



--CONVENIO FINAL DE MÉTODOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS--

--- Número de expediente **397 / 2022** -----

--- Método alterno: Conciliación -----

--- Celebrado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco a **26 veintiséis de agosto de 2022 dos mil veintidós.** -----

--- Abogada María del Carmen Padilla Palomino, prestadora de servicio con número de certificación 00955 cero, cero, nueve, cinco, cinco, de fecha 9 nueve de enero de 2021 dos mil veintiuno ante el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, prestando el servicio de forma directa y actuando de conformidad por lo dispuesto en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 5º, 22, 60, 63 y 69 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, y los relativos del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación, artículos 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26; en funciones de prestadora de servicio del asunto registrado bajo el número de expediente señalado al rubro, con domicilio para oír notificaciones en calle Justicia número 2967 dos mil novecientos sesenta y siete, colonia Residencial Juan Manuel, Guadalajara, Jalisco, C.P. 44680, manifiesto y hago constar que han comparecido, por una parte **N1-ELIMINADO 1** **N2-ELIMINADO** por su propio derecho y a quien adelante se designará como parte solicitante; por otra parte **N3-ELIMINADO 1** también por su propio derecho y a quien en adelante se le designará como la parte complementaria; y, finalmente, **N4-ELIMINADO 1** por su propio derecho y a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte tercero interesado; manifestando su voluntad de celebrar el presente convenio, a efecto de lo cual acreditan la personalidad con la que comparecen, mediante las siguientes declaraciones de: -----

----- PERSONALIDAD, ANTECEDENTES Y DECLARACIONES DE LAS PARTES -----

--- I.- La parte solicitante **N5-ELIMINADO 1** bajo protesta de decir verdad manifiesta:

--- 1. Que es una persona física, mayor de edad, de nacionalidad **N6-ELIMINADO 21** **N7-ELIMINADO 21**

**N8-ELIMINADO 21** y que tiene plena capacidad legal para contratar y obligarse. -----

--- 2. Que en este acto se identifica con su **credencial para votar vigente, con clave de elector número** **N9-ELIMINADO 11** documento del que acompaña copia fotostática, y que debidamente cotejado forma parte integral del presente instrumento, y se acompaña como **Anexo-1.**-----

--- 3. Que tiene la libre disposición y que está en aptitud de entregar en arrendamiento el **N10-ELIMINADO 65**





indistintamente denominado como "el inmueble", acreditando lo anterior mediante **documento idóneo**, del que acompaña copia fotostática, y que debidamente cotejado forma parte integral del presente instrumento, y se acompaña como **Anexo-2**. -----

--- 4. Las partes detallaron las áreas dadas en arrendamiento a través de los planos que determinan y delimitan el objeto del presente instrumento, documento del que acompaña copia fotostática, y que debidamente cotejado forma parte integral del presente instrumento, y se acompaña como **Anexo-3**. -----

--- 5. Que, para los efectos de este convenio, tiene su domicilio en **N13-ELIMINADO 2**  
**N14-ELIMINADO 2** en donde podrá recibir todo tipo de notificaciones. -----

--- 6. Que sí sabe leer y escribir y que no existe ninguna otra persona además de los firmantes que deba considerarse como tercero interesado en atención a sus relaciones económico-patrimoniales. -----

--- 7. Que, en lo sucesivo, para efectos del presente convenio, será indistintamente denominado como el "Arrendador". -----

--- II. La parte complementaria **N15-ELIMINADO 1** bajo protesta de decir verdad manifiesta: -----

--- 1. Que es una persona física, mayor de edad, de nacionalidad **N16-ELIMINADO 22** **N17-ELIMINADO**  
**N18-ELIMINADO 21** y que tiene plena capacidad legal para contratar y obligarse. -----

--- 2. Que 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, y que debidamente cotejado forma parte integral del presente instrumento, y se acompaña como **Anexo-4**. -----

--- 3. Que, son de su pleno conocimiento las características físicas del inmueble materia de este convenio, satisfaciendo sus expectativas para recibirlo en arrendamiento, por lo que ésta conforme con las condiciones actuales en las que se encuentra el mismo. -----

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

--- 5. Que, para los efectos de este convenio, tiene su domicilio en **el mismo inmueble N20-ELIMINADO 65**  
**N21-ELIMINADO 65** en donde podrá recibir todo tipo de notificaciones. -----

--- 6. Que sí sabe leer y escribir y que no existe ninguna otra persona además de los firmantes que deba considerarse como tercero interesado en atención a sus relaciones económico-



patrimoniales. -----

---7. Que, en lo sucesivo, para efectos del presente convenio, será indistintamente denominado como el "Arrendatario". -----

--- III.- La parte tercero interesado, N28-ELIMINADO 1 bajo protesta de decir verdad manifiesta: -----

--- 1. Que es una persona física, de nacionalidad N29-ELIMINADO 21 N30-ELIMINADO 21 N31-ELIMINADO 21 y que tiene plena capacidad para contratar y obligarse. -----

--- 2. Que en este acto se identifica con su **credencial para votar vigente, con clave de elector número** N32-ELIMINADO 11 documento del que acompaña copia fotostática, y que debidamente cotejado forma parte integral del presente instrumento, y se acompaña como **Anexo-5**. -----

--- 3. Que, para los efectos de este convenio, podrá recibir todo tipo de notificaciones en el N33-ELIMINADO 65 -----

--- 4. 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. -----

--- 5. Tener la solvencia y capacidad económica suficiente para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que se pactan en el presente convenio, en el caso de que el "Arrendatario" incumpla con cualquiera de ellas y asumir la obligación solidaria de responder a favor del "Arrendador" con sus activos a dicho incumplimiento. -----

--- 6. Que es su deseo el comparecer libremente a celebrar el presente convenio en la forma y responsabilidad que se desprende, y que tiene capacidad plena, y legal para contratar y obligarse en lo particular, siendo su voluntad firmar este instrumento en su carácter de obligado solidario del arrendatario, por lo que, como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas en este instrumento, presenta el siguiente bien inmueble, mismo que bajo protesta de decir verdad manifiesta que es de su propiedad N34-ELIMINADO 65 -----

N35-ELIMINADO 65 -----

de 2003, celebrada ante la fe del Licenciado Lamberto Morera Mezquita, Notario Público Número 12 de Tijuana, Baja California, documento del que acompaña copia fotostática, y que debidamente cotejado forma parte integral del presente instrumento, y se acompaña como **Anexo-6**. Inmueble que se obliga a mantener a su nombre y libre de todo gravamen durante el tiempo de vigencia del presente convenio y hasta su total cumplimiento y consecuencias legales. -----



---7. Que, en lo sucesivo, para efectos del presente convenio, será indistintamente denominado como el "Obligado Solidario". -----

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

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

--- I. Que tienen entre sí la controversia señalada por la parte solicitante de los servicios de métodos alternativos de solución de controversias consistente en que: N39-ELIMINADO 1

N38-ELIMINADO 1

arrendamiento del siguiente

N40-ELIMINADO 65

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

--- II. Que en su oportunidad se desarrolló el método alterno a efecto de llegar a los acuerdos que bajo este convenio se otorga, conforme lo refiere la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, y que los acuerdos tomados fueron examinados por los participantes, por lo que las partes aceptaron el acuerdo en base a un análisis informado y consciente de las concesiones y beneficios pactados, habiendo tomado libre y conscientemente su decisión respecto a la aceptación del acuerdo contenido en este convenio, así como que voluntariamente comparecieron al desarrollo del método sin estar acompañados por asesores jurídicos, no obstante que reconocen que permaneció incólume y expedito su derecho para hacerse acompañar de los mismos, en todo momento y etapa del procedimiento, habiendo sido las propias partes quienes voluntaria y libremente decidieron no hacerse acompañar de asesor legal, por considerarlo innecesario; y por disposición expresa de los artículos 4º fracción II, 7º fracción I, 11, 45 y demás relativos de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, el procedimiento de método alternativo se desarrolló en absoluta confidencialidad, no habiéndose levantado constancia del contenido ni aseveraciones de las sesiones bajo las cuales éste fue desarrollado, siendo voluntad de las partes que dicha confidencialidad prevalezca, no pudiendo por tanto revelarse ninguna información directa o indirectamente relacionada con el método alternativo, más allá de la plasmada en el presente instrumento. --

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



GOBIERNO DE JALISCO  
PODER JUDICIAL  
INSTITUTO ALTERNATIVO  
DE JUSTICIA

SUM  
A B O G A D O S

MARÍA DEL CARMEN PADILLA PALOMINO

Prestadora de servicios privado en métodos alternos de solución de conflictos en modalidad directa, con número de certificación 00955 otorgada por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco

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

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

---VI. Que: (i) no existe procedimiento alguno en su contra que ponga en entredicho su situación legal, estando a la fecha libres de cualquier acto de autoridad tendiente al aseguramiento, expropiación o extinción del dominio de algún bien de su propiedad; (ii) que no están sujetos a procedimiento alguno en materia de extinción de dominio o en materia penal, ya sea de naturaleza local o federal; y (iii) que no han participado en cualesquiera de los delitos o hechos ilícitos previstos en la legislación en materia de extinción de dominio, conforme a la Ley Nacional de Extinción de Dominio. -----

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

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

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

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





**CONSTANCIA DEL PRESTADOR DE SERVICIO**

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

--- Asimismo, el prestador de servicios se ha cerciorado de que la suscripción del convenio se realiza libre de vicios en el consentimiento de las partes, y que el mismo no versa sobre asuntos que afectan intereses de adultos mayores, menores o incapaces, por lo que no es necesario se dé vista a la Procuraduría Social, para efectos de sus correspondientes representaciones. -

--- Los documentos relacionados en este instrumento, y con los que se identifican las partes, los cuales se detallan como anexos, fueron obtenidos según sus declaraciones, de conformidad con los requisitos que para tal caso señalan las autoridades que los emitieron, por lo que resultan idóneos. -----

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

**CLÁUSULAS**

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

--- **SEGUNDA (Arrendamiento).**- A efecto de concluir definitiva y totalmente la controversia especificada en el primer párrafo del apartado denominado "Declaraciones de las partes", quienes suscriben el presente, dan constancia del cumplimiento de las obligaciones previamente asumidas, para lo cual N41-ELIMINADO 1 ("Arrendador") entrega en arrendamiento a N42-ELIMINADO 1 ("Arrendatario") a cambio de la contraprestación cierta y en dinero denominada "renta" que se pacta más adelante, el uso y

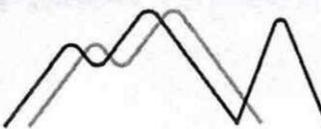
N43-ELIMINADO 65

que será indistintamente denominado como "el inmueble" para los efectos de este convenio.

--- **TERCERA (Entrega del bien inmueble).**- A partir del día 25 veinticinco de agosto de 2022



GOBIERNO DE JALISCO  
PODER JUDICIAL  
INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA  
DE MÉTODOS ALTERNOS

SU   
A B O G A D O S

MARÍA DEL CARMEN PADILLA PALOMINO

Prestadora de servicios privado en métodos alternos de solución de conflictos en modalidad directa, con número de certificación 00955 otorgada por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco

dos mil veintidós, el "Arrendador" entregará y el "Arrendatario" recibirá en arrendamiento la posesión del inmueble, sin adeudo de ningún tipo, en buen estado físico tanto de muros, pisos, terminados, puertas, instalaciones, y demás condiciones físicas y funcionales, haciendo constar las partes que ninguno de los componentes del inmueble presenta daño o falta de funcionamiento, reuniendo el mismo todas las condiciones necesarias para garantizar la posesión útil del mismo, sirviendo el presente convenio como evidencia de la entrega del inmueble en las condiciones precisadas.-----

— CUARTA (Destino del bien inmueble).- El destino que se dará al bien inmueble será única y exclusivamente para N44-ELIMINADO 1

N45-ELIMINADO 1

en el entendido de que todos los tramites ante cualquier autoridad u organismo de cualquier naturaleza necesaria para la operación de la actividad en cuestión correrá por cuenta del "Arrendatario", quien además se obliga a cumplir con todas las disposiciones jurídicas y administrativas que apliquen a su giro o actividad, así como a sacar en paz y a salvo al "Arrendador" de cualquier procedimiento civil, administrativo, laboral o de cualquier otra naturaleza iniciado por autoridades o particulares con relación a las actividades que realice en el inmueble, pagar cualquier multa, suspensión, clausura o sanción, así como a indemnizar cualquier daño o perjuicio derivado de éstas, y a devolver el inmueble al término del arrendamiento con todas las bajas administrativas de cualquier permiso, licencia, autorización o concepto análogo o equivalente que se hubiese tramitado durante la vigencia del presente convenio. Las partes convienen en el "Arrendatario" se hará cargo de todas las obligaciones derivadas del presente convenio, ello con total independencia de si efectivamente opera o puede operar la actividad para la cual se destina el arrendamiento. -----

---Para efectos de que el "Arrendatario" llegase a incumplir con su obligación de dar de baja cualquier licencia, permiso o servicio a su nombre, en este acto N46-ELIMINADO 1

N47-ELIMINADO 1

Arrendatario", otorga a N48-ELIMINADO 1 el "Arrendador" un poder tan amplio como en derecho corresponda, pero limitado en su objeto, exclusivamente para realizar cualquier trámite de baja y/o modificación de cualquier servicio, licencia o permiso contratado a su nombre en el "inmueble". -----

— QUINTA (Vigencia del arrendamiento).- La vigencia del arrendamiento pactado en este convenio será por un plazo de **12 doce meses**, forzosos para ambas partes, salvo pacto por escrito en contrario, empezando a surtir sus efectos a partir del día **1 primero de septiembre de 2022 dos mil veintidós** y concluyendo consecuentemente el día **31 treinta y uno de agosto de 2023 dos mil veintitrés**. 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, tanto y tácita reconducción establecidos por los artículos 2025, 2026, 2027, 2044, 2051 y demás relativos del Código Civil del Estado de Jalisco. -----

--- Si al finalizar la vigencia del presente convenio el "Arrendatario" continúa ocupando el inmueble arrendado sin autorización del "Arrendador", expresada ésta para que sea válida solo mediante firma del nuevo convenio de arrendamiento por escrito, pagará, además de la renta mensual establecida, con sus respectivos incrementos anuales e intereses moratorios en caso de atraso en el pago de renta, una pena convencional única equivalente a **1 un mes** más de renta mensual, sin que por ello se entienda prorrogado o renovado el mismo. -----

--- En caso de que cualquiera de las partes quisiera terminar anticipadamente con los efectos del presente instrumento la parte interesada en hacerlo tendrá la obligación de pagar una pena convencional del equivalente a **1 un mes** del valor de la renta, cantidad que deberá pagar a la otra parte al momento de la devolución de la posesión del inmueble entregado en arrendamiento. De igual forma, se obligan a notificar a la otra parte su voluntad con al menos 60 sesenta días naturales de anticipación a la fecha de desocupación del mismo. -----

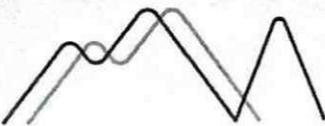
--- Las partes voluntariamente establecen que, para preservar la integridad física y jurídica del inmueble, si el "Arrendatario" por cualquier motivo abandona o desocupa el inmueble, el "Arrendador" o quien sus intereses represente, podrá informar al juez competente de tal circunstancia, para que éste a su vez, autorice la diligencia de inspección de inmueble con el objetivo de comprobar tal hecho, y de ser el caso, le haga entrega de la posesión material y jurídica. Si a pesar de tal circunstancia, dentro del inmueble se encuentran bienes propiedad del "Arrendatario", se realizará el inventario respectivo, autorizando para que dichos bienes queden en custodia de la parte solicitante, hasta que el interesado los reclame, pudiendo ser destinados dichos bienes al pago de las obligaciones que en su caso hubiere incumplido el "Arrendatario". -----

--- **SEXTA (Importe y pago de la renta).** Las partes fijan como importe de la renta la cantidad mensual de **\$38,000.00 (treinta y ocho mil pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA)**, misma que deberá pagarse en mensualidades iguales y consecutivas. Ambas partes se comprometen a cumplir con todas las disposiciones administrativas y fiscales vigentes que resulten aplicables al presente convenio, su ejecución y cumplimiento. -----

--- Las partes acuerdan que, el importe de renta anteriormente descrito sufrirá un aumento de manera anual, en caso de renovación del arrendamiento mediante la firma de un nuevo contrato y/o convenio, en la misma proporción y porcentaje que indique el Índice Nacional de



GOBIERNO DE JALISCO  
PODER JUDICIAL  
INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA  
SERVIDOR PÚBLICO

SU   
A B O G A D O S

MARÍA DEL CARMEN PADILLA PALOMINO

Prestador de servicios privado en métodos alternos de solución de conflictos en modalidad directa, con número de certificación 00955 otorgada por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco

Precios al Consumidor, publicado por el Banco de México y en el Diario Oficial de la Federación, más 3 tres puntos porcentuales. -----

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

--- En este acto, el "Arrendatario" entrega al "Arrendador" quien recibe, el importe íntegro por la cantidad de **\$38,000.00 (treinta y ocho mil pesos 00/100 M.N.) más IVA**, correspondiente al pago **del primer mes de renta adelantada**, sirviendo el presente convenio como comprobante de dicha entrega. -----

— **SÉPTIMA (Depósito en garantía).**- Asimismo, en este acto el "Arrendatario" entrega al "Arrendador", quien recibe, la cantidad de **\$38,000.00 (treinta y ocho mil pesos 00/100 M.N.)** en calidad de depósito para garantizar el fiel y debido cumplimiento del presente instrumento, el cual por ningún motivo generará intereses a favor del "Arrendatario", ni se tomará a cuenta de renta, ni se devolverá antes del vencimiento de éste, sino hasta 30 treinta días posteriores a la desocupación y entrega del bien objeto del mismo, siempre y cuando su estado de conservación lo permita, ya que de lo contrario se deducirá de dicha suma todo aquello que entrañe daño o maltrato al mismo, precisando que el "Arrendatario" debe devolver la posesión del inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el desgaste natural de uso, comprometiéndose además a entregar los recibos de luz, gas y otros que el Inmueble requiera debidamente pagados, en caso de no hacerse esto último y habiendo dudas sobre alguno de los pagos mencionados, el depósito se devolverá una vez que el "Arrendatario" acredite con los comprobantes de no adeudo de servicios al "Arrendador" que se encuentra al corriente de su obligación de pago de los mismos. -----

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

--- Corresponderá al "Arrendatario" realizar el pago de todos los servicios tales como los que se señalan de manera enunciativa, no limitativa: energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, suministro de gas, servicios de telefonía e internet y cable, para lo cual en este





acto se compromete en entregar bimensualmente copia de los recibos correspondientes debidamente pagados al "Arrendador". -----

--- Se hace la precisión que las cuotas tanto de mantenimiento como condominales en su caso **NO** están incluidas dentro del importe de la renta. -----

— **NOVENA (Adaptaciones y modificaciones).**- Se prohíbe al "Arrendatario" realizar cualquier adaptación o modificación al inmueble dado en arrendamiento 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. En todo caso, 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, incluso con las mismas características de color de pintura o terminados, los cuales serán cuantificados al momento de desocupar la finca. -----

— **DÉCIMA (Mejoras).**- Todos los arreglos, composturas, reparación de cristales, vidrios, pisos, muros, superficies o cualquier otra parte, compostura o componente que amerite el inmueble arrendado durante la vigencia del presente convenio, serán por cuenta del "Arrendatario". Al desocupar el inmueble, deberá regresarlo en el mismo estado en el que lo recibió, y en caso contrario, será responsable de la reparación de los desperfectos que hubiere ocasionado. Todas las mejoras hechas al inmueble serán y quedarán en beneficio del mismo. -----

---Las partes acuerdan que, el "Arrendatario" contará con un plazo de 30 treinta días naturales contados a partir de la firma del presente para notificar al "Arrendador" de cualquier daño o falta de funcionamiento del inmueble arrendado, lo anterior para que éste último realice las reparaciones a su costo. Una vez concluido este plazo, el "Arrendador" solamente responderá por los defectos o vicios ocultos graves que pudiera presentar el inmueble, debiendo a su vez, realizar las reparaciones por daños derivados del uso y desgaste natural, así como la negligencia en el uso el mismo "Arrendatario" a partir de esa fecha.-----

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

— **DÉCIMO SEGUNDA (Caso fortuito y fuerza mayor).**- El "Arrendador" no será responsable de robos, accidentes, incendio o cualquier acontecimiento 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.-----

--- El "Arrendatario" deberá contratar el o los seguros que garanticen cubrir los riesgos probables que origine el ejercicio de su establecimiento, así como por la naturaleza propia del inmueble que ampare responsabilidad civil, daños a terceros, daños por incendio, explosión y cualquier daño ocasionado por el "Arrendatario", dicha póliza deberá tener una vigencia igual o mayor que ampare la estipulada en el presente convenio y en su caso deberá amparar hasta la entrega total y desocupación de la finca arrendada; la compañía aseguradora en la respectiva póliza de seguro deberá someterse expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco y deberá ser entregada por el "Arrendatario" a satisfacción de el "Arrendador" en un plazo no mayor a 30 treinta días naturales posteriores a la firma del presente documento, de lo contrario se da por entendido que el "Arrendatario" asume plenamente todo daño que sufra la bodega, su contenido o terceros y los gastos que pudieran generarse a raíz del mismo. -----

--- Correrá por cuenta del "Arrendatario" todo tipo de responsabilidad civil, penal, administrativa, laboral, fiscal y de seguridad social que se origine por el funcionamiento del inmueble y/o por el mal uso del inmueble arrendado, o en su defecto por los problemas que entre particulares, clientes, empleados y autoridades se ocasionen durante la vigencia del presente instrumento. -----

— **DÉCIMO TERCERA (Saneamiento 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 1 un mes del valor de la renta. -----

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





jurídicamente impedido para poder tener conocimiento sobre cualquier actividad que se lleve a cabo en el inmueble materia del presente instrumento, la cual será responsabilidad única y exclusiva del "Arrendatario". -----

—**DÉCIMO QUINTA (Obligaciones del "Arrendatario").**— Serán obligaciones del "Arrendatario", todas las estipuladas en la ley y en el presente convenio, conforme se enumera a continuación: -----

- 1. Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; -----
- 2. Responder de los daños y perjuicios que el bien arrendado sufra, por su culpa o negligencia, la de sus familiares, visitas, empleados, sirvientes o cualquier tercero que hubiese estado físicamente en el inmueble durante la vigencia de este contrato; -----
- 3. Utilizar el bien solamente para el uso convenido, conforme a la naturaleza y destino del mismo; -----
- 4. Respetar en su caso el reglamento interno del condominio, aceptando desde estos momentos que, en su caso, el condominio y todos sus funcionarios, empleados, colaboradores o administradores estarán obligados a coadyuvar con el "Arrendador" para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este convenio, incluyendo en su caso la ejecución forzosa del mismo; -----
- 5. Dar uso apropiado al inmueble, no destinarlo a usos contrarios a la moral y las buenas costumbres; -----
- 6. Poner en conocimiento del "Arrendador", en el término más breve posible, toda usurpación o daño que otro haya hecho o pretenda hacer en el bien arrendado. En caso de no hacerlo, responderá de los daños y perjuicios que pueda ocasionar con su omisión; -----
- 7. Desocupar el inmueble y entregarlo al arrendador una vez cumplido el plazo fijado en el convenio; -----
- 8. Queda prohibido al "Arrendatario" guardar, conservar o tener materiales explosivos, inflamables o de uso exclusivo de las fuerzas armadas en el inmueble arrendado; -----
- 9. Queda prohibido realizar actos que perturben la seguridad o tranquilidad de los vecinos o habitantes de la zona en que se encuentra el inmueble, igualmente se obliga a no realizar actos u omisiones que afecten o comprometan la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de éstos; -----
- 10. Hacer las reparaciones de aquellos deterioros que exija el uso del bien dado en arrendamiento; -----
- 11. Queda prohibido al "Arrendatario" destinar el inmueble a: ser instrumento, objeto o producto de delitos o hechos ilícitos; ocultar o mezclar bienes producto de delitos o hechos ilícitos; o bien, para la comisión de delitos o hechos ilícitos. -----

—**DÉCIMO SEXTA (Obligaciones del "Arrendador").**— A su vez, serán obligaciones del



"Arrendador", todas las estipuladas en la ley, el presente convenio y, además, las siguientes:

- 1. Transmitir el uso o goce temporal del inmueble, entregándolo al arrendatario, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido. El bien deberá entregarse en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del mismo; -----
- 2. No perturbar al "Arrendatario" en la posesión del inmueble, durante el tiempo de vigencia del presente convenio; -----
- 3. No estorbar ni poner dificultades de manera alguna para el uso del bien arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables y no modificar la forma del mismo;
- 4. Garantizar el uso o goce pacífico del bien, por todo el tiempo que dure el convenio;-----
- 5. Garantizar una posesión útil del bien arrendado, respondiendo de los daños y perjuicios que sufra el "Arrendatario" por los defectos o vicios ocultos del bien, anteriores al arrendamiento; -----
- 6. Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que el "Arrendador" sufra la evicción del bien arrendado; -----
- 7. Devolver al arrendatario el saldo que hubiese a su favor al terminar el arrendamiento;---
- 8. Entregar al "Arrendatario" los documentos que acrediten el pago de la renta. -----

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

- 1. Por la falta de pago de la renta en los términos del presente convenio; -----
- 2. Por usarse el bien arrendado con un objeto distinto al convenido en el presente convenio o de la naturaleza o destino del inmueble; -----
- 3. Por el subarriendo o traspaso del inmueble sin autorización del "Arrendador"; -----
- 4. Por daños graves al bien arrendado, imputables al "Arrendatario"; -----
- 5. Por variar la forma del bien arrendado, sin contar con el consentimiento expreso del "Arrendador"; -----
- 6. Guardar en el inmueble arrendado, sustancias peligrosas, explosivas, inflamables o de uso exclusivo de las fuerzas armadas; -----
- 7. La falta del pago del servicio de luz, gas y/o cualquier servicio contratado; -----
- 8. Por la pérdida total o parcial del bien arrendado; -----
- 9. Por pérdida de uso parcial del bien arrendado, siempre que la reparación dure más de un mes; -----
- 10. Por la existencia de defectos o vicios ocultos graves en el bien, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el "Arrendatario"; -----
- 11. 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-----
- 12. Por cualesquiera de las demás causas o incumplimiento a obligaciones establecidas en el





presente convenio o en la ley. -----

--En el caso de que derivado del incumplimiento de cualquiera las obligaciones pactadas en esta cláusula, alguna de las partes se viese en la necesidad de solicitar ante los tribunales competentes la ejecución del mismo, la parte que hubiese incumplido será acreedora de una pena convencional equivalente a 1 un mes de renta vigente, cantidad que deberá pagar a la otra parte en un plazo no mayor a 30 treinta días naturales posteriores a la fecha en que se devuelva la posesión del inmueble materia del presente convenio. -----

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

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

—**VIGÉSIMA (Extinción de dominio).**- Las partes, de conformidad con lo manifestado en el capítulo de declaraciones, ratifican que el presente convenio es celebrado de buena fe. Por tanto, el "Arrendador" 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. 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. -----

—**VIGÉSIMO PRIMERA (Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita).**- El "Arrendatario" está enterado de las obligaciones y responsabilidades que se desprenden de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de



GOBIERNO DE JALISCO  
PODER JUDICIAL  
INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA

SUMMA  
ABOGADOS

MARÍA DEL CARMEN PADILLA PALOMINO  
Prestadora de servicios privados en métodos alternos de solución de conflictos en modalidad directa, con número de certificación DUSA otorgada por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, incluyendo el proporcionar la información y documentación que establece en su artículo 21 la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. Asimismo y referente al contenido de la fracción III del artículo 3º de dicha ley, respecto al concepto de "beneficiario controlador" y los de presunción de su existencia, las partes contratantes manifiestan bajo protesta de conducirse con verdad y bajo su más estricta responsabilidad que en el presente instrumento jurídico actúan en nombre propio, por ser ellos quienes se benefician de los actos que se contienen y quienes ejercen los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del inmueble objeto del instrumento, por lo que no existe ninguna otra personas que directa o indirectamente pueda beneficiarse del presente convenio y sus efectos. En consecuencia, en este acto las partes recíprocamente se liberan, así como al prestador de servicios, al centro y al Instituto de Justicia Alternativa, de toda responsabilidad por las manifestaciones y compromisos contenidos en esta cláusula en torno a la legislación precisada. -----

—**VIGÉSIMO SEGUNDA (Categoría de sentencia ejecutoriada, procedimiento de ejecución y medios de impugnación).**- Las partes son conscientes y están de acuerdo en que el presente convenio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, una vez aprobado y sancionado por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, se considerará como sentencia que hubiere causado ejecutoria, con todos los efectos que para la ejecución forzosa de la sentencias prevén las leyes. Por tanto, para la ejecución del presente convenio en lo general se sujetarán a las disposiciones y medios de impugnación aplicables conforme a los artículos 504, 505, 506 y demás disposiciones relativas del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, por lo que las partes se comprometen a no ejercitar ninguna acción legal distinta a las que resultaren respecto al incumplimiento del presente convenio final. -----

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

—**VIGÉSIMO CUARTA (Ejecución).**- En caso de que las partes incurran en alguna causal de incumplimiento antes señaladas y respecto al presente convenio, se sujetaran y acogen a las siguientes cláusulas de ejecución: -----

---1. La parte 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 alternativo, 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 alternativo la parte complementaria abandona el inmueble materia del presente convenio, la parte solicitante podrá informar al Juez que conozca de dicho asunto, para que este, autorice diligencia de

inspección del inmueble con el objetivo de comprobar tal hecho. En la realización de la diligencia antes señalada el funcionario que autorizado por el Juez para la práctica de la misma hará una relación pormenorizada del estado del inmueble, si se encuentran bienes muebles de la complementaria pero es notorio el abandono, el funcionario señalará tal situación en el acta correspondiente, haciendo inventario pormenorizado de tales bienes y señalará el estado en el que se encuentran, autorizando para que dichos bienes queden en custodia de la parte solicitante, hasta que la parte complementaria los reclame, pudiendo ser destinados dichos bienes al pago de las obligaciones incumplidas por la parte complementaria. -----

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

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

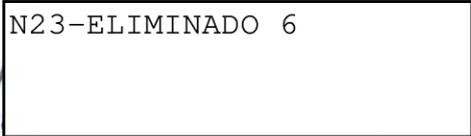
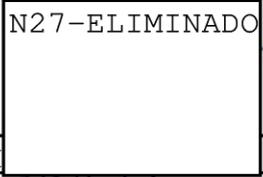
—**VIGÉSIMO SÉPTIMA (Independencia del clausulado).**— En el supuesto de que una o más de las estipulaciones contenidas en el presente convenio se llegara a declarar como inválida por ministerio de ley o por mandamiento de autoridad judicial, el resto de las cláusulas aquí contenidas, continuarán con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

—**VIGÉSIMO OCTAVA (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. -----

—**VIGÉSIMO NOVENA (Obligado solidario).**— La parte tercero interesada N11-ELIMINADO 1 constituye en obligado solidario del "Arrendatario", obligándose solidaria y mancomunadamente con dicha parte al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente convenio, constituyéndose por tanto en deudor directo, renunciando expresamente a los beneficios de orden, excusión y división previstos por los artículos 2433, 2425 y 2437 del Código Civil para el Estado de Jalisco, y aceptando que su obligación durará por todo el tiempo que dure la del "Arrendatario", hasta la devolución y entrega del inmueble arrendado y pago total de las rentas, pena, intereses, impuestos y demás consecuencias pactadas en este convenio, renunciando de igual manera al beneficio establecido por los artículos 2143, 2460 y 2462 del Código Civil para el Estado de Jalisco, sometiéndose y ratificado expresa e irrevocablemente a todas y cada una de las declaraciones y cláusulas estipuladas en este instrumento. Precizando que el Obligado Solidario estará autorizado para entregar la posesión del inmueble al "Arrendador" en caso de que no pueda hacerlo el "Arrendatario". -----

N12-ELIMINADO 1

—**CIERRE DEL INSTRUMENTO.**— Los celebrantes en compañía del prestador del servicio actuante, leyeron el contenido del presente instrumento, advertidos de su alcance y consecuencias legales, conformes con su contenido, lo aprueban, ratifican y firman para constancia en los tantos requeridos por la reglamentación aplicable. El convenio se levanta por escrito, entregándose un ejemplar a cada una de las partes, y conservándose otro en los archivos del prestador del servicio y otro tanto ante el H. Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, para efectos de su sanción y validación correspondiente. Asimismo, ambas partes designan como autorizados para oír y recibir todo tipo de notificaciones al prestador del servicio, así como a MARIANA PATRICIA CHÁVEZ GONZÁLEZ, JUAN DIEGO PADILLA PALOMINO y/o CARMEN DENISSE PANDURO RODRIGUEZ, 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. -----

| FIRMA DE LAS PARTES   |  |
|---|--|
| <br>N23-ELIMINADO 6   |  |
| <br>N22-ELIMINADO 1<br>Parte solicitante<br>"Arrendador"         |  |
| <br>N25-ELIMINADO 6   |  |
| <br>N24-ELIMINADO 1<br>Parte complementaria<br>"Arrendatario"   |  |
| <br>N27-ELIMINADO 6   |  |
| <br>N26-ELI<br>Parte tercero interesado<br>"Obligado solidario" |  |



**ABOGADA MARÍA DEL CARMEN PADILLA PALOMINO**  
Prestador del servicio certificado por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, con registro 00955, de fecha 9 nueve de enero de 2021 dos mil veintiuno, prestando el servicio en forma directa



## SANCIÓN DE CONVENIO

Expediente IJA: VAL/18170/2022  
Expediente Forma Directa: 397/2022

GUADALAJARA, JALISCO A 19 DIECINUEVE DE OCTUBRE DEL AÑO 2022 DOS MIL VEINTIDOS.

VISTO el convenio celebrado el día 26 veintiseis de agosto del año 2022 dos mil veintidós, por N36-ELIMINADO 1 en unión con N37-ELIMINADO 1 ante el prestador del servicio **MARIA DEL CARMEN PADILLA PALOMINO** con número de certificación 955, quien presta su servicios de Forma Directa; 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 28724/LXIII/21 el H. Congreso del Estado de Jalisco, expidió la Ley de Ingresos del Estado de Jalisco para el ejercicio Fiscal 2022 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, Maestro **XAVIER MARCONI MONTERO VILLANUEVA**.

NOTIFÍQUESE

JCPC/RGHD/MATB



## 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.- 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.
- 7.- ELIMINADA la fecha de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 8.- ELIMINADA la 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 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.
- 10.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 3 renglones por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.
- 11.- 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.
- 12.- 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.
- 13.- 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.
- 14.- ELIMINADO el domicilio de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los

## FUNDAMENTO LEGAL

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.

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 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.

21.- 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.

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.- 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.

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.- 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.

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

27.- 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

## 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.- 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.

30.- 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.

31.- 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.

32.- 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.

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

36.- 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.

37.- 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.

38.- 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.

39.- 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.

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

## FUNDAMENTO LEGAL

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.

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

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.

45.- 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.

46.- 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.

47.- 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.

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.

\* "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."