

CONVENIO FINAL

Expediente: 300/2019

En la Ciudad de Guadalajara, Jalisco; siendo las 12:00 (doce horas), del día **09 nueve** del mes de **Octubre del año 2019 dos mil nueve**; EL LIC. **JUAN CARLOS CRUZ MOGUEL**, en funciones de Prestador de Servicios de Métodos Alternos Certificación **00643** expedida por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, del asunto registrado bajo expediente número **CER-056/2018** tramitado ante el Centro Privado en Métodos Alternos de Solución de Conflictos de ACREDITACIÓN 00166 DEL INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO, actuando de conformidad por lo dispuesto en los artículos 5, 7, 8, 9, 10, 11, 22, 25, 49, 57, 60, 63 y 69 de la Ley de Justicia Alternativa, así como los artículos 1, 4, 5, 7, 8, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y relativos del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación; y toda vez que las partes se encuentran presentes manifiesto y hago constar lo siguiente:



DE LA SOLICITUD DE SERVICIO DE MÉTODO ALTERNOS

Con fecha **09 nueve de Octubre del año 2019 dos mil diecinueve**, Se presentaron de forma voluntaria los **N1-ELIMINADO 1**

N2-ELIMINADO 1

N3-ELIMINADO 1

REPRESENTADOS EN ESTE

ACTO POR SU APODERADO N4-ELIMINADO 1, para solicitar el servicio de los métodos alternos que prevé la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, se designa como

PARTE SOLICITANTE (ARRENDADOR) a **N5-ELIMINADO 1**

actuando por cuenta y orden del fideicomiso **N10-ELIMINADO 113** comparece por conducto de su

Delegado Fiduciario **N6-ELIMINADO 1**, como **PARTE COMPLEMENTARIA**

(ARRENDATARIO) **N7-ELIMINADO 1** **(FIADOR)**; y

como **TERCEROS INTERESADOS (FIDEICOMISARIOS)** a los **C/N9-ELIMINADO 1**

N9-ELIMINADO 1

QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ COMO "**LOS FIDEICOMISARIOS**", REPRESENTADOS EN ESTE ACTO POR SU APODERADO **N11-ELIMINADO 1**, solicitando la intervención de este Centro Privado para realizar un **CONVENIO DE CUMPLIMIENTO O RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRARON EN FECHA 1°. PRIMERO DE OCTUBRE DEL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE, Y SU VIGENCIA ES POR 02 DOS AÑOS A PARTIR DEL 1°. PRIMERO DE OCTUBRE DEL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE.**

DE LA PERSONALIDAD Y CAPACIDAD DE LAS PARTES COMPARECIENTES

PARTE SOLICITANTE.- Comparece la persona jurídica denominada **BANCO**

N12-ELIMINADO 1

N13-ELIMINADO 1 **COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO** **N14-ELIMINADO 113**

comparece por conducto de su representante el señor **N15-ELIMINADO 1** como delegado fiduciario cuenta con las facultades suficientes para suscribir el presente contrato, como

CONVENIO FINAL

Expediente: 300/2019

lo acredita con la escritura pública número N24-ELIMINADO 96 de fecha 14 catorce de febrero del año 2006 dos mil seis, otorgada ante la fe del Licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Público número 19 diecinueve del Distrito Federal, facultades que a la fecha no le han sido limitadas, revocadas ni modificadas en forma alguna. Tiene su domicilio, en



N25-ELIMINADO 2

N26-ELIMINADO 2, y quien manifestó ser N27-ELIMINADO 22, originario de N28-ELIMINADO 20, nació el día N29-ELIMINADO 21

N30-ELIMINADO 21, quien se identificó con CÉDULA PROFESIONAL número N31-ELIMINADO 84 favor por la Secretaría de Educación Pública Dirección General de Profesiones de la que acompaña copia fotostática, la que es cotejada y forma parte integral del presente expediente. Y manifiesta

BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD TENER LA LIBRE DISPOSICIÓN DEL INMUEBLE DESCRITO EN EL PRESENTE CONVENIO.

PARTE COMPLEMENTARIA: Comparece e N32-ELIMINADO 1, por su propio derecho y manifiesta ser: N33-ELIMINADO 29, originario de N34-ELIMINADO 29, donde nació el día N35-ELIMINADO 21, de ocupación **Comerciante**, con domicilio en N36-ELIMINADO 2

N37-ELIMINADO 2

N38-ELIMINADO 2, que cuenta con R.F.C. N39-ELIMINADO 7

N40-ELIMINADO 8, quien se identifica con CREDENCIAL PARA VOTAR expedida por el Instituto Nacional Electoral con CLAVE DE ELECTOR número N41-ELIMINADO 15, VENCIMIENTO en el año 2028, de la que acompaña copia fotostática, la que es cotejada y forma parte integral del presente expediente.

PARTE COMPLEMENTARIA (FIADOR): Comparece la N42-ELIMINADO 1, por su propio derecho y manifiesta ser: N43-ELIMINADO 20, originario de N44-ELIMINADO 20, donde nació el día N45-ELIMINADO 21, de ocupación **Comerciante**, con domicilio en la calle

N46-ELIMINADO 2

N47-ELIMINADO 2, que cuenta con R.F.C. N48-ELIMINADO 7

N49-ELIMINADO 8, se identifica con CREDENCIAL PARA VOTAR expedida por el Instituto Nacional Electoral con CLAVE DE ELECTOR número N50-ELIMINADO 15, VENCIMIENTO en el año 2029, de la que acompaña copia fotostática, la que es cotejada y forma parte integral del presente expediente.

TERCERO INTERESADO (FIDEICOMISARIOS): Comparece el N51-ELIMINADO 1, N52-ELIMINADO 1, en su carácter de Representante Legal de LOS FIDEICOMISARIOS, N53-ELIMINADO 1

N54-ELIMINADO 2

N55-ELIMINADO 2, facultades otorgadas mediante la Escritura Pública número N56-ELIMINADO 96

N57-ELIMINADO 96, de fecha 07 siete de febrero de 2017 dos mil diecisiete, firmada por el Notario Público número 9 nueve de la ciudad de Zapopan, Jalisco, el Licenciado Alberto García Uvence; actuando en protocolo del Lic. Salvador García Rodríguez Notario Público número 32 treinta

CONVENIO FINAL

Expediente: 300/2019



y dos, de la municipalidad de Guadalajara, Jalisco, "LOS FIDEICOMISARIOS" otorgaron poder suficiente al N58-ELIMINADO 1, facultades que no le han sido modificadas o revocadas a la fecha. Manifiesta que este N59-ELIMINADO 2 es mayor de edad y profesionalista, N60-ELIMINADO 2 de N61-ELIMINADO 2, que señalan como domicilio N62-ELIMINADO 2 N63-ELIMINADO 2. Que se identifica con credencial para votar clave de elector N64-ELIMINADO 1 expedida por el Instituto Nacional Electoral con vencimiento en el año 2026 y de la que acompaña copia fotostática, la que es cotejada por el Centro Privado, y forma parte integral del presente instrumento.

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

CONSTANCIA DEL PRESTADOR DE SERVICIO

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

De la identificación del inmueble: N65-ELIMINADO 65

N66-ELIMINADO 65

DECLARACIONES

1.- Declaran **LAS PARTES** que es su deseo celebrar el **CONVENIO FINAL DE MÉTODO ALTERNATIVO**, respecto al **CUMPLIMIENTO O RESCISIÓN** del "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**" que celebraron con fecha **01 UNO DE FEBRERO DEL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE**, para permitir el uso y goce del **INMUEBLE** identificado como **local comercial número**

CONVENIO FINAL

Expediente: 300/2019



N67-ELIMINADO 65

para destinarlo **UNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA EL ESTABLECIMIENTO Y OPERACIÓN DE RESTAURANTE, ESPECÍFICAMENTE EN LA VENTA DE MARISCOS, VENTA DE CERVEZA EXCLUSIVAMENTE CON ALIMENTOS, Y POSTRES.**

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

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

4.- Declaran **LAS PARTES** que se someten voluntariamente a la celebración el presente convenio y acuerdan celebrarlo como un Método Alternativo y como tramite Convencional para prevenir conflictos y la solución de los mismos, sin necesidad de intervención de los órganos jurisdiccionales, salvo para su cumplimiento forzoso.

5.- **LAS PARTES** declaran que en los términos del artículo 2633 dos mil seiscientos treinta y tres del Código Civil de Jalisco y con el objeto de prevenir futuras controversias o conflictos que puedan surgir respecto de la interpretación y el cumplimiento del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** del inmueble identificado con N69-ELIMINADO 65

N68-ELIMINADO 65

en consideración que **LOS MÉTODOS ALTERNOS** podrán tener lugar como resultado de un acuerdo previo al surgimiento del conflicto, con fundamento en los artículos 2.º segundo y 9º noveno, fracción I primera y demás relativos de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, que celebran al presente **CONVENIO FINAL DE MÉTODO ALTERNATIVO**, Para tal efecto, realizan los siguientes;

SEÑALAMIENTOS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRARON LAS PARTES

Manifiestan las partes que con fecha 1º. **PRIMERO DE OCTUBRE DEL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE** celebraron Contrato de Arrendamiento respecto del **INMUEBLE** identificado como N70-ELIMINADO 65

N71-ELIMINADO 65 para destinarlo **ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA EL ESTABLECIMIENTO**

CONVENIO FINAL

Expediente: 300/2019

Y OPERACIÓN DE RESTAURANTE, ESPECÍFICAMENTE EN LA VENTA DE MARISCOS, VENTA DE CERVEZA EXCLUSIVAMENTE CON ALIMENTOS, Y POSTRES, acordando en diversas cláusulas los derechos y obligaciones a lo que se comprometen las partes, destacando las siguientes:



PRIMERA.- OBJETO.- "EL ARRENDADOR" en cumplimiento a instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso y por conducto de "LOS FIDEICOMISARIOS" entrega en éste acto en calidad de arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", quien recibe en tal concepto "EL LOCAL" descrito en la declaración I inciso "e". "EL ARRENDATARIO" manifiesta y acepta que se encuentra en posesión material de "EL LOCAL", en virtud de "EL ARRENDAMIENTO" y que lo conserva en perfectas condiciones de uso, acordando ambos entera conformidad y satisfacción en las condiciones que a la fecha guarda "EL LOCAL".

"EL ARRENDATARIO" se obliga a conservar en perfecto estado "EL LOCAL" materia de "EL CONTRATO", teniendo la obligación de prestar sus servicios en el mismo de la manera más eficaz posible para con los clientes, ello a efecto de cuidar el buen nombre y prestigio del "CONJUNTO COMERCIAL".

SEGUNDA.- USO Y DESTINO.- El uso y destino que "EL ARRENDATARIO" se obliga a darle a "EL LOCAL" será única y exclusivamente para el establecimiento y operación de RESTAURANTE, específicamente VENTA DE MARISCOS, VENTA DE CERVEZA EXCLUSIVAMENTE CON ALIMENTOS, Y POSTRES, sin que "EL ARRENDATARIO" adquiera por "EL CONTRATO", derecho personal y/o real alguno sobre "EL LOCAL", fuera de los especificados en el presente instrumento, por lo que no procederá acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional alguna.

En caso de que "EL ARRENDATARIO" desee cambiar el uso y destino o giro de "EL LOCAL", deberá solicitar a "LOS FIDEICOMISARIOS" autorización expresa al efecto. En caso de que dicho cambio fuera negado, "EL ARRENDATARIO" se verá imposibilitado para realizarlo.

La contravención a lo dispuesto en la presente cláusula por parte de "EL ARRENDATARIO" originará una pena de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 M.N.) que "EL ARRENDATARIO" deberá cubrir a "EL ARRENDADOR" en el término de 15 (quince) días naturales a partir de la fecha en que se dé el supuesto, además de ser causal de rescisión de "EL CONTRATO", sin necesidad de declaración judicial alguna y sin responsabilidad para "EL ARRENDADOR".

"EL ARRENDATARIO" se obliga a cumplir con el reglamento del "CONJUNTO COMERCIAL" en lo que se refiere a seguridad, limpieza, horario, uso de estacionamiento y otros que pudieran alterar las normas que rigen al mismo.

De igual manera "EL ARRENDATARIO" se compromete a no cambiar su giro preponderante y no ofrecer al público en general cualquier tipo de pizza o de todos los demás productos que por su giro se comercializan en una pizzería y que puedan significar competencia directa para dicho giro.

La contravención a lo dispuesto en el párrafo anterior por parte de "EL ARRENDATARIO" originará una pena de \$1'300,000.00 (Un millón trescientos mil pesos 00/100 m.n.) que "EL ARRENDATARIO" deberá cubrir a "EL ARRENDADOR" en el término de 15 (quince) días naturales a partir de la fecha en que se dé el supuesto, además de ser causal de rescisión de "EL CONTRATO", sin necesidad de declaración judicial alguna y sin responsabilidad para "EL ARRENDADOR".

TERCERA.- ENTREGA DE EL LOCAL.- Las Partes señalan que en virtud de contratos anteriores "EL ARRENDATARIO" se encuentra en posesión material de "EL LOCAL", por lo que la firma del presente contrato bastará para que La Partes manifiesten su conformidad con las condiciones que hasta la fecha guarda "EL LOCAL" otorgado en arrendamiento.

CUARTA.- REGLAMENTO.- "EL ARRENDATARIO", durante toda la vigencia del presente instrumento, se obliga a cumplir y a observar en su totalidad el reglamento de Adaptación y Políticas Internas que se anexa a éste instrumento como "Anexo B", y el cual forma parte integrante del mismo.

QUINTA.- RENTA.- "EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR", por concepto de renta mensual de "EL LOCAL", la cantidad de \$30,811.56 (Treinta mil ochocientos once pesos 56/100 Moneda Nacional), más el Impuesto al Valor Agregado, (en lo sucesivo "LA RENTA").

"EL ARRENDATARIO" conviene en que "EL ARRENDADOR" está facultado para rehusar, aún judicialmente el pago de las rentas si no le es cubierto el Impuesto al Valor Agregado, mientras se encuentre en vigor "EL CONTRATO", o "EL ARRENDATARIO" siga en posesión de "EL LOCAL". Toda cantidad que reciba "EL ARRENDADOR" de "EL ARRENDATARIO" se aplicará: (i) primeramente al pago del Impuesto al Valor Agregado, (ii) al pago de intereses moratorios que adeude "EL ARRENDATARIO" por el no pago oportuno de "LA RENTA", (iii) el pago de "LA RENTA" que adeude "EL ARRENDATARIO".

CONVENIO FINAL

Expediente: 300/2019

Las partes acuerdan que toda mensualidad será pagada íntegramente, aún cuando "EL ARRENDATARIO" ocupe "EL LOCAL" parte de un mes o por cualquier causa no pueda hacer uso de éste.

"LA RENTA", junto con el Impuesto al Valor Agregado, deberá ser pagada por "EL ARRENDATARIO" por meses adelantados, dentro de los primeros 5 cinco días de cada mes, sin necesidad de requerimiento previo, mediante depósito en cuenta bancaria número

N72-ELIMINADO 73

modificarse, supuesto en el cual "LOS FIDEICOMISARIOS" tendrán la obligación de notificar a "EL ARRENDATARIO" el nuevo número de la cuenta bancaria, CLABE INTERBANCARIA y referencia.

"EL ARRENDADOR" se obliga a otorgar, a través de "LOS FIDEICOMISARIOS" a "EL ARRENDATARIO" el recibo más amplio y eficaz que conforme a derecho proceda, respecto de las cantidades recibidas por concepto de renta mensual.

Así mismo, "EL ARRENDATARIO" manifiesta su conformidad en que "LA RENTA" se incremente cada 12 doce meses, a partir de la firma del presente, de acuerdo con el incremento que sufra, durante dicho periodo, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (I.N.P.C.) en los Estados Unidos Mexicanos, que al efecto da a conocer por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía e Informática (INEGI) y que se publica en el Diario Oficial de la Federación.

Independientemente de lo anterior, será por cuenta de "EL ARRENDATARIO", el pago de los servicios y derechos por suministro de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, impermeabilización y teléfonos propios e internos de "EL LOCAL", los cuales deberán ser pagados en las oficinas que para el efecto establezcan las entidades prestadoras de los mencionados servicios y en el tiempo que estas mismas les fijen para su pago; para acreditar el cumplimiento de lo anterior, "EL ARRENDATARIO" deberá proporcionar en forma mensual a "LOS FIDEICOMISARIOS" copia de los recibos de pago de los mismos.

"EL ARRENDATARIO" al término del presente contrato, deberá entregar "EL LOCAL" a "LOS FIDEICOMISARIOS", al corriente en el pago de todos los servicios y cuotas anteriormente señaladas.

Queda expresamente estipulado que todos los pagos o gastos que "EL ARRENDATARIO" realice por los conceptos mencionados en el párrafo anterior, no formarán parte de "LA RENTA" ni de "LAS CUOTAS" y, por tanto, los mismos no podrán ser deducidos o descontados de los pagos correspondientes a "LA RENTA" o a "LAS CUOTAS" de "EL LOCAL".

SEXTA.- CUOTA DE MANTENIMIENTO.-"EL ARRENDATARIO" se obliga a cubrir una cuota mensual ordinaria de \$1,811.06 (Un mil ochocientos once pesos 06/100 Moneda Nacional), más el Impuesto al Valor Agregado. Dicha cantidad será utilizada para cubrir los gastos de administración, mantenimiento y conservación del "ÁREA COMERCIAL", incluyendo los gastos por los servicios comunes de energía eléctrica, agua, así como otros conceptos que sean necesarios para el buen funcionamiento, mantenimiento e imagen de las áreas generales del "ÁREA COMERCIAL", (en lo sucesivo "LA CUOTA").

Adicionalmente "EL ARRENDATARIO" se obliga a cubrir un pago mensual por concepto de consumo de Agua potable en el interior de "EL LOCAL", el cual será calculado con base al consumo de m³ (metros cúbicos) que se registren en la bitácora de diario que se realice entre las partes.

El pago citado en el párrafo inmediato anterior permanecerá vigente hasta en tanto "EL ARRENDADOR" realice las gestiones necesarias para la individualización y asignación de cuentas de agua potable ante el organismo gubernamental denominado Sistema Intermunicipal del Agua Potable y Alcantarillado (SIAPA), una vez realizado éste trámite, "EL ARRENDADOR" se compromete a notificar por escrito a "EL ARRENDATARIO" la asignación de su cuenta individual, en un plazo no mayor a 15 días naturales.

"LA CUOTA" deberá ser pagada directamente por "EL ARRENDATARIO" a la empresa N75-ELIMINADO 1 el momento que se pague "LA RENTA", es decir, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio de esta empresa

N73-ELIMINADO 73

SÉPTIMA.- OBRAS Y TRABAJOS DE ACONDICIONAMIENTO.- "EL ARRENDATARIO", previa autorización por escrito de "LOS FIDEICOMISARIOS" y siempre que no se dañe o modifique



CONVENIO FINAL

Expediente: 300/2019

la estructura de "EL LOCAL", podrá realizar a su cargo las obras de adaptación que considere convenientes en "EL LOCAL".

Así mismo, "EL ARRENDADOR" autoriza expresamente en este acto a "EL ARRENDATARIO" para que éste instale en "EL LOCAL" cualquier material publicitario que considere conveniente o necesario para destinar "EL LOCAL" al fin establecido en la cláusula Segunda de "EL CONTRATO", de acuerdo a lo establecido en el "Anexo B", quedando obligado "EL ARRENDATARIO" a obtener los permisos que en su caso se requieran y a retirar dicho material publicitario a la terminación del presente contrato.

Cuando "EL ARRENDATARIO" pretenda realizar obras, adecuaciones y/o reparaciones mayores en EL LOCAL, necesitara el consentimiento por escrito de "LOS FIDEICOMISARIOS" para que estas puedan ser llevadas a cabo.

Las partes establecen expresamente en este acto, para efectos de lo establecido en esta cláusula, que "EL ARRENDATARIO" se obliga a tramitar, obtener y mantener vigentes por su cuenta y costo, todos los permisos, licencias y/o autorizaciones que sean necesarias para la ejecución de las obras de acondicionamiento, así como para el funcionamiento del giro comercial autorizado.

Las partes establecen también, que en caso de que "EL ARRENDATARIO" no pudiese obtener las licencias correspondientes, deberá mostrar a "EL ARRENDADOR", el oficio donde se le ha notificado la negación de dicha licencia, en base a lo anterior, las partes estarán de acuerdo en tener por no celebrado EL CONTRATO sin penalización alguna, en caso contrario, se entenderá como incumplimiento de "EL ARRENDATARIO" y se le penalizará conforme a lo señalado en el presente instrumento, para lo cual se aplicará el monto total del depósito en garantía.

A la terminación de EL CONTRATO, "EL ARRENDATARIO" podrá retirar de EL LOCAL, las instalaciones móviles que haya efectuado, con la única obligación de entregar EL LOCAL a "EL ARRENDADOR" sin daño o perjuicio alguno y sin más deterioro que el desgaste natural por el efecto del transcurso del tiempo y su uso normal. En caso de no hacerlo, todas las mejoras que realice a EL LOCAL quedarán en favor de EL ARRENDADOR, renunciando expresamente a la indemnización que prevén los artículos 917, 926 y 2004 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

Los bienes que no sean retirados de "EL LOCAL", por "EL ARRENDATARIO", dentro de los 15 días siguientes a la terminación del presente contrato, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, serán considerados abandonados por éste y se considerarán que pasaron a formar parte de "EL LOCAL", pasando a ser propiedad de "EL ARRENDADOR" y sin que "EL ARRENDATARIO" tenga derecho alguno para reclamar el pago de los mismos.

Igualmente, para el caso de que "EL ARRENDATARIO", durante la vigencia del presente instrumento, haya ejecutado mejoras de importancia sobre EL LOCAL, en este acto renuncia al derecho de preferencia por el tanto que le otorga el artículo 2026 del Código Civil del Estado de Jalisco.

OCTAVA.- INTERESES MORATORIOS.- En caso de retraso en el pago de una o más mensualidades, ya sea por concepto de "LA RENTA" o de "LA CUOTA", "EL ARRENDATARIO" deberá pagar un interés moratorio calculado a una tasa del 5% cinco por ciento mensual sobre saldos insolutos.

Una vez que haya incurrido en mora, "EL ARRENDATARIO" deberá pagar los intereses moratorios correspondientes a todo el mes, independientemente del día en que "EL ARRENDATARIO" pague "LA RENTA" de dicho mes.

NOVENA.- INCREMENTOS EN EL PRECIO DE LA RENTA.- El precio de "LA RENTA" y de "LA CUOTA" pactadas, en los términos de la cláusula quinta y sexta de "EL CONTRATO", serán incrementados en forma automática cada 12 doce meses, a partir de la firma del presente, de acuerdo con el incremento que sufra, durante dicho periodo, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (I.N.P.C.) en los Estados Unidos Mexicanos, que al efecto da a conocer por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía e Informática (INEGI) y que se publica en el Diario Oficial de la Federación.

DECIMA.- GASTOS Y SERVICIOS DE EL LOCAL.- "EL ARRENDATARIO" además de "LA RENTA" y "LA CUOTA" se obliga a pagar todos los gastos que se generen por el uso de "EL LOCAL" y por los servicios que contrate, citando de manera enunciativa, más no limitativa, el consumo de energía eléctrica, gas, agua y teléfono propios e internos de "EL LOCAL", los cuales deberán ser pagados en las oficinas que para el efecto establezcan las entidades prestadoras de los mencionados servicios y en el tiempo que éstas mismas les fijen para su pago; para acreditar el cumplimiento de lo anterior, "EL ARRENDATARIO", deberá proporcionar en forma mensual a "LOS FIDEICOMISARIOS", copia de los comprobantes de pago o cumplimiento de tales conceptos.

"EL ARRENDATARIO" al término de "EL CONTRATO", deberá entregar "EL LOCAL" a "LOS FIDEICOMISARIOS", al corriente en el pago de todos los servicios y de "LA CUOTA".



CONVENIO FINAL

Expediente: 300/2019



Queda expresamente estipulado que todos los pagos o gastos que "EL ARRENDATARIO" realice por los conceptos mencionados anteriormente, no formarán parte de "LA RENTA" ni de "LA CUOTA" y, por tanto, los mismos no podrán ser deducidos o descontados de los pagos correspondientes a "LA RENTA" o a "LA CUOTA".

DECIMA PRIMERA.- VIGENCIA.- "EL CONTRATO" tendrá una vigencia forzosa para ambas partes de 2 dos años, contados a partir de la fecha de firma de "EL CONTRATO".

En este acto "EL ARRENDATARIO" renuncia al derecho de prórroga que otorga el artículo 2051 del Código Civil del Estado de Jalisco, sin embargo, el presente contrato podrá ser renovado, siempre que medie por escrito convenio expreso de ambas partes en dicho sentido y sin que pueda entenderse que el presente contrato ha sido prorrogado indefinidamente. La renovación de "EL CONTRATO", **estará sujeta a la condición de que "EL ARRENDATARIO" se encuentre al corriente en el pago de "LA RENTA", "LA CUOTA" y el pago del agua convenidas, así como en el cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones derivadas del presente instrumento.**

"EL ARRENDATARIO" deberá de desocupar y entregar la posesión de "EL LOCAL" al terminar la vigencia del arrendamiento a cualquiera de "LOS FIDEICOMISARIOS" que indique el Comité Técnico del Fideicomiso. Si "EL ARRENDATARIO" no desocupara "EL LOCAL" en los términos señalados en la presente cláusula, no se considerará como prórroga o renovación de este "EL CONTRATO", salvo que exista previo acuerdo por escrito por parte de "EL ARRENDADOR". En tal supuesto, "EL ARRENDATARIO" quedará obligado a pagar a "EL ARRENDADOR", por concepto de pena por la no desocupación de "EL LOCAL" y durante todo el tiempo que transcurra hasta la entrega del mismo en los términos establecidos, una cantidad igual al monto de "LA RENTA" y "LA CUOTA" correspondientes, que se encuentre vigente a esa fecha, multiplicada por dos y deberá pagarla dentro de los primeros cinco días de cada mes.

DECIMA SEGUNDA.- HORARIO DE APERTURA.- "EL ARRENDATARIO" deberá mantener abierto EL LOCAL durante el horario comercial en el que se mantengan abiertos los demás locales comerciales o lo permita su licencia de funcionamiento, de conformidad con las reglas de operación que se establezcan. "EL LOCAL" no podrá mantenerse cerrado por un período mayor a 7 siete días naturales, salvo que medie causa justificada y se le haga saber por escrito a "LOS FIDEICOMISARIOS" con anticipación.

DECIMA TERCERA.- SUBARRENDAMIENTO. -Las partes convienen en este acto que "EL ARRENDATARIO", durante toda la vigencia del presente contrato, queda imposibilitado para subarrendar en todo o en parte "EL LOCAL", así como para ceder sus derechos sin consentimiento de "EL ARRENDADOR" y de "LOS FIDEICOMISARIOS". En caso de que "EL ARRENDATARIO" contraviniera lo pactado en este párrafo, éste responderá solidariamente con el subarrendatario, respecto de los daños y perjuicios ocasionados y será causa de rescisión anticipada del presente instrumento, sin necesidad de declaración judicial de por medio y sin responsabilidad alguna para "EL ARRENDADOR" y "LOS FIDEICOMISARIOS".

DECIMA CUARTA.- CESIÓN.- "EL ARRENDADOR" podrá, sin necesidad de consentimiento previo o por escrito de "EL ARRENDATARIO" ceder los derechos, las obligaciones o ambos derivados del presente instrumento, ya sea en todo o en parte, a cualquier persona física o moral, nacional o extranjera, fideicomiso o cualquier otro tercero que así convenga a sus intereses.

Por su parte, "EL ARRENDATARIO" únicamente podrá ceder los derechos, las obligaciones o ambos de "EL CONTRATO", ya sea en todo o en parte, siempre y cuando cuente con el consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR", mismo que deberá de solicitar por escrito con, cuando menos, 15 (quince) días hábiles de anticipación a la fecha en la que pretenda realizar la cesión correspondiente, en el entendido que si "EL ARRENDADOR" no contesta dentro del plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud respectiva, se entenderá que la cesión ha sido negada.

En el evento que "EL ARRENDADOR" autorice a "EL ARRENDATARIO" llevar a cabo la cesión correspondiente, por ese simple hecho, "EL ARRENDATARIO" se constituirá en obligado solidario del cesionario, por lo que dicha obligación deberá de quedar establecida en el documento que suscriban para formalizar la cesión correspondiente, mismo que deberá de contar con la firma del cedente, del cesionario y de "EL ARRENDADOR" para que la misma surta todos los efectos legales a que haya lugar.

DÉCIMA QUINTA.- MATERIALES PELIGROSOS.- Queda estrictamente prohibido a "EL ARRENDATARIO" conservar o tener bajo cualquier título, en "EL LOCAL" materiales explosivos y/o inflamables, objetos tóxicos, sustancias o aparatos peligrosos, animales, etc.; en la inteligencia de que "EL ARRENDATARIO" será responsable directamente de cualquier riesgo o siniestro que se presente o dañe "EL LOCAL", por ese motivo, aún en caso fortuito o fuerza mayor; así como por cualquier daño que se cause a las personas, arrendatarios, vecinos, usuarios, empleados, visitantes, dueños, asociados, etc., del "CONJUNTO COMERCIAL".

DECIMA SEXTA.- SEGUROS.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a contratar por su cuenta y por todo el tiempo que rente "EL LOCAL", un seguro de Responsabilidad Civil con una suma asegurada correspondiente al 100% del valor de reposición de "EL LOCAL" cuyo beneficiario sea "EL ARRENDADOR", y que tenga cobertura básica o de inmuebles y actividades con una

CONVENIO FINAL

Expediente: 300/2019

suma asegurada suficiente para hacer frente a los daños ocasionados a terceros en sus bienes y personas, y que no debe ser menor al 100% del valor de reposición de "EL LOCAL". En los casos en que "EL ARRENDATARIO" cuente con anuncios al exterior de "EL LOCAL" deberá incluir la cobertura de responsabilidad civil para anuncios a su póliza de seguro.

La póliza deberá especificar correctamente el giro y ubicación del riesgo. El valor asegurable de "EL LOCAL" a la fecha de celebración de "EL CONTRATO" será de \$660,700.00 (Seiscientos sesenta mil setecientos pesos 00/100 M.N.). Dicho valor asegurable se incrementará cada 12 meses, a partir de la firma del presente, en el mismo porcentaje en que se incremente el Índice Nacional de Precios al Consumidor (I.N.P.C.) que al efecto de a conocer el Instituto Nacional de Estadística y Geografía e Informática (INEGI) y publique en el Diario Oficial de la Federación.

En este acto "EL ARRENDATARIO" reconoce que es su responsabilidad asegurar los bienes de su propiedad, así como las mejoras o adaptaciones realizadas al local. "EL ARRENDATARIO" acepta ser el único responsable ante "EL ARRENDADOR" por los daños que le sean imputables, aún en caso de que las pólizas de seguro que contrate le resulten insuficientes o invalidadas por cualquier causa, por lo que "EL ARRENDATARIO" sacará a "EL ARRENDADOR" a salvo y libre de cualquier responsabilidad en que incurra "EL ARRENDATARIO".

"EL ARRENDATARIO" no podrá cancelar su póliza de seguros sin autorización escrita por "EL ARRENDADOR".

Las partes acuerdan que será causa de rescisión del presente contrato sin responsabilidad para "EL ARRENDADOR" que "EL ARRENDATARIO" durante la vigencia del presente contrato y de sus prórrogas o renovaciones no contrate y mantenga vigentes los seguros en los términos establecidos en la presente cláusula. En cumplimiento de lo anterior, "EL ARRENDATARIO" entrega en este acto a LOS FIDEICOMISARIOS copia completa de la póliza respectiva obligándose a mantenerla vigente durante todo el tiempo que rente "EL LOCAL".

DÉCIMA SÉPTIMA.- IMPUESTOS.- Los impuestos y/o derechos que se causen en virtud de "EL CONTRATO", correrán a cargo de la parte a quien los mismos correspondan en términos de las leyes aplicables. Las partes de "EL CONTRATO" cooperarán mutuamente para operar bajo estructuras fiscales eficientes, según lo permita la ley aplicable. Al respecto, dicha cooperación mutua no resultará en costos adicionales para ninguna de las partes.

DÉCIMA OCTAVA.- CONFIDENCIALIDAD Y AVISO DE PRIVACIDAD.- Las partes convienen que las disposiciones, los términos y condiciones establecidos en "EL CONTRATO" constituyen información confidencial y, por consecuencia, se obligan a no revelar a ninguna persona o entidad distinta a ellas mismas el contenido de este instrumento, sin el consentimiento previo y por escrito de la otra parte. Dicho consentimiento deberá ser proporcionado a discreción de cada una de las partes, con excepción de la información que sea requerida por las autoridades competentes.

La obligación a que se refiere la presente cláusula no será aplicable en caso de que "EL ARRENDADOR" intercambie información con un tercero para efectos de llevar a cabo una posible cesión, en los términos señalados en la cláusula Décima Cuarta anterior.

En todo momento, "EL ARRENDATARIO" deberá obtener el consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR" para efectos de una posible cesión de derechos u obligaciones del presente contrato, ya sea en todo o en parte, para lo cual se compromete a regirse por las mismas reglas y plazos que para la cesión de derechos u obligaciones está obligado a cumplir.

"EL ARRENDADOR" en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares añade a "EL CONTRATO" como "Anexo C" el Aviso de Privacidad.

DÉCIMA NOVENA.- VISIBILIDAD.- Durante la vigencia de "EL CONTRATO" y, en su caso, de sus respectivas prórrogas, "EL ARRENDATARIO" se obliga expresamente a no colocar o instalar ninguna manta, vinil, vinil micro perforado o estructura que de cualquier forma, obstaculice la vista de "EL LOCAL", "EL ÁREA COMERCIAL", "CONJUNTO COMERCIAL", los demás locales alrededor y/o los anuncios publicitarios de aquellos.

En caso de que "EL ARRENDATARIO" incumpla con la obligación establecida en el párrafo anterior, se entenderá como causa suficiente de rescisión del presente instrumento, quedando obligado "EL ARRENDATARIO" a retirar de manera inmediata la estructura de que se trate y además, debiendo éste pagar a "EL ARRENDADOR", una pena de \$200,000.00 (Doscientos mil pesos 00/100 M.N.).

VIGÉSIMA.- VICIOS OCULTOS.- "LOS FIDEICOMISARIOS" se comprometen expresamente a responder de cualquier vicio oculto que se llegue a presentar en "EL LOCAL" durante la vigencia de "EL CONTRATO".

VIGÉSIMA PRIMERA.- FIADOR Y OBLIGADO SOLIDARIO.- "EL FIADOR", cuyas generales y referencias han quedado establecidas en la declaración "III", se constituye en este acto en fiador y obligado solidario a favor de "EL ARRENDADOR", respecto del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de "EL ARRENDATARIO", derivadas de "EL



CONVENIO FINAL

Expediente: 300/2019

CONTRATO", en los términos de los artículos 2401 dos mil cuatrocientos uno y 2411 dos mil cuatrocientos once del Código Civil del Estado de Jalisco.

Para garantizar el cumplimiento de las citadas obligaciones, "EL FIADOR" otorga "LA GARANTÍA", misma que garantiza todas las obligaciones de "EL ARRENDATARIO" que se derivan del presente instrumento durante toda la vigencia del mismo y aún después de terminado, siempre que subsista alguna obligación pendiente.

"EL ARRENDADOR" y "LOS FIDEICOMISARIOS" quedan expresamente autorizados para inscribir en el folio real de "LA GARANTÍA" a que se refiere esta cláusula, las obligaciones adquiridas por "EL FIADOR", de conformidad con el presente instrumento.

"EL FIADOR" hace suyas todas las renunciaciones que "EL ARRENDATARIO" tiene hechas y de los beneficios de orden y excusión, contenidos en los Artículos 2425 dos mil cuatrocientos veinticinco, 2426 dos mil cuatrocientos veintiséis y demás relativos del Código Civil del Estado de Jalisco.

"EL FIADOR" renuncia igualmente a los beneficios contenidos en los Artículos 2462 dos mil cuatrocientos sesenta y dos y 2463 dos mil cuatrocientos sesenta y tres del Código Civil del Estado de Jalisco, de tal manera que las obligaciones de "EL FIADOR" subsistirán no obstante que "EL ARRENDADOR" no requiera judicialmente el cumplimiento de la obligación principal dentro del mes siguiente al día en que se vuelva exigible o deje de promover sin causa justificada por más de 3 tres meses en el juicio que promoviera contra "EL ARRENDATARIO".

Cuando "EL CONTRATO" sea por plazo indefinido, "EL FIADOR" también renuncia a los beneficios señalados en el Artículo recién citado, por lo que no queda libre de su obligación si "EL ARRENDADOR" no promueve judicialmente o ejercita sus derechos en cualquier otra forma, dentro del plazo de un mes contado a partir de la fecha en que se vuelva exigible la deuda principal o deje de actuar sin causa justificada por más de 3 tres meses en caso de que tenga un juicio entablado al respecto.

Si "EL ARRENDADOR" concede prórroga o espera en relación con "EL CONTRATO" de Arrendamiento, "EL FIADOR" conviene en seguir garantizando todo el tiempo que dure, no obstante que no se le notifique, renunciando a los beneficios contenidos en el Artículo 2460 dos mil cuatrocientos sesenta del Código civil del Estado de Jalisco.

"EL FIADOR" conviene en seguir garantizando el exacto cumplimiento de "EL CONTRATO", aun cuando se produzca algún ajuste en el monto de "LA RENTA" y/o "LA CUOTA", renunciando al beneficio señalado en la última parte del Artículo 2461 dos mil cuatrocientos sesenta y uno del Código Civil del Estado de Jalisco.

"EL FIADOR" manifiesta expresamente su conformidad en que su responsabilidad legal no cese sino hasta que acredite no adeudar cantidad alguna por los conceptos contemplados en el presente instrumento.

Las partes convienen en que si durante la vigencia de "EL CONTRATO", "EL FIADOR" vende, compromete o le es embargada la propiedad que ha señalado como base de su garantía, "EL ARRENDATARIO" contará con un plazo no mayor a treinta días hábiles para sustituir a su obligado solidario, de lo contrario el presente instrumento se entenderá rescindido sin necesidad de declaración judicial al respecto.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- ENAJENACIÓN DE EL LOCAL.- Ambas partes convienen que durante toda la vigencia de "EL CONTRATO", incluidas las prórrogas, si las hubiere, "EL ARRENDADOR" en cumplimiento a instrucciones que reciba del Comité Técnico del Fideicomiso, tendrá la facultad de enajenar o transmitir "EL LOCAL" bajo cualquier concepto, sin que se considere que "EL ARRENDATARIO" tiene derecho preferente para adquirir "EL LOCAL", por lo que "EL ARRENDADOR" y "LOS FIDEICOMISARIOS" no estarán obligados bajo ningún concepto de hacer del conocimiento de "EL ARRENDATARIO" dicha circunstancia.

No obstante lo anterior, en caso que "EL ARRENDADOR" decida en cumplimiento a instrucciones que reciba del Comité Técnico del Fideicomiso, enajenar o transmitir "EL LOCAL", "LOS FIDEICOMISARIOS" estarán obligados a informar al nuevo propietario de "EL LOCAL" los términos y condiciones de "EL CONTRATO", el cual continuará vigente en todos sus términos y condiciones.

VIGÉSIMATERCERA.- DEPÓSITO EN GARANTÍA.- Las partes hacen constar que en virtud del contrato anterior al que se hace referencia en el capítulo de antecedentes del presente instrumento, "EL ARRENDADOR" recibió de "EL ARRENDATARIO" un depósito por la cantidad de \$60,000.00 (Sesenta mil pesos 00/100 M.N.), mismo que obra en poder de "EL ARRENDADOR" y que en este acto las partes acuerdan sustituir para quedar en lo sucesivo como depósito para garantizar el buen uso de "EL LOCAL", así como el cumplimiento de las obligaciones a cargo de "EL ARRENDATARIO", incluyendo el pago oportuno de "LA RENTA" y "LA CUOTA". Dicho depósito, le será devuelto a "EL ARRENDATARIO" una vez que se dé por terminado EL CONTRATO y le haya entregado la posesión de "EL LOCAL" a "EL ARRENDADOR" por conducto de cualquiera de "LOS FIDEICOMISARIOS", en las condiciones que "EL CONTRATO" señala, salvo el uso que por el transcurso del tiempo haya sufrido "EL



CONVENIO FINAL

Expediente: 300/2019

LOCAL". Así mismo, se le solicitará a "EL ARRENDATARIO" la baja de los servicios contratados para "EL LOCAL" y carta de no adeudo por parte de CFE y SIAPA.

Este depósito será devuelto dentro de los 10 (diez) días siguientes a la desocupación de "EL LOCAL" y la entrega de los documentos antes referidos, siguiendo instrucciones del Comité Técnico y con cargo al patrimonio del Fideicomiso.

VIGÉSIMA CUARTA- CAUSAS DE RESCISIÓN.- Serán causas de rescisión de "EL CONTRATO" cualquiera de los siguientes eventos:

- a). El mutuo acuerdo de las partes.
- b). La falta de pago de "LA RENTA" o de "LA CUOTA", por 2 dos meses consecutivos, o de un solo pago cuya mora sea por más de 60 sesenta días naturales.
- c). Si "EL ARRENDATARIO" cierra "EL LOCAL", sin causa debidamente justificada, por un período mayor a 7 siete días naturales.
- d). Si "EL ARRENDATARIO" no cumple con los horarios de apertura y cierre al público de "EL LOCAL", según lo autorizado en la licencia municipal para el giro de "EL LOCAL".
- e). Si "EL ARRENDATARIO" destina "EL LOCAL" a un giro comercial diferente a lo expresamente autorizado o bien, si "EL ARRENDATARIO" no notifica a "LOS FIDEICOMISARIOS" de cualquier cambio de giro comercial que pretenda realizar sobre "EL LOCAL".
- f). Si "EL ARRENDATARIO" subarrienda o traspasa "EL LOCAL" o bien cede o transmite los derechos derivados de "EL CONTRATO" en favor de terceros salvo la autorización previa por parte de "LOS FIDEICOMISARIOS".
- g). Si "EL ARRENDATARIO" inicia procedimiento de concurso mercantil o quiebra.
- h). Si "EL ARRENDATARIO" no contrata y mantiene vigentes los seguros en términos de lo establecido en la cláusula Décima Sexta de "EL CONTRATO".
- i). Si "EL ARRENDATARIO" instala estructuras y/o publicidad que impida la visibilidad del "CONJUNTO COMERCIAL" o del "ÁREA COMERCIAL".
- j). El incumplimiento de cualquier otra de las obligaciones establecidas en "EL CONTRATO" o en el Reglamento de Adaptación y Políticas Internas a cargo de "EL ARRENDATARIO".
- k). En los demás casos establecidos por las leyes respectivas.

Presentado alguno de los supuestos enumerados anteriormente, "EL ARRENDADOR" sin necesidad de resolución judicial, en cumplimiento a instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso, procederá a rescindir "EL CONTRATO" y lo notificará a "EL ARRENDATARIO" quien deberá proceder a desocupar "EL LOCAL" y a entregarlo a "EL ARRENDADOR" por conducto de cualquiera de "LOS FIDEICOMISARIOS", en un plazo no mayor a 15 quince días naturales posteriores a la notificación recibida.

VIGÉSIMA QUINTA.- PENA CONVENCIONAL.- "EL ARRENDATARIO" y "EL ARRENDADOR" por instrucciones de "LOS FIDEICOMISARIOS" convienen en fijar como pena convencional por el incumplimiento de cualquiera de ellas a las obligaciones establecidas a su cargo en "EL CONTRATO", salvo cuando se señalan penas específicas, la cantidad igual al total de 4 cuatro meses del monto económico fijado como "LA RENTA" de "EL LOCAL", vigente a la fecha en que ocurra el incumplimiento.

En cualquier caso, la parte ofendida, ya sea "EL ARRENDATARIO" o "LOS FIDEICOMISARIOS", tendrán derecho a exigir el pago de la pena convencional establecida en la presente cláusula y, adicionalmente, podrán exigir el cumplimiento forzoso de "EL CONTRATO" o bien la rescisión del mismo, sin responsabilidad alguna a su cargo.

VIGÉSIMA SEXTA.- AVISOS Y NOTIFICACIONES.- Cualquier aviso, demanda, notificación o requerimiento que deban hacerse las partes, en los términos de "EL CONTRATO" o en conexión con el mismo, serán dados o hechos por escrito y se entregarán o serán enviados por correo a los domicilios señalados en las declaraciones de "EL CONTRATO". Dichos avisos, notificaciones o requerimientos, se considerarán entregados en la fecha en que hayan sido recibidos por su destinatario.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- ENCABEZADOS.- Los encabezados de las cláusulas de "EL CONTRATO", no tienen más fin que facilitar la identificación de su contenido, por lo que no podrán afectar la interpretación de "EL CONTRATO".

VIGÉSIMA OCTAVA.- HONORARIOS DE ABOGADO.- Si "EL ARRENDATARIO" da lugar a trámites judiciales o extrajudiciales, con la intervención de abogados, aún en gestiones privadas por falta de cumplimiento a las obligaciones contraídas en "EL CONTRATO" o por violaciones a las cláusulas que lo conforman, en cualquier sentido, será responsable de los gastos y costas que se causen y se obliga a cubrir los honorarios del abogado de "EL



CONVENIO FINAL

Expediente: 300/2019

ARRENDADOR", que no podrán ser inferiores al 80% ochenta por ciento del importe de la suma de 6 seis meses de "LA RENTA" que se encuentre vigente al momento en que se diera lugar a ello.

VIGÉSIMA NOVENA.- INSPECCIÓN.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a mostrar a "EL ARRENDADOR", o a la persona que el Comité Técnico del Fideicomiso señale, el interior de "EL LOCAL" cuantas veces lo requieran "LOS FIDEICOMISARIOS", a efecto de verificar el estado de conservación del mismo.

Para tal efecto, las partes establecen de manera obligatoria, que las visitas sean cada 3 tres meses, previa notificación por escrito de "LOS FIDEICOMISARIOS", la cual se hará del conocimiento de "EL ARRENDATARIO" con una semana de anticipación y dichas visitas de inspección serán, salvo suma urgencia, durante días y horas hábiles.

TRIGÉSIMA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Para todos los efectos de interpretación, cumplimiento o ejecución de "EL CONTRATO", las partes convienen expresamente que el mismo se regirá por las leyes aplicables en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, y se someten a la jurisdicción de los Tribunales competentes en esa ciudad, renunciando al beneficio de cualquier otro fuero o legislación que tengan o llegasen a adquirir en virtud de sus domicilios presentes o futuros.



Expuesto lo anterior, las partes convienen en sujetar su acuerdo de voluntad al contenido del siguiente:

CONVENIO

OBJETO.- La PARTE SOLICITANTE, la PARTE COMPLEMENTARIA y los TERCER INTERESADOS (FIDEICOMISARIOS) por su propio derecho, y por medio de este convenio formalizan su acuerdo de voluntades a efecto de prevenir controversias futuras en caso de exigir el cumplimiento o rescisión del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado entre las partes.

CLÁUSULA PRIMERA. ANTECEDENTES.- Las partes reconocen que celebraron CONTRATO DE ARRENDAMIENTO del inmueble identificado como N76-ELIMINADO 65

N77-ELIMINADO 65

destinarlo ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA EL ESTABLECIMIENTO Y OPERACIÓN DE RESTAURANTE, ESPECÍFICAMENTE EN LA VENTA DE MARISCOS, VENTA DE CERVEZA EXCLUSIVAMENTE CON ALIMENTOS, Y POSTRES; y que dicho contrato tiene una vigencia de 2 DOS AÑOS iniciando el 1°. PRIMERO DE OCTUBRE DEL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE; Así mismo ambas partes reconocen que para la ejecución del presente convenio queda sin valides lo estipulado en la cláusula segunda tercer párrafo, décima primera último párrafo y décimo novena segundo párrafo del contrato materia del presente convenio.

CLÁUSULA SEGUNDA. RENOVACIÓN.- "EL CONTRATO" podrá ser renovado, siempre y cuando medie por escrito convenio expreso de ambas partes en dicho sentido y sin que pueda entenderse que "EL CONTRATO" ha sido prorrogado indefinidamente. La renovación de EL CONTRATO estará sujeto a la condición de que "LA PARTE COMPLEMENTARIA" se encuentre al corriente en el pago de "LA RENTA" y "LA CUOTA" convenidas, así como en el cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones derivadas del presente instrumento.

CLÁUSULA TERCERA. ENTREGA DEL INMUEBLE.- LA PARTE COMPLEMENTARIA deberá de desocupar y entregar la posesión de N78-ELIMINADO 65 al terminar la vigencia del arrendamiento a cualquiera de los TERCERO INTERESADO (FIDEICOMISARIOS) que indique el Comité Técnico del Fideicomiso. Si "LA PARTE COMPLEMENTARIA" no desocupara EL local

CONVENIO FINAL

Expediente: 300/2019

N79-ELIMINADO 65 los términos señalados en el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, no se considerará como prórroga o renovación del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, salvo que exista previo acuerdo por escrito por parte de **LA PARTE SOLICITANTE**. En tal supuesto, **LA PARTE COMPLEMENTARIA** quedará obligado a pagar a **LA PARTE SOLICITANTE**, por concepto de pena por la no desocupación de EL LOCAL y durante todo el tiempo que transcurra hasta la entrega de el mismo en los términos establecidos, una cantidad igual al monto de "LA RENTA" y "LA CUOTA" correspondientes, que se encuentre vigente a esa fecha, multiplicada por dos y deberá pagarla dentro de los primeros cinco días de cada mes.

En este acto la **PARTE COMPLEMENTARIA** manifiesta tener la posesión del inmueble señalado en la **CLÁUSULA PRIMERA para el caso que no se celebre un nuevo contrato, realizará la entrega en la fecha estipulada como terminación del plazo**. Entregando la **PARTE COMPLEMENTARIA** la posesión del inmueble a la **PARTE SOLICITANTE** o a quien ella señale para la recepción de la posesión y llaves de ingreso del inmueble. Así como entregar el inmueble en las mismas condiciones en como lo recibió al momento que celebraron el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.

CLÁUSULA CUARTA. DEL PAGO DE LOS SERVICIOS DEL INMUEBLE.- El **TERCER INTERESADO (FIDEICOMISARIOS)** manifiesta que a la fecha de la firma del contrato que da origen a este convenio están cubiertas en su totalidad los pagos de los servicios utilizados en el inmueble como son: **LUZ, AGUA, CUOTA DE MANTENIMIENTO, y la PARTE COMPLEMENTARIA** al momento de la entrega del inmueble lo deberá entregar con todos los servicios debidamente cubiertos y que de no hacerlo y sea ordenado por un JUEZ se le **EMBARGUEN** bienes suficientes que cubran la cantidad que se adeude por dicho concepto.

CLÁUSULA QUINTA.- En caso de incumplimiento las **PARTES** podrán pedir la ejecución forzosa del **CONVENIO** ante los tribunales de la materia de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en los términos previstos para tal efecto en la Ley de Justicia Alternativa del Estado y en el Código de Procedimientos Civiles del Estado; dicha ejecución pudiendo ser por una o varias de las obligaciones contraídas en el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado entre las partes.

CLÁUSULA SEXTA: NOTIFICACIONES.- Cualquier notificación, requerimiento, aviso u otra comunicación que las partes deban hacerse en relación al presente convenio será enviada a los domicilios señalados en el Capítulo de Declaraciones de este instrumento, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen para todos los efectos legales a que haya lugar.

CLÁUSULA SÉPTIMA: AUSENCIA DE VICIOS.- Las partes manifiestan para todos los efectos a que haya lugar, que en la celebración del presente acuerdo de voluntades no existe error, dolo, mala fe o violencia, por lo que es su libre voluntad celebrarlo en la forma y términos que se establecen y en todo caso renuncian expresamente a cualquier reclamación por tales conceptos.

CLÁUSULA OCTAVA: COMPETENCIA.- Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este convenio ambas partes se someten a los tribunales competentes del primer partido judicial con residencia en la ciudad de Zapopan, Jalisco. Por lo tanto las partes renuncian al fuero que les pudiera corresponder por virtud de su domicilio presente o futuro.

CONVENIO FINAL

Expediente: 300/2019

CLÁUSULA NOVENA. RENOVACIÓN NO PACTADA.- Si al término del presente contrato no se suscribe otro que lo sustituya, y **LA PARTE COMPLEMENTARIA** continúa en posesión del inmueble, el monto de la renta mensual se incrementará conforme a la **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA ultimo párrafo** del contrato, a partir del día siguiente a aquel en que hubiera vencido el plazo del arrendamiento



CLÁUSULA DÉCIMA. DERECHO AL TANTO.- **LA PARTE COMPLEMENTARIA** renuncia expresamente al "derecho al tanto". Asimismo, **LA PARTE COMPLEMENTARIA** renuncia voluntariamente a cualquier derecho de renovación automática de contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- Las partes acuerdan que con el objeto de evitar controversias futuras derivadas del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado entre las partes; éste convenio una vez sancionado por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado se elevará a la categoría de sentencia ejecutoriada.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. DE LA SENTENCIA EJECUTORIADA.- **LAS PARTES** están de acuerdo y es su libre voluntad elevar el presente convenio una vez sancionado por y registrado ante el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco a **SENTENCIA EJECUTORIADA** de conformidad con el art. 72 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco. **LAS PARTES**, se someten expresamente para el caso de ejecución forzosa por la vía de apremio a la competencia de los tribunales de la zona metropolitana integrada por Guadalajara, Tlaquepaque, Zapopán y Tonalá en el Estado de Jalisco, renunciando al fuero que en razón de su domicilio presente o futuro pudiere corresponderles.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN.- En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos de incumplimiento o rescisión del contrato, previsto en el contrato de arrendamiento o una vez vencido el plazo establecido para el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el mismo así como en el presente convenio, las partes pactan que sin necesidad de ninguna clase de aviso u otro tipo de declaración judicial, la **PARTE** interesada formulara **solicitud de ejecución forzosa** en la vía de apremio, por escrito ante el juez competente, debiendo precisar las causas motivadoras de la ejecución solicitada y los actos en que deba consistir dicha ejecución, debiendo acompañar el presente convenio sancionado por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco y el contrato de arrendamiento que le dio origen y de conformidad con los siguiente:

- a) Dentro de los 5 días siguientes a que se hubiera iniciado y notificado a **LA PARTE** que incumpla, el proceso de ejecución forzosa seguido en la vía de apremio, **LA PARTE** que incumpla deberá dar cumplimiento a las obligaciones requeridas o en su caso acreditar encontrarse al corriente de todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y el presente convenio o de lo contrario se procederá a su ejecución forzosa en la vía de apremio en forma inmediata.
- b) En caso de que **ALGUNA DE LAS PARTES** no cubra en total con sus obligaciones y/o se encuentre dentro de incumplimiento o causa de rescisión, se deberá llevar a cabo el

CONVENIO FINAL

Expediente: 300/2019

embargo de bienes suficientes de **LA OTRA PARTE** para cubrir los montos, intereses y penalizaciones adeudadas y las que se puedan llegar a generar por conceptos gastos y costas y gastos de ejecución, daños y perjuicios para posteriormente proceder al remate de dichos bienes y realizar el pago de las obligaciones vencidas y no pagadas por parte de **LA PARTE COMPLEMENTARIA**, así mismo **LA PARTE COMPLEMENTARIA** está conforme que deberá de subsistir esta obligación hasta la total entrega formal y material del inmueble a satisfacción de **LA PARTE SOLICITANTE**.



- c) **LA PARTES** acuerdan que por el solo hecho de presentarse cualquier incumplimiento a las disposiciones establecidas en el presente convenio, sin necesidad de sujetarse a lo establecido en el artículo 688 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, se procederá de forma inmediata a la práctica de la diligencia de lanzamiento, quedando enterado en virtud del presente convenio **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.
- d) En la práctica de la diligencia de lanzamiento, en caso de ser necesario, las partes establecen que se podrán emplear los servicios de un cerrajero en su caso romper las cerraduras necesarias de las puertas, así como el uso de la fuerza pública. Los bienes muebles u objetos que se encuentren dentro del inmueble, deberán ponerse a costa y bajo responsabilidad de **LA PARTE COMPLEMENTARIA**, fuera inmueble, y en caso de que no se enterasen **LA PARTE COMPLEMENTARIA**, se pondrán bajo riguroso inventario en depósito judicial en el lugar y en depósito de la persona designada por **LA PARTE SOLICITANTE**.
- e) Una vez realizado el lanzamiento de **LA PARTE COMPLEMENTARIA**, deberá entrar **LA PARTE SOLICITANTE** en posesión material y jurídica del bien inmueble, a afecto de que desde dicho momento pueda disponer libremente de dicha posesión, del bien inmueble arrendado.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. JURISDICCIÓN EN CASO DE EJECUCIÓN FORZOSA.- LAS PARTES, se someten expresamente para el caso de ejecución forzosa por la vía de apremio a las competencia de los tribunales de la zona metropolitana integrada por Guadalajara, Tlaquepaque, Zapopán y Tonalá en el Estado de Jalisco, renunciando al fuero que en relación de su domicilio presente o futuro pudiere corresponderles.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. AUTORIZADOS.- LAS PARTES en este momento autorizan al **C. JUAN CARLOS CRUZ MOGUEL** para oír y recibir todo tipo de notificaciones, así como solicitar y recibir copias certificadas de la sanción que se expida del presente convenio por parte del **INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO**.

Manifiestan la partes estar de acuerdo con el presente convenio, toda vez que el contenido fue acordado en forma voluntaria, por lo cual reconocen no existe error, dolo, ni mala fe o cualquier otro vicio de nulidad que afecte, la forma y fondo del presente convenio y manifiestan que conocen

CONVENIO FINAL

Expediente: 300/2019

las consecuencias y repercusiones contenidas en caso de incumplimiento de lo pactado; en compañía del prestador de servicio y advertidas las partes del alcance y consecuencias legales del contenido y conformes, aprueban, ratifican y firman el presente convenio por **TRIPPLICADO**, para su **VALIDACIÓN Y SANCIÓN** por parte del **INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO**, y para el ARCHIVO del Centro Privado en Métodos Alternos de Solución de Conflictos.



N80-ELIMINADO 6

N81-ELIMINADO 6

N83-ELIMINADO 6

N82-ELIMINADO 6



LIC. JUAN CARLOS CRUZ MOGUEL.
PRESTADOR DE SERVICIOS EN MÉTODOS ALTERNOS Y
REPRESENTANTE LEGAL DEL CENTRO PRIVADO EN MÉTODOS
ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. ACREDITACIÓN **00166**

SANCIÓN DE CONVENIO

Expediente IJA: VAL/2096/2021
Expediente Centro: 300/2019

GUADALAJARA, JALISCO A 03 TRES DE MARZO DEL AÑO 2021 DOS MIL VEINTIUNO.

VISTO el convenio celebrado el día 9 nueve de octubre del año 2019 dos mil diecinueve por N16-ELIMINADO 1 representando a N17-ELIMINADO 1 N18-ELIMINADO 1

carácter que se acredita mediante la escritura pública respectiva que se anexa al Convenio Final y N19-ELIMINADO 1 en unión con N21-ELIMINADO 1

N22-ELIMINADO 1 como obligado solidario y N20-ELIMINADO 1 N23-ELIMINADO 1 como fideicomisario, ante el prestador del servicio JUAN CARLOS CRUZ MOGUEL con número de certificación 643, adscrito al centro acreditado con número 166, denominado ASESORÍA Y REPRESENTACIONES CRUMO S.A.S 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.

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/VCLR



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

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

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

6.- 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.

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 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.

10.- ELIMINADO FIDEICOMISO, 1 párrafo de 1 renglón por ser considerado como información reservada de conformidad con el Artículo 17.1 de la LTAIPEJM y con
F I D E I C O M I S O

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 FIDEICOMISO, 1 párrafo de 1 renglón por ser considerado como información reservada de conformidad con el Artículo 17.1 de la LTAIPEJM y con
F I D E I C O M I S O

FUNDAMENTO LEGAL

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

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

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

18.- ELIMINADO el nombre de un particular, 1 párrafo de 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.

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.- 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.

21.- 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.

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

23.- 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 ESCRITURA PUBLICA, 1 párrafo de 1 renglón por ser considerado como información reservada de conformidad con el Artículo 17.1 de la LTAIPEJM y con ESCRITURA PUBLICA

25.- 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.

26.- 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.

27.- 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.

28.- ELIMINADO el lugar de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos

FUNDAMENTO LEGAL

- 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.- ELIMINADA la fecha de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 30.- ELIMINADA la fecha de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 31.- ELIMINADA la cédula profesional de un particulares, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato académico 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 Quincuagésimo Octavo fracción VIII 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.
- 33.- 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.
- 34.- ELIMINADO el lugar de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 35.- ELIMINADA la fecha de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 36.- 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.
- 37.- 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.
- 38.- 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.
- 39.- ELIMINADA la Clave de Registro Federal de Contribuyentes (RFC), 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 40.- ELIMINADA la Clave Única de Registro de Población (CURP), 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.
- 41.- 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

FUNDAMENTO LEGAL

LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

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

43.- 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.

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

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

46.- 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.

47.- 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.

48.- ELIMINADA la Clave de Registro Federal de Contribuyentes (RFC), 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.

49.- ELIMINADA la Clave Única de Registro de Población (CURP), 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.

50.- 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.

51.- 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.

52.- 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.

53.- 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.

54.- 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.

FUNDAMENTO LEGAL

55.- 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.

56.- ELIMINADO ESCRITURA PUBLICA, 1 párrafo de 1 renglón por ser considerado como información reservada de conformidad con el Artículo 17.1 de la LTAIPEJM y con ESCRITURA PUBLICA

57.- ELIMINADO ESCRITURA PUBLICA, 1 párrafo de 1 renglón por ser considerado como información reservada de conformidad con el Artículo 17.1 de la LTAIPEJM y con ESCRITURA PUBLICA

58.- 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.

59.- 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.

60.- ELIMINADO el estado civil, 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.

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

62.- 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.

63.- 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.

64.- 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.

65.- 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.

66.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 9 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.

67.- 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.

68.- 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

FUNDAMENTO LEGAL

Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

69.- 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.

70.- 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.

71.- 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.

72.- ELIMINADAS las cuentas bancarias, 1 párrafo de 6 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 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

73.- ELIMINADAS las cuentas bancarias, 1 párrafo de 7 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 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

74.- 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.

75.- 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.

76.- 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.

77.- 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.

78.- 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.

79.- 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.

80.- 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.

81.- 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.

FUNDAMENTO LEGAL

82.- 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.

83.- 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.

* "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."