

**CENTRO PRIVADO EN MÉTODOS ALTERNOS DE  
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS 211  
EXPEDIENTE 0057/2021**

**CENTRO PRIVADO No. 211**

**Convenio Final de Método Alternativo - Mediación**

Tlaquepaque, Jalisco a 19 de noviembre de 2021, siendo las 14:00 horas.

En las instalaciones del Centro Privado de Prestación de Servicios de Métodos Alternos con holograma 211, con fecha de certificación 17 de septiembre del 2019, ubicadas en Calle Florida número 328, colonia Prados del Nilo Tlaquepaque, Jalisco, y que de acuerdo al artículo 6 fracción I de la Ley las partes ejercen su derecho y de común acuerdo designan al prestador de servicios **ABOGADO JOSÉ MANUEL QUIÑONEZ LOPEZ** con certificación No. 00801, con fecha de certificación del 17 de septiembre del 2019, adscrito a este centro, como mediador, descrito en el artículo 3 fracción XIV, quien será el encargado para intervenir en el procedimiento para que las partes logren avenirse, actuando de conformidad por lo dispuesto en los artículos 2, 5, 12, 13, 14, 18, 22, 60, 63 y 69 de la Ley de Justicia Alternativa, así como los relativos del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación artículos 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26 de dicho ordenamiento legal. -----



**De las partes** -----

Comparece, por una parte, el **N1-ELIMINADO 1** **N3-ELIMINADO 22**  
**N2-ELIMINADO 2** quien se identifica  
con **Credencial** para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con Folio  
**N4-ELIMINADO 15** con vigencia al año 2026 y cuenta con capacidad legal para obligarse, como  
la **parte solicitante** y por la otra parte, con capacidad legal para obligarse, como la **parte**  
**complementaria**, la **N5-ELIMINADO 1** **N6-ELIMINADO 22**  
**N7-ELIMINADO 2**

Jalisco, quien se identifica con **Credencial** para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral  
con Folio **N8-ELIMINADO 15** con vigencia al año 2024 y cuenta con capacidad suficiente para  
obligarse dentro presente instrumento. -----

**De la capacidad y de la voluntad de las partes** -----

El prestador de servicios en cumplimiento al artículo 67 de la ley, ha vigilado que las partes son  
personas con capacidad para obligarse legalmente, que están debidamente legitimadas y que la  
voluntad de las partes está libre de vicios.

**De la aplicación del método** -----

Que el método solicitado por la parte solicitante es la mediación, y que de manera voluntaria  
ambas partes se someterán al método descrito en el artículo 3 fracción XIII de la Ley, que las  
partes han sido informadas de manera clara en qué consiste dicho método de acuerdo al artículo  
47 de la ley. -----

**Del conflicto** -----

Ambas partes se someten de manera voluntaria al procedimiento de mediación, con la finalidad  
de **prevenir una controversia futura** respecto del posible incumplimiento del contrato de  
arrendamiento para casa habitación que se celebra con esta fecha y mediante el presente  
convenio, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9 fracción III de la ley. -----

**De la confidencialidad** -----

Las partes se obligan a mantener la confidencialidad, establecida en el artículo 4 fracción II, que  
a la letra dice:

"La información derivada de los procedimientos de los métodos alternativos no podrá ser  
divulgada, por lo que será intransferible e indelegable. Sólo a petición de la autoridad ministerial y



judicial se podrá entregar las actuaciones derivadas de los procedimientos de los métodos alternativos, los cuales se considerarán reservados para efectos de la Ley de Información Pública del Estado de Jalisco y sus municipios" (sic).

Además de los artículos 7 fracción I y 57 de la ley, pues han firmado pacto de confidencialidad. ---

----- **Declaraciones** -----

1. Las partes declaran celebrar en este acto convenio preventivo de arrendamiento para el uso de **casa habitación**, el inmueble que se describe en el siguiente punto.

2. Que el N9-ELIMINADO 1 quien bajo protesta de decir verdad declara ser propietario y tener libre disposición respecto del bien inmueble que se da en arrendamiento para **casa habitación** y que a continuación se describe:

N10-ELIMINADO 65

3. Que el N11-ELIMINADO 1 en calidad de **Arrendador por voluntad propia** arrenda el bien inmueble descrito en la cláusula segunda a la N12-ELIMINADO 1 N13-ELIMINADO 1 quien en calidad de **Arrendataria por voluntad propia** arrendan el bien inmueble ya descrito.



4. Las partes en el ejercicio de su derecho y de común acuerdo designan como prestador de servicios al Abogado José Manuel Quiñonez López con certificación No. 00801, con fecha de certificación del 17 de septiembre del 2019.

5. Las partes declaran que el principal motivo que los reúne en la Prestación de Servicio de Métodos Alternos es el de procedimiento de mediación, con la finalidad de prevenir una controversia futura respecto del posible incumplimiento del contrato de arrendamiento para para casa habitación, respecto del bien inmueble señalado en el punto número 2 dos.

Por lo anteriormente expuesto y de voluntad propia las partes se someten al tenor de las siguientes. --

----- **CLAUSULAS** -----

**PRIMERA.** Ambas partes acuerdan y se comprometen por voluntad propia, celebrar el presente **convenio preventivo** como contrato de arrendamiento para uso de **casa habitación** con fecha del día de hoy y que el N14-ELIMINADO 1 quien bajo protesta de decir verdad declara ser propietario y tener la libre disposición respecto del bien inmueble, que se entrega en arrendamiento para uso de **casa habitación** y que se describe en la declaración número 2 dos.

**SEGUNDA.** El arrendador entrega a la arrendataria el departamento N16-ELIMINADO 65

N15-ELIMINADO 65

**TERCERA.** El término del arrendamiento, será de 1 (un) año forzoso para ambas partes, contados a partir del día 22 veintidós de noviembre de 2021 dos mil veintiuno, por lo que concluirá precisamente el día 21 veintiuno de noviembre de 2022 dos mil veintidós. Vencido el presente contrato, no se entenderá prorrogado, sino mediante contrato expreso por escrito necesariamente. No obstante lo anterior, la posesión del inmueble se entrega a la firma del presente contrato.

**CUARTA.** La renta anual que se obliga a pagar LA ARRENDATARIA a EL ARRENDADOR es de \$84,000.00 (ochenta y cuatro mil pesos 00/100 Moneda Nacional), misma que será pagada en 12 mensualidades, cada una valiosa por la cantidad de \$7,000.00 (siete mil pesos 00/100 Moneda Nacional), la cual LA ARRENDATARIA deberá pagar a EL ARRENDADOR de manera anticipada dentro de los días 22 a 24 de cada mes. Dicho monto no incluye el Impuesto al Valor Agregado, motivo por el cual deberá de agregarse a la cantidad referida en caso de aplicar dicho impuesto.



# IJA

INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA  
DEL ESTADO DE JALISCO



NEGOCIACIÓN - MEDIACIÓN - CONCILIACIÓN - ARBITRAJE  
PARA LOS NEGOCIOS

Abogado José Manuel Quiñonez López

**QUINTA.** En caso de no efectuarse el pago de la mensualidad convenida dentro del plazo señalado, LA ARRENDATARIA deberá pagar AL ARRENDADOR, intereses moratorios por cada día de retraso, sobre el adeudo y sus demás accesorios y consecuencias legales, aplicándose un interés del 3.5% tres punto cinco por ciento mensual sobre el monto total de la deuda, sin que esto implique renuncia de las facultades a EL ARRENDADOR de exigir el pago puntual de la renta o la rescisión del contrato.

El pago de la renta, así como de los intereses moratorios y cualquier otro accesorio, si fuere el caso, se deberá hacer en el propio inmueble arrendado, o en caso de que por cualquier motivo LA ARRENDATARIA desocupe el inmueble, en el domicilio de EL ARRENDADOR que se señala más adelante.

Asimismo, se podrá realizar el pago de renta, en la siguiente cuenta bancaria:

Banco: CitiBanamex, S.A., Institución de Banca Múltiple

Cuenta número: N17-ELIMINADO 73

Clabe: N18-ELIMINADO 125

Sucursal: 00

Beneficiario: N19-ELIMINADO 1



**SEXTA.** LA ARRENDATARIA entrega AL ARRENDADOR la cantidad de \$7,000.00 (siete mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a título de DEPÓSITO, para garantizar las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato. La cantidad depositada será devuelta dentro de los 60 días naturales después de finalizar el contrato de arrendamiento siempre y cuando se hayan cumplido la totalidad de las mencionadas obligaciones, o en su caso, se aplicará al pago de las que correspondan hasta donde fueran suficientes.

La cantidad entregada en depósito, no causará interés alguno a LA ARRENDATARIA, por el tiempo que EL ARRENDADOR tenga el dinero en depósito.

**SÉPTIMA.** LA ARRENDATARIA será responsable del inmueble arrendado en el caso de daños que se causen por cualquier causa, tanto al inmueble como a terceros.

De igual forma, LA ARRENDATARIA estará obligada a responder de los daños que sufra el inmueble materia del presente contrato, por culpa o negligencia propia.

Para que LA ARRENDATARIA pueda hacer variaciones u obras en el inmueble arrendado, requerirá contar con permiso por escrito debidamente firmado por EL ARRENDADOR, en el cual, expresamente autorice la realización de la obra. En caso de que LA ARRENDATARIA, no comunique sobre cualquier variación a EL ARRENDADOR, y no obtenga el permiso señalado, será causa de rescisión anticipada del presente contrato, y deberá pagar el menoscabo que hubiese sufrido el inmueble materia del presente contrato.

Todas las mejoras, construcciones o adiciones que se efectúen en el inmueble arrendado, quedarán a beneficio de dicho inmueble, sin que LA ARRENDATARIA tenga derecho a cobrar indemnización alguna, renunciando a los beneficios concedidos por los artículos 2003 y 2004 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

**OCTAVA.** LA ARRENDATARIA, renuncia expresamente al derecho de preferencia por el tanto previsto por los artículos 2025 y 2026 del Código Civil para el Estado de Jalisco. Asimismo, LA ARRENDATARIA, renuncia expresamente al beneficio de prórroga establecido en el artículo 2044 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

**NOVENA.** LA ARRENDATARIA declara que ha recibido el inmueble a que se refiere la cláusula primera en perfectas condiciones de servir para el uso convenido, comprometiéndose a

devolverlo en las mismas condiciones en que fue recibido, tomando en cuenta el desgaste natural de las cosas y con las mejoras que al efecto se la adhieran, obligándose además a mantener en buen estado sus instalaciones y servicios, así como a reponer los bienes cuya destrucción deterioro o pérdida le sea imputable. Consecuentemente deberá efectuar y correrá por su cuenta todo tipo de reparaciones, reposiciones o composturas que para el buen servicio requieran las cañerías, llaves de agua, excusados, sumideros, puertas, ventanas, chapas, vidrios, instalaciones de electricidad, etc., existentes en el inmueble, renunciando al efecto en lo que se oponga a las presentes estipulaciones, a lo dispuesto por los artículos 1995, 1997 y 1998 del Código Civil del Estado.

**DÉCIMA.** LA ARRENDATARIA tiene la obligación de permitir AL ARRENDADOR, en cualquier tiempo y las veces que fuere necesario, la entrada al inmueble objeto del presente contrato, con la finalidad de corroborar el buen estado de la finca en comento. En caso de no dar cumplimiento a esta obligación, será causal de rescisión del presente contrato, imputable a LA ARRENDATARIA.

Será por cuenta de LA ARRENDATARIA los siguientes conceptos:

- a.- Las cuotas de energía eléctrica, agua, televisión por cable o análoga y teléfono, así como la cuota condominal que pudiera existir. En este caso, LA ARRENDATARIA se obliga a entregar mensualmente o en su caso, según lo amerite, bimestralmente, a EL ARRENDADOR, copia del recibo que acredite el pago realizado por los servicios recibidos y enunciados anteriormente.
- b.- El mantenimiento y conservación del inmueble materia del arrendamiento, serán por cuenta exclusiva de LA ARRENDATARIA.
- c.- Cualquier tipo de servicios que reciba LA ARRENDATARIA en el bien inmueble materia del presente contrato.

Será por cuenta de EL ARRENDADOR el siguiente concepto:

- a.- El pago del impuesto PREDIAL.

**DÉCIMA PRIMERA.** LA ARRENDATARIA no podrá subarrendar, traspasar o ceder en cualquier forma el uso del bien arrendado, o los derechos del presente contrato, sin el expreso consentimiento por escrito y debidamente firmado por EL ARRENDADOR. Si lo hiciera en contravención a lo señalado, los contratos de cesión o subarriendo serán inoponibles AL ARRENDADOR y LA ARRENDATARIA será responsable del pago de los daños y perjuicios que hubiera, y se procederá a la rescisión del presente contrato si así lo desea EL ARRENDADOR.

**DÉCIMA SEGUNDA.** En caso de que al vencimiento de este contrato LA ARRENDATARIA no entregue completamente desocupado y en las condiciones pactadas en este contrato, el inmueble materia del arrendamiento, independientemente del derecho de EL ARRENDADOR para ejercitar las acciones judiciales que correspondan por el incumplimiento, LA ARRENDATARIA pagará como pena convencional AL ARRENDADOR, la cantidad que resulte total de aplicar un incremento del cien por ciento adicional a la renta que se encuentre vigente al término del contrato, por cada mes que permanezca sin desocupar el inmueble arrendado, cantidad que deberá pagar mensualmente por todo el tiempo que ocupe el inmueble con posterioridad al vencimiento del contrato, sin que por ello se considere prorrogado el mismo, ya que de continuar LA ARRENDATARIA en posesión del inmueble se entiende que lo hace sin el consentimiento de EL ARRENDADOR.

Asimismo, en caso de rescisión del contrato imputable a LA ARRENDATARIA, éste se obliga a pagar la pena convencional establecida en el párrafo anterior de la presente cláusula.



**DÉCIMA TERCERA.** Si LA ARRENDATARIA da lugar a trámites judiciales o extrajudiciales, con intervención de Abogados, aún en gestiones privadas, por falta de cumplimiento a sus obligaciones contraídas por el presente contrato, en cualquier sentido, será responsable de los gastos que se causen y se obliga a cubrir los honorarios del Abogado de EL ARRENDADOR.

**DÉCIMA CUARTA.** Al terminar o rescindirse el presente contrato por cualquier causa, LA ARRENDATARIA deberá entregar AL ARRENDADOR copia de los comprobantes de pago de teléfonos, gas, energía eléctrica y agua a la fecha de la terminación.

En caso de adeudos por los conceptos mencionados o por cualquier otro semejante, EL ARRENDADOR podrá utilizar la cantidad entregada como depósito para cubrir los adeudos por cuenta de LA ARRENDATARIA, sin ninguna responsabilidad para la primera.

**DÉCIMA QUINTA.** En caso que LA ARRENDATARIA, desee dar por rescindido el presente contrato, de manera anticipada a la vigencia del mismo, de conformidad con la cláusula TERCERA, deberá dar aviso por escrito a EL ARRENDADOR con 60 sesenta días naturales de anticipación. Asimismo, deberá pagar a EL ARRENDADOR la cantidad correspondiente a 2 dos meses de renta, adicional al tiempo de su estancia.

**DÉCIMA SEXTA.** Las partes señalan como domicilio convencionales para los efectos del presente contrato, los que siguen:



EL ARRENDADOR.- N20-ELIMINADO 65

N21-ELIMINADO 65

LA ARRENDATARIA.- El propio inmueble materia del presente convenio.

**DÉCIMA SÉPTIMA.** La finca objeto del presente contrato, cuenta con los siguientes bienes muebles:

- a) 3 persianas enrollables
- b) Parrilla eléctrica
- c) Campana de cocina
- d) Calentador de agua eléctrico
- e) 2 closets
- f) Cocina integral

**DÉCIMA OCTAVA.** En términos de la Ley Federal de Extinción de Dominio y la Ley de Extinción de Dominio del Estado de Jalisco, LA ARRENDATARIA no deberá utilizar el Inmueble para actividades ilícitas y que en caso de que se inicie un procedimiento, será la responsable de los gastos y deberá pagar el equivalente al valor del inmueble a EL ARRENDADOR, en caso de que por las actividades de LA ARRENDATARIA, el inmueble se pierda a favor del Estado en términos de esta Ley.

**DECIMO NOVENA.** Las partes manifiestan que, para mayor claridad y prevención de cualquier conflicto en la interpretación del contrato de Arrendamiento referido, serán causas de incumplimiento con responsabilidad para "LA ARRENDATARIA" en los siguientes supuestos:

- I. Que "LA ARRENDATARIA" Cambie el destino para el cual se arrenda el bien inmueble.
- II. Que "LA ARRENDATARIA" lleve a cabo la realización de actividades ilícitas dentro en el bien inmueble.
- III. Que "LA ARRENDATARIA" Incumpla con el pago de la renta del bien inmueble en 2 dos meses consecutivos o esporádicos.

- IV. Que "LA ARRENDATARIA" No pague el incremento correspondiente a las actualizaciones anuales de la renta y depósito.
- V. Que "LA ARRENDATARIA" No desocupe el bien inmueble al término del contrato, siempre y cuando no se haya renovado o prorrogado el contrato de arrendamiento. O con el manifiesto por escrito de dos meses de anticipación.
- VI. Que "LA ARRENDATARIA" varíe el inmueble arrendado afectando la estructura original, aun tratándose de alguna mejora, sin el previo consentimiento dado por escrito por "EL ARRENDADOR".
- VII. Que "LA ARRENDATARIA" no haya realizado las reparaciones en el bien inmueble para entregarlo en el mismo estado en que lo recibió. Así como del inventario del mobiliario completo que se entregó, y que forma parte del presente.
- VIII. Que "LA ARRENDATARIA" se conduzca con indecencia o inmoralidad en contra de las buenas costumbres.
- IX. Que LA ARRENDATARIA cause daños al bien inmueble arrendado.
- X. Que "LA ARRENDATARIA" posea en el inmueble arrendado perros o cualquier tipo de animal doméstico, sin previa notificación al arrendador.
- XI. Que "LA ARRENDATARIA" subarriende, traspase o ceda de cualquier forma en parte o la totalidad del inmueble.
- XII. Que "LA ARRENDATARIA" retenga pagos bajo cualquier concepto.
- XIII. Que "LA ARRENDATARIA" almacene en el bien inmueble materiales explosivos o inflamables.
- XIV. Que "LA ARRENDATARIA" deje de pagar dos meses consecutivos la cuota de mantenimiento correspondiente.



**VIGÉSIMA.** Que el presente convenio sea remitido, y sancionado por parte del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco ya que cumple con los requisitos previstos en los numerales 2, 63, 67 y 69 de la ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, así como los artículos 18, 20, 21, 23 y 27 del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación del Estado de Jalisco.

**VIGÉSIMA PRIMERA.** Ambas partes manifiestan su voluntad para que el presente convenio se sancione y eleve a la categoría de sentencia ejecutoriada, en caso de resultar procedente por parte del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.** Que en caso de controversia o incumplimiento se apegarán a la ejecución forzosa del convenio, así como a la Jurisdicción del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, ambas descritas más adelante en el cuerpo del presente convenio.

De lo anterior las partes manifiestan estar de acuerdo con la fuerza y alcance de cada una de sus cláusulas, las cuales fueron acordadas de manera voluntaria, por lo cual reconocen que no existe error, dolo, ni mala fe o cualquier otro vicio de nulidad que afecte la forma y el fondo del presente convenio, de igual forma se hace de su conocimiento las repercusiones en caso de incumplimiento de lo anteriormente pactado.

----- De la jurisdicción -----

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este convenio o para cualquier controversia en relación con el mismo, las partes acuerdan someterse a la jurisdicción del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco con sede en Guadalajara, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

----- De la ejecución del convenio -----

La ejecución en caso de controversia o incumplimiento se apegarán a lo dispuesto en el artículo 506 del Código Civil de Procedimientos del Estado de Jalisco que a la letra dice:

Artículo 506.- Para ejecutar el convenio final de método alternativo y las transacciones celebradas para prevenir una controversia, se observarán las siguientes reglas:

I. Una vez vencido el plazo establecido para el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el convenio final de método alternativo o la transacción o sean exigibles las mismas, la parte interesada formulará solicitud de ejecución forzosa, por escrito, ante el juez a cuya competencia se hubieren expresamente sometido ambas partes en el instrumento respectivo o en su defecto al de primera instancia del lugar señalado para el cumplimiento de la obligación principal, precisando las causas motivadoras de la ejecución solicitada y en qué deba consistir dicha ejecución. A toda solicitud deberá acompañarse el convenio final de método alternativo o, en su caso, la escritura pública que contenga la transacción;

II. Recibida la solicitud, el juez examinará la personalidad del solicitante y si ésta reúne los requisitos establecidos en la fracción anterior, dictará auto despachando o negando la ejecución, sin audiencia de la contraria, quedando prohibido correrle traslado de la misma, sin perjuicio de que tal parte, pueda impugnar la personalidad del solicitante si tiene razones para ello al oponerse a la ejecución. En su caso, en el mismo auto decretará la ejecución con efecto de mandamiento en forma y ordenará requerir a la parte contraria, para que dentro del término de cinco días cumpla con lo solicitado o en su caso oponga las excepciones que tuviese para ello;

III. En la interposición y substanciación de las excepciones, se observará lo dispuesto por el artículo 504 de este Código; y

IV. En lo que no se contraponga a las especiales establecidas en este artículo, serán aplicables las demás reglas generales para la ejecución de sentencias.

En el caso de que "LA ARRENDATARIA" incumpliera con cualquiera de sus obligaciones tanto en el contrato de arrendamiento como en cualquiera de las cláusulas que han sido precisadas dentro del presente convenio. "las partes", establecen sujetarse al siguiente procedimiento:

1. EL ARRENDADOR deberá acudir en la VÍA DE EJECUCIÓN FORZOSA establecida en el artículo 506 (quinientos seis) del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco ante el C. Juez competente de primera instancia del Primer Partido Judicial, a efecto de solicitar se requiera a LA ARRENDATARIA para que acredite encontrarse al corriente de todas las obligaciones derivadas del contrato de Arrendamiento transcrito y no encontrarse en algún supuesto de incumplimiento estipulado en el presente convenio.

2. Si LA ARRENDATARIA, no acredita encontrarse al corriente de todas las obligaciones derivadas del contrato de Arrendamiento transcrito o se encuentra dentro de algún supuesto de incumplimiento descrito en la cláusula segunda del presente convenio, se procederá a requerir a "LA ARRENDATARIA" para que en el momento de la diligencia cubra las obligaciones en su totalidad, es decir quedar sin ningún adeudo con "EL ARRENDADOR" o terceros si es que hubiera.

3. LA ARRENDATARIA no cubre en su totalidad sus obligaciones y/o se encuentra dentro de incumplimiento, se deberá llevar a cabo el embargo de bienes al Fiador como garantía o en su caso señalar bienes suficientes de "LA ARRENDATARIA" para cubrir los montos adeudados por los conceptos en cita, así como los montos por los gastos, costas, intereses, penas establecidas en el contrato de Arrendamiento y gastos de ejecución, sin necesidad de seguir el orden establecido en el artículo 521 (quinientos veintiuno) del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 522 (quinientos veintidós) fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, ya que es voluntad de LAS PARTES renunciar a sujetarse a dicho orden para el caso de embargo, para posteriormente proceder al remate de dichos bienes y realizar el pago de las obligaciones vencidas y no pagadas por "LA ARRENDATARIA" a "EL ARRENDADOR" de conformidad Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

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 cualquiera incumplimiento a las disposiciones establecidas dentro del





# IJA

GOBIERNO DE JALISCO  
PODER JUDICIAL  
INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA  
DEL ESTADO DE JALISCO



**CENTRO PRIVADO 211**  
NEGOCIACION - MEDIACION - CONCILIACION - ARBITRAJE  
PARA LOS NEGOCIOS

Abogado José Manuel Quiñonez López

presente convenio, sin necesidad de sujetarse a lo establecido en el artículo 688 (seiscientos ochenta y ocho) del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, LAS PARTES acuerdan que se procederá de forma inmediata a la práctica de la diligencia de lanzamiento, quedando enterada desde estos momentos "LA ARRENDATARIA" 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. En la práctica de la diligencia de lanzamiento, en caso de ser necesario se podrán emplear los servicios de un cerrajero y en su caso romper las cerraduras de las puertas y el uso de la fuerza pública. Los muebles u objetos que se encuentren dentro del inmueble, deberán ponerse a costa y bajo responsabilidad del "LA ARRENDATARIA", fuera del inmueble, y en caso de que no se encontrare "LA ARRENDATARIA", se pondrán bajo riguroso inventario en depósito judicial en el lugar designado por "LA ARRENDATARIA".

6. Una vez realizado el lanzamiento de "LA ARRENDATARIA", se deberá poner a "EL ARRENDADOR" en posesión del bien inmueble, a efecto de que desde dicho momento pueda disponer libremente de la posesión material, virtual y jurídica de dicho bien inmueble.

### DE LOS ANEXOS

Se anexa al convenio la siguiente documentación:

° Copia simple ratificada del recibo de la boleta registral con número de prelación 416443 correspondiente al inmueble citado en el presente instrumento.

° Copia simple ratificada de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con Folio N22-ELIMINADO 15, nombre de N23-ELIMINADO 1, N24-ELIMINADO 1 con vigencia hasta el año 2026.

° Copia simple ratificada de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con folio N25-ELIMINADO 15, nombre de N26-ELIMINADO 1 con vigencia al año 2024.

### DE LA FIRMA Y RATIFICACIÓN

Leído y explicado que les fue el presente acuerdo de voluntades y enterados de su contenido y alcance legal, lo firman y ratifican los que en el mismo intervinieron para debida constancia.

El presente convenio deberá cumplirse conforme a lo estipulado en los artículos 63 (sesenta y tres), 72 (setenta y dos) y 75 (setenta y cinco) de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

N28-ELIMINADO 6


N27-ELIMINADO 1

**PARTE SOLICITANTE //**

N30-ELIMINADO 6

N29-ELIMINADO 1

**PARTE COMPLEMENTARIA**

  
Prestador del servicio.  
Abogado José Manuel Quiñonez López  
Cédula profesional Estatal 109197  
Certificación No.00801 expedida  
por el Instituto de Justicia Alternativa  
del Estado de Jalisco  
17 de septiembre del 2019







# IJA

GOBIERNO DE JALISCO  
PODER JUDICIAL

INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO

## SANCIÓN DE CONVENIO

Expediente IJA: VAL/15410/2021  
Expediente Centro: 057/2021

**GUADALAJARA, JALISCO A 06 SEIS DE DICIEMBRE DEL AÑO 2021 DOS MIL VEINTIUNO.**

**VISTO** el convenio celebrado el día 19 diecinueve de noviembre del año 2021 dos mil veintiuno, por N31-ELIMINADO 1

N32-ELIMINADO 1 ante el prestador del servicio JOSE MANUEL QUINONEZ LOPEZ con número de certificación 801, adscrito al centro acreditado con número 211, denominado ABOGADO JOSÉ MANUEL QUIÑÓNEZ LÓPEZ mismo acuerdo que se formó con motivo de la determinación voluntaria de las partes para someterse a los métodos alternativos de solución conflictos previstos en la Ley de Justicia Alternativa del Estado, se procede a analizar dicho convenio, se advierte que mediante Decreto 28280/LXII/2020, el H. Congreso del Estado de Jalisco, expidió la Ley de Ingresos del Estado de Jalisco para el ejercicio Fiscal 2021 y sus anexos, del cual se desprende que para la presente anualidad no contempla impuesto alguno a pagar para tales efectos y que de conformidad al acuerdo de validación emitido en actuaciones del expediente de referencia por el Director de Métodos Alternativos de Solución de Conflictos y Validación, dicho convenio cumple con los requisitos previstos en los numerales 2, 63, 67 y 69 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado, así como los de los artículos 18, 20, 21, 22, 23 y 27 del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación del Estado, en virtud de que el objeto del convenio final celebrado entre las partes, es el de prevenir una controversia futura respecto del posible incumplimiento del contrato celebrado con anterioridad por las partes y de igual manera se observa que ese acuerdo de voluntades no contiene cláusulas contrarias a la moral o a las buenas costumbres, por lo que no se lesionan intereses de terceros, quienes tendrán a salvo sus derechos para hacerlos valer en la vía que corresponda.

En consecuencia y de conformidad a lo dispuesto en los artículos 28 fracción XIV, 62 y 72 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado, 35 fracción XIV y 50 fracción IV del Reglamento Interno del Instituto de Justicia Alternativa del Estado y 28 del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación del Estado, **se ratifica y sanciona el convenio en cita y se eleva a la categoría de sentencia ejecutoriada**, ordenándose su registro en los archivos de este Instituto e igualmente la notificación de ello al Prestador del Servicio y a las partes, para que se presenten al Instituto a recibir copia de la resolución de sanción de su convenio.

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

Así lo acordó el Director General del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, Doctor **GUILLERMO RAUL ZEPEDA LECUONA**, ante la fe del Secretario Técnico, Doctor **HECTOR ANTONIO EMILIANO MAGALLANES RAMIREZ**

**NOTIFÍQUESE**

JOPC/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 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.
- 3.- 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.
- 4.- ELIMINADO el Código de OCR (reconocimiento óptico de caracteres) de credencial para votar parte posterior, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 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.- ELIMINADO el domicilio de un particular, 1 párrafo de 2 renglones por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 8.- ELIMINADO el Código de OCR (reconocimiento óptico de caracteres) de credencial para votar parte posterior, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 9.- 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.
- 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 nombre de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 14.- ELIMINADO el nombre 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.- 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.

16.- 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.

17.- ELIMINADAS las cuentas bancarias, 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 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

18.- ELIMINADO CLABE INTERBANCARIA, 1 párrafo de 1 renglón por ser considerado como información reservada de conformidad con el Artículo 17.1 de la LTAIPEJM y con CLABE INTERBANCARIA

19.- 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.

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 Código de OCR (reconocimiento óptico de caracteres) de credencial para votar parte posterior, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

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

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

25.- ELIMINADO el Código de OCR (reconocimiento óptico de caracteres) de credencial para votar parte posterior, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

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

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

## FUNDAMENTO LEGAL

28.- 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.

29.- 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.

30.- 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.

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

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

\* "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."