

CONVENIO FINAL DE MÉTODO ALTERNATIVO.

EXPEDIENTE: 009/2021

Siendo las 18:00 dieciocho horas del día 01 primero de abril del año 2021 dos mil veintiuno, en las instalaciones ubicadas en la finca marcada con el número 1106 un mil ciento seis de la calle Pedro Espinosa en el Fraccionamiento Circunvalación Metro, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, ante el prestador de servicio de este Centro Privado en Métodos Alternativos, Maestro en Derecho **FELIPE RODRIGUEZ MACIAS**, el cual cuenta con certificación número de holograma 00312, cero, cero, tres, uno, dos, expedida por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, misma que se encuentra vigente al momento de la celebración del presente convenio y autorizado para prestar sus servicios en forma directa en el domicilio antes mencionado, según resolución de fecha 01 primero de marzo del año 2021 dos mil veintiuno, actuando de conformidad por lo dispuesto en los artículos 2, 5, 12, 13, 14, 18, 22, 60, 63 y 69 de la Ley de Justicia Alternativa, así como los relativos del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación, artículos 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26, comparecen las siguientes personas:

-----DE LAS PARTES CONVENIENTES-----

Por una parte el Ciudadano **N2-ELIMINADO 1** (**PARTE SOLICITANTE**), quien por sus generales manifestó ser de nacionalidad **N3-ELIMINADO 2** de edad, originario del Estado de **N4-ELIMINADO 2** el día **N5-ELIMINADO 21** con domicilio en **N6-ELIMINADO 2** en Guadalajara, Jalisco, quien se identifica con Credencial para Votar con Fotografía expedida por el Instituto Federal Electoral con Clave de Elector **N7-ELIMINADO 11** identificación que previo cotejo se agrega en copia simple al presente convenio como **ANEXO 1 UNO** y a quien en lo sucesivo se le denominará el "**ARRENDADOR**", por otra parte la Ciudadana **N8-ELIMINADO 1** (**PARTE COMPLEMENTARIA**), quien manifiesta ser **N9-ELIMINADO 2** profesionalista con domicilio en **N10-ELIMINADO 2** **N11-ELIMINADO 2** **N12-ELIMINADO 2** **N13-ELIMINADO 2** Zapopan, Jalisco y se identifica con su credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector **N14-ELIMINADO 1**, identificación que previo cotejo se agrega en copia simple al presente convenio como su **ANEXO 2 DOS** a la persona mencionada en ultimo termino en lo sucesivo, para los efectos del presente convenio se le denominará como la "**ARRENDATARIA**" (**PARTE COMPLEMENTARIA**).

A los comparecientes en su conjunto se les denominará las "**PARTES**".

El suscrito prestador de servicios considera que las **PARTES** tienen capacidad legal, que en ellas no se observa manifestación de incapacidad natural y no tengo noticias de que están sujetos a incapacidad civil, por consiguiente, en éste acto las **PARTES** celebran un convenio final de método alternativo de justicia, al tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes:

-----ANTECEDENTES-----

- 1.- Con fecha **01 uno de abril del año 2021 dos mil veintiuno** "**LAS PARTES**" celebraron contrato de arrendamiento respecto del siguiente inmueble:

N1-ELIMINADO

N15-ELIMINADO 2

se le dominara "EL INMUEBLE".

Contrato de arrendamiento que en lo sucesivo y para los efectos del presente convenio se le denominará el "CONTRATO", mismo que se anexa a este convenio como **ANEXO 3 TRES**.

**DECLARACIONES:**

**PRIMERA. - DECLARA el "ARRENDADOR", BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, que es propietaria y cuentan con la libre disposición de**

N16-ELIMINADO 2

N17-ELIMINADO 2

N19-ELIMINADO 2 mismo a que se refiere el capítulo de antecedentes de este convenio y el **CONTRATO** de arrendamiento, lo anterior de conformidad con el artículo 1983 fracción I, del Código Civil del Estado de Jalisco, y que en cumplimiento del artículo 21, último párrafo, del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación, se acompaña constancia de propiedad a nombre del "ARRENDADOR" (**ANEXO 4**) y que está de acuerdo en conceder a la "ARRENDATARIA" el uso y goce temporal de "EL INMUEBLE" a título de arrendamiento.

N18-ELIMINADO 2

**SEGUNDA. - DECLARA la "ARRENDATARIA", quien comparece por su propio derecho y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD señala:**

- a) Que conocen las condiciones en las que se encuentra "EL INMUEBLE", las cuales perciben a su entera satisfacción, mismo que tomaron en arrendamiento a cambio del pago de la renta que se estipula en el contrato y en este convenio.
- b) Que es su voluntad celebrar el presente convenio y obligarse en los términos del mismo.
- c) Que en el curso de sus operaciones no llevan a cabo actividades riesgosas, peligrosas, ilegales, ilícitas, o inmorales.
- d) Que no forman parte, ni tiene relación con algún grupo del crimen organizado y que el objeto de la contraprestación a la que les obliga el presente convenio no tiene origen ilícito.
- e) Que saben y les consta que con la celebración de este convenio, pudiera ser necesaria la presentación de informes y avisos ante diversas autoridades, con la finalidad de dar cumplimiento con las disposiciones de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, su reglamento y demás normas aplicables, con lo que manifiestan su total consentimiento, señalando desde ahora que se obligan frente al "ARRENDADOR" a proporcionar toda la información que ésta le requiera para tales efectos.
- a) Que cuentan con la capacidad legal, solvencia económica y patrimonio suficiente para obligarse en los términos del presente convenio.

**TERCERA. - DECLARAN LAS PARTES:**

- a) Que desde este momento designan al Prestador de Servicios de Métodos Alternos, Maestro en Derecho **FELIPE RODRIGUEZ MACIAS**, para que reciba a su nombre y representación cualquier tipo de notificaciones que el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco necesite realizar, señalando como domicilio para tal efecto la finca marcada con el número 1106 un mil ciento seis de la Calle Pedro Espinosa en el fraccionamiento Circunvalación Metro en Guadalajara, Jalisco.
- b) Que, para los efectos del presente convenio, las **PARTES** manifiestan que tienen plenamente identificado el inmueble descrito en el capítulo de antecedentes y de igual

N20-ELIMINADO 2

## CERTIFICACION 312 PRESTADOR DE SERVICIOS EN FORMA DIRECTA

forma se reconocen recíprocamente la personalidad y capacidad con la cual comparecen a este acuerdo de voluntades.

- c) Que han agotado todas y cada una de las etapas que conlleva el desarrollo de métodos alternos a través de la **MEDIACIÓN**, mismo que se efectuó bajo los principios que marca el artículo 4 de la Ley de Justicia Alternativa para el Estado de Jalisco.
- d) Las **PARTES** manifiestan que el principal motivo que los reúne en la Prestación de Servicio de Métodos Alternativos de Justicia es el de **PREVENIR CUALQUIER CONFLICTO O CONTROVERSA que pueda surgir del incumplimiento del CONTRATO de arrendamiento celebrado el día 01 uno de abril del año 2021 dos mil veintiuno**, respecto del inmueble descrito en el apartado de antecedentes de este convenio.

Lo anterior tomando en consideración que **LOS MÉTODOS ALTERNOS PODRÁN TENER LUGAR COMO RESULTADO DE UN ACUERDO PREVIO DEL SURGIMIENTO DEL CONFLICTO**, fundamentado en los artículos 2°, 9° fracción I y demás relativos de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Por lo anteriormente expuesto y 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**, 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 jurídico.

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:

### CLÁUSULAS:

**PRIMERA.-** El **ARRENDADOR** entrego la **ARRENDATARIA** y esta lo recibió en calidad de Arrendamiento N22-ELIMINADO 2

N23-ELIMINADO 2

**SEGUNDA.-** La **ARRENDATARIA** recibió del **ARRENDADOR** el **INMUEBLE** señalado en la cláusula anterior en buenas condiciones de uso e higiene y a su entera satisfacción, comprometiéndose a devolverlo en las mismas condiciones en las que fue recibido y destinarlo únicamente a **CASA HABITACION**.

**TERCERA.-** El término del arrendamiento será por **UN AÑO FORZOSO** para ambas partes y comienza a surtir sus efectos el día **01 PRIMERO DE ABRIL DEL AÑO 2021 DOS MIL VEINTIUNO**, para concluir precisamente el día **31 TREINTA Y UNO DE MARZO DEL AÑO 2022 DOS MIL VEINTIDOS**, vencido el plazo del arrendamiento, no se entenderá prorrogado sino mediante contrato expreso y escrito. Consecuentemente renuncia la **ARRENDATARIA** al derecho de preferencia y prorrogación a que se refieren los artículos 2025, 2027, 2028, 2044, 2051 y 2143 del Código Civil del Estado de Jalisco.

N21-ELIMINADO

CERTIFICACION 312 PRESTADOR DE SERVICIOS EN FORMA DIRECTA

**CUARTA.-** Por el uso y goce temporal del **INMUEBLE** otorgado en arrendamiento, la **ARRENDATARIA** pagará al **ARRENDADOR** por concepto de renta la cantidad de **\$33,600.00 (TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, la cual pagara en efectivo y por mensualidades anticipadas de **\$2,800.00 (DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** el día **01** de cada mes, con una tolerancia máxima de cinco días, en caso contrario pagara un interés del 3% mensual sobre saldos insolutos por concepto de mora, independientemente de proceder a la ejecución del presente convenio. El importe de la renta deberá ser pagada en la finca ubicada en la

N24-ELIMINADO 2

Guadalajara, Jalisco o en la cuenta bancaria N25-ELIMINADO 3 de la institución bancaria denominada Banco del Bajío.

N26-ELIMINADO 1

Están de acuerdo ambos contratantes que la renta es justa y de conformidad ha sido aceptada, por lo que no son aplicables al presente instrumento jurídico las reglas contenidas en el artículo 2041 fracción I del Código Civil Vigente para el Estado de Jalisco. La **ARRENDATARIA** no podrá bajo ninguna circunstancia retener el pago de la renta, ni aun tratándose de reparaciones o cualquier otro concepto, en caso de hacerlo se tomará como incumplimiento de pago lo cual dará lugar a la ejecución del presente convenio si el **ARRENDADOR** así lo desea.

Anualmente se incrementará el monto de la renta pactada en el párrafo que antecede con el 100% del porcentaje de variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México por los doce meses anteriores, tomando como base la última renta que hubiera estado vigente.

N27-ELIMINADO 1

**QUINTA.-** Para efectos de la renovación del contrato, conforme a lo establecido en la cláusula tercera, la **ARRENDATARIA** deberá enviar al **ARRENDADOR** con 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha efectiva de terminación del contrato de arrendamiento, una solicitud por escrito en la que deberá expresar su deseo de renovar el contrato de arrendamiento por otro período. En caso de ser aprobada la solicitud de renovación por parte del **ARRENDADOR**, se establecerá un nuevo monto de RENTA, el procedimiento para su revisión y ajuste, la actualización del depósito, así como las demás condiciones y términos del nuevo período de arrendamiento.

Así mismo, en caso de no renovación del contrato de arrendamiento, la **ARRENDATARIA**, autoriza al **ARRENDADOR** a colocar en el **INMUEBLE** arrendado un letrero con la leyenda de "SE RENTA", con 8 ocho días de anticipación a la fecha de vencimiento del contrato.

**SEXTA.-** A partir de la fecha de recepción de la finca, la **ARRENDATARIA** quedará obligada a pagar por su cuenta todos aquellos gastos, cuotas, derechos y contribuciones que se generen con motivo del uso del **INMUEBLE**, tales como agua, energía eléctrica, servicio telefónico y los demás servicios que contrate, los derechos y/o contribuciones que el Municipio o el Estado pudieren llegar a cobrar, debiendo dejar al corriente dichos pagos en el momento de entregar la finca arrendada. El Impuesto Predial que grave el **INMUEBLE** será a cargo del **ARRENDADOR**.

Cada cuatro meses a partir de la firma del presente convenio la **ARRENDATARIA** se obliga a mostrar al **ARRENDADOR** los recibos extendidos por la Comisión Federal de Electricidad, el SIAPA, de la compañía telefónica y demás servicios que contrate de la finca en cuestión, así como de las cuotas de mantenimiento, que justifiquen estar al corriente en el pago de los mismos siendo causa de rescisión del presente contrato el incumplimiento de esta obligación.

**SEPTIMA.-** La **ARRENDATARIA** es consciente de que el inmueble materia del presente convenio se encuentra bajo el régimen de condominio, por lo que en el momento que se instituyan las cuotas de mantenimiento, estas correrán por cuenta de la **ARRENDATARIA**, tanto las cuotas ordinarias

como las extraordinarias, por concepto de mantenimiento y pago de servicios de las áreas comunes del condominio en el que se encuentra el inmueble arrendado, debiendo realizar el pago de la forma que se le indique, debiendo enviar el comprobante de pago a las oficinas de la administración del inmueble materia del presente convenio de arrendamiento.

Cuando esto suceda, la parte que tenga conocimiento en primera instancia le informara a la otra y será a partir de ese momento que se inicie con el pago de cuotas. En caso de que se instituya un reglamento de convivencia, la **ARRENDATARIA** quedara obligada a respetarlo y cumplirlo en todo momento. El incumplimiento de esta cláusula será causal de ejecución del presente convenio imputable a la **ARRENDATARIA**.

**OCTAVA.-** Así mismo queda prohibido a la **ARRENDATARIA**, subarrendar, traspasar o ceder en cualquier forma el uso del bien arrendado o los derechos del presente instrumento. Los subarriendos, traspasos o cesiones concertadas en contravención de lo estipulado en esta cláusula, además de ser nulos e inoperantes respecto del **ARRENDADOR**, darán lugar a la ejecución del presente convenio si este así lo desea, tal y como se estipula en el artículo 2137 del Código Civil Vigente para el Estado de Jalisco.

**NOVENA.-** La **ARRENDATARIA** no podrá hacer variación alguna al **INMUEBLE**, ni aún con el carácter de mejora ni poner anuncios, sin el previo permiso por escrito del **ARRENDADOR** de acuerdo a lo estipulado en el artículo 2016 del Código Civil Vigente para el Estado de Jalisco, y todas las que de estas últimas se hicieren ya sean útiles, necesarias o de ornato quedaran a beneficio del **INMUEBLE** y sin derecho la **ARRENDATARIA** para cobrar traspasos o indemnización alguna, por lo cual renuncia a los beneficios concebidos en los artículos 2003 y 2026 del Código Civil Vigente.

**DECIMA.-** La **ARRENDATARIA** declara que ha recibido el **INMUEBLE** al que se refiere la cláusula primera en perfectas condiciones y en estado de servir para el uso convenido, comprometiéndose a devolverlo en las mismas condiciones en que fue recibido y obligándose, además a mantener en buen estado sus instalaciones y servicios, así como reparar los bienes cuya destrucción, deterioro o pérdida le sean imputables, tal y como se estipula en el artículo 2019 del Código Civil Vigente para el Estado de Jalisco. Consecuentemente deberá efectuar y correrá por su cuenta todo tipo de reparaciones, reposiciones o composturas que para el buen servicio requieran las cañerías, llaves de agua, excusados, sumideros, puertas, chapas y las instalaciones de electricidad, etcétera, existentes en el **INMUEBLE** así como a pagar las multas impuestas por el mal uso de los mencionados, renunciando al efecto en lo que se oponga a las presentes estipulaciones a lo dispuesto en el artículo 1995 fracción II segunda del Código Civil del Estado de Jalisco.

**DECIMA PRIMERA.-**Queda prohibido a la **ARRENDATARIA** guardar, conservar o tener bajo cualquier título en la finca materia del Contrato, material explosivo o inflamable, en la inteligencia que será responsable directamente de cualquier riesgo que se presente y dañe el **INMUEBLE**, por este motivo, aún en el caso de fuerza mayor o fortuito.

**DECIMA SEGUNDA.-** En caso de que por cualquier causa la **ARRENDATARIA**, sin previo aviso por escrito al **ARRENDADOR**, mantenga cerrado el **INMUEBLE** durante el horario comercial establecido, por 90 (noventa) o más días naturales o lo haya abandonado y además presente falta de pago de la renta, las partes desde ahora aceptan que se ejecute el presente convenio de conformidad a lo establecido en la cláusula de ejecución, la **ARRENDATARIA** desde este momento autoriza al **ARRENDADOR** para que proceda a tomar posesión del **INMUEBLE**, pudiendo inclusive romper las cerraduras si fuere necesario, procediendo a sustraer mediante inventario y ante la presencia de dos testigos, los bienes y mercancías que se encuentren dentro de la finca, quedando

N28-ELIMI

## CERTIFICACION 312 PRESTADOR DE SERVICIOS EN FORMA DIRECTA

en depósito bajo la responsabilidad del **ARRENDADOR**, quien podrá guardarlos en una bodega o consignarlos a favor de la **ARRENDATARIA** ante una autoridad competente. Todos los gastos que se realicen en virtud de lo anterior serán por cuenta de la **ARRENDATARIA** quien deberá de reembolsarlos al **ARRENDADOR** a la brevedad posible.

**DECIMA TERCERA.-** La **ARRENDATARIA** queda obligada en caso de que no desocupe el **INMUEBLE** en la fecha de terminación de contrato, a pagar al **ARRENDADOR**, además de la renta, una cantidad igual al importe de la renta pactada en este convenio, a manera de pena convencional en los términos de los artículos 1312 y 1313 del Código Civil del Estado de Jalisco. El importe de esta pena convencional será mensual hasta la desocupación del **INMUEBLE**. Así mismo, esta pena será aplicable en caso de que la **ARRENDATARIA** de lugar a que se obligue la ejecución forzosa del presente convenio.

En cualquier caso, la parte ofendida tendrá derecho a exigir el pago de la pena convencional establecida en la presente cláusula, y adicionalmente podrá exigir el cumplimiento del presente convenio o bien, la ejecución del mismo sin responsabilidad alguna a su cargo conforme al artículo 1319 del Código Civil Vigente para el Estado de Jalisco.

**DECIMA CUARTA.-** Serán causas de ejecución del presente convenio cualquiera de los siguientes eventos:

- a) Por la muerte del **ARRENDADOR** o la de la **ARRENDATARIA**.
- b) La falta de pago de la RENTA convenida, por un solo mes.
- c) La falta de pago de las cuotas de mantenimiento.
- d) Si la **ARRENDATARIA** subarrienda el **INMUEBLE** o bien, cede o transmite los derechos derivados del presente convenio en favor de terceros.
- e) Dedicar la finca arrendada a un uso diferente al señalado en este convenio.
- f) Si la **ARRENDATARIA** inicia procedimiento de quiebra o suspensión de pagos.
- g) Si por cualquier causa el **ARRENDADOR** tiene que tomar parte en algún litigio enderezado por cualquier tercero en contra de la **ARRENDATARIA**.
- h) El incumplimiento de cualquier otra de las obligaciones establecidas en el contrato o en este convenio a cargo de las partes.
- i) En los demás casos establecidos por las leyes.

**DECIMA QUINTA.-** Si la **ARRENDATARIA** devuelve el **INMUEBLE** materia del arrendamiento antes del tiempo convenido en este contrato, se obliga a solicitar la cancelación anticipada al menos 30 treinta días antes, de forma escrita y con acuse de recibo para, en su caso, realizar por mutuo acuerdo la terminación anticipada del contrato, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas y de los servicios, en el entendido de que pagara como penalización por este motivo el equivalente a dos meses de renta.

**DECIMA SEXTA.-** Será responsabilidad de la **ARRENDATARIA** toda irregularidad administrativa, civil o penal que por el uso del bien arrendado pudiere acontecer, ocasionando ello la ejecución del presente convenio, obligándose este mismo a la desocupación y entrega del **INMUEBLE** en cuestión.

**DÉCIMA SEPTIMA.-** Si la **ARRENDATARIA** diere lugar a trámites judiciales, extrajudiciales, o a la intervención de los abogados, aún en gestiones privadas, por falta de cumplimiento de este contrato, será responsable de las costas judiciales o extrajudiciales que se cause, obligándose a cubrir los honorarios del abogado con arreglo al arancel vigente.

N29-ELIMIN

**DECIMA OCTAVA.-** Desde este momento la **ARRENDATARIA** renuncia expresamente al derecho de preferencia del tanto del que se habla en el artículo 2026 del Código Civil Vigente del Estado de Jalisco, en el caso de que el **ARRENDADOR** desee enajenar todo o parte del **INMUEBLE** arrendado o ejercer cualquier derecho real o personal sobre el mismo.

**DECIMA NOVENA.-** El presente contrato lo celebramos ambas partes de buena Fe, confiando en la honorabilidad que se reputa a cada una de ellas, por lo tanto, la **ARRENDATARIA** se obliga a no ejecutar ni permitir que se ejecuten en el interior del inmueble arrendado, ningún acto o hecho ilícito tipificado en la Ley de Extinción de Dominio del orden Federal o Estatal, y desde este momento libera de toda responsabilidad presente o futura al **ARRENDADOR** en la eventual comisión de alguno o varios hechos que puedan encuadrarse dentro de las legislaciones de EXTINCION DE DOMINIO que los sancionen, y por lo consiguiente el **ARRENDADOR** no podrá ser afectado en la propiedad del inmueble arrendado. La **ARRENDATARIA** declara bajo Protesta de Decir Verdad, que el importe de las rentas que genere este contrato será pagado con dinero obtenido de forma honesta.

Queda prohibido usar el inmueble materia de arrendamiento para fabricar, guardar o vender en el mismo, cualquier tipo de droga, enervante o substancia prohibida por las leyes, así como armas de fuego, cartuchos o explosivos, siendo esto causa especial de rescisión del presente contrato. La **ARRENDATARIA** será la única responsable ante cualquier tipo de autoridades de los actos o actividades que se lleven a cabo dentro de **INMUEBLE** y por lo tanto se obliga a sacar en paz y a salvo al **ARRENDADOR**, obligándose la **ARRENDATARIA** para con El **ARRENDADOR** y la propietaria del mencionado inmueble a lo siguiente: (1) restituirlo de todas las consecuencias que por motivo a dicho incumplimiento pudiera causarle, (2) al pago de daños y perjuicios ocasionados con motivo del incumplimiento a lo estipulado en la presente cláusula.

El **ARRENDADOR** manifiesta bajo protesta de decir verdad, que no conoce de forma personal a la **ARRENDATARIA**, lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar.

**VIGESIMA.-CONFIDENCIALIDAD.** Las partes acuerdan que todos los materiales, documentos facilitados o puestos a su disposición, o cualquier otra información, así como todas las revelaciones que se le hubieran hecho con motivo de la celebración del presente contrato, serán considerados como información confidencial, así como secretos industriales y comerciales.

Así mismo, se obligan a no utilizar por sí, o indirectamente por conducto de terceros, la información confidencial con el propósito de obtener un beneficio económico o de otra naturaleza, ni a usar la información confidencial ya sea directamente o a través de terceros, en cualquier operación, transacción o actividad que realice, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, el desarrollo directo o indirecto de cualquier producto o negocio y, en general, se obliga a no adoptar o llevar a cabo cualquier acto que tenga por objeto la explotación, divulgación o diseminación de los derechos de propiedad industrial o intelectual derivados de la información confidencial que hubiere recibido. El **ARRENDADOR** seguirá obligado por un plazo de 5 cinco años contados a partir de la fecha de terminación del presente contrato a no divulgar o usar la información confidencial según se establece en la presente clausula.

**VIGESIMA PRIMERA.- CLAUSULA DE EJECUCIÓN.** - En el caso de que la **ARRENDATARIA** incumpliera con cualquiera de sus obligaciones que se desprenden de las cláusulas que han sido precisadas dentro del presente convenio. **LAS PARTES**, establecen sujetarse al siguiente procedimiento:

N30-ELIMIN

## CERTIFICACION 312 PRESTADOR DE SERVICIOS EN FORMA DIRECTA

1. **"EL ARRENDADOR"** deberá acudir en la **VÍA DE EJECUCIÓN FORZOSA** establecida en el artículo 506 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco ante el C. Juez competente de lo Civil primera instancia del Primer Partido Judicial en el Estado de Jalisco, a efecto de solicitar se requiera a la **"ARRENDATARIA"** para que acredite encontrarse al corriente de todas las obligaciones derivadas del **CONTRATO** de arrendamiento y de este convenio y no encontrarse en algún supuesto de incumplimiento estipulado en los mencionados instrumentos.
2. Si la **"ARRENDATARIA"**, no acredita encontrarse al corriente de todas las obligaciones derivadas del **CONTRATO** de arrendamiento o se encuentra dentro de algún supuesto de incumplimiento descrito en las cláusulas del presente convenio, se procederá a requerir a la **"ARRENDATARIA"** para que en el momento de la diligencia cubran las obligaciones en su totalidad, o acrediten estar al corriente de pago de todo adeudo con el **"ARRENDADOR"** o terceros si es que hubiera.
3. Si la **"ARRENDATARIA"** no cubre en su totalidad sus obligaciones y/o se encuentra en incumplimiento, se deberá llevar a cabo el embargo de bienes o en su caso señalar bienes suficientes de la **"ARRENDATARIA"** para cubrir los montos adeudados por los conceptos en cita, así como los montos por los gastos, costas, intereses y penas establecidas en el **CONTRATO** de arrendamiento así como en este convenio y los gastos de ejecución, sin necesidad de seguir el orden establecido en el artículo 521 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 522 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, ya que es voluntad de **LAS PARTES** renunciar a sujetarse a dicho orden para el caso de embargo, para posteriormente proceder al remate de dichos bienes y realizar el pago de las obligaciones vencidas y no pagadas por la **"ARRENDATARIA"** al **"ARRENDADOR"** de conformidad Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

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 sólo hecho de presentarse cualquiera incumplimiento a las disposiciones establecidas dentro del presente convenio, sin necesidad de sujetarse a lo establecido en el artículo 688 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 enterados desde estos momentos la **"ARRENDATARIA"**, sin necesidad de establecer más tiempo de gracia, que el tiempo que transcurra de la firma del presente convenio hasta la fecha en que ocurra la diligencia de requerimiento, embargo y lanzamiento que será bajo costo de la **"ARRENDATARIA"**.

4. 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 **"LA ARRENDATARIA"** fuera del inmueble, y en caso de que no se encontraren la **"ARRENDATARIA"**, se pondrán bajo inventario en depósito judicial en el lugar designado por el **"ARRENDADOR"**.
5. Una vez realizado el lanzamiento de la **"ARRENDATARIA"**, se deberá poner al **"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.

N31-ELIMIN



**CERTIFICACION 312 PRESTADOR DE SERVICIOS EN FORMA DIRECTA**

**VIGESIMA SEGUNDA.**-Queda expresamente estipulado por ambas partes, que para la interpretación cumplimiento o ejecución del presente convenio se someterán a los Jueces y Tribunales de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando al fuero de cualquier otro domicilio presente o futuro. El **ARRENDATARIO** declara conocer todas las normas legales citadas en el presente contrato y en especial aquellas a cuyos beneficios renuncia y señala como domicilio convencional para todos los efectos del mismo, el del **INMUEBLE** arrendado.

**VIGESIMA TERCERA.** – “**LAS PARTES**” manifiestan su voluntad para que el presente convenio se sancione y eleve a la categoría de sentencia ejecutoriada, en caso de resultar procedente, por parte del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

De lo anterior “**LAS PARTES**” declaran 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.

El presente convenio deberá cumplirse conforme a lo estipulado en los artículos 63, 72 y 75 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

**“EL ARRENDADOR”  
PARTE SOLICITANTE**

N32-ELIMINADO 6

N33-ELIMINADO 1

**“LA ARRENDATARIA”  
(PARTE COMPLEMENTARIA)**

N34-ELIMINADO 6

N35-ELIMINADO 1

**PRESTADOR DE SERVICIO DE SERVICIO EN METODOS ALTERNOS DE SOLUCION DE CONFLICTOS NUMERO  
312 CERTIFICADO POR EL INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO.**



**MTRO. EN DERECHO FELIPE RODRIGUEZ MACIAS**

**SANCIÓN DE CONVENIO**

**Expediente IJA: VAL/5033/2021**  
**Expediente Forma Directa: 09/2021**

**GUADALAJARA, JALISCO A 18 DIECIOCHO DE MAYO DEL AÑO 2021 DOS MIL VEINTIUNO.**

**VISTO** el convenio celebrado el día 1 uno de abril del año 2021 dos mil veintiuno, por N36-ELIMINADO 1 ante el

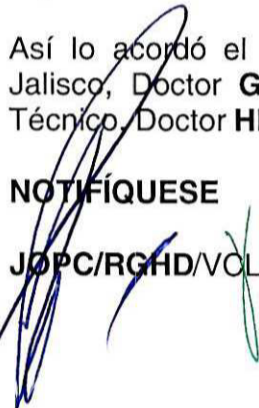
prestador del servicio FELIPE RODRÍGUEZ MACÍAS con número de certificación 312, quien presta su servicios de Forma Directa, asunto al que tanto el Prestador del Servicios como en éste Instituto se le asignaron los números de expediente citados al rubro; mismo acuerdo que se formó con motivo de la determinación 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 de Estado de Jalisco, Doctor **GUILLERMO RAUL ZEPEDA LECUONA**, ante la fe de Secretario Técnico, Doctor **HECTOR ANTONIO EMILIANO MAGALLANES RAMIREZ**.

**NOTIFÍQUESE**

**JOPC/RGHD/VOLR**



## FUNDAMENTO LEGAL

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

## FUNDAMENTO LEGAL

- fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 15.- 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.
- 16.- 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.
- 17.- 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.
- 18.- 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.
- 19.- 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.
- 20.- 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.
- 21.- 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.
- 22.- 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.
- 23.- 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.
- 24.- 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.
- 25.- ELIMINADO CLABE INTERBANCARIA, 1 párrafo de 1 renglón por ser considerado como información reservada de conformidad con el Artículo 17.1 de la LTAIPEJM y con CLABE INTERBANCARIA
- 26.- ELIMINADO CLABE INTERBANCARIA, 1 párrafo de 1 renglón por ser considerado como información reservada de conformidad con el Artículo 17.1 de la LTAIPEJM y con CLABE INTERBANCARIA
- 27.- 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

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

29.- 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.

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

31.- 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.

32.- 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.

33.- 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.

34.- 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.

35.- 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.

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

\* "LTAIPEJM: Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

LPDPPSOEJM: Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados en el Estado de Jalisco y sus Municipios.

LGPPICR: Lineamientos Generales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los sujetos obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios."