





Por lo anteriormente expuesto y de conformidad con el artículo 67 (sesenta y siete) de la Ley de Justicia Alternativa del Estado, 20 (veinte) del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación, y de acuerdo a las generales y declaraciones de las partes, el suscrito prestador de servicio determina que los comparecientes cuentan 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.

El presente convenio se encuentra firmado por todas las partes según lo establece el artículo 1308 del Código Civil del Estado de Jalisco que de forma supletoria establece que las firmas se estarán por cumplidas aún y que las partes hayan optado por firmar por alguno de los medios que establece en dicho artículo, pudiendo optar por la firma electrónica o de cualquier tecnología en los términos de la ley estatal aplicable siempre y cuando la información generada o comunicada en forma íntegra, a través de dichos medios, sea atribuible a las personas obligadas, pueda existir permanentemente y sea accesible para su ulterior consulta.

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

Hechas las anteriores manifestaciones las partes sujetan el presente convenio al tenor de las siguientes:

#### C L Á U S U L A S :

**PRIMERA.- "LAS PARTES"** se obligan a cumplir todas y cada una de las cláusulas estipuladas en el contrato de Arrendamiento adjunto al presente convenio como **ANEXO 4 CUATRO**.

**SEGUNDA.- "LAS PARTES"** manifiestan que para mayor claridad y prevención de cualquier conflicto en la interpretación del contrato de arrendamiento referido, serán causas de incumplimiento con responsabilidad para **"EL ARRENDATARIO"** los siguientes supuestos:

- a) Que la ARRENDATARIA efectúe respecto del Inmueble, cualquier tipo de obra de cualquier naturaleza y/o mejora en contravención a lo previsto en la cláusula quinta de este instrumento o, en su caso, que efectúe dichas obras en exceso de las autorizadas.
- b) Que cualquiera de las declaraciones realizadas por la ARRENDATARIA en el presente contrato resulte falsa o inexacta.
- c) Que la ARRENDATARIA incumpla con su obligación de pago de la Renta en el tiempo y forma previsto por este contrato, lo anterior en el entendido de que también constituirá Causa de Terminación Anticipada el retraso en el pago de la Renta, sin perjuicio de que ésta sea cubierta con posterioridad a la fecha en que la ARRENDATARIA estaba obligado a pagarla.
- d) Que se entregue la posesión, uso, o cualquier derecho de la ARRENDATARIA sobre el Inmueble a terceras personas.
- e) Que la ARRENDATARIA no pague a tiempo los servicios que hubiere contratado para el Inmueble.
- f) La Suspensión de actividades de la ARRENDATARIA y/o el fiador y que en este último caso la ARRENDATARIA no haya propuesto y firmado un nuevo fiador dentro de los cinco siguientes días al que el fiador haya suspendido sus actividades.
- g) El incumplimiento y/o falta de observancia a la legislación o disposiciones reglamentarias o normativas vigentes y aplicables.
- h) Introducir, almacenar, o distribuir en y/o desde cualquiera del Inmueble, productos, artículos, sustancias, y en general cualquier bien peligroso, dañino, ilegal, ilícito o inmoral.
- i) Que le sea iniciado a la ARRENDATARIA algún procedimiento de huelga o que ésta inicie un procedimiento colectivo de naturaleza económica, o bien cualquier otro conflicto laboral de naturaleza relevante.
- j) El incumplimiento a las obligaciones a su cargo derivadas de la ley, de este contrato, o cualquier disposición reglamentaria o normativa.
- k) El fallecimiento de la ARRENDATARIA.

**TERCERA.- "LAS PARTES"** manifiestan que para el caso de que **"EL ARRENDATARIO"** no cumpla con cualquiera de sus obligaciones tanto en el contrato de arrendamiento como en este convenio queda expresamente estipulado que se someterán a las reglas previstas por los artículos 477, 504, 506 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco; así como a los jueces y tribunales del Primer Partido Judicial de la ciudad de Zapopan, Jalisco, renunciado al fuero de cualquier otro domicilio presente o futuro pudiera corresponderles de conformidad con lo que establece el artículo 10 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, y bajo el procedimiento que se detalla en la cláusula siguiente.

**CUARTA.- PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN.-** En el caso de que **"EL ARRENDATARIO"** o **"FIADOR Y OBLIGADO SOLIDARIO E ILIMITADO"** incumpliera con cualquiera de sus obligaciones tanto en el contrato de arrendamiento como en cualquiera de las cláusulas que han sido precisadas dentro del presente convenio. **"LAS PARTES"**, establecen sujetarse al siguiente procedimiento:

1. **EL ARRENDADOR** deberá acudir en la **VÍA DE EJECUCIÓN FORZOSA** establecida en el artículo 506 (quinientos seis) del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco ante el C. Juez competente de primera instancia del Primer Partido Judicial, otorgándose un término de 5 cinco días para que cumpla voluntariamente con las obligaciones pactadas previo al lanzamiento, en su caso a efecto de solicitar se requiera a **EL ARRENDATARIO Y FIADOR Y OBLIGADO SOLIDARIO E ILIMITADO** para que acrediten encontrarse al corriente de todas las obligaciones derivadas del contrato de Arrendamiento anexo y no encontrarse en algún supuesto de incumplimiento estipulado en el presente convenio.

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

3. **SI EL ARRENDATARIO** no cubre en su totalidad sus obligaciones y/o se encuentra dentro de incumplimiento, se deberá llevar a cabo el embargo de bienes al Fiador como garantía o en su caso señalar bienes suficientes de **"EL ARRENDATARIO"** para cubrir los montos adeudados por los conceptos en cita, así como los montos por



los gastos, costas, intereses, penas establecidas en el contrato de Arrendamiento y gastos de ejecución, sin necesidad de seguir el orden establecido en el artículo 521 (quinientos veintiuno) del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 522 (quinientos veintidós) fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, ya que es voluntad de **LAS PARTES y EL FIADOR Y OBLIGADO SOLIDARIO E ILIMITADO** renunciar a sujetarse a dicho orden para el caso de embargo, para posteriormente proceder al remate de dichos bienes y realizar el pago de las obligaciones vencidas y no pagadas por **"EL ARRENDATARIO"** a **"EL ARRENDADOR"** de conformidad Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

4. Una vez que se haya realizado el aseguramiento de los conceptos señalados en los puntos anteriores, o aunque estos hayan sido cubiertos en el momento de la diligencia, por el solo hecho de presentarse cualquiera incumplimiento a las disposiciones establecidas dentro del presente convenio, sin necesidad de sujetarse a lo establecido en el artículo 688 (seiscientos ochenta y ocho) del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, **LAS PARTES** acuerdan que se procederá de forma inmediata a la práctica de la diligencia de lanzamiento, quedando enterada desde estos momentos **"EL ARRENDATARIO"** sin necesidad de establecer más tiempo de gracia que el tiempo que transcurra de la firma del presente convenio hasta la fecha en que ocurra la diligencia de requerimiento, embargo y lanzamiento.

5. En la práctica de la diligencia de lanzamiento, en caso de ser necesario se podrán emplear los servicios de un cerrajero y en su caso romper las cerraduras de las puertas y el uso de la fuerza pública. Los muebles u objetos que se encuentren dentro del inmueble, deberán ponerse a costa y bajo responsabilidad de **"EL ARRENDATARIO"**, fuera del inmueble, y en caso de que no se encuentre **"EL ARRENDATARIO"**, se pondrán bajo riguroso inventario en depósito judicial en el lugar designado por **"EL ARRENDADOR"**.

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

7. Si durante la tramitación del procedimiento de ejecución del convenio final de método alternativo **"EL ARRENDATARIO"** abandona el inmueble materia del presente convenio, **"EL ARRENDADOR"** podrá informar al Juez que conozca de dicho asunto, para que este, autorice Diligencia de Inspeccion del Inmueble con el objeto de comprobar tal hecho. En la realización de la diligencia antes señalada el funcionario que autorizado por el Juez para la practica de la misma hará una relación pormenorizada del estado del inmueble, si se encuentran bienes muebles de la complementaria pero es notorio el abandono, el funcionario señalará tal situación en el acta correspondiente, haciendo inventario pormenorizado de tales bienes y señalará el estado en que se encuentran, autorizando para que dichos bienes queden en custodia de **"EL ARRENDADOR"**, hasta que **"EL ARRENDATARIO"** los reclame, pudiendo ser destinados dichos bienes al pago de las obligaciones incumplidas por **"EL ARRENDATARIO"**.

**QUINTA:** Ambas partes se comprometen a no ejercitar acción legal distinta a las que resultaren respecto al incumplimiento del presente convenio.

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

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

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

N23-ELIMINADO 1

N22-ELIMINADO 6

setenta y dos y 75

PRESTADOR DE SERVICIO DE  
"CENTRO PRIVADO DE JUSTICIA ALTERNATIVA ALLIOTH"

LIC. JORGE GABRIEL RUIZ CORTES  
Certificación N° 00381 expedida por el Instituto  
de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.







# IJA

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

## SANCIÓN DE CONVENIO

Expediente IJA: VAL/524/2020  
Expediente Centro: 00305/2019

GUADALAJARA, JALISCO, A 22 VEINTIDOS DE ENERO DEL AÑO 2020 DOS MIL VEINTE.

Por recibido el escrito mediante el cual adjunta el convenio celebrado el día 11 once de

N24-ELIMINADO 1

JORGE GABRIEL RUIZ CORTES con número de certificación 00381, adscrito al centro acreditado con número 00096, denominado CENTRO PRIVADO DE JUSTICIA ALTERNATIVA ALLIOTH, 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 número 27219/LXII/18, el Congreso del Estado de Jalisco expidió la Ley de Ingresos del Estado de Jalisco para el Ejercicio Fiscal 2019 y sus anexos, de la 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/JHEA





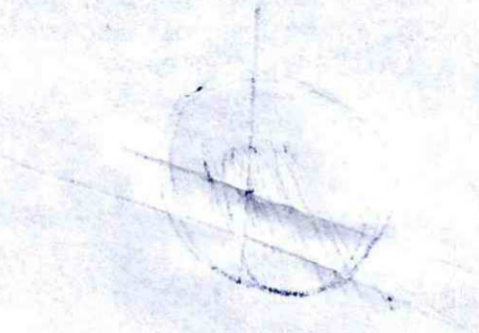
INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA  
DEL ESTADO DE JALISCO  
REGISTRADO BAJO EL NÚMERO 22,643  
TOMO LXVII DE CONVENIOS ELEVADOS A LA  
CATEGORIA DE SENTENCIA EJECUTORIADA

GUADALAJARA, JALISCO A 29  
DE MAYO DEL AÑO 2020



DOCTOR HÉCTOR ANTONIO EMILIANO  
MAGALLANES RAMÍREZ

Secretario Técnico del Instituto de Justicia  
Alternativa del Estado de Jalisco.





## FUNDAMENTO LEGAL

- 1.- ELIMINADO el nombre completo, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 2.- ELIMINADA la Nacionalidad, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 3.- ELIMINADO el lugar de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 4.- ELIMINADA la fecha de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 5.- ELIMINADA la fecha de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 6.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 7.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 8.- ELIMINADO el número de pasaporte, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 9.- ELIMINADO el número de pasaporte, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 10.- ELIMINADO el nombre completo, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 11.- ELIMINADA la Nacionalidad, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 12.- ELIMINADO el lugar de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 13.- ELIMINADA la fecha de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 14.- ELIMINADA la fecha de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos



## FUNDAMENTO LEGAL

21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

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

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

17.- ELIMINADO el número de OCR (reconocimiento óptico de caracteres), 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

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

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

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

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

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

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

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