estado de Jalisco.

b).- Que desde este momento designan como prestador de servicios dentro del presente convenio a la Licenciado **José Saúl Ávila Gutiérrez Hermosillo**, para que reciba a su nombre y representación cualquier tipo de notificaciones que el Instituto de Justicia Alternativa necesite realizar, de igual forma las partes señalan como domicilio para oír y recibir, cualquier tipo de notificaciones, en calle Reforma 2725 dos mil setecientos veinticinco, fraccionamiento Circunvalación Vallarta, de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco.

c).- Las partes manifiestan que el principal motivo que los reúne en la Prestación de Servicio de Métodos Alternativos de Justicia es el de **PREVENIR EL CONFLICTO** que pudiera surgir del **incumplimiento del arrendamiento**. Lo anterior tomando en consideración que **los métodos alternos podrán tener lugar como resultado de un acuerdo antes del surgimiento del conflicto**, lo anterior fundamentado en los artículos 2 dos, 5 cinco, 9 nueve, fracción I primera, III tercera y, demás relativos de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.



COOPERATIVO LEGAL & ESPECIALISTAS
EN RESOLUCION DE CONTROVERSIAS



Una vez expuesto lo anterior, "**Las Partes**" convienen en obligarse al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.-"Las Partes" se obligan a cumplir todas y cada una de las cláusulas estipuladas en el contrato de arrendamiento, así como las precisadas en el presente Convenio Final de Método Alterno, así mismo "**Las Partes**" establecen que en caso de que llegue a existir alguna contravención entre el presente convenio final de método alternativo y el contrato de arrendamiento señalada en el punto de antecedentes, prevalecerá la cláusula o penalidad establecida en el presente convenio. Así como que en caso de que dicha contravención no estuviere en el presente se estará en lo conducente a lo manifestado en el contrato.

Aunado lo anterior las partes establecen que bajo ningún supuesto ninguna pena individual o colectivas sobre el asunto que hoy nos ocupa podrá rebasar la suerte principal del mismo.

SEGUNDA.- La "**Parte Complementaria**" se compromete a pagar dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes, la cantidad de \$20,350.00 veinte mil trescientos cincuenta pesos, cero centavos, moneda nacional, pactada en el contrato de arrendamiento. El monto de la renta deberá ser pagado en el domicilio de la "**Parte Solicitante**", ubicado en N36-ELIMINADO 2

N37-ELIMINADO 2

durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

TERCERA.- La "**Parte Solicitante**" manifiesta otorgarle a la "**Parte Complementaria**", un descuento del 4.66% cuatro punto, sesenta y seis por ciento, sobre el valor de la renta mensual estipulado en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, únicamente por el mes de Julio del 2021 dos mil veintiuno, redondeado, para pagar \$19,400.00 diecinueve mil cuatrocientos pesos, cero centavos, moneda nacional. A partir del mes de Agosto del 2021 dos mil veintiuno, la "**Parte Complementaria**", comienza a pagar la renta mensual estipulada en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, hasta la fecha de vencimiento inclusive.

CUARTA.- "**LAS PARTES**" acuerdan extender el contrato de arrendamiento para vencer el 31 treinta y uno de Julio del 2022 dos mil veintidós.

QUINTA.- La "**Parte Complementaria**" se compromete a desocupar el inmueble en la fecha estipulada, es decir el día 31 treinta y uno de Julio del 2022 dos mil veintidós, o bien solicitar la renovación del contrato de arrendamiento por escrito, por lo menos 30 treinta días antes de su vencimiento.

SEXTA.- "**Las Partes**" manifiestan su voluntad para que el presente convenio se sancione y eleve a la categoría de **SENTENCIA EJECUTORIADA**, en caso de resultar procedente por parte del Instituto de Justicia Alternativa.

SÉPTIMA.- "**Las Partes**" manifiestan que, para mayor claridad y prevención de cualquier conflicto en la interpretación del contrato de arrendamiento referido, serán causas de incumplimiento con responsabilidad para la "**Parte Complementaria**" los siguientes supuestos:

- A. Sí la "**Parte Complementaria**" destina la finca arrendada a un fin diferente al estipulado en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.
- B. Sí la "**Parte Complementaria**" destina el bien inmueble para realizar actividades ilícitas.



COORPORATIVO LEGAL & ESPECIALISTAS
EN RESOLUCION DE CONTROVERSIAS



- C. Sí la **"Parte Complementaria"** varía el inmueble arrendado, aún con el carácter de mejora, afectando la estructura original del inmueble sin el previo consentimiento dado por escrito por la **"Parte Solicitante"**.
- D. Sí la **"Parte Complementaria"** guarda, conserva o tiene en la finca arrendada materiales explosivos o inflamables.
- E. Sí la **"Parte Complementaria"** se conduce con indecencia o inmoralidad en contra de las buenas costumbres.
- F. Sí la **"Parte Complementaria"** causa daños graves al inmueble arrendado.
- G. Sí la **"Parte Complementaria"** subarrenda, el inmueble arrendado sin la previa autorización de la **"Parte Solicitante"** y/o cede los derechos del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, así como las accesiones y mejoras que en su caso le hubiere hecho al inmueble arrendado.
- H. Sí la **"Parte Complementaria"** NO DESOCUPA el inmueble materia de este arrendamiento una vez vencido el plazo de duración del arrendamiento.
- I. La falta de pago de dos exhibiciones en forma consecutiva o no sucesiva por la **"Parte Complementaria"**.

OCTAVA.- "Las Partes" convienen que en caso de que el bien inmueble sea clausurado, cerrado o fuere impedido total o parcialmente su uso por cualquier autoridad por un periodo de más de 30 treinta días, por causas no imputables a la **"Parte Solicitante"**, esa será causa suficiente de rescisión del contrato por la **"Parte Solicitante"**, sin que esto anule la obligación la **"Parte Complementaria"**, de pagar la renta mensual mientras dure la clausura.

NOVENA.- La **"Parte Solicitante"** no tendrá acceso al inmueble materia del arrendamiento, salvo por causas de reparaciones urgentes e indispensables, previamente notificadas ante Notario Público por la **"Parte Complementaria"**.

DÉCIMA.- **"Las Partes"** manifiestan que para el caso de que la **"Parte Complementaria"** no cumpla con cualquiera de sus obligaciones tanto en el contrato de Arrendamiento como en este convenio queda expresamente estipulado que se someterán a los jueces y tribunales del Primer Partido Judicial de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciado al fuero de cualquier otro domicilio presente o futuro, y bajo el procedimiento que se detalla en la cláusula siguiente.

DÉCIMA PRIMERA.- CLAUSULA DE EJECUCIÓN En el caso de que la **"Parte Complementaria"** NO CUMPLA con cualquiera de sus obligaciones tanto en el contrato de Arrendamiento como en cualquiera de las cláusulas que han sido precisadas dentro del presente convenio. **"Las Partes"**, establecen la siguiente forma de ejecución:

1. Una vez llegada a la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento, **"La Parte Complementaria"**, tendrá un plazo de gracia de 15 quince días para desocupar y entregar el inmueble materia del arrendamiento, conforme lo establece el artículo 688 seiscientos ochenta y ocho del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.
2. **"La Parte Solicitante"** deberá acudir en la **VÍA DE EJECUCIÓN FORZOSA** establecida en el artículo 506 quinientos seis, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco ante el Juez competente de primera instancia del Primer Partido Judicial, a efecto de solicitar se requiera a **"La**

- Parte Complementaria**", para que acredite encontrarse al corriente de todas las obligaciones derivadas del contrato de Arrendamiento señalado y no encontrarse en algún supuesto de incumplimiento estipulado en el presente convenio.
3. Si **"La Parte Complementaria"** no acredita que se encuentran al corriente de todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, o se encuentra dentro de algún supuesto de incumplimiento descrito en el presente convenio, se procederá a requerir a **"La Parte Complementaria"**, para que en el momento de la diligencia cubran las obligaciones en su totalidad, es decir quedar sin ningún adeudo con **"La Parte Solicitante"** o terceros sí es que hubiera.
 4. Si **"La Parte Complementaria"**, no cubre en su totalidad sus obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, o de este Convenio Final de Método Alterno o se encuentran dentro de algún supuesto de incumplimiento de este convenio, se deberá llevar a cabo una segunda diligencia de **EMBARGO** de bienes de **"La Parte Complementaria"**, para cubrir los montos adeudados por los conceptos en cita, así como los montos por los gastos y costas que genere el procedimiento de ejecución coactiva del convenio Final de Método Alterno, sin necesidad de seguir el orden establecido en el artículo 521 quinientos veintiuno, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 522 quinientos veintidós, fracción I primera, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, ya que es voluntad de **"Las Partes"** renunciar a sujetarse a dicho orden para el caso de embargo, para posteriormente proceder al remate de dichos bienes y realizar el pago de las obligaciones vencidas y no pagadas por **"La Parte Complementaria"** a **"La Parte Solicitante"** de conformidad Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.
 5. 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 cualquiera incumplimiento a las disposiciones establecidas dentro del presente convenio, sin necesidad de sujetarse a lo establecido en el artículo 688 seiscientos ochenta y ocho, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, **"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"**.
 6. La práctica de la diligencia de lanzamiento, se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de su familia, doméstico, portero, vecino o agente de policía, pudiéndose emplear los servicios de un cerrajero y en su caso romper las cerraduras de las puertas de la finca si fuere 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 Solicitante"**.
 7. 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, virtual y jurídica de dicho bien inmueble.
 8. Para la práctica de todas y cada una de las diligencias que se realicen durante el procedimiento de Ejecución del Convenio Final de Método alternativo, **"Las Partes"** Autorizan que las mismas se puedan realizar con el auxilio de la Fuerza Pública.
 9. Son normas aplicables al procedimiento de ejecución del presente convenio, las contenidas en el capítulo Primero del Título Octavo del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.
 10. Sí durante la tramitación del procedimiento de Ejecución del Convenio Final de Método Alterno **"La Parte Complementaria"** abandona el inmueble materia del presente acuerdo, **"La Parte Solicitante"**, podrá informar al Juez que conozca de dicho asunto, para que este, autorice Diligencia de Inspección



COOPERATIVO LEGAL & ESPECIALISTAS
EN RESOLUCION DE CONTROVERSIAS



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 del arrendatario (parte 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 y" los reclame, pudiendo ser destinados dichos bienes al pago de las obligaciones incumplidas por "La Parte Complementaria".

11. Una vez realizado el procedimiento de Ejecución por "La Parte Solicitante", se le solicitara al Juez competente, otorgue la posesión de la garantía manifestada en las declaraciones por la "La Parte Complementaria", a "La Parte Solicitante" frente las obligaciones incumplidas.

Para el caso de que "La Parte Solicitante" incumpliera con sus obligaciones precisadas en el presente y/o en el contrato de arrendamiento, "La Parte Complementaria" tendrá derecho de acudir a dicha ejecución manifestada con antelación, para solicitar el cumplimiento de las penalidades pactadas entre "Las Partes".

DÉCIMA SEGUNDA.- La "Parte Complementaria", se obliga a dar aviso por escrito a la "Parte Solicitante", con 30 treinta días de anticipación en caso de no renovar el contrato de arrendamiento, permitiendo la promoción del inmueble y acceso a los interesados en los días y horarios que autorice la "Parte Complementaria".

DÉCIMA TERCERA.- Al término del arrendamiento, la "Parte Complementaria", se obliga a devolver el inmueble al corriente de pago de, energía eléctrica, servicios de televisión de paga, internet, teléfono y demás que le sean inherentes.

DÉCIMA CUARTA.- "Las Partes" establecen de mutuo acuerdo, que en caso que la "Parte Complementaria", dentro del término de duración de este arrendamiento, no entregue la cantidad correspondiente a la renta mensual dentro del plazo establecido, la "Parte Complementaria" se obliga a pagar a la "Parte Solicitante", además de la cantidad correspondiente a la renta de cada mes, el 3.5% tres punto, cinco por ciento, mensual, sobre saldos insolutos por lo que según lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento se estará en lo dispuesto en la presente.

DÉCIMA QUINTA.- "Las Partes" establecen de mutuo acuerdo, que en caso de no desocupar el inmueble en la fecha estipulada, la penalidad que se aplica no podrá exceder del 98% noventa y ocho por ciento, de la renta pactada en la cláusula decima novena del multicitado contrato de arrendamiento, entendiéndose que intereses por mora o gastos por administración o cobranza si serán aplicados según lo pactado por "Las Partes".

DÉCIMA SEXTA.- LEYES DE EXTINCIÓN DE DOMINIO. "Las Partes", de conformidad con lo manifestado en el capítulo de declaraciones, ratifican que el presente contrato es celebrado de buena fe, concediendo por tanto a la " Parte Solicitante", el uso y goce del inmueble objeto del arrendamiento a la " Parte Complementaria", el cual deberá destinarlo a un uso lícito, pacífico, tranquilo y conforme a las buenas costumbres, por lo que la " Parte Complementaria ", libera a la " Parte Solicitante " de toda responsabilidad penal en la que pudiera verse involucrado, derivado de la comisión de cualquier delito consumado dentro o fuera del inmueble referido (hechos típicos y antijurídicos) relacionados con la delincuencia organizada o de otro tipo de ilícitos, de los cuales se mencionan entre otros de manera enunciativa más no ilimitada los



COORPORATIVO LEGAL & ESPECIALISTAS
EN RESOLUCION DE CONTROVERSIAS



siguientes: narcotráfico, secuestro, robo de vehículo, trata de personas o cualquier otro contenido en la Ley de Extinción de dominio o de la legislación penal.

Igualmente manifiesta la "**Parte Complementaria**" que el inmueble, los accesorios y los bienes muebles propiedad a la "**Parte Solicitante**" o incorporados al inmueble, no serán utilizados para ocultar o mezclar bienes o productos de algún delito, por el mismo o por terceros, que la "**Parte Complementaria**" será 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 a la "**Parte Solicitante**" y en su caso, restituir a este, por todas las consecuencias que el incumplimiento de esta cláusula pudiera causarle, y en caso de ejecución de la extinción de dominio sobre el inmueble materia del presente contrato, "**La Parte Complementaria**" deberá restituirle a la "**Parte Solicitante**" al valor comercial que reporte el inmueble en aquel momento.

Así mismo la "**Parte Complementaria**" se obliga a informar la "**Parte Solicitante**" de cualquier notificación o procedimiento o juicio que se inicie conforme a la **LEY FEDERAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO** y proporcionar toda la información necesaria para defender los intereses de la "**Parte Solicitante**".

La "**Parte Complementaria**" manifiesta que el dinero destinado al pago de la renta del inmueble arrendado no será instrumento objeto o producto de actos o actividades ilícitas en especial de aquellos señalados en la fracción II segunda del artículo 22 veintidós de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como las disposiciones de su ley Reglamentaria, Ley federal de Extinción de Dominio.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 1995 mil novecientos noventa y cinco fracciones III tercera, IV cuarta y 1999 mil novecientos noventa y nueve del Código Civil vigente en el Estado de Jalisco, las partes acuerdan que a la "**Parte Solicitante**" no tendrá acceso al inmueble rentado, salvo por causas de reparaciones urgentes e indispensables notificadas por la "**Parte Complementaria**", y para tal efecto a la "**Parte Solicitante**" 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.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. Que la "**Parte Complementaria**" está enterada, de la obligación que tienen de proporcionar a la "**Parte Solicitante**" la información y documentación necesaria para el cumplimiento de las obligaciones que la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita establece, según lo dispone en su artículo 21 veintiuno. Así mismo referente al contenido de la fracción III del artículo tercero de la Ley de la materia respecto al concepto de Beneficiario Controlador y los de presunción de su existencia, al respecto 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 objeto del instrumento y por lo tanto no existe dueño beneficiario.

DÉCIMA OCTAVA.- Gastos y Costas. Si la "**Parte Complementaria**" da lugar a trámites judiciales o extrajudiciales, con intervención de Abogados, derivado del incumplimiento del pago oportuno de las cuotas establecidas en el contrato, será responsable de los gastos y costas que, con motivo de la gestión de cobranza extrajudicial, y en su caso judicial se originen, que en ningún caso podrán ser menores al equivalente de dos



COORPORATIVO LEGAL & ESPECIALISTAS
EN RESOLUCION DE CONTROVERSIAS

mensualidades del contrato de arrendamiento de que se trata. Para ser considerada gestión judicial, únicamente será necesaria la presentación de la demanda ante los tribunales competentes, según la materia que se trate.

-----CONSTANCIA DEL PRESTADOR DE SERVICIO-----

De conformidad con el artículo 67 sesenta y siete, de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, artículo 20 veinte 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.

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 expidieron por lo que resultan idóneos.

Solicito que una vez que se haya validado el presente Convenio, se nos expidan 3 tres juegos de copias certificadas de la Sanción del mismo.

Leído que fue el presente convenio y enterados "Las Partes" de su contenido, valor y fuerza legal, manifiestan su conformidad con el mismo, por lo que firman por cuadruplicado en Guadalajara, Jalisco.

"Parte Solicitante"

N38-ELIMINADO 6

N39-ELIMINADO 1

"Parte Complementaria"

N40-ELIMINADO 6

N41-ELIMINADO 1



Prestador de Servicio de Métodos Alternos.
Licenciado José Saúl Ávila Gutiérrez Hermosillo
Centro Privado de Prestación de Servicios DE Métodos Alternativos.
Coorporativo Legal & Especialistas en Resoluciones de Controversias, Sociedad Civil
Centro Privado Número 100 Cien del Estado de Jalisco.
Certificación 402 cuatrocientos dos, Instituto de Justicia Alternativa (IJA).

SANCIÓN DE CONVENIO

Expediente IJA: VAL/11828/2021
Expediente Centro: 436/2021

GUADALAJARA, JALISCO A 6 SEIS DE OCTUBRE DEL AÑO 2021 DOS MIL VEINTIUNO.

VISTO el convenio celebrado el día 1 uno de septiembre del año 2021 dos mil veintiuno por N42-ELIMINADO 1

N43-ELIMINADO con el carácter que se acredita mediante la escritura pública respectiva que se anexa al Convenio Final N44-ELIMINADO 1 ante el prestador del servicio JOSE SAUL AVILA GUTIERREZ HERMOSILLO con número de certificación 402, adscrito al centro acreditado con número 100, denominado 100 COOPERATIVO LEGAL & ESPECIALISTAS EN RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS 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 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.

Por último, como lo solicita el prestador del servicio en su escrito mediante el cual adjuntó el convenio final, suscrito por las partes, expídanse copias certificadas de la documentación que indica, previo pago del derecho correspondiente que causa tal petición.

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/FJML/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.- 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.- 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.
- 8.- 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
- 9.- ELIMINADO FOLIO, 1 párrafo de 1 renglón por ser considerado como información reservada de conformidad con el Artículo 17.1 de la LTAIPEJM y con
F O L I O
- 10.- 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.
- 11.- ELIMINADA la Clave de Registro Federal de Contribuyentes (RFC), 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.
- 12.- ELIMINADA la Clave de Registro Federal de Contribuyentes (RFC), 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.
- 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 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

FUNDAMENTO LEGAL

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.- ELIMINADO el estado civil, 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.- ELIMINADO el lugar 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 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.- 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.

20.- 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.

21.- ELIMINADO el Código de OCR (reconocimiento óptico de caracteres) de credencial para votar parte posterior, 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.- ELIMINADO CUENTA PREDIAL, 1 párrafo de 1 renglón por ser considerado como información reservada de conformidad con el Artículo 17.1 de la LTAIPEJM y con CUENTA PREDIAL

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.- 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.

26.- 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.

27.- ELIMINADO el lugar 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 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

28.- 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

FUNDAMENTO LEGAL

Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

29.- 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.

30.- 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.

31.- 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.

32.- 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.

33.- 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.

34.- 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.

35.- ELIMINADO el número de pasaporte, 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.

36.- 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.

37.- 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.

38.- 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.

39.- ELIMINADO el nombre de un particular, 1 párrafo de 3 renglones 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.

40.- 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.

41.- 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

42.- 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.

43.- 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.

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