

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 acto u omisión alguna que afecte o comprometa 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; -----



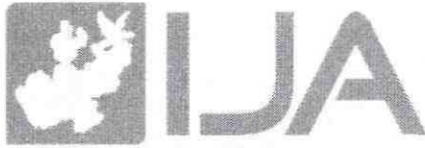
- 7. La falta del pago del servicio de luz, gas y/o cualquier servicio contratado;-----
- 8. Por la pérdida total o parcial del bien arrendado;-----
- 9. Por pérdida de uso parcial del bien arrendado, siempre que la reparación dure más de un mes;-----
- 10. Por la existencia de defectos o vicios ocultos 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.-----

--- **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 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 alterno, las partes autorizan que las mismas se puedan realizar con el auxilio de la fuerza pública.-----

--- 8. Sí durante la tramitación del procedimiento de ejecución del convenio final de método alterno la parte complementaria abandona el inmueble materia del presente convenio, la parte solicitante podrá informar al Juez que conozca de dicho asunto, para que este, autorice diligencia de inspección del inmueble con el objetivo de comprobar tal hecho. En la realización de la diligencia antes señalada el funcionario que autorizado por el Juez para la práctica de la misma hará una relación pormenorizada del estado del inmueble, sí se encuentran bienes muebles de la complementaria pero es notorio el abandono, el funcionario señalará tal situación en el acta correspondiente, haciendo inventario pormenorizado de tales bienes y señalará el estado en el que se encuentran, autorizando para que dichos bienes queden en custodia de la parte solicitante, hasta que la parte complementaria los reclame, pudiendo ser destinados dichos bienes al pago de las obligaciones incumplidas por la parte complementaria.-----

--- **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

liberan totalmente a dichas personas de cualquier conflicto de interés y/o responsabilidad derivada del hecho de intervenir con cualquier calidad o representación jurídica y procesal dentro de cualquier proceso de ejecución del mismo, por expresar fehacientemente las partes que son conscientes y es su voluntad expresa que dichas personas puedan participar libre y activamente en los procedimientos de ejecución del presente convenio, aun y cuando dichos procedimientos pudieran ser en su contra o sustentarse en un posible incumplimiento imputado a cualquiera de las partes, con las únicas limitantes de que, una vez iniciado un procedimiento de ejecución en representación de una de las partes, no podrán posteriormente representar a la otra parte dentro del mismo expediente de ejecución, así como tampoco podrán representar simultáneamente a dos o más partes con intereses opuestos dentro de la misma ejecución.-----

NOMBRE	FIRMA
N1-ELIMINADO 1 Parte solicitante "Arrendador"	N4-ELIMINADO 6
N2-ELIMINADO 1 Parte complementaria "Arrendatario"	N5-ELIMINADO 6
N3-ELIMINADO 1 Parte tercero interesado "Obligado solidario"	N6-ELIMINADO 6

LICENCIADO MAURICIO VIRUES CARRERA
 Prestador del servicio certificado por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, con registro 00376, de fecha 18 dieciocho de septiembre de 2015 dos mil quince, adscrito al Centro Privado con número de acreditación 00092

SANCIÓN DE CONVENIO

Expediente: VAL/18510/2022
Expediente Centro: Centro: 1052/2022

GUADALAJARA, JALISCO A 15 QUINCE DE DICIEMBRE DEL AÑO 2022 DOS MIL VEINTIDOS.

VISTO el convenio celebrado el 5 cinco de septiembre del año 2022 dos mil veintidos, por **N7-ELIMINADO 1**

N7-ELIMINADO 1


N8-ELIMINADO 1

, ante el prestador del servicio MAURICIO VIRUES CARRERA con número de certificación 376, adscrito al centro acreditado con número 092, denominado 092 VIRUES CARRERA Y ASOCIADOS S.C. mismo acuerdo que se formó con motivo de la determinación voluntaria de las partes para someterse a los métodos alternativos de solución conflictos previstos en la Ley de Justicia Alternativa del Estado, así mismo se verifica que la Procuraduría Social del Estado de Jalisco, mediante escrito con fecha 14 catorce de diciembre del año 2022 dos mil veintidos con número de expediente 7346/2022 suscrito por el Licenciado FRANCISCO TORRES BLAS, Agente Social adscrito a la Subprocuraduría de Representación Social de la mencionada dependencia, del cual se desprende la Conformidad para que se celebre en dichos términos el Convenio Final que ahora se revisa, lo anterior de acuerdo con lo así estipulado por el artículo 5 Bis de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco; se procede a analizar dicho convenio, se advierte que mediante Decreto 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, en relación a lo pactado en la cláusula vigésima cuarta numeral 3 del convenio de fecha 5 cinco de septiembre del año 2022 dos mil veintidos respecto al pago de gastos y costas, esta parte no se sanciona, dejando a salvo los derechos para que de ser procedente se regule ante el juez competente cuando sea necesaria la ejecución en caso de incumplimiento, lo anterior, atendiendo a lo establecido por los numerales 502, 506 y 508 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, en relación a los artículos 60 y 63 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado, así como el 5 y 27 del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación, en todo lo demás, 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
JOPC/RGHD/GRC



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 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.

3.- ELIMINADO el nombre 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.

4.- 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.

5.- 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.

6.- 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.

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

8.- ELIMINADO 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.

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.

* "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."