

**EXPEDIENTE 423/2021 CUATROCIENTOS VEINTITRES DIAGONAL DOS MIL VEINTIUNO.
LICENCIADO ERWIN ALEJANDRO ESCAMILLA OCAÑA.-----
NÚMERO DE ACREDITACIÓN DEL CENTRO PRESTADOR DE SERVICIOS: 00105 CIENTO
CINCO.-----
NÚMERO DE HOLOGRAMA DE CERTIFICACIÓN: 743 SETECIENTOS CUARENTA Y TRES.---
FECHA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN: 15 QUINCE MARZO DEL 2021 DOS MIL
VEINTIUNO.-----
FECHA DE VIGENCIA DE CERTIFICACIÓN: 14 CATORCE MARZO DEL 2023 DOS MIL
VEINTITRÉS.-----
MÉTODO APLICADO: CONCILIACIÓN. -----**

--- En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, México, a los 05 cinco días del mes de noviembre del año 2021 dos mil veintiuno, siendo las 16:00 dieciséis horas, ante mí, Licenciado **ERWIN ALEJANDRO ESCAMILLA OCAÑA** prestador de servicios de medios alternos de solución de conflictos certificado por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco con número de certificación 743 setecientos cuarenta y tres, dentro de las instalaciones del Centro Privado con número de acreditación 105 ciento cinco expedido por el Instituto de Justicia Alternativa de Estado de Jalisco y actuando de conformidad con los artículos 2 dos, 3 tres fracción XIII décima tercera, 4 cuatro, 5 cinco, 12 doce, 13 trece, 14 catorce, 18 dieciocho, 22 veintidós, 60 sesenta, 63 sesenta y tres, 69 sesenta y nueve, 72 setenta y dos y 75 setenta y cinco de La Ley de Justicia Alternativa de Estado de Jalisco; así como del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación los artículos del 18 dieciocho al 26 veintiséis, **HAGO CONSTAR:** el **CONVENIO FINAL DE MÉTODO ALTERNATIVO** con la comparecencia por una parte de la señora **N1-ELIMINADO** **N2-ELIMINADO 1** a quien en lo sucesivo se le denominará como **"LA PARTE ARRENDADORA" Y/O "PARTE SOLICITANTE"**, por la otra parte, el señor **N3-ELIMINADO** **N4-ELIMINADO 1**, a quien en lo sucesivo se le denominará **"LA PARTE ARRENDATARIA" Y/O "PARTE COMPLEMENTARIA"**, asimismo, la señora **N5-ELIMINADO 1** en su carácter de **"LA PARTE FIADORA" Y/O "PARTE COMPLEMENTARIA"**, y en conjunto las partes que intervienen se les denominará en el presente convenio final de métodos alternos, como **"LAS PARTES"**. Convenio que las partes dejan sujeto de conformidad con las siguientes: -----

----- ANTECEDENTES : -----

--- Que el principal motivo que los reúne es el de PREVENIR CUALQUIER CONFLICTO O CONTROVERSIA que se suscite entre ellos derivado de la interpretación y/o cumplimiento del contrato de arrendamiento de fecha 04 cuatro de noviembre de 2021 dos mil veintiuno así como para permitir el uso y goce del, inmueble que se precisará en la cláusula PRIMERA del presente convenio; mismo que se agrega al presente convenio como anexo 1 uno; el cual no es necesario transcribir en obvio de repeticiones innecesarias. -----

Lo anterior tomando en consideración que LOS MÉTODOS ALTERNOS PODRÁN TENER LUGAR COMO UN ACUERDO ASUMIDO ANTES O DESPUÉS DEL SURGIMIENTO DEL CONFLICTO, con

fundamento en los artículos 2º, 9º y demás relativos de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.-----

----- **DECLARACIONES:** -----

--- **DECLARA LA PARTE ARRENDADORA:**-----

--- **1.-** Manifiesta y ratifica, bajo protesta de decir verdad, que tiene la posesión, así como la libre y plena disposición del bien inmueble descrito en la cláusula PRIMERA, por lo que puede permitir el uso o goce temporal de dicho bien por un precio cierto, lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar. -----

--- **DECLARAN LAS PARTES:**-----

---**1.-** Que reconocen el carácter con el cual comparecen en el presente convenio y que es su voluntad, pasar y respetar todo lo aquí estipulado, manifestando desde este momento, que expresan su consentimiento libre de error, dolo, violencia, mala fe, lesión y reticencia. -----

---**2.-** Que acuerdan celebrar el presente convenio final de método alternativo de conformidad con el Artículo 9 Noveno fracción I primera de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, antes del surgimiento de cualquier conflicto, así mismo es su voluntad celebrar el presente convenio para que sea considerado como sentencia ejecutoriada una vez que sea ratificado y sancionada por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco de conformidad con el Artículo 72 setenta y dos de Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco. -----

---**3.-** Que se someten voluntariamente a la celebración del presente convenio y acuerdan celebrarlo como un Método Alternativo y como trámite Convencional para prevenir conflictos y la solución de estos, sin necesidad de Intervención de los órganos jurisdiccionales, salvo para su cumplimiento forzoso.-----

---**4.-** Que manifiestan bajo protesta de decir verdad que no han iniciado trámite o procedimiento alguno ante cualquier autoridad judicial relacionado con el conflicto materia del presente Convenio.

---**5.-** Que autorizan expresamente al suscrito prestador de servicios y a los señalados como autorizados, para que por medio de éstos y en el domicilio del centro privado señalado, reciban a su nombre y representación cualquier tipo de notificación, prevención o actuación por parte del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco. -----

--- Hechas las anteriores declaraciones las partes sujetan el presente convenio al tenor de los siguientes: -----

----- **CLÁUSULAS:** -----

--- **PRIMERA.-** Las partes intervinientes en el presente convenio manifiestan su voluntad de prevenir futuras controversias mediante los métodos alternativos de solución de conflictos, que puedan surgir respecto de la interpretación y el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado por las partes con fecha 04 cuatro de noviembre de 2021 dos mil veintiuno, con respecto al **Inmueble ubicado en calle** N6-ELIMINADO 65

N7-ELIMINADO 65 el cual tiene las

N8-ELIMINADO 65

plena disposición de este mediante recibo predial número N9-ELIMINADO 97

N10-ELIMINADO 97

mismo que se agrega al presente convenio como anexo

número 2 dos. -----

--- **LAS PARTES** reconocen en la firma del presente Convenio Final de Método Alternativo que se han otorgado recíprocas concesiones en relación al contrato de arrendamiento de origen con la finalidad de prevenir cualquier controversia, las cuales, atendiendo al principio de confidencialidad que rige el procedimiento de métodos alternos de resolución de conflictos, no pueden ser precisadas en su totalidad con el ánimo de conservar la confidencialidad del procedimiento, en consecuencia **LAS PARTES** se obligan a dar cumplimiento a todas y cada una de las cláusulas contenidas en el presente, por ser resultado de un método alternativo. -----

LAS PARTES convienen manifestar expresamente las siguientes recíprocas concesiones: -----

--- **1.- LA PARTE ARRENDATARIA** tendrá un plazo de gracia de 5 cinco días después de la fecha de pago de renta para cumplir con el pago sin que esta genere intereses, será hasta el sexto día de retraso que empezará a cobrarse intereses por los saldos insolutos. -----

--- **2.-** En caso de mora en el pago de la renta conforma lo precisado en el punto anterior, el interés moratorio será del 3.3% tres punto tres por ciento mensual sobre saldos insolutos. -----

--- **3.-** En caso de incumplimiento, solo será aplicable la siguiente pena convencional: -----

----- **A)** Para el caso en que se actualice cualquiera de las causales de rescisión o ejecución previstas en el contrato de arrendamiento o en el presente Convenio, la parte culpable deberá pagar por concepto de penalidad convencional la cantidad equivalente al 90% del monto de la renta mensual de los meses en los que se actualice la causal. -----

----- **B)** Si una vez vencido el contrato de arrendamiento **EL ARRENDATARIO** sigue ocupando el inmueble arrendado sin autorización por parte de **EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO** pagará como pena convencional la cantidad equivalente al 90% noventa por ciento de la renta mensual, por cada mes que continúe ocupando el inmueble sin la renovación del contrato o autorización de **EL ARRENDADOR**. El cobro de la pena es independiente al pago de la renta por la ocupación del inmueble. -----

--- Es necesario aclarar que las penas descritas anteriormente, no podrán ser solicitadas simultáneamente, una excluye a la otra. -----

--- **4.-** En caso de ejecución del presente convenio, los gastos y costas serán cubiertos por quien haya incumplido con sus obligaciones, sin poder hacerse pacto previo debido a no ser un derecho sobre el que se pueda convenir. -----

--- **5.- EL ARRENDATARIO** renuncia al derecho de preferencia por el tanto en caso de que el inmueble sea vendido, asimismo las partes acuerdan que en caso de venta se dará por terminado el contrato anticipadamente, no obstante **LA PARTE ARRENDATARIA** tendrá el plazo de 2 dos meses para desocupar el inmueble arrendado.-----

--- **6.-** Será motivo de rescisión la falta de pago o el atraso en dos o más mensualidades de renta, sin necesidad de interpelación alguna.-----

Una vez manifestado lo anterior, **LAS PARTES** están de acuerdo y es su libre voluntad elevar el presente convenio una vez sancionado y registrado ante el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco a sentencia ejecutoriada de conformidad con el artículo 72 setenta y dos de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.-----

SEGUNDA.- En el caso de que **LA PARTE ARRENDADORA** por circunstancias excepcionales y de buena fe acepte el cumplimiento de las obligaciones en forma o fecha distintas de las aquí estipuladas o en el contrato de arrendamiento relacionado, no se entenderá en forma alguna, que se modifican las condiciones pactadas en el presente convenio ni en el contrato de arrendamiento vinculado a éste, es decir no existirá novación.-----

TERCERA.- LAS PARTES reconocen que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a su cargo o se actualice alguna causal de rescisión dará lugar a la ejecución forzosa en los términos que de este instrumento se desprende.-----

--- **LAS PARTES** manifiestan que, para mayor claridad y prevención de cualquier conflicto en la interpretación del contrato de Arrendamiento referido, serán causas de ejecución del convenio con responsabilidad para **LA PARTE ARRENDATARIA**, de manera enunciativa y no limitativa, los siguientes supuestos:-----

--- **A)** Destinar el inmueble arrendado a un fin diferente al estipulado en el contrato de arrendamiento.-----

--- **B)** Si destina el bien inmueble para realizar actividades ilícitas.-----

--- **C)** Si varía el inmueble arrendado, aun con el carácter de mejora, sin el previo consentimiento dado por escrito por **LA PARTE ARRENDADORA**.-----

--- **D)** Si guarda, conserva o tiene en la finca arrendada materiales explosivos o inflamables.-----

--- **E)** Si se conduce con indecencia o inmoralidad en contra de las buenas costumbres.-----

--- **F)** Si causa daños al inmueble arrendado.-----

--- **G)** Si subarrienda el inmueble arrendado sin la previa autorización de **LA PARTE ARRENDADORA** 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)** Si no desocupa el inmueble materia de este arrendamiento una vez vencido el plazo de duración del arrendamiento celebrado entre las partes.-----

--- **I)** Todas las demás aplicables en términos del contrato y establecidas en el código Civil del Estado de Jalisco, salvo pacto en contrario que se hubiere establecido en el Contrato de Arrendamiento.-----

--- Así mismo serán causas de incumplimiento con responsabilidad para **LA PARTE ARRENDADORA** los siguientes supuestos.-----

--- **A)** Si el inmueble objeto del arrendamiento es sujeto a un procedimiento judicial o cualquier acto que afecte la posesión pacífica del arrendatario durante la vigencia del contrato;-----

--- **B)** La evicción del inmueble arrendado.-----

--- **C)** Si **LA PARTE ARRENDADORA** no da mantenimiento necesario al inmueble por lo que respecta a la estructura y construcción de esta;-----

--- **D)** Estorbar o poner dificultades de manera alguna para el uso del bien arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.-----

--- **E)** Todas las demás aplicables en términos del contrato y establecidas en el código Civil del Estado de Jalisco, salvo pacto en contrario que se hubiere establecido en el Contrato de Arrendamiento.-----

CUARTA.- LA PARTE FIADORA y/o OBLIGADO SOLIDARIO, se obliga a garantizar las obligaciones de **LA PARTE ARRENDATARIA,** en forma total e incondicional, respecto de todas y cada una de las obligaciones originariamente a cargo de **LA PARTE ARRENDATARIA.** La obligación de **LA PARTE FIADORA** subsistirá aun después de vencido el plazo del contrato de arrendamiento hasta la total desocupación del inmueble arrendado y el pago de cualquier obligación derivada del contrato de arrendamiento, esto en los términos de los artículos 1987, 1998 y demás aplicables del Código Civil Federal y del propio Código Civil del Estado de Jalisco, renunciando a los beneficios de orden, excusión y división y demás excepciones que pudieran corresponderle.-----

Asimismo, **LA PARTE ARRENDATARIA** autoriza que **LA PARTE FIADORA** pueda entregar la posesión del inmueble arrendado.-----

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN.-----

QUINTA.- En caso de que alguna de las partes incumpla con cualquiera de sus obligaciones o se actualice una causa de rescisión o ejecución de las previstas en el contrato de origen o en el presente convenio; la parte interesada se sujetara a las reglas previstas por el artículo 506 quinientos seis del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco. El actor podrá optar por la rescisión del contrato o el cumplimiento forzoso, para cualquiera de los casos deberá solicitar por escrito ante el Juez competente, debiendo precisar las causas motivadoras de la ejecución solicitada y los actos en que deba consistir dicha ejecución, debiendo acompañar el presente convenio sancionado por el Instituto de Justicia Alternativa de Estado de Jalisco y el contrato de arrendamiento, ya sean en original o copias certificadas, de conformidad con lo siguiente:-----

Para el caso de incumplimiento por **LA PARTE ARRENDATARIA:**-----

--- **A)** Recibida la solicitud, el Juez competente examinará la personalidad del solicitante y si ésta reúne los requisitos correspondientes decretará la ejecución con efecto de mandamiento en forma y ordenará requerir a la parte contraria, para que dentro del término de 5 cinco días acredite haber cumplido con sus obligaciones en tiempo y forma, de lo contrario, se procederá a su ejecución forzosa en forma inmediata. -----

--- **B)** Una vez transcurrido el plazo otorgado, si **LA PARTE ARRENDATARIA** y/o **LA PARTE FIADORA** no acreditan haber cumplido con sus obligaciones, se procederá a la ejecución forzosa.

--- **C)** Se procederá al embargo de bienes suficientes de **LA PARTE ARRENDATARIA** y/o **LA PARTE FIADORA** para cubrir la suerte principal, intereses, penalizaciones, gastos y costas, para posteriormente proceder al remate de dichos bienes y realizar el pago de la obligaciones vencidas y no pagadas. -----

--- **D)** En la misma diligencia, se le informará a **LA PARTE ARRENDATARIA** que se le otorga únicamente un plazo de gracia de 15 quince días naturales a partir de la diligencia para la desocupación y entrega del inmueble materia del arrendamiento, de conformidad a lo establecido por el artículo 688 seiscientos ochenta y ocho del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco. -----

--- **E)** Si **LA PARTE ARRENDATARIA** no desocupa el inmueble dentro del plazo de gracia, se procederá a la práctica de la diligencia de lanzamiento, previa orden del Juez competente de lo Civil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, 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, aunado a lo anterior se podrán emplear los servicios de un cerrajero o en su caso romper las cerraduras necesarias de las puertas, así como el uso de la fuerza pública. Los bienes muebles u objetos que se encuentren dentro del inmueble deberán ponerse a costa y bajo responsabilidad de **LA PARTE ARRENDATARIA**, fuera del inmueble, y en caso de no encontrarse **LA PARTE ARRENDATARIA**, se pondrá bajo riguroso inventario en depósito judicial en el lugar designado por **LA PARTE ARRENDADORA**. -----

--- **E)** Una vez realizado el lanzamiento a **LA PARTE ARRENDATARIA**, el Juez competente deberá ordenar se ponga a **LA PARTE ARRENDADORA** en posesión del bien inmueble, a efecto de que desde dicho momento pueda disponer libremente del bien inmueble arrendado. -----

Para el caso de Incumplimiento por **LA PARTE ARRENDADORA:** -----

--- **A)** Recibida la solicitud, el Juez competente examinará la personalidad del solicitante y si ésta reúne los requisitos correspondientes decretará la ejecución con efecto de mandamiento en forma y ordenará requerir a la parte contraria, para que dentro del término de 5 cinco días acredite haber cumplido con sus obligaciones en tiempo y forma, de lo contrario, se procederá a su ejecución forzosa en forma inmediata. -----

--- **B)** El Juez competente deberá requerir a **EL ARRENDADOR** para que en el término de cinco días cumpla con las obligaciones derivadas de su incumplimiento más las penalidades correspondientes en su caso. -----

--- **C)** En caso de no acreditar el cumplimiento o no tenga oposición fundada, se procederá a ordenar el cumplimiento forzoso del contrato y convenio en los términos convenidos, de ser necesario se podrá ordenar el embargo de bienes para garantizar el pago de penalidades, gastos y costas o cualquier otro adeudo. -----

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EN CASO DE ABANDONO DEL INMUEBLE. -----

Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento o la ejecución del presente convenio, el Arrendatario abandona el inmueble sin aviso al Arrendador o a quien este haya designado para llevar la administración del inmueble, las partes señalan el siguiente procedimiento para tal supuesto: -----

--- **A)** El Arrendador acudirá ante el Juez competente en materia Civil presentando el informe de abandono del inmueble, así como las causas que motivan dicha presunción. -----

--- **B)** Recibida la solicitud, el Juez competente ordenará la inspección del inmueble materia de la litis para comprobar tal hecho. -----

--- **C)** Al momento de la diligencia, el secretario deberá hacer una relación pormenorizada del estado del inmueble, si se encuentran bienes muebles del arrendatario pero es notorio el abandono, el funcionario señalará tal situación en el acta correspondiente haciendo inventario pormenorizado de tales bienes, al momento de la diligencia se podrá otorgar la posesión del inmueble a El Arrendador, facultándolo para el cambio de cerraduras. -----

--- **D)** Respecto a los bienes que pudieran ser encontrados dentro del inmueble, El Arrendatario o quien este designe será depositario de los bienes encontrados en la inspección por el plazo de un mes, si transcurrido este plazo no hay noticia del Arrendatario, el Arrendador quedará facultado para deshacerse de los bienes previo aviso al Juez. -----

--- **E)** Si el Arrendador reclamara, además del abandono, el pago de rentas, los bienes encontrados podrán ser destinados al pago de las obligaciones contraídas e incumplidas por el Arrendatario previa autorización del Juez competente. -----

SEXTA.- Ambas partes se comprometen a no ejercitar acción legal distinta a las que resultaren respecto al incumplimiento el presente convenio final. -----

VIGENCIA. -----

SÉPTIMA.- El presente Convenio Final de Método Alterno tendrá vigencia por todo el tiempo que exista una relación contractual entre las partes y/o que el Arrendatario siga ocupando el inmueble arrendado, por lo tanto seguirá vigente como la forma de solucionar y prevenir conflictos derivados del contrato de arrendamiento una vez vencido el plazo o en caso de que opere la tacita reconducción de este. -----

EXTINCIÓN DE DOMINIO. -----

OCTAVA.- LAS PARTES reconocen y acuerdan que **LA PARTE ARRENDADORA** no tendrá acceso al inmueble arrendado ni por sí mismo ni a través de persona alguna como empleado, representante, etcétera, salvo por causa de reparaciones urgentes e indispensables imputables al inmueble, mismas que deberán ser notificadas por escrito por con acuse de recibo, y que mientras

no exista notificación alguna **EL ARRENDADOR** se abstendrá y no estará en posibilidad de inspeccionar ni el inmueble ni los actos o actividades que se lleven a cabo en el mismo por **LA PARTE ARRENDATARIA** o su personal, visitantes o incluso terceros ajenos al arrendamiento.--

Declaran **LAS PARTES, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, que el bien objeto del presente convenio no se encuentra relacionado o vinculado con ningún tipo de delito que refiere el artículo 1 primero, fracción V, de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, por lo que **LA PARTE ARRENDATARIA, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, manifiesta que el bien objeto del presente contrato no será destinado para ningún tipo de actividad de las señaladas en el citado artículo, y se obliga a que durante su estancia como "Arrendatario o Inquilino", a no cometer delito alguno por éste o interpósita persona ajena a la relación contractual, sea de la competencia del fuero Estatal o Federal, así como a no mantener a personas privadas de su libertad o secuestradas, tampoco poseer, retener, guardar o vender cualquier tipo de vehículos o instrumentos que provengan de un ilícito; tampoco involucrar el inmueble y/o arrendador del mismo en ese tipo de conductas ilícitas, y si el inmueble arrendado se viese implicado en actos de toda esta naturaleza ilícita o catálogo de delitos contemplados en el Código Penal para el Estado de Jalisco o el Código Penal Federal, o leyes diversas que emanen para reprimir penalmente tales conductas, o inclusive las establecidas en la propia Ley de Extinción de Dominio, tales como Delincuencia Organizada, Delitos contra la Salud en cualquiera de sus modalidades, Trata de Personas, Robo de Vehículos, y demás relativos, y éstos se estimasen responsabilidad del "Arrendatario" o "Inquilino", y derivado de ello, se iniciase procedimientos y operase la extinción del dominio del inmueble arrendado, **LA PARTE ARRENDATARIA y LA PARTE FIADORA Y/O OBLIGADO SOLIDARIO**, se obligan solidariamente a pagar en forma conjunta o individual indistintamente, a **LA PARTE ARRENDADORA** el valor económico total del inmueble según avalúo comercial a la fecha en que sea extinguido el dominio del bien inmueble materia del presente convenio. -----

CLÁUSULA DE COMPETENCIA Y COMPROMISORIA -----

NOVENA.- Para el caso de ejecución forzosa del presente convenio las partes se someten a la competencia de los tribunales del Primer Partido Judicial, localizados en el Estado de Jalisco, renunciando al fuero que en razón de su domicilio presente o futuro pudiere corresponderles de conformidad con lo que establece el artículo 10 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco y en forma optativa se someten expresamente a los métodos alternos respecto de la atención de la totalidad del conflicto en el caso de que se llegase a incumplir con alguna o todas las declaraciones y cláusulas pactadas en el presente convenio de métodos alternos ante el centro privado "Correduría Pública número 63" con número de acreditación 105 ciento cinco expedido por el Instituto de Justicia Alternativa de Estado de Jalisco. -----

DE LOS DOMICILIOS. -----

DÉCIMA.- LAS PARTES convienen y expresan en forma espontánea que con el propósito de establecer un domicilio convencional presente y futuro, renuncian a cualquier otro que les pudiera

acontecer en el cual serán llamados a juicio o podrán recibir las invitaciones a métodos alternos.

--- **LA ARRENDADORA.**- Señala como domicilio el inmueble ubicado en calle Euclides número 3389 tres mil trescientos ochenta y nueve, Vallarta San Jorge, Guadalajara Jalisco.-----

--- **LA ARRENDATARIA.**- Señala como domicilio el inmueble arrendado.-----

--- **LA FIADORA.**- Señala como domicilio el inmueble en Avenida Manuel Acuña número 3143 tres mil ciento cuarenta y tres, colonia Monraz, Guadalajara, Jalisco.-----

LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA.-----

DÉCIMA PRIMERA.- LA PARTE ARRENDATARIA está enterada de la obligación que tiene de proporcionar a **LA PARTE ARRENDADORA** 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, y en caso de ser Representantes Legales actúan en nombre de sus representados, por ser ellos quienes se beneficien 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.-----

CLÁUSULA DE DEFINITIVIDAD.-----

DÉCIMA SEGUNDA.- LAS PARTES pactan que en las estipulaciones contenidas en cada una de las cláusulas del contrato así como del presente convenio, establecen las reglas que regulan esta relación contractual, de manera que no tendrá validez alguna y no surtirá efecto legal cualquier pacto, contrato o acuerdo verbal que cualquiera de las partes argumente haber celebrado con promotores, vendedores, asesores, funcionarios o cualquier otra persona que pretenda modificar o incluir obligaciones adicionales a las que previenen en el presente convenio.-----

DEL INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO O INCUMPLIMIENTO.-----

DÉCIMA TERCERA- LAS PARTES se obligan y se comprometen a informar al Instituto, del cumplimiento o incumplimiento del acuerdo establecido en el presente convenio, para efectos de que éste último realice los informes estadísticos relativos al cumplimiento, incumplimiento o ejecución forzosa.-----

-----**A U T O R I Z A D O S:**-----

--- Se autoriza a **FERNANDO DAVALOS GALINDO y/o MARYEL PAULINA CHAVEZ VELARDE y/o DARÍO OLAF MÉNDEZ PÉREZ** para oír y recibir todo tipo de notificaciones, señalando como domicilio para tales efectos el ubicado en la calle Fidias número 157 ciento cincuenta y siete, colonia Vallarta San Jorge, Guadalajara, Jalisco, número de teléfono 3338173475, correo electrónico: erwin@dekrett.com; así como solicitar y recibir copias certificadas de la sanción que

se expida del presente convenio por parte del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

--- **YO PRESTADOR DE SERVICIOS CERTIFICADO, HAGO CONSTAR:** -----

--- **I.-** De conformidad con el artículo 67 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado, 20 del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación, y de acuerdo con las generales y declaraciones de las partes, conceptúo a los comparecientes con capacidad legal suficiente para la realización del presente instrumento, que no manifiestan incapacidad natural, y que no tengo noticias de que estén sujetos ha estado de interdicción o sujetos a incapacidad civil.

--- **II.-** Manifiestan **LAS PARTES** estar de acuerdo con la fuerza y alcance del presente convenio las cuales fueron acordadas de forma voluntaria, por lo cual reconocen no existe error, dolo, ni mala fe o cualquier otro vicio de voluntad que afecte la forma y fondo del presente convenio y manifiestan que conocen las consecuencias y repercusiones contenidas en caso de incumplimiento de lo pactado. -----

--- **III.-** Los comparecientes manifestaron, bajo protesta de decir verdad, ser mexicanos, mayores de edad: -----

--- **MARÍA TERESA BALCELLS ORTEGA**, soltera, comerciante, originaria de Pachuca Hidalgo, en donde nació el día 19 diecinueve de mayo de 1945 mil novecientos cuarenta y cinco, quien se identifica con Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electora con fotografía y número 0632087248077 cero, seis, tres, dos, cero, ocho, siete, dos, cuatro, ocho, cero, siete, siete. -----

--- **ALDO ANÍBAL MONTIEL ESPINOSA**, soltero, medico, originario de San Luis Potosí, San Luis Potosí, donde nació el día 08 ocho de marzo de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, quien se identifica con Credencial para Votar, expedida por el Instituto Nacional Electora con fotografía y número 1747207372 uno, siete, cuatro, siete, dos, cero, siete, tres, siete, dos. -----

--- **ADRIANA ELIZABETH ROSAS AGRAZ**, soltera, medico, originaria de esta ciudad, donde nació el día 06 seis de diciembre de 1992 mil novecientos noventa y dos, quien se identifica con Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral 2062729491 dos, cero, seis, dos, siete, dos, nueve, cuatro, nueve, uno. -----

--- Agrego copia cotejada del original de las identificaciones descritas con anterioridad al expediente del presente convenio como anexo número 3 tres, de conformidad con lo establecido en el Artículo 23 veintitrés del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco. -----

--- **IV.-** Asimismo, una vez que sea validado y sancionado el presente Convenio Final de Método Alterno previo al pago de los respectivos derechos, solicito se expida copia certificada del acuerdo de sanción en el cual se eleva a categoría de sentencia ejecutoriada el presente. -----

--- **V.-** Leído que fue el presente convenio por los comparecientes y advertidos de su alcance y consecuencias legales, conformes con su contenido, lo ratifican y firman en unión del suscrito prestador de servicios. -----

N11-ELIMINADO 6

N14-ELIMINADO 1

N12-ELIMINADO 6

N15-ELIMINADO 1

N13-ELIMINADO 6

N16-ELIMINADO 1

**LICENCIADO ERWIN ALEJANDRO ESCAMILLA OCAÑA
PRESTADOR CERTIFICADO NÚMERO DE CERTIFICACIÓN 743
(SETECIENTOS CUARENTA Y TRES), CON NÚMERO DE ACREDITACIÓN DEL CENTRO
PRESTADOR DE SERVICIOS NÚMERO 00105 (CIENTO CINCO) ANTE EL INSTITUTO DE
JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO.**

SANCIÓN DE CONVENIO

Expediente IJA: VAL/15588/2021
Expediente Centro: 423/2021

GUADALAJARA, JALISCO A 09 NUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO 2021 DOS MIL VEINTIUNO.

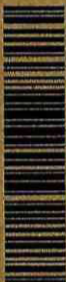
VISTO el convenio celebrado el día 05 cinco de noviembre del año 2021 dos mil veintiuno, por N17-ELIMINADO 1 en unión con N18-ELIMINADO 1 ante el prestador del servicio ERWIN ALEJANDRO ESCAMILLA OCAÑA con número de certificación 743, adscrito al centro acreditado con número 105, denominado CORREDURIA PÚBLICA NO. 63 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, así mismo se verifica que la Procuraduría Social del Estado de Jalisco, mediante escrito con fecha 08 ocho de diciembre del año 2021 dos mil veintiuno, con número de expediente 5770/2021, del cual se desprende la Conformidad para que se celebre en dichos términos el Convenio Final que ahora se revisa, lo anterior de acuerdo con lo así estipulado por el artículo 5 Bis de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco; 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 solicitan las partes de dentro del 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

JOFC/RGHD/JLHT



FUNDAMENTO LEGAL

- 1.- ELIMINADO el nombre de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 2.- ELIMINADO el nombre de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 3.- ELIMINADO el nombre de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 4.- ELIMINADO el nombre de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 5.- 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.
- 6.- 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.
- 7.- 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.
- 8.- 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.
- 9.- 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
- 10.- 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
- 11.- 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.
- 12.- 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.
- 13.- 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.
- 14.- 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

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

17.- 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.

18.- 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."