

VERSIÓN PÚBLICA

--- NÚMERO 32,444 TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO. ---

--- TOMO 122. --- LIBRO II. --- FOLIO 0242299. ---

--- En la ciudad de Zapopan, Jalisco, México, a los 30 treinta días del mes de Diciembre del año 2015 dos mil quince, Yo, Licenciado **PABLO GONZÁLEZ VÁZQUEZ**, Notario Público Número 35 treinta y cinco de esta Municipalidad; **HAGO CONSTAR** el **CONVENIO DE TRANSACCIÓN CON EFICACIA DE COSA JUZGADA**, que ante mí celebran los siguientes comparecientes: ---

--- I. La señora **MARIA GUADALUPE RUIZ MARISCAL** por su propio derecho y como Apoderada de su esposo el señor **JOSÉ MOYA MORENO**, conjuntamente con sus hijos los señores **JOSE RAUL, JOSE ANTONIO y JOSE ARMANDO**, todos de apellidos **MOYA RUIZ**, en su carácter también de apoderados de su padre el citado señor **JOSE MOYA MORENO**, a quien en lo sucesivo en este instrumento se le referirá como **El Arrendador**. ---

--- II. El **"INSTITUTO JALISCIENTE DE ASISTENCIA SOCIAL"** denominado **"IJAS"**, representado en este acto por su Director General, el **GABRIEL GONZALEZ DELGADILLO**, a quien en lo sucesivo en este instrumento se le referirá en forma conjunta como **El Arrendatario**. ---

--- Quienes me manifiestan que vienen a formalizar en este instrumento el convenio de transacción con eficacia de cosa juzgada que han celebrado, y que dejan sujeto a las siguientes declaraciones antecedentes y cláusulas. ---

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

--- **PRIMERA.** Que con fecha 1º primero de Enero del año 2015 dos mil quince, los comparecientes celebraron **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** respecto del siguiente Inmueble: ---

--- Una fracción de la que a su vez es fracción del "Racho de San Juan", conocida con los nombres de "Ojo de Agua" y el "Aguacate" en la antigua comisaria de Santa Anita Municipio de Tlaquepaque, Jalisco, ahora en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, tiene una superficie aproximada de 40-00-00 (cuarenta hectáreas). ---

--- **El Arrendador** adquirió en propiedad el INMUEBLE, por compra que hizo a los señores Ángel Gómez Becerra y Emilia Ríos de Gómez según Escritura Pública número 3,007 tres mil siete de fecha 21 veintiuno de Abril de 1961 mil novecientos sesenta y uno, ante la fe del señor Licenciado Leocadio González de Anda, en ese entonces Titular de la Notaría Pública número 03 tres de Guadalajara, Jalisco, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Guadalajara, Jalisco con fecha 02 dos de Julio de 1961 mil novecientos sesenta y uno bajo la inscripción 137 ciento treinta y siete, página 211 doscientos once del Libro 751 setecientos cincuenta y uno de la Sección Primera de la Primera Oficina, actualmente bajo el folio real número 2887430 dos, ocho, ocho, siete, cuatro, tres, cero. ---

--- **SEGUNDA.** Que con fecha 19 diecinueve de Noviembre del año 2015 dos mil quince **El Arrendador** notifico a **El Arrendatario** el ejercicio por dar por terminado el contrato de arrendamiento antes señalado con fin de que este último entregara el inmueble en cita



COTEJADO

objeto del contrato de arrendamiento en un plazo de 90 noventa días, lo anterior con fundamento a lo dispuesto en la **CLAUSULA SEXTA** del multicitado contrato de arrendamiento celebrado por las partes.-----

--- Que la aludida notificación se efectuó ante la presencia del Licenciado **JORGE HERNANDEZ ZEPEDA**, Notario Público Número 1 uno de Zapopán Jalisco, según consta en escritura pública numero 610 seiscientos diez de fecha 25 veinticinco de Noviembre del año 2015 dos mil quince.-----

--- Que los comparecientes decidieron prevenir cualquier controversia futura, y así establecer certidumbre en cuanto a los alcances y efectos del **CONTRATO**, mediante el otorgamiento de este convenio de transacción con eficacia de cosa juzgada. Para lo cual otorgan las siguientes cláusulas:-----

----- **CLÁUSULAS:** -----

--- **CLÁUSULA PRIMERA.**- En los términos y para los efectos de lo dispuesto por los artículos 2633 dos mil seiscientos treinta y tres, 2634 dos mil seiscientos treinta y cuatro y 2641 dos mil seiscientos cuarenta y uno del Código Civil del estado de Jalisco, en relación con el 506 quinientos seis del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, y con la finalidad de prevenir controversias futuras que puedan surgir con motivo del cumplimiento y ejecución del **CONTRATO**, La señora **MARIA GUADALUPE RUIZ MARISCAL** por su propio derecho y como Apoderada de su esposo el señor **JOSÉ MOYA MORENO**, conjuntamente con sus hijos los señores **JOSE RAUL, JOSE ANTONIO y JOSE ARMANDO**, todos de apellidos **MOYA RUIZ**, en su carácter también de apoderados de su padre el citado señor **JOSE MOYA MORENO** y el **"INSTITUTO JALISCENSE DE ASISTENCIA SOCIAL"** denominado **"IJAS"**, representado en este acto por su Director General, el Contador Público **GABRIEL GONZALEZ DELGADILLO**, convienen en celebrar el presente **CONVENIO DE TRANSACCIÓN CON EFICACIA DE COSA JUZGADA**, haciéndose recíprocas concesiones.-----

--- **CLÁUSULA SEGUNDA.- Concesiones Recíprocas.** Para la plena validez de este contrato de transacción, las partes se hacen las siguientes concesiones recíprocas lo cual dejan plasmado en las siguientes clausulas-----

--- **CLAUSULA TERCERA.-** Las partes están de acuerdo que el Objeto del presente convenio de transacción será en lograr la entrega del inmueble arrendado por parte del **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR sin tomar** en cuenta los noventa días para su entrega, por lo tanto por lo tanto el arrendamiento será de manera temporal, obligándose **EL ARRENDATARIO** a entregar y desocupar de manera gradual y en los plazos establecidos las fracciones superficiales identificadas en este contrato, con el propósito que este se vaya entregando la totalidad de la superficie de manera escalonado y definitiva hasta su entrega total, obligándose a dedicarlo única y exclusivamente a las operaciones de Depósito vehicular y de bienes remitidos por autoridades administrativas y judiciales con Jurisdicción en el Estado de Jalisco y cuyo inmueble ha quedado identificado, otorgándose



como primera concesión la entrega de una extensión superficial de **10-50-00** diez hectáreas cincuenta áreas cero centiáreas, por lo tanto la nueva superficie con la que inicia el arrendamiento lo será una extensión superficial original de **29-50-00 (VEINTINUEVE HECTAREAS CINCUENTA AREAS CERO CENTIAREAS)**, y concluyendo en los plazos establecidos con la entrega definitiva, obligándose **EL ARRENDADOR** a ir ajustando la renta conforme disminuya la superficie arrendada y en los términos establecidos en este contrato.-----

--- Por lo tanto la **primera concesión** que se otorgan de manera recíproca es en que **EL ARRENDATARIO** entrega en este acto una extensión superficial de **10-50-00** diez hectáreas cincuenta áreas cero centiáreas, y el **ARRENDADOR** las recibe en este acto disminuyendo la extensión superficial rentada y el costo de la renta se respetara sin aumento alguno, considerando solo la extensión que queda en arrendamiento, otorgándose ambas la primera concesiones.-----

--- **CLAUSULA CUARTA.-** Las partes que intervienen se otorgan reciproca concesión en cuanto a dejar condicionado que **EL ARRENDADOR** otorga a **EL ARRENDATARIO** un plazo de gracia en la desocupación del inmueble arrendado y para tal efecto establecen fechas de entrega y desocupación del inmueble arrendado, para tanto y con el propósito de dejar de manera clara y objetiva la superficie arrendada, su disminución y desincorporación de la área en arrendamiento en cada plazo establecido para su entrega y desocupación de la superficie arrendada, las partes han realizado un levantamiento topográfico en el cual queda definida de manera precisa, la extensión superficial inicial arrendada así como cada una de las fracciones superficiales que tendrá el arrendamiento que entregar dentro del plazo de gracia otorgado, para tal efecto se adjunta el plano y se identifica de la siguiente manera:-----

-----**SUPERFICIE INICIAL PACTADA EN EL TERMINO DE GRACIAS**-----

--- Estará en arrendamiento inicial una extensión superficial de **29-50-00 (VEINTINUEVE HECTAREAS CINCUENTA AREAS CERO CENTIAREAS)** superficie que estará con un arrendamiento vigente desde el día 01 primero de Enero del año 2016 hasta el día ultimo de Mayo del año 2016 dos mil dieciséis fecha está en que **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregar la primera fracción identificada en el plano con el número 1 del terreno señalada para los efectos legales que en derecho correspondan.-----

---**DISMINUCION Y DESINCORPORACION DEL AREA EN EL ARRENDAMIENTO DENTRO DEL TÉRMINO DE GRACIAS**-----

--- A la fracción inicial en arrendamiento e identificada en el plano que se anexa al presente contrato, será disminuida y desincorporada del arrendamiento una extensión superficie de 35,000 treinta y cinco mil metros cuadrados es decir identificada bajo la fracción I que entregara **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** a más tardar el día ultimo de Mayo del año 2016 dos mil dieciséis, restando solo entonces en arrendamiento la superficie de **26-00-00 (VENTISEIS HECTAREAS CERO AREAS CERO CENTIAREAS)** superficie que servirá de base para

COTEJADO

ajustar la renta en los términos de la cláusula tercera de este contrato dicha superficie estará sujeta al arrendamiento desde el 1º primero de Junio del año 2016 dos mil dieciséis al día ultimo de Noviembre del año 2016 dos mil dieciséis.-----

--- A la fracción anterior identificada en el plano que se anexa al presente contrato, será disminuida y desincorporada del arrendamiento una extensión superficie de 35,000 treinta y cinco mil metros cuadrados identificada bajo la fracción **II** que entregara **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** el día ultimo de Noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, restando solo entonces la superficie de **22-50-00 (VEINTIDOS AREAS CINCUENTA AREAS CERO CENTIAREAS)** superficie que servirá de base para ajustar la renta en los términos de la cláusula tercera de este contrato, dicha superficie estará sujeta al arrendamiento desde el 1º primero de Diciembre del año 2016 dos mil dieciséis al día ultimo de Mayo del año 2017 dos mil diecisiete.-----

--- A la fracción anterior identificada en el plano que se anexa al presente contrato, será disminuida y desincorporada del arrendamiento una extensión superficie de 35,000 treinta y cinco mil metros cuadrados identificada bajo la fracción **III** que entregara **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** el día ultimo de Mayo del año 2017 dos mil diecisiete, restando solo entonces la superficie de **19-00-00 (DIECINUEVE HECTAREAS CERO AREAS CERO CENTIAREAS)** superficie que servirá de base para ajustar la renta en los términos de la cláusula tercera de este contrato dicha superficie estará sujeta al arrendamiento desde el 1º primero de Junio del año 2017 dos mil diecisiete al día ultimo de Noviembre del año 2017 dos mil diecisiete.-----

--- A la fracción anterior identificada en el plano que se anexa al presente contrato, será disminuida y desincorporada del arrendamiento una extensión superficie de 35,000 treinta y cinco mil metros cuadrados identificada bajo la fracción **IV** que entregara **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** a más tardar el día ultimo de Noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, restando solo entonces la superficie de **15-50-00 (QUINCE HECTAREAS CINCUENTA AREAS CERO CENTIAREAS)** superficie que servirá de base para ajustar la renta en los términos de la cláusula tercera de este contrato dicha superficie estará sujeta al arrendamiento desde el 1º primero de Diciembre del año 2017 dos mil diecisiete al día ultimo de Mayo del año 2018 dos mil dieciocho.-----

--- A la fracción anterior identificada en el plano que se anexa al presente contrato, será disminuida y desincorporada del arrendamiento una extensión superficie de 35,000 treinta y cinco mil metros cuadrados identificada bajo la fracción **V** que entregara **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** a más tardar el día ultimo de Mayo del año 2018 dos mil dieciocho, restando solo entonces la superficie de **12-00-00 (DOCE HECTAREAS CERO AREAS CERO CENTIAREAS)** superficie que servirá de base para ajustar la renta en los términos de la cláusula tercera de este contrato dicha superficie estará sujeta al arrendamiento desde el 1º primero de Junio del año 2018 dos mil dieciocho al día ultimo de Noviembre del año 2018 dos mil dieciocho.-----



--- A la fracción anterior identificada en el plano que se anexa al presente contrato, será disminuida y desincorporada del arrendamiento una extensión superficie de 35,000 treinta y cinco mil metros cuadrados identificada bajo la fracción **VI** que entregara **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** a más tardar el día último de Noviembre del año 2018 dos mil diecisiete, restando solo entonces la superficie de **08-50-00** superficie que servirá de base para ajustar la renta en los términos de la cláusula tercera de este contrato dicha superficie estará sujeta al arrendamiento desde el 1º primero de Diciembre del año 2018 dos mil dieciocho al día último de Mayo del año 2019 dos mil diecinueve.-----

--- A la fracción anterior identificada en el plano que se anexa al presente contrato, será disminuida y desincorporada del arrendamiento una extensión superficie de 35,000 treinta y cinco mil metros cuadrados identificada bajo la fracción **VII** que entregara **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** a más tardar el día último de Mayo del año 2019 dos mil diecinueve, restando solo entonces la superficie de **05-00-00** superficie que servirá de base para ajustar la renta en los términos de la cláusula tercera de este contrato dicha superficie estará sujeta al arrendamiento desde el 1º primero de Junio del año 2019 dos mil diecinueve al día último de Noviembre del año 2019 dos mil diecinueve. -----

--- A la fracción anterior identificada en el plano que se anexa al presente contrato, será entregada la extensión superficie de 50,000 cincuenta mil metros cuadrados identificada bajo la fracción **VIII** que entregara **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** a más tardar el día último de Mayo del año 2020 dos mil veinte, fecha en que se terminara la prórroga concedida en este acto.-----

--- Planos que agrego al apéndice de la presente bajo el número "**1 uno**".-----

--- Luego entonces las partes en este acto se hacen mutuas concesiones **EL ARRENDADOR** otorga un plazo de gracia por el tiempo que aquí se indica, en lugar de los noventa días que se le habían otorgado para la desocupación, **EL ARRENDATARIO** otorga la concesión de dejar limpio cada espacio y realizar los costos por su cuenta para la debitada desocupación de los espacios aquí entregados.-----

--- **CLAUSULA QUINTA.-** **EL ARRENDATARIO** se obliga a favor de **EL ARRENDADOR** a pagar por concepto de renta mensual y por adelantado en las Oficinas Generales de **EL ARRENDATARIO**, ubicadas en la Avenida Magisterio No. 1499-A Sótano, Sector Hidalgo de esta ciudad; o por transferencia electrónica según se acuerde por las partes y a la cuenta que **EL ARRENDADOR** determine las siguientes cantidades;-----

--- **PRIMER PERIODO.-** Corresponderá al periodo comprendido del 01primero de Enero del año 2016 dos mil dieciséis, hasta el último día del mes de Mayo del año 2016 dos mil dieciséis, se pagara una renta mensual por la cantidad de **\$117,106.00 (CIENTO DIESISIETE MIL CIENTO SEIS PESOS 00/100 M.N.) más I.V.A.** la que deberá ser liquidada a más tardar dentro de los primeros diez días de cada mes; dicha renta mensual corresponde por la renta de **33-00-00 TREINTA Y TRES HECTAREAS.**-----

COTEJADO

--- **SEGUNDO PERIODO.-** Corresponderá al periodo del 01 primero de Junio del año 2016 dos mil dieciséis, hasta el último día del mes de Noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, se pagara una renta mensual que se determiné al aumentar el índice de inflación que se haya producido por los periodos anterior a la cantidad de **\$104,685.47 (CIENTO CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 48/100 M.N.)**. Mas I.V.A. el que deberá de ser liquidada a más tardar dentro de los primeros diez días de cada dicha renta mensual corresponde por la renta de **29-50-00 VEINTINUEVE HECTAREAS CINCUENTA AREAS CERO CENTIAREAS.**-----

--- **TERCER PERIODO.-** Corresponderá al periodo del 01 primero de Noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, hasta el último día del mes de Mayo del año 2017 dos mil diecisiete, se pagara una renta mensual que se determiné al aumentar el índice de inflación que se haya producido por los periodos anterior a la cantidad de **\$92,265.16 (NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 16/100 M.N.)** Mas I.V.A. el que deberá de ser liquidada a más tardar dentro de los primeros diez días de cada dicha renta mensual corresponde por la renta de **26-00-00 VEINTISEIS HECTAREAS CERO AREAS CERO CENTIAREAS.**-----

--- **CUARTO PERIODO.-** Corresponderá al periodo del 01 primero de Junio del año 2017 dos mil diecisiete es, hasta el último día del mes de Noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, se pagara una renta mensual que se determiné al aumentar el índice de inflación que se haya producido por los periodos anterior a la cantidad de **\$79,844.85 (SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOSO 85/100 M.N.)**, Mas I.V.A. el que deberá de ser liquidada a más tardar dentro de los primeros diez días de cada mes; por los meses de por lo que corresponde a la renta por **22-50-00 VEINTIDOS HECTAREAS CINCUENTA AREAS CERO CENTIAREAS.**-----

--- **QUINTO PERIODO.-** Corresponderá al periodo del 01 primero de Diciembre del año 2017 dos mil diecisiete, hasta el último día del mes de Mayo del año 2018 dos mil dieciocho, se pagara una renta mensual que se determiné al aumentar el índice de inflación que se haya producido por los periodos anterior a la cantidad **\$67,424.54 (SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VENTICUATRO PESOS 54/100 M.N.)** Mas I.V.A. el que deberá de ser liquidada a más tardar dentro de los primeros diez días de cada mes; por los meses de por lo que corresponde a la renta por la renta de **19-00-00 DIECINUEVE HECTAREAS CERA AREAS CERO CENTIAREAS.**-----

--- **SEXTO PERIODO.-** Corresponderá al periodo del 01 primero de Junio del año 2018 dos mil dieciocho, hasta el último día del mes de Noviembre del año 2018 dos mil dieciocho, se pagara una renta mensual que se determiné al aumentar el índice de inflación que se haya producido por los periodos anterior a la cantidad de **\$55,004.23 (CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATRO PESOS 23/100 M.N.)** Mas I.V.A. el que deberá de ser liquidada a más tardar dentro de los primeros diez días de cada mes; por los meses de por lo que corresponde a la renta por la renta de **15-50-00 QUINCE HECTAREAS CINCUENTA AREAS CERO CENTIAREAS.**-----



--- **SEPTIMO PERIODO.**- Corresponderá al periodo del 01 primero de Diciembre del año 2018 dos mil diecisiete, hasta el último día del mes de Mayo del año 2019 dos mil diecinueve, se pagara una renta mensual que se determiné al aumentar el índice de inflación que se haya producido por los periodos anterior a la cantidad de **\$42,583.92 (CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 92/100 M.N.)**, Mas I.V.A. el que deberá de ser liquidada a más tardar dentro de los primeros diez días de cada mes; por los meses de por lo que corresponde a la renta por la renta de **12-00-00 DOCE HECTAREAS CERA AREAS CERO CENTIAREAS.**-----

--- **OCTAVO PERIODO.**- Corresponderá al periodo del 01 primero de Junio del año 2019 dos mil diecinueve, hasta el último día del mes de Noviembre del año 2019 dos mil diecinueve, se pagara una renta mensual que se determiné al aumentar el índice de inflación que se haya producido por los periodos anterior a la cantidad de **\$30,163.61 (TREINTA MIL CIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 61/100 M.N.)** Mas I.V.A. el que deberá de ser liquidada a más tardar dentro de los primeros diez días de cada mes; por lo que corresponde a la renta de **8-50-00 OCHO HECTAREAS CINCUENTA AREAS CERO CENTIAREAS.**-----

--- **NOVENO PERIODO.**- Corresponderá al periodo del 01 primero de Diciembre del año 2019 dos mil diecinueve, hasta el último día del mes de Mayo del año 2020 dos mil veinte, se pagara una renta mensual que se determiné al aumentar el índice de inflación que se haya producido por los periodos anterior a la cantidad **\$17,743.30 (DIECISISTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 30/100 M.N.)** de Mas I.V.A. el que deberá de ser liquidada a más tardar dentro de los primeros diez días de cada mes; por los meses de por lo que corresponde a la renta por la renta de **5-00-00 CINCO HECTAREAS CERO AREAS CERO CENTIAREAS.**-----

--- Así mismo, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar a **EL ARRENDADOR** el interés del **5% CINCO POR CIENTO** mensual en caso de mora en el pago de cualquiera de las rentas que no sean cubiertas puntualmente conforme al presente contrato.-----

--- Las recíprocas concesiones que aquí se establecen lo son que **EL ARRENDADOR** otorga un precio fijo por cada hectárea sin aumento alguno dentro del término del plazo de gracia que se otorga condicionado al pago puntual de las rentas en cada periodo establecido esto en favor de **EL ARRENDATARIO**, y este se obliga a desocupar las fracciones indicadas en cada periodo so pena de pagar la pena convencional que más adelante se fija.-----

--- **CLAUSULA SEXTA.-** **EL ARRENDATARIO** no podrá hacer variaciones alguna en el inmueble arrendado, y solo lo hará con consentimiento de **EL ARRENDADOR** siempre y cuando las obras sean necesarias para la prestación del servicio previa aprobación de Obras Públicas del Estado del proyecto, planos y estudios que sean sometidos a la consideración de **EL ARRENDADOR** ya sean estas útiles o de ornato, las que quedaran en beneficio de la propiedad en caso de realizarlas.-----

--- **CLAUSULA SEPTIMA.-** **EL "ARRENDATARIO"** se obliga a realizar el mantenimiento del

COTEJADO

inmueble incluyendo las composturas del mismo que fuere necesario hacer en las instalaciones arrendadas, así como también el pago de energía eléctrica y demás servicios, quien deberá dejar al corriente los mismos, demostrándolo con los recibos correspondientes en el momento de cada entrega parcial del inmueble arrendado.-----

--- **CLAUSULA OCTAVA.-** Será por cuenta de **EL ARRENDATARIO** los pagos de las multas o sanciones que por infracciones a los reglamentos Municipales y Ordenamientos Estatales o Federales, cualquiera que sea el concepto o Autoridad que los imponga, así como de las licencias anuales y las demás cuotas a las autoridades correspondientes que se generen por el uso del predio materia del presente contrato, exceptuando el pago del impuesto predial que correrá a cuenta de **EL ARRENDADOR**.-----

--- **CLAUSULA NOVENA.-** **EL ARRENDADOR** o **EL ARRENDATARIO**, acuerdan como una recíproca concesión el hecho de que en conciencia de haber notificado la terminación anticipada del contrato y al haber llegado a un acuerdo, **EL ARRENDADOR** otorga a **EL ARRENDATARIO** un término de gracia para la desocupación del inmueble arrendado, obligación que deberá de cumplirse en los términos establecidos en este convenio, sin embargo y solo para el caso de que no cumpla de manera puntual con la entrega de cada una de las fracciones, el presente convenio se dará por vencido anticipada sin que medie notificación alguna procediendo a su ejecución así como pagara la cantidad de **\$4,500.00 (CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por cada día de retraso en la entrega a partir de la fecha cierta que se establece, por lo que bastara que incumpla con cualquiera de ellas para efecto de que se produzca su ejecución y la pena aquí establecida.-----

--- **CLAUSULA DECIMA.-** Las partes que intervienen en el presente Convenio acuerdan que **EL ARRENDADOR** otorga un periodo de gracia condicionado al cumplimiento de cada pago de renta y entrega física parcial establecida un periodo de cuatro años cuatro meses contado a partir de la firma del presente contrato, es decir el día 01 primero de Enero del año 2016 al día ultimo de Mayo del 2020 dos mil veinte y por la superficie y plazos fijados en este contrato, no obstante, si fuese necesario el cierre de operaciones del depósito vehicular que se instala en el predio arrendado, las partes llegaran a un acuerdo en el que se establezca la entrega anticipada. Así mismo, serán causas de terminación y proceder a la ejecución del presente convenio el subarrendamiento, o cesión de derechos por parte del **ARRENDATARIO** respecto del inmueble, la falta del pago de rentas conforme al presente contrato, y dar un uso diverso al pactado.-----

--- **CLÁUSULA DECIMA PRIMERA.-** Las partes reconocen como justas todas las obligaciones contenidas en **EL CONTRATO** que celebraron, así como las contenidas en el presente convenio de transacción, por lo que declaran que no existe cláusula contraria a la moral o al derecho. En mérito de lo anterior están conformes las partes contratantes en que el presente convenio de transacción tenga efectos de cosa juzgada o sentencia ejecutoriada, obligándose a estar y pasar por él como tal, sometiéndose al procedimiento previsto en el

artículo 506 quinientos seis del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, el cual a continuación se señala. -----

— **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. -----

— **CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA.**- Todas los anteces y cláusulas otorgadas en **EL CONTRATO** que no sean expresamente modificados en este **CONVENIO DE TRANSACCIÓN CON EFICACIA DE COSA JUZGADA**, conservarán su obligatoriedad, subsistiendo en todos sus términos en cuanto no se oponga a este convenio.-----

— **CLÁUSULA DECIMA TERCERA.**- Los testimonios de la presente escritura que sean expedidos conforme a la Ley del Notariado, tendrán el mismo efecto ejecutivo previsto por el artículo 506 quinientos seis del Código de Procedimientos Civiles del estado de Jalisco.-----

— **CLÁUSULA DECIMA CUARTA.**- Las partes otorgan su consentimiento con todo lo aquí consignado, obligándose a pasar por el **CONTRATO** y por este **CONVENIO DE TRANSACCIÓN CON EFICACIA DE COSA JUZGADA**, en todos sus términos.-----

— **CLÁUSULA DECIMA QUINTA.**- Para la interpretación y cumplimiento de este convenio, las partes se someten expresamente a la competencia de los Tribunales del Primer Partido Judicial del estado de Jalisco, los cuales serán los competentes para conocer de cualquier juicio o reclamación derivados del presente convenio, renunciado expresamente a



COTEJADO

cualquier fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro. ----

----- **CAPÍTULO FISCAL:** -----

— En cumplimiento a las disposiciones fiscales y administrativas aplicables al acto contenido en este instrumento, dejo anotada la siguiente constancia de naturaleza fiscal.-----

— **IMPUESTO SOBRE NEGOCIOS JURÍDICOS E INSTRUMENTOS NOTARIALES.** -----

— El acto jurídico contenido en el presente instrumento, se encuentra exento de conformidad a lo dispuesto por el artículo 18 dieciocho, fracción VI sexta de la Ley de Hacienda Estatal.-----

----- **PERSONALIDAD:** -----

--- I.- **PERSONALIDAD DEL "INSTITUTO JALISCIENSE DE ASISTENCIA SOCIAL".**-----

— El señor **GABRIEL GONZALEZ DELGADILLO** acredita al suscrito Notario su personalidad con el nombramiento de fecha 18 dieciocho de Marzo del 2013 dos mil trece, donde se le confirió el cargo de DIRECTOR GENERAL del organismo público descentralizado denominado INSTITUTO JALISCIENSE DE ASISTENCIA SOCIAL y por tanto, cuenta con todas las facultades, atribuciones y representación legal para formalizar esta escritura; y bajo protesta de decir verdad, manifiesta que a la fecha de su firma no le han sido revocadas, limitadas ni restringidas en forma alguna, transcribiendo su nombramiento a continuación:-----

— "... ACUERDO DEL CIUDADANO PRESIDENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO INSTITUTO JALISCIENSE DE ASISTENCIA SOCIAL.- Guadalajara, Jalisco, 18 ... de marzo de 2013 ...- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 54, 59 fracción III, 60, 61 fracción III, 64 fracción V del Código de Asistencia Social del Estado de Jalisco, y en uso de la facultad que los mismos me confieren, con efectos a partir de edad fecha tengo a bien designar al Ciudadano GABRIEL GONZÁLEZ DELGADILLO, Director General del organismo público descentralizado denominado Instituto Jalisciense de Asistencia Social, quien antes de asumir el cargo deberá rendir ante el suscrito la Protesta de Ley respectiva.- Dense los avisos correspondientes.- Así lo resolvió el Ciudadano LEOPOLDO SERGIO MONTELONGO CASTELLANOS Presidente de la Junta de Gobierno del organismo público descentralizado denominado Instituto Jalisciense de Asistencia Social.- EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO INSTITUTO JALISCIENSE DE ASISTENCIA SOCIAL.- FIRMADO: LEOPOLDO SERGIO MONTELONGO CASTELLANOS.- ..."-----

— "... TOMA DE PROTESTA.- En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, el día 18 ... de marzo de 2013 ..., presente ante el Ciudadano Presidente de la Junta de Gobierno del organismo público descentralizado denominado Instituto Jalisciense de Asistencia Social, el Ciudadano GABRIEL GONZÁLEZ DELGADILLO, quien fue designado Director General de ese organismo público descentralizado, fue interrogado por el propio señor Presidente en los siguientes términos:- "¿Protesta usted desempeñar leal y patrióticamente el cargo de Director General del organismo público descentralizado denominado Instituto Jalisciense de Asistencia Social

que se le confirió, guardar y hacer guardar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado y las leyes que de ellas emanen, mirando en todo por el bien y prosperidad de la Nación y el Estado?".- Habiendo contestado el interpelado.- "Sí Protesto".- Agregando el interlocutor: "Si no lo hiciere así, que la Nación y el Estado se lo demanden".- Con lo que se dio por terminado el acto, levantándose por duplicado la presente que firman los que en él intervinieron.- EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO INSTITUTO JALISCIENSE DE ASISTENCIA SOCIAL.- FIRMADO.- LEOPOLDO SERGIO MONTELONGO CASTELLANOS.- EL DESIGNADO.- FIRMADO.- GABRIEL GONZÁLEZ DELGADILLO.- ..."

— Copia de los documentos antes transcritos, las agrego al apéndice de la presente bajo el número "2 dos".

--- II. - La señora **MARIA GUADALUPE RUIZ MARISCAL** y los señores **JOSE RAUL, JOSE ANTONIO y JOSE ARMANDO** de apellidos **MOYA RUIZ** acreditan el carácter de Apoderados del señor **JOSÉ MOYA MORENO** con el Testimonio de la Escritura Pública número 6,009 seis mil nueve, otorgada en Tapalpa, Jalisco, con fecha 05 cinco de Marzo del 2014 dos mil catorce, ante la fe del Licenciado Juan Hernández Rivas, Notario Público Titular número 02 dos de dicha municipalidad, de la cual transcribo en lo conducente lo siguiente:

— "... compareció el señor JOSE MOYA MORENO, por su propio derecho, y manifestó:- Que con la amplitud que determinan los artículos 2202 ... y 2207 ... del Código Civil vigente para el Estado de Jalisco, 2554 ... del Código Civil Federal, otorga en éste acto PODER GENERAL JUDICIAL PARA PLEITOS, COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO, de conformidad con las siguientes:- C L A U S U L A S :- PRIMERA.- El señor JOSE MOYA MORENO, otorga en favor de su esposa MARÍA GUADALUPE RUIZ MARISCAL y sus hijos los señores, JOSE RAUL, JOSE ANTONIO Y JOSE ARMANDO todos de apellidos MOYA RUIZ, PODER GENERAL JUDICIAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO. Para que En el ramo del Dominio lo ejerzan conjuntamente y en el ramo de administración lo ejerza única y exclusivamente el señor JOSE ANTONIO MOYA RUIZ.- SEGUNDA.- El señor JOSE MOYA MORENO, confiere a favor de su esposa e hijos, de manera enunciativa y no limitativa para: Representar a el poderdante, dentro y fuera del país, ante toda clase de Autoridades Judiciales, Agrarias, Administrativas, Fiscales y del Trabajo; Municipalidad, de los Estados o de la Federación, ante particulares, personas físicas y jurídicas, con todas las facultades generales y las especiales que requiere el poder, cláusulas especiales conforme a la Ley y las siguientes que no restringen el mandato y que solo se enumeran:-- b).- En el ramo de Administración podrá dar y recibir en arrendamiento y en general ejecutar cualquier otro que implique administración:- 1.- Celebrar toda clase de contrato que demande el ejercicio de las más amplias facultades administrativas, firmar todos los documentos e instrumentos que se hagan constar todos y cada uno de los actos que ejecute, con las cláusulas, plazos, precios y demás condiciones que estime



COTEJADO

conveniente, ante las autoridades Estatales, Federales y Municipales, organismos públicos y privados, personas físicas o jurídicas, y bancarias, para que ante dichas autoridades u organismos firme todo tipo de documentos ya sean públicos o privados, para que realice todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes, obtención de permisos, así también para que realice el pago de toda clase de contribuciones ya sean Federales, Estatales o Municipales, y en general de todos aquellos actos que sean necesarios para el mejor desempeño y por su mejor gestión.- 2.- En cuanto a las facultades de Administración, podrá realizar todos los actos y todos los contratos, convenios, tramitar y obtener permisos y para que realice cualesquier actos de administración.- 3.- En el ramo de Dominio, podrá comprar y vender, ejercer actos de dominio y tendrá todas las facultades como dueños, así como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlo como si fuera propio.- El presente poder queda limitado de conformidad con el artículo 2214 ... del Código Civil Vigente para el Estado de Jalisco.- Los apoderados aquí constituidos podrán firmar cuanta documentación fuere útil y necesaria para el ejercicio del presente mandato.-- Leí Yo el Notario a el compareciente el presente instrumento imponiéndole de su valor y fuerza legal, de su alcance y consecuencias, y habiéndolo encontrado de conformidad en todas y cada una de sus partes, lo ratifico y firma ante Mí,- SE SACO DE SU MATRIZ ESTE PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE EN ESTA FECHA PARA SUS APODERADOS, LOS SEÑORES MARÍA GUADALUPE RUIZ MARISCAL y sus hijos los señores, JOSE RAUL, JOSE ANTONIO Y JOSE ARMANDO todos de apellidos MOYA RUIZ, PARA QUE ACREDITEN SU PERSONALIDAD.- VA EN 3 ... HOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS Y CORREGIDAS.- DOY FE.- TAPALPA, JALISCO, A LOS 7 ... DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO 2014--"

--- Copia del Documento ante transcrito la agrego al apéndice de la Escritura 31,695 treinta y uno mil seiscientos noventa y cinco, pasad ante mi fe con fecha 26 veintiséis de Octubre del 2015 dos mil quince.-----

----- **YO, EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE:** -----

--- **I. FE DOCUMENTAL:** Que tuve a la vista los documentos exhibidos por los comparecientes para la elaboración de este instrumento.-----

--- **II. DOCUMENTOS AGREGADOS AL APÉNDICE:** Que en cumplimiento a los artículos 90 noventa fracción I primera y 116 ciento dieciséis de la ley del notariado, hago mención de que unos de los documentos exhibidos por los comparecientes se agregaron como se especifica y otros se agregan consecutivamente al apéndice de este número de escritura a partir del número uno.-----

--- **III. IDENTIFICACIÓN DE LOS COMPARECIENTES:** Que con fundamento en el artículo 84 ochenta y cuatro fracción octava de la Ley del Notariado doy fe de que las partes se identificaron con:-----

--- La señora **MARIA GUADALUPE RUIZ MARISCAL**, con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, -----



— El señor **JOSE RAUL MOYA RUIZ**, con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, [REDACTED]

— El señor **JOSE ANTONIO MOYA RUIZ**, con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, folio [REDACTED]

— El señor **JOSE ARMANDO MOYA RUIZ**, con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, [REDACTED]

— El señor **GABRIEL GONZÁLEZ DELGADILLO**, con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, folio [REDACTED]

— Copia de las identificaciones las agrego al apéndice de la presente bajo el número "3 tres".

--- **IV. JUICIO DE CAPACIDAD:** Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 20 veinte del Código Civil del Estado de Jalisco, y 84 ochenta y cuatro fracción décima de la Ley del Notariado, hago constar que conceptúo a los comparecientes con capacidad legal para contratar y obligarse, en virtud de no encontrar en ellas manifestaciones de incapacidad natural y toda vez que no tengo noticias de que estén sujetos a incapacidad civil.

— Así mismo, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 85 ochenta y cinco de la Ley del Notariado, certifico que sus representadas tiene capacidad legal para contratar y que sus personalidades quedaron debidamente asentadas en el cuerpo del presente instrumento, lo cual fue debidamente comprobada por el suscrito notario, lo que se da aquí por reproducido como si a la letra se insertara, declarando los representantes legales de las mismas, bajo protesta de decir verdad, advertido de las penas en que incurre quién declara con falsedad, que sus personalidades no les han sido revocadas ni en forma alguna variadas, que por tanto se encuentra vigente en esta fecha.

--- **V. GENERALES DE LOS COMPARECIENTES:** Que los comparecientes por sus generales me manifestaron bajo protesta de decir verdad, ser:

— La señora **MARIA GUADALUPE RUIZ MARISCAL**, [REDACTED]

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: MCO99063073 letra "EME", letra "CE", letra "O", nueve, nueve, cero, seis, tres, cero, siete, tres.

— El señor **JOSE RAUL MOYA RUIZ**, mexicano, [REDACTED]

COTEJADO

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: MORR551114LHZ letra "EME", letra "O", letra "ERRE", letra "ERRE", cinco, cinco, uno, uno, uno, cuatro, letra "ELE", letra "HACHE", letra "ZETA".-----

--- El señor **JOSE ANTONIO MOYA RUIZ,**

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: MORA621116EA9 letra "EME", letra "O", letra "ERRE", letra "A", seis, dos, uno, uno, uno, seis, letra "E", letra "A", nueve.-----

--- El señor **JOSE ARMANDO MOYA RUIZ,**

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: MORA52088274Q3 letra "EME", letra "O", letra "ERRE", letra "A", cinco, dos, cero, ocho, ocho, dos, siete, cuatro, letra "QU", tres.-----

--- Así mismo dichas personas manifiestan que los datos generales de su representado el señor **JOSE MOYA MORENO,** son:

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: MOMJ190308RA1 letra "EME", letra "O", letra "EME", letra "JOTA", uno, nueve, cero, tres, cero, ocho, letra "ERRE", letra "A", uno.-----

--- El señor **GABRIEL GONZALEZ DELGADILLO,** mexicano, mayor de edad, casado, funcionario público, originario de Cuautla, Jalisco, con fecha de nacimiento el día 27 veintisiete de Febrero de 1948 mil novecientos cuarenta y ocho, con domicilio en la Avenida Eónomos número 5980 cinco mil novecientos ochenta, Ceibas E-8 letra "E", guión, ocho, Fraccionamiento El Carmen Habitat, en Zapopan, Jalisco.-----

--- **VI. VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN:** Que los comparecientes me manifestaron bajo protesta de decir verdad, que los datos proporcionados para la elaboración de este instrumento, se encuentran apegados a la verdad.-----

--- **VII. AVISO DE PRIVACIDAD:** Que hice del conocimiento de los comparecientes del contenido del Aviso de Privacidad a que se refiere la LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE PARTICULARES, así como le expliqué el uso que se le da a la información personal proporcionada al Suscrito por los mismos, haciéndoles saber que dicha información puede ser consultada en la siguiente página de internet www.correduria-

notaria.com-----

--- **VIII. NOTAS:** Que de conformidad a lo previsto por el cuarto párrafo del artículo 67 sesenta y siete, de la Ley del Notariado para el estado de Jalisco en vigor, agrego a mi Libro de Documentos Generales bajo el número correspondiente, hoja anexa en la cual se asentaran las notas correspondientes de la presente Escritura.-----

--- **IX. LECTURA Y FIRMA:** Que leí personalmente esta Escritura a los comparecientes, quienes también lo hicieron por sí mismos, y advertidos de su valor, alcance y consecuencias legales, se manifestaron conformes con su contenido, ratificándola y terminándose de firmar el presente instrumento a las 09:30 nueve horas treinta minutos del día 12 doce de Enero del 2016 dos mil dieciséis.-----

--- FIRMADO: MARIA GUADALUPE RUIZ MARISCAL.- UNA FIRMA.- FIRMADO: JOSE RAUL MOYA RUIZ.- UNA FIRMA.- FIRMADO: JOSE ANTONIO MOYA RUIZ.- UNA FIRMA.- FIRMADO: JOSE ARMANDO MOYA RUIZ.- UNA FIRMA.- FIRMADO: GABRIEL GONZALEZ DELGADILLO.- UNA FIRMA.- FIRMADO: LICENCIADO PABLO GONZALEZ VAZQUEZ.- EL SELLO DE AUTORIZAR. -----

CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 134 CIENTO TREINTA Y CUATRO DE LA LEY DEL NOTARIADO, YO LICENCIADO **PABLO GONZALEZ VAZQUEZ**, NOTARIO PUBLICO 35 TREINTA Y CINCO DE ZAPOPAN, JALISCO, EXPIDO **COPIA CERTIFICADA** DE LA PRESENTE ESCRITURA LA CUAL OBRA EN ORIGINAL EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, A SOLICITUD DEL **"INSTITUTO JALISCIENTE DE ASISTENCIA SOCIAL"**. VA EN 08 OCHO HOJAS, DEBIDAMENTE COTEJADAS.-----
LOS EFECTOS DE ESTA COPIA CERTIFICADA ESTARÁN LIMITADOS PARA QUE EL INTERESADO ESTÉ EN APTITUD DE ACREDITAR LA EXISTENCIA DEL ACTO CONSIGNADO EN ESTE INSTRUMENTO ANTE AUTORIDADES MUNICIPALES, ESTATALES Y FEDERALES Y AUN ANTE TRIBUNALES DE CUALQUIER FUERO Y ANTE TERCEROS. -----
ZAPOPAN, JALISCO, A 12 DOCE DE ENERO DEL AÑO 2016 DOS MIL DIECISÉIS. -----



