

EXPEDIENTE: 011/2022.

MATERIA: CIVIL, ARRENDAMIENTO.

METODO: MEDIACION, PREVENCIÓN.

CONVENIO FINAL

En Arandas, Jalisco a los 15 (quince) de noviembre del año 2022 (Dos Mil Veintidós).

CENTRO PRIVADO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE METODOS ALTERNATIVOS CON NÚMERO DE ACREDITACION 217(Doscientos Diecisiete).

Licenciado ANDRÉS GARCÍA SÁNCHEZ, Prestador de Servicio con Número de registro de certificación 00183(Cero, Cero, Uno, Ocho, Tres), de fecha 01(Primero) de julio del año 2013 (Dos Mil Trece), perteneciente al Centro Privado de Prestación de Servicios de Métodos Alternativos con Número de acreditación 217(Doscientos Diecisiete), de fecha 16 dieciséis de Octubre del año 2019 dos mil diecinueve, actuando de conformidad por lo dispuesto en el artículo 17 (Diecisiete) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 2(Dos), 3(Tres) fracción XV(Décimo Quinta), 4(Cuatro), 5(Cinco), 22(Veintidós), 60(Sesenta), 63(Sesenta y Tres) y 69(Sesenta y Nueve) de la Ley de Justicia Alternativa y los relativos del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación artículos 18(Dieciocho), 19(Diecinueve), 20(Veinte), 21(Veintiuno), 22(Veintidós); 23(Veintitrés), 24(Veinticuatro), 25(Veinticinco) y 26(Veintiséis); en funciones de prestador de servicio, del asunto registrado bajo expediente Número 011/2022 (Cero, Uno, Uno, Diagonal Dos Mil Veintidós), tramitado ante este Centro Privado localizado en el número 8(Ocho) planta alta de la Calle Portal Juárez, en la Colonia Centro, en el Municipio de Arandas, del Estado de Jalisco, manifiesto y hago constar:

DE LAS PARTES CONVENIANTES

Que comparece por una parte la Ciudadana N1-ELIMINADO 1 quien en adelante se designara como PARTE SOLICITANTE y por otra parte la Ciudadana N3-ELIMINADO 1 N2-ELIMINADO 1 a quien en adelante se le designara como PARTE COMPLEMENTARIA, manifestando su voluntad de celebrar el presente convenio, a efecto de lo cual acreditan la personalidad con la que comparecen, mediante la declaración de sus generales.

PERSONALIDAD

I.- La ciudadana N4-ELIMINADO 1 por su propio derecho manifiesta:

1.- Que es N5-ELIMINADO 2 de edad N6-ELIMINADO 20 años de ocupación estudiante originaria de N7-ELIMINADO 20 donde nació del día N8-ELIMINADO 21

2.- Que cuenta con la libre disposición del inmueble materia del arrendamiento, en virtud de contar con un contrato de usufructo con los propietarios, marcado con el número N10-ELIMINADO 65

fecha 29 VEINTINUEVE DE DICIEMBRE DEL 2020 DOS MIL VEINTE, bajo la fe del Licenciado JOSÉ FLORES GUTIÉRREZ, Notario Público titular número 3 tres de la municipalidad de Arandas, Jalisco.; escritura Pública, de la cual se acompaña un juego de copias cotejadas por



el prestador del servicio, y se sirven como anexo para dar veracidad a lo mencionado en la presente declaración y para los efectos y alcances legales que haya al lugar. -----

-----3.- Refiere la Parte solicitante, que en la actualidad cuenta con la libre disposición para otorgar en arrendamiento el inmueble descrito en la declaración anterior inmediata. -----

--4.- Que se identifica con credencial para votar, bajo la Clave de Elector N11-ELIMINADO 11

N12-ELIMINADO 11 Identificación oficial, que fue respectivamente expedida por el Instituto Nacional Electoral, y de la que se acompaña copias fotostáticas mismas que es cotejada por el Licenciado Andrés García Sánchez, prestador del servicio del Centro Privado acreditado con el Número 217 (Doscientos Diecisiete), copia de la identificación que forma parte íntegra del presente instrumento, y se acompaña como anexo. -----

-----5.- Que en lo sucesivo su domicilio N13-ELIMINADO 2

N14-ELIMINADO 2

-----6.- Que si sabe leer y escribir. -----

-----7.- Que su estado civil es N16-ELIMINADO 25

-----II. — La Ciudadana N15-ELIMINADO 1, por su propio derecho manifiesta: -----

-----1.- Que cuenta con nacionalidad N17-ELIMINADO 22 mayor de edad, originario del N18-ELIMINADO 20

N19-ELIMINADO 22 donde nació N20-ELIMINADO 21

N21-ELIMINADO 21

-----2.- Que es de ocupación profesionista. -----

-----3.- Que a la celebración del presente acuerdo de voluntades se identifica con su INE Clave Electoral: N22-ELIMINADO 11

documentos de los cuales se acompaña copia fotostática, misma que es cotejada por el Licenciado Andrés García Sánchez prestador del servicio del Centro Privado acreditado con el Número 217 (Doscientos Diecisiete), misma que forma parte íntegra del presente instrumento, y se acompaña como anexo. -----

-----4.- Que en lo sucesivo su domicilio N23-ELIMINADO 2

N24-ELIMINADO 2

-----5.- Que si sabe leer y escribir. -----

-----6.- Que su estado civil es soltero. -----

DECLARACIONES

-----I.- Las partes manifiestan que son personas físicas en pleno ejercicio de sus derechos para convenir en los términos del presente. -----

-----II.- Que es su voluntad hacer el presente convenio, por lo que han decidido voluntariamente someter su conflicto a los métodos alternos previstos en la Ley de Justicia Alternativa, con el objeto de obtener un convenio final de métodos alternos. -----

-----III.- Las partes declaran que con fecha 15 (quince) de noviembre del año 2022 (Dos Mil Veintidós) celebran el presente convenio en materia del presente Arrendamiento. -----

-----IV.- Que en su oportunidad se desarrolló el método alternativo a efecto de llegar a los acuerdos que bajo este convenio se otorgan, conforme lo refiere la Ley de Justicia Alternativa. -----

-----V.- Que se reconocen mutua y recíprocamente la personalidad con la que comparecen y con la capacidad legal para obligarse en los términos del presente convenio. -----



-----VI. - Que los participantes se encuentran en pleno conocimiento de la imparcialidad del prestador del servicio, aceptándolo por escrito y manifestándolo en la firma del presente convenio final, en relación al artículo 18(Dieciocho) fracción V(Quinta) de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco. -----

-----VII.-Las partes manifiestan que el principal motivo que los reúne en la prestación del Servicio de Métodos Alternativos, es el de *PREVENIR* cualquier conflicto o controversia que pueda surgir por el incumplimiento parcial o total del presente. -----

-----VIII.- Que todo lo anterior lo manifiestan bajo protesta de decir verdad, sabedores de las penas de quienes declaran con falsedad ante autoridad en ejercicio de sus funciones. -----

-----**CONSTANCIA DEL PRESTADOR DE SERVICIO**-----

-----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, se conceptúa a los comparecientes con capacidad natural, legal y civil para contratar y obligarse, en virtud de no observar en ellos signos externos que presuman lo contrario y no tener conocimiento, ni notificación alguna de que tengan impedimento legal alguno para celebrar el presente acto.

-----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 a 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: -----

-----**CLAUSULAS**-----

-----PRIMERA. - Las partes de común acuerdo y de manera terminante y explícita manifiestan su voluntad de llegar a un acuerdo en cuanto a el **ARRENDAMIENTO** del bien inmueble señalado en el presente convenio a través del método alterno de conformidad con lo establecido dentro del Título Sexto, Libro Quinto del Código Civil del Estado de Jalisco y demás relativos y aplicables. -----

Manifiestan, que la duración del arrendamiento que guarda el presente contrato, será por el lapso de 1(un) año, comenzando a partir del día 15 Quince del mes de noviembre del año 2022(Dos Mil veintidós), fecha en que LA PARTE SOLICITANTE hizo la entrega de la posesión del bien inmueble LA PARTE COMPLEMENTARIA en perfectas condiciones, dando por concluido el día 14 Catorce del mes de noviembre del año 2023 (Dos Mil veintitrés) fecha en que LA PARTE COMPLEMENTARIA se obliga a entregar y devolver el bien inmueble, en perfectas condiciones a LA PARTE SOLICITANTE en el mismo estado en que lo recibe.-----

-----SEGUNDA. Las partes acuerdan y consideran justo que como contraprestación por el uso y disfrute temporal del departamento materia del presente arrendamiento, será por un total de \$102,000.00 (Ciento Dos Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) dividido en 12 Doce mensualidades de \$8,500.00 (Ocho Mil Quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional), en el transcurso de los primeros 5 días de cada mes. -----

En el presente acto LA PARTE COMPLEMENTARIA otorgara en favor de LA PARTE SOLICITANTE la Cantidad de \$4,250.00(Cuatro Mil Doscientos Cincuenta Pesos 00/100 Moneda Nacional) correspondiente a los 15 días del mes de noviembre del presente año, así como una cuota de mantenimiento mensual de \$50.00 M.N. (Cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional), durante la vigencia del presente contrato, se pagarán por periodos



adelantados, los cuales, deberán ser cubiertos dentro de los primeros 5(Cinco) días de cada mes en el domicilio del arrendamiento o bien por transferencia o deposito bajo el concepto de pago de renta bancaria a la cuenta de LA PARTE SOLICITANTE, BANCO DEL BAJIO, con número de cuenta N25-ELIMINADO 73 a nombre de N27-ELIMINADO 1

N26-ELIMINADO o bien así lo deciden las partes. Por consiguiente, a la firma del presente acto, LA PARTE SOLICITANTE recibe de LA PARTE COMPLEMENTARIA la parcialidad correspondiente al primer mes de renta ya pactada en la presente clausula, así como el DEPOSITO EN GARANTÍA correspondiente a un mes de renta, o bien \$8,500.00 (Veintiún Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), para garantizar el fiel y debido cumplimiento del presente, el cual por ningún motivo generará intereses para LA PARTE SOLICITANTE, ni se tomara a cuenta de renta, ni se devolverá antes del vencimiento del presente contrato, sino en un periodo de 45 días posteriores a la desocupación y entrega del bien objeto del mismo, siempre y cuando su estado de conservación lo permita, ya que de lo contrario se deducirá de dicha suma, comprometiéndose LA PARTE COMPLEMENTARIA a entregar los recibos de luz, agua y otros que el inmueble requiera debidamente pagados, en caso de no hacerse esto último y habiendo deudas sobre alguno de los pagos mencionados, LA PARTE SOLICITANTE podrá deducir del DEPOSITO las cantidades no pagadas por LA PARTE COMPLEMENTARIA, por concepto de servicios hasta la fecha de desocupación del Inmueble. -----

LA PARTE SOLICITANTE deberá generar el recibo oficial que contenga el importe, concepto, a que mensualidad corresponde y todos los requisitos que establezcan las leyes fiscales en materia de arrendamiento a favor de LA PARTE COMPLEMENTARIA, sirviendo así el presente convenio como recibo oficial de la primera parcialidad, cuota de mantenimiento y deposito en garantía, mencionado en el párrafo anterior. -----

-----Los celebrantes estipulan, que en lo que concierne al pago del impuesto predial, correrán a cargo de LA PARTE SOLICITANTE; en este sentido, LA PARTE COMPLEMENTARIA se obliga y compromete a satisfacer el o los cobros que por cualquier otro servicio sea de índole Municipal, Estatal o Federal, o bien con alguna compañía privada, se sirva o se beneficie el inmueble arrendado. -----

-----TERCERA. LA PARTE COMPLEMENTARIA renuncia expresamente al derecho al tanto para el caso de que LA PARTE SOLICITANTE optare por poner a la venta el inmueble. -----

-----CUARTA. El Inmueble es un departamento completamente nuevo, de una recamara con su closet de madera completamente nuevo, cuenta con las instalaciones eléctricas e hidráulicas completas, cocina integral que cuenta con barra y cajonera alta sin uso alguno y parrilla eléctrica de inducción empotrada marca DISA home y campana de humo, un baño completo con su mobiliario nuevo, 1 taza de baño, 1 lavamanos con sus accesorios, 1 regadera y cristal templado para cubrir el área de la regadera de 9 milímetros de espesor, un total de 3 puertas de madera, calentador solar y un interfon, así como todos los demás elementos que permiten y garantizan su posesión útil, mismos que son de exclusiva propiedad de LA PARTE SOLICITANTE, por lo que cualquier desperfecto o ruptura de estos serán a cargo de LA PARTE COMPLEMENTARIA. -----

Las partes acuerdan que LA PARTE COMPLEMENTARIA y sus cohabitantes serán responsables del mantenimiento del Inmueble y deberán hacer reparaciones de aquellos deterioros ocasionados por el uso indebido del bien Inmueble o bien los deterioros que exija el uso del Inmueble, establecidos en el artículo 2019 del Código Civil del Estado de Jalisco, así como también de todas las instalaciones adicionales y equipos fijos tales como lámparas, muros, y composturas que fueren necesarias, y se hará responsable por los daños ocasionados por



dichas instalaciones en las cañerías, llaves de agua, chapas, sumideros, instalaciones eléctricas, vidrios faltantes o rotos, ladrillos despegados, goteras, etc.. -----

Todas las reparaciones mayores que deban efectuarse en el Inmueble, tales como humedades, goteras, grietas, impermeabilización y cimentación, correrán por cuenta de LA PARTE SOLICITANTE, siempre y cuando se compruebe que no han sido causados por descuido o negligencia de LA PARTE COMPLEMENTARIA. -----

-----QUINTA._El inmueble será destinado únicamente para [casa habitación], quedándole prohibido a la parte COMPLEMENTARIA cambiar el uso referido, siendo causa de rescisión el incumplimiento a esta disposición, deslindando a la parte SOLICITANTE desde este momento de cualquier responsabilidad si se le diera algún uso distinto al Inmueble. -----

Se prohíbe a EL ARRENDATARIO y a sus cohabitantes realizar cualquier adaptación o modificación al inmueble dado en arrendamiento, incluidos los tonos de pintura del inmueble, sin previa autorización por escrito de LA PARTE SOLICITANTE, y todas las que se hicieran con o sin anuencia de él, quedarán a beneficio del inmueble sin derecho a reclamación, indemnización o compensación alguna. -----

Cualquier modificación o mejora propuesta por LA PARTE COMPLEMENTARIA será realizada por él mismo o por un tercero contratado por él, una vez que LA PARTE SOLICITANTE acepte las especificaciones, los costos de dichas modificaciones y mejoras, los cuales serán sufragados por LA PARTE COMPLEMENTARIA salvo un pacto contrario. -----

EL ARRENDADOR tendrá el derecho de exigir la devolución del Inmueble arrendado con la misma forma y en el mismo estado en que él lo entrego, lo cual será cuantificado al momento de desocupar el Inmueble. -----

-----SEXTA. Las partes acuerdan que está prohibido a LA PARTE COMPLEMENTARIA, ceder o subarrendar total o parcialmente sus derechos de este contrato o traspasar el inmueble dado en arrendamiento, entendiéndose con esto que no podrá ser utilizado por LA PARTE COMPLEMENTARIA para uso en plataformas digitales como Airbnb, salvo autorización expresa y por escrito por parte de LA PARTE SOLICITANTE, en el supuesto de hacer caso omiso a esta cláusula será motivo suficiente para rescindir el presente instrumento esto de conformidad con lo establecido en el Artículo 2137 del Código Civil del Estado de Jalisco. ----

-----SÉPTIMA. LA PARTE COMPLEMENTARIA y los cohabitantes del inmueble sujeto al arrendamiento, tienen estrictamente prohibido el tener mascotas de cualquier clase, raza o índole, ello en virtud de mantener en óptimas condiciones y de manera salubre el inmueble otorgado para el uso y disfrute temporalmente en su favor. -----

-----OCTAVA. LA PARTE COMPLEMENTARIA, renuncia expresamente a los derechos de prórroga y tácita reconducción que establecen los Artículos 2044(Dos Mil Cuarenta y Cuatro), 2051(Dos Mil Cincuenta y Uno) y 2143(Dos Mil Ciento Cuarenta y Tres) establecidos dentro del Código Civil en vigencia para el Estado de Jalisco, y así mismo, renuncia al derecho de preferencia a arrendar, quedando en libertad, sí decidiera arrendar el Inmueble de nueva cuenta, pero a diversa persona. -----

En caso de que las partes deseen y acuerden realizar un contrato de arrendamiento posterior al que en vigencia existe respecto al departamento materia del acuerdo de voluntades, advierten que el nuevo contrato, deberá ser por escrito y cubierto en sus gastos por ambos celebrantes. -----

-----NOVENA. Las partes acuerdan que serán obligaciones de LA PARTE COMPLEMENTARIA, todas las estipuladas por la ley, el presente contrato y además, las siguientes:

- a) Pagar la renta en tiempo y forma convenidos; -----
- b) Responder a los daños que sufra el bien arrendado, ya sea por culpa de LA PARTE COMPLEMENTARIA, cohabitantes, familiares, amigos, visitas, empleados, o cualquier tercero que pudiese dañar el Inmueble; -----
- c) Utilizar el Inmueble como casa habitación; -----
- d) Pagar en tiempo y forma los servicios que contraten con el domicilio del bien Inmueble; -----
- e) Poner en conocimiento de LA PARTE SOLICITANTE, a la brevedad posible, toda usurpación o novedad, daños que otros hayan cometido, o abiertamente recaiga en el bien arrendado. En caso de no hacerlo, responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar con su omisión; -----
- f) Dar uso apropiado al Inmueble, no destinarlo a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres; -----
- g) Desocupar el inmueble y entregarlo a LA PARTE SOLICITANTE una vez cumplido el plazo fijado en el presente instrumento o en su caso la renovar el arrendamiento. -----



-----DÉCIMA. LA PARTE SOLICITANTE, se compromete y obliga a no utilizar el Inmueble materia del presente contrato de arrendamiento para la comisión de ningún delito, ya sea como instrumento, objeto o producto del mismo, en los términos que señala la Ley Nacional de Extinción de Dominio, reglamentada la misma en el artículo 22(Veintidós) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. -----

En este sentido las partes acuerdan que, en términos de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, LA PARTE SOLICITANTE no podrá realizar inspecciones físicas al inmueble, ni tendrá acceso al mismo, por lo cual se encuentra impedido para conocer cualquier actividad que se lleve a cabo dentro del inmueble materia del presente instrumento. LA PARTE COMPLEMENTARIA en este acto libera de toda responsabilidad a LA PARTE SOLICITANTE. --- LA PARTE COMPLEMENTARIA, libera a LA PARTE SOLICITANTE de cualquier obligación o responsabilidad en que pudiese incurrir contemplada en Ley Federal de Extinción de Dominio, por lo que establece por los celebrantes, que está completamente prohibido, utilizar el Inmueble arrendado, para destinarlo a ocultar o mezclar bienes producto de algún delito, entendiéndose por ocultar para los efectos, la acción de esconder, disimular o transformar bienes que son producto del delito y por mezcla de bienes la suma y/o aplicación de dos o más bienes, de conformidad a lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. -----

En atención a lo establecido dentro de los párrafos que anteceden, LA PARTE COMPLEMENTARIA, se compromete con LA PARTE SOLICITANTE, a satisfacer cualquier gasto económico que pudiese surgir o devengarse por la omisión de lo establecido dentro de la cláusula que nos atañe, respondiendo por la afectación que surgiere en el patrimonio de LA PARTE SOLICITANTE, principalmente en el bien materia del presente arrendamiento. -----

LA PARTE COMPLEMENTARIA tendrá prohibido habitar el inmueble arrendado con más de una persona, entendiéndose entonces que podrán compartir el departamento, como máximo 2 (dos) personas. -----

LA PARTE COMPLEMENTARIA se compromete a respetar el reglamento interno de los departamentos, entendiéndose con esto que respetará la sana convivencia dentro del departamento así como en las áreas comunes, como lo son las escaleras, pasillos e ingreso,

cuidando no incurrir en las faltas a las libertades, al orden y paz público, como lo establece el Artículo 13 y 13 BIS del Reglamento de Policía y Buen Gobierno de Guadalajara, así como evitar exceder el límite máximo de ruido dentro del departamento, establecido en el Artículo 22 del mismo Reglamento, comprendiendo que al incurrir en alguna de las faltas mencionadas dentro de los artículos anteriores será causa de rescisión del contrato.

-----DÉCIMA PRIMERA. Las partes acuerdan que serán obligaciones de LA PARTE SOLICITANTE, todas las establecidas por la ley, las estipuladas en el presente instrumento y, además las siguientes:

- a) Transmitir el uso o goce temporal del Inmueble en perfectas condiciones, las cuales ya fueron revisadas y pactadas por las partes;
- b) No perturbar a LA PARTE COMPLEMENTARIA en la posesión del inmueble, durante la vigencia del presente Instrumento, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables y no modificar la forma de este;
- c) Responder a los daños y perjuicios que sufra el Inmueble por los defectos o vicios ocultos del bien, anteriores al arrendamiento o los que se causen durante el arrendamiento;
- d) Devolver a LA PARTE COMPLEMENTARIA el saldo del depósito de garantía que hubiese a su favor al terminar su arrendamiento dentro de los primeros 45 días a la desocupación y entrega del bien Inmueble a satisfacción de LA PARTE SOLICITANTE y se entreguen los comprobantes de pago de servicios al corriente a la fecha de desocupación del Inmueble;
- e) Entregar a LA PARTE COMPLEMENTARIA los documentos que acrediten el pago de la renta.

-----DÉCIMA SEGUNDA. El presente contrato, se tendrá concluido o rescindido por las causales ya mencionadas en el cuerpo del actual documento, o por las siguientes:

- a) Por el cumplimiento de la temporalidad del contrato.
- b) Convenio expreso entre las partes.
- c) Por la falta de pago de los servicios públicos por más de 1(Una) mes, tanto en lo que concierne LA PARTE SOLICITANTE como a LA PARTE COMPLEMENTARIA.
- d) Por daños graves que se causarán por LA PARTE COMPLEMENTARIA en el inmueble.
- e) Cuando LA PARTE SOLICITANTE se niegue a prestar el saneamiento adecuado para que la vivienda sea salubre y segura de habitar, o prestando dicho arreglo, las reparaciones duren más de dos meses.
- f) Por evicción o expropiación del inmueble.
- g) Por la muerte de alguno de los contratantes.
- h) Por nulidad y;
- i) En caso de que la PARTE COMPLEMENTARÍA incumpla su obligación de pagar lo equivalente a 2(Dos) mensualidades del monto de la renta, sean de manera consecutiva o esporádica, será motivo suficiente para dar por terminado el presente contrato de arrendamiento;
- j) Las demás señaladas dentro del Código Civil del Estado de Jalisco.

Serán motivo suficiente para dar por terminado el presente contrato de arrendamiento y, por ende, el vínculo jurídico existente entre los contratantes; en este sentido, acuerdan las partes que la conclusión del contrato ocurrirá únicamente en lo que respecta al otorgamiento temporal del inmueble en su modalidad del uso y disfrute, mas no así en las obligaciones pendientes existentes entre los celebrantes, para lo que deberá garantizarse el cumplimiento de la responsabilidad del diverso con documento y/o acto jurídico idóneo.

-----DÉCIMA TERCERA. LA PARTE SOLICITANTE no será responsable de robos, accidentes, e incendio de cualquier acontecimiento futuro sea cual sea la naturaleza de éste, que le cause daños y perjuicios, dependientes o terceros de toda especie. -----

En caso de que el inmueble se destruya o quede inutilizable debido a caso fortuito o fuerza mayor, o a accidentes atribuibles a las fuerzas de la naturaleza tales como sismos, huracanes o tormentas, el arrendamiento se dará por terminado sin responsabilidad para las partes, debiendo cumplirse las obligaciones solamente hasta el último día en que permaneció utilizable el inmueble. -----

Tanto LA PARTE SOLICITANTE como LA PARTE COMPLEMENTARIA, por si o por medio de terceros, podrán contratar el o los seguros para cubrir los siniestros que pueda llegar a sufrir el inmueble, así como para los daños y perjuicios que se pudiesen causar, en el entendido de que el beneficiario de dichas pólizas de seguro, en su caso, será LA PARTE SOLICITANTE o quien este designe. -----

-----DECIMA CUARTA. - En el supuesto de que una o más de las estipulaciones contenidas en el presente instrumento se llegará a declarar inválida por ministerio de ley o por mandamiento de autoridad judicial, el resto de las cláusulas aquí contenidas, continuarán con plena validez y efecto jurídico entre las partes. -----

-----DECIMA QUINTA. - Las partes manifiestan que en el presente instrumento no existe dolo, error, violencia, lesión o mala fe entre las partes, por lo que aceptan plenamente obligarse en los términos del mismo. -----

-----DECIMA SEXTA. - Acuerdan las partes que EL ARRENDATARIO, se obliga a pagar a EL ARRENDADOR el interés moratorio mensual del 3.5 % (Tres punto cinco por ciento) sobre el valor de la renta, ello únicamente si para la fecha del vencimiento del mes con mes del pago, existe adeudo alguno. -----

-----DECIMA SEPTIMA. - Acuerdan las partes, que, una vez finalizado el término del contrato, el arrendador, otorgara un plazo de 10(Diez) días naturales al arrendatario para la desocupación del departamento materia del presente contrato, y que, al ser omiso de la entrega del bien arrendado, deberá responder por los daños, perjuicios y costos legales que por su incumplimiento se generen. -----

-----DECIMA OCTAVA. - Para el caso de ejecución forzosa del presente convenio las partes se someterán a las reglas previstas por los artículos 477(Cuatrocientos Setenta y Siete) en su párrafo 3(Tercero), 504(Quinientos Cuatro), 506(Quinientos Seis) y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, así mismo, las partes establecen que en caso de que alguna de ellas no cumpla con cualquiera de las obligaciones que a su cargo se contemplan en este convenio, se someten a la jurisdicción y competencia de los Juzgados competentes de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco; en este mismo sentido, los convenientes acuerdan que aquella parte que resulte afectada podrá solicitar la ejecución forzosa del convenio en los términos previstos para tal efecto en la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco y en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco; dicha ejecución pudiendo ser por una o varias de las obligaciones contraídas que se hacen consistir en lo siguiente:-----

-----a). - En caso de incumplimiento total o parcial del presente convenio, la parte AFECTADA deberá acudir en la VÍA DE APREMIO tal como se indica en el artículo 477(Cuatrocientos Setenta y Siete) del Código de Procedimientos Civiles del Estado de

Jalisco, ante el Juez competente que por razón de turno corresponda, otorgándose un término a la parte responsable de 5 cinco días para que cumpla voluntariamente con las obligaciones pactadas, previo al lanzamiento. -----

b). - Si la parte *COMPLEMENTARIA* no acredita que se encuentra al corriente de todas las obligaciones derivadas del contrato de origen y en el presente convenio, se procederá a requerirlo para que en el momento de la diligencia cubra sus obligaciones en su totalidad, es decir quedar sin ningún adeudo con la parte *SOLICITANTE*. -----

-----c). - Si la parte *COMPLEMENTARIA* no cubre en su totalidad las obligaciones pactadas en el contrato de origen y en el presente convenio al momento de la diligencia, se deberá llevar a cabo el *EMBARGO* de bienes suficientes de la parte complementaria, lo anterior para efecto de cubrir las cantidades adeudadas, y dejando a salvo además los montos por los gastos y costas que genere el procedimiento de ejecución. -----

-----d). - La parte *SOLICITANTE*, queda facultada por deseo de ambos celebrantes para señalar bienes embargables suficientes que cubran las cantidades adeudadas. -----

-----e). - La parte *COMPLEMENTARIA* manifiesta bajo protesta de decir verdad que, a la celebración del presente Convenio Final de Método Alterno, cuenta con bienes suficientes y no se ve vulnerado su patrimonio. -----

-----f). - Para la práctica de todas y cada una de las diligencias que se realicen durante el Procedimiento de Ejecución del Convenio Final de Método Alterno, las partes autorizan que las mismas se pueden realizar con la fuerza pública. -----

-----g). - Si durante la tramitación de Procedimiento de Ejecución de Convenio Final de Método Alterno, la parte *COMPLEMENTARIA* no fuese localizado, la parte *SOLICITANTE* podrá informar y pedir al Juez que conozca de dicha ejecución, y se lleve a cabo una diligencia de inspección, y una vez autorizada por el órgano correspondiente, éste a su vez faculte a personal a su cargo para la práctica de la misma, haciendo constar en autos de la ejecución lo que al momento de la prueba acontezca. -----

-----Todo lo anterior estructurado y previsto con lo enmarcado en el artículo 21 (Veintiuno) del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación. --

-----DECIMA NOVENA.- Para todo lo relacionado con la interpretación y ejecución con este instrumento son aplicables las Leyes correspondientes a su objeto y, en caso de controversia, serán competentes los tribunales en Turno de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando las partes expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles por virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo. En virtud de lo cual, las partes han celebrado el presente Contrato en la fecha mencionada en el preámbulo del mismo. -----

-----VIGESIMA. - Ambas partes manifiestan su voluntad de llevar a cabo el presente convenio en este centro privado, así mismo manifiestan su voluntad para que el presente convenio se sancione y eleve a categoría de SENTENCIA EJECUTORIADA, en caso de resultar procedente por parte del Instituto de Justicia Alternativa, autorizando al prestador del servicio Licenciado Andrés García Sánchez, así como al Licenciado Saulo Torres León para recibir cualquier notificación referente al presente convenio, en el correo electrónico saulo.torres@gaheto.com, en su número de celular 348-107-11-00 o bien al domicilio Portal Juárez No. 8 en Arandas, Jalisco. -----



-----VIGESIMA PRIMERA. - Para todos los efectos legales, las partes manifiestan que a la celebración del presente convenio no existe dolo, mala fe, error o violencia y en consecuencia no existen causas de nulidad por estos conceptos. -----

-----VIGESIMA SEGUNDA. - Los celebrantes, en compañía del prestador de servicios actuante, leyeron el contenido del presente Convenio Final de Método Alterno, y conformes con su contenido, lo aprueban, ratifican y firman para constancia. -----

-----Se suscribe el presente convenio por 4 (Cuatro) tantos, uno para cada una de las partes, el tercero para el Centro Privado de Prestación de Servicios de Métodos Alternativos, acreditado bajo el número de registro 217(Doscientos Diecisiete), el Cuarto para el Registro de Ley ante el Instituto de Justicia Alternativa. -----

N29-ELIMINADO 6

PARTE SOLICITANTE.

N28-ELIMINADO 1

N31-ELIMINADO 6

PARTE COMPLEMENTARIA.

N30-ELIMINADO 1




STAFF LEGAL GARCIA & ABOGADOS, S.C.

LICENCIADO ANDRES GARCIA SANCHEZ.

PRESTADOR DEL SERVICIO, CERTIFICADO

POR EL INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA

BAJO NÚMERO DE REGISTRO. -00183,

ADSCRITO AL CENTRO PRIVADO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE METODOS

ALTERNATIVOS CON NÚMERO DE

ACREDITACIÓN 217.



IJA

GOBIERNO DE JALISCO
PODER JUDICIAL

INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO

SANCIÓN DE CONVENIO

Expediente IJA: VAL/21733/2022/
Expediente Centro: 011/2022/

GUADALAJARA, JALISCO A 13 TRECE DE DICIEMBRE DEL AÑO 2022 DOS MIL VEINTIDOS.

VISTO el convenio celebrado el día 15 quince de noviembre del año 2022 dos mil veintidos, por N32-ELIMINADO 1

ante el prestador del servicio ANDRES GARCIA SANCHEZ con numero de certificación 183, adscrito al centro acreditado con número 217, denominado LIC. EN D. ANDRÉS GARCÍA SÁNCHEZ 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 28724/LXIII/21 el H. Congreso del Estado de Jalisco, expidió la Ley de Ingresos del Estado de Jalisco para el ejercicio Fiscal 2022 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.

Por ultimo como lo solicitan las partes de dentro del convenio final, suscrito por las partes, expídanse copias certificadas de la documentación que indica, previo pago del derecho correspondiente que causa tal petición.

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, Maestro **XAVIER MARCONI MONTERO VILLANUEVA**.

NOTIFÍQUESE

JOPC/RGHD/EVA



FUNDAMENTO LEGAL

- 1.- ELIMINADO el nombre de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 2.- ELIMINADO el nombre de un particular, 1 párrafo de 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.- ELIMINADO el nombre de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 4.- ELIMINADO el nombre de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 5.- 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.
- 6.- 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.
- 7.- 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.
- 8.- 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.
- 9.- 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.
- 10.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 4 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.
- 11.- 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.
- 12.- 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.
- 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.- ELIMINADO el domicilio de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los

FUNDAMENTO LEGAL

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.

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

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

17.- 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.

18.- 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.

19.- 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.

20.- 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.

21.- 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.

22.- 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.

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 3 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.

25.- ELIMINADAS las cuentas bancarias, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.

26.- 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.

27.- 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

FUNDAMENTO LEGAL

Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

28.- 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.

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.- ELIMINADO el nombre de un particular, 1 párrafo de 2 renglones por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

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.- 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."