

CONVENIO FINAL DE MÉTODO ALTERNATIVO.

EXPEDIENTE: 037/2021

Siendo las 18:00 dieciocho horas del día 15 quince de noviembre 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 servicios 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 con fecha 17 diecisiete de noviembre de 2014 dos mil catorce, misma que se encuentra vigente al momento de la celebración del presente convenio y autorizado para prestar 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 CONVENIANTES-----

Por una parte la Señora N2-ELIMINADO 1 (PARTE SOLICITANTE), quien dijo ser N3-ELIMINADO 22 de edad, vecina de N4-ELIMINADO 20 con fecha de nacimiento del N5-ELIMINADO 21 novecientos cuarenta y dos, con Registro Federal de Contribuyentes N6-ELIMINADO 10 domicilio para recibir notificaciones en N7-ELIMINADO 2

N8-ELIMINADO 2 quien se identifica con pasaporte expedido por Los Estados Unidos Mexicanos, número N9-ELIMINADO 10. En que previo cotejo se agrega en copia simple al presente convenio como ANEXO 1 UNO y a quien en lo sucesivo se le denominará la "ARRENDADORA", por

otra parte la sociedad mercantil denominada N10-ELIMINADO 1 Variable, por conducto del Ciudadano N11-ELIMINADO 1 en su carácter de Apoderado General Judicial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, Administrativos, de Dominio, Suscripción de Títulos de Crédito, aun en Materia Laboral y para Otorgar y Revocar Poderes, tal como se desprende de la escritura pública número N12-ELIMINADO 96 de fecha 29 veintinueve de octubre del año 2020 dos mil veinte, expedida por el Licenciado Rivaldo Salas Merino, Notario Público número 126 ciento veintiséis de la Municipalidad de Guadalajara Jalisco, documento que previo cotejo se agrega en copia simple al presente convenio como su ANEXO 2 DOS; quien manifiesta ser N13-ELIMINADO 22 nacimiento, originario del N14-ELIMINADO 20 de nació el día N15-ELIMINADO 21 N16-ELIMINADO 21 soltero, contador público, con domicilio N17-ELIMINADO 2

N18-ELIMINADO 2 N19-ELIMINADO 2 quien se identifica con su credencial para votar con fotografía con clave de elector N20-ELIMINADO 1 expedida por el Instituto Nacional Electoral, documento que previo cotejo se agrega en copia simple al presente convenio como su ANEXO 2 DOS BIS, persona a quien en lo sucesivo, para los efectos de este instrumento se le denominará como la "ARRENDATARIA";

A los comparecientes en su conjunto, en lo sucesivo 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, a tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes:

-----ANTECEDENTES-----

1.- Con fecha 15 quince de noviembre del año 2021 dos mil veintiuno "LAS PARTES" celebraron contrato de arrendamiento respecto del siguiente inmueble:

N21-ELIMINADO 65

Contrato de arrendamiento que 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 "LA ARRENDADORA", BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, que es propietaria y cuenta con la libre disposición del inmueble descrito en el capítulo de antecedentes y en el CONTRATO de

arrendamiento referido; lo anterior de conformidad con el artículo 1983 fracción I, del Código Civil del Estado de Jalisco, mismo que en cumplimiento del artículo 21, último párrafo, del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación quedo descrito anteriormente, se acompaña constancia de propiedad a nombre de "LA ARRENDADORA" (ANEXO 4 CUATRO) y que está de acuerdo en conceder a la "ARRENDATARIA" el uso y goce temporal de "EL INMUEBLE" a título de arrendamiento.

SEGUNDA.- DECLARA LA "ARRENDATARIA" N22-ELIMINADO 1 **por conducto de su representante legal** N23-ELIMINADO 1 **quien bajo protesta de decir verdad señala:**

- a) **Personalidad.** - Que N24-ELIMINADO 1 comparece en representación legal de N25-ELIMINADO 1 en forma voluntaria a celebrar el presente convenio.
- b) **Inmueble.-** Que manifiesta conocer el INMUEBLE antes señalado y estar interesado en recibirlo a en calidad de **ARRENDAMIENTO**.
- c) **Domicilio legal.-** Señala como su domicilio para todos los efectos legales de este contrato: El de la finca por Arrendar.
- d) Que en el curso de sus operaciones no lleva a cabo actividades riesgosas, peligrosas, ilegales, ilícitas, o inmorales, por lo que expresamente declara, bajo protesta de decir verdad:
- e) Que su actividad comercial es lícita y con la cual no oculta o pretende ocultar, encubrir o impedir conocer el origen, localización, destino o propiedad de recursos ilícitos, derechos o bienes, o alentar alguna actividad ilícita.
- f) Que la **ARRENDATARIA** no forma parte ni tiene relación con algún grupo del crimen organizado.
- g) Que el objeto de la contraprestación a la que le obliga el presente contrato no tiene origen ilícito.
- h) Que al celebrar el presente contrato no tiene más objeto que el que en el mismo se estipula, por lo que con la suscripción del mismo no pretende ocultar o pretender ocultar, encubrir o impedir conocer el origen, localización, destino o propiedad de dichos recursos, derechos o bienes, o alentar alguna actividad ilícita.
- i) Que sabe y le consta que con la celebración del presente contrato podría ser necesaria la presentación de informes y avisos ante 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 reglas y normas aplicables, con lo que manifiesta su total consentimiento, manifestando desde ahora que se obliga frente a **LA ARRENDADORA** a proporcionar toda la información que ésta le requiera para tales efectos.

N26-ELIMINADO

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 forma se reconocen recíprocamente la personalidad y capacidad con la cual comparecen a este acuerdo de voluntades.
- c) Que el destino del inmueble materia del arrendamiento será única y exclusivamente para la actividad de consultorio médico, mismo que ha sido recibido previamente por la "ARRENDATARIA".
- d) 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.
- e) Las **PARTES** manifiestan que el principal motivo que los reúne en la Prestación de Servicio de Métodos Alternos de Justicia es el de **PREVENIR CUALQUIER CONFLICTO O CONTROVERSIA** que pueda surgir del incumplimiento del **CONTRATO** de arrendamiento celebrado el día **15 quince de noviembre 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, 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. OBJETO.- Mediante contrato celebrado por escrito con fecha **15 quince de noviembre del año 2021 dos mil veintiuno, la "ARRENDADORA"**, concedió en arrendamiento a la **"ARRENDATARIA"** el uso y goce temporal del **INMUEBLE** marcado con el número **2150-202**, dos mil ciento cincuenta guion doscientos dos de la Calle Justo Sierra en la colonia Ladrón de Guevara en Guadalajara, Jalisco.

SEGUNDA. DESTINO.- La **"ARRENDATARIA"** recibió de **"LA ARRENDADORA"** 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 **OFICINA**.

Así mismo la **"ARRENDATARIA"** otorgo su consentimiento para mostrar el interior del **INMUEBLE** referido, a la persona que **"LA ARRENDADORA"** designe, con la finalidad de supervisar el estado de conservación de la propiedad.

TERCERA.- El término del Arrendamiento será por **UN AÑO** y comenzara a surtir sus efectos el día **15 QUINCE DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2021 DOS MIL VEINTIUNO, para concluir precisamente el día 14 CATORCE DE NOVIEMBRE 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 prorroga a que se refieren los artículos 2025, 2027, 2028, 2044, 2051 y 2143 del Código Civil del Estado de Jalisco.

CUARTA.- Por el uso y goce temporal del **INMUEBLE** otorgado en arrendamiento, la **ARRENDATARIA** pagará a la **ARRENDADORA** en efectivo y por mensualidades anticipadas la cantidad de **\$3,700.00 (TRES MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M. N.)**, mensuales más I.V.A. por concepto de renta, misma que deberá ser liquidada el día 15 quince de cada mes, con una tolerancia máxima de cinco días, en caso contrario se le cobrara el equivalente al **3.5% tres punto cinco por ciento** de la cantidad señalada como renta mensual por concepto de mora, independientemente de proceder a la ejecución forzosa del presente convenio. El importe de la renta deberá ser pagada en la finca ubicada en la calle Justo Sierra número 2150 dos mil ciento cincuenta en la colonia Ladrón de Guevara en Guadalajara, Jalisco.

Están de acuerdo ambos contratantes que la renta es justa y de conformidad ha sido aceptada por lo que no son aplicables al presente contrato 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 forzosa del presente Convenio si la **ARRENDADORA** así lo desea.

La cantidad establecida en el presente contrato por concepto de pago de renta mensual se incrementará cada año en la proporción al aumento que haya sufrido el Índice Nacional General de Precios al Consumidor que publica el INEGI, tomando como base la última renta que hubiera estado vigente.

QUINTA.- Para efectos de la renovación del contrato, conforme a lo establecido en la cláusula tercera, la **ARRENDATARIA** deberá enviar al **ARRENDADORA** 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 de la **ARRENDADORA**, 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.

N27-ELIMIN

Así mismo, en caso de no renovación del contrato de arrendamiento, la **ARRENDATARIA**, autoriza la **ARRENDADORA** a colocar en el **INMUEBLE** arrendado un letrero con la leyenda de "SE RENTA", con 08 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, derechos y contribuciones que se generen con motivo del uso del **INMUEBLE**, tales como consumo de energía eléctrica, servicio telefónico y los demás servicios que contrate, así como 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 de la **ARRENDADORA**.

Cada cuatro meses a partir de la firma del presente contrato la **ARRENDATARIA** se obliga a mostrar a la **ARRENDADORA** los recibos extendidos por la Comisión Federal de Electricidad, de la compañía telefónica y de los demás servicios que contrate de la finca en cuestión, que justifiquen estar al corriente en el pago de estos, siendo causa de ejecución forzosa del presente convenio el incumplimiento de esta obligación.

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

ÓCTAVA.- 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 de "**LA ARRENDADORA**" 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 para el Estado de Jalisco en vigor.

NOVENA.- 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.- 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 causa fortuita.

DECIMA PRIMERA. ABANDONO DEL INMUEBLE.- En caso de que por cualquier causa la "**ARRENDATARIA**", sin previo aviso por escrito "**LA ARRENDADORA**", mantenga cerrado el **INMUEBLE** durante el horario comercial establecido, por 90 (noventa) días naturales o lo haya abandonado y además presente falta de pago en la renta, las partes desde ahora aceptan que el presente convenio se ejecute, en términos de la Cláusula de Ejecución contenida en este instrumento, pudiendo inclusive romper las cerraduras si fuere necesario, procediendo a sustraer mediante inventario y ante la presencia de la autoridad judicial, los bienes y mercancías que se encuentren dentro de la finca, quedando en depósito bajo la responsabilidad de "**LA ARRENDADORA**", 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 a "**LA ARRENDADORA**" a la brevedad posible.

DECIMA SEGUNDA. PENA CONVENCIONAL.- La "**ARRENDATARIA**" queda obligada, en caso de que no desocupe el **INMUEBLE** en la fecha de terminación del contrato, a pagar a "**LA ARRENDADORA**", además de la renta, una cantidad igual al importe de la renta pactada en el contrato, a manera de pena convencional

N28-ELIMIN

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.

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 forzoso 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 TERCERA. CAUSAS DE EJECUCION.- Serán causas de ejecución del presente convenio cualquiera de los siguientes eventos:

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

DECIMA CUARTA. DEVOLUCION ANTICIPADA.- Si la "ARRENDATARIA" devuelve el INMUEBLE materia del arrendamiento antes del tiempo convenido en EL CONTRATO, se obliga a solicitar la cancelación anticipada al menos 60 sesenta 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.

DECIMA QUINTA.- 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.

DECIMA SEXTA.- Si la "ARRENDATARIA" diere lugar a trámites extrajudiciales o a la intervención de abogados, en gestiones privadas por falta de cumplimiento de este convenio, será responsable de los gastos que se cause obligándose a cubrir los honorarios del abogado con arreglo al arancel vigente.

DECIMA SEPTIMA. DERECHO AL TANTO.- 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 "LA ARRENDADORA" desee enajenar todo o parte del INMUEBLE arrendado o ejercer cualquier derecho real o personal sobre el mismo.

DECIMA OCTAVA. BUENA FE.- El presente convenio 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 a "LA ARRENDADORA" 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 "LA ARRENDADORA" 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 serán pagadas 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 ejecución del presente convenio.

La "ARRENDATARIA" será el único responsable ante cualquier tipo de autoridades de los actos o actividades que se lleven a cabo dentro del INMUEBLE y por lo tanto se obliga a sacar en paz y a salvo a LA ARRENDADORA, obligándose la ARRENDATARIA para con LA ARRENDADORA y la propietaria del mencionado inmueble a restituirla de todas las consecuencias que por motivo a dicho incumplimiento pudiera causarle y al pago de daños y perjuicios ocasionados con motivo del incumplimiento a lo estipulado en la presente cláusula.

N29-ELIMIN.

"LA ARRENDADORA" 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.

DECIMA NOVENA. 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 convenio, 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. "LA ARRENDADORA" 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 cláusula.

VIGESIMA. COMPETENCIA.- "LAS PARTES" manifiestan que para el caso de que la "ARRENDATARIA" no cumpla con cualquiera de sus obligaciones establecidas tanto en el contrato de Arrendamiento como en este convenio, queda expresamente estipulado que se someterán a los jueces y tribunales del Primer Partido Judicial de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciado al fuero de cualquier otro domicilio presente o futuro, y bajo el procedimiento que se detalla en la cláusula siguiente.

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

1. "LA ARRENDADORA" 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 de **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 cubra las obligaciones en su totalidad, o acredite estar al corriente de pago de todo adeudo con "LA ARRENDADORA" 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" a "LA ARRENDADORA" 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

N30-ELIMINA

CERTIFICACION 312 PRESTADOR DE SERVICIOS EN FORMA DIRECTA

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 encontrare la "ARRENDATARIA", se pondrán bajo inventario en depósito judicial en el lugar designado por "LA ARRENDADORA".
5. Una vez realizado el lanzamiento de la "ARRENDATARIA", se deberá poner a "LA ARRENDADORA" 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.

VIGESIMA SEGUNDA. ENCABEZADOS.- Las PARTES manifiestan que los encabezados que aparecen al inicio de cada una de las cláusulas del presente convenio, únicamente han sido insertados para fines de referencia, por lo que no deberán ser considerados en ningún momento como medio de interpretación de este instrumento.

VIGESIMA TERCERA. SANCION.- 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** 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.

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.

"LA ARRENDADORA"

PARTE SOLICITANTE

N32-ELIMINADO 6

N31-ELIMINADO 1

"LA ARRENDATARIA"

PARTE COMPLEMENTARIA

N34-ELIMINADO 6

N33-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/24/2022
Expediente Forma Directa: 037/2021

GUADALAJARA, JALISCO A 10 DIEZ DE ENERO DEL AÑO 2022 DOS MIL VEINTIDOS.

VISTO el convenio celebrado el día 15 quince de noviembre del año 2021 dos mil veintiuno por N35-ELIMINADO 1
N36-ELIMINADO 1
N37-ELIMINADO 1

con el carácter que se acredita mediante la escritura pública respectiva que se anexa al Convenio Final, suscrito 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, asimismo se desprende que el licenciado DAVID AUGUSTO PEREZ CASTAÑEDA, Agente de la Procuraduría Social del Estado de Jalisco, mediante oficio con número de expediente 02/2022 de fecha 4 cuatro de enero del año en curso, otorgó su Conformidad para que se celebre en dichos términos el Convenio Final que ahora se revisa, lo anterior de acuerdo con lo así estipulado por el artículo 5 Bis de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco; se procede a analizar dicho convenio, se advierte que mediante Decreto 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**.

141080-914612

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.- 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.
- 7.- 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.
- 8.- 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.
- 9.- ELIMINADO el número de pasaporte, 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.- 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.
- 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 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
- 13.- 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.
- 14.- 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

FUNDAMENTO LEGAL

Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

15.- 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.

16.- 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.

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.- 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.

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 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.

21.- 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.

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 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.

25.- 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.

26.- 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.

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.- 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.

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 6 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.

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.

37.- 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."