

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

--- En esta ciudad de Guadalajara, Jalisco siendo el día 21 veintiuno de Enero de del año 2021 dos mil veintiuno comparecen en este acto la Sociedad Mercantil denominada **"GUZMAN MERINO Y NUÑO", SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su Administrador General Único el señor Licenciado **ALVARO GUZMAN MERINO**, en calidad de **"ARRENDADOR"** y por otra parte, el **PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO** por conducto de su representante legal el señor Licenciado **ENRIQUE AUBRY DE CASTRO PALOMINO**, en calidad de **"ARRENDATARIO"**; y el señor (a) **LUIS MANUEL VELEZ ORTEGA** en calidad de **"FIADOR"**, todos los comparecientes con la finalidad de formalizar en términos de este documento el acuerdo de voluntades que, en todo caso, deberá considerarse un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE**, mismo que tiene su origen en los siguientes:

### ANTECEDENTES:

--- I. **EL ARRENDADOR.- GUZMAN MERINO Y NUÑO", SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su Administrador Único el señor Licenciado **ALVARO GUZMAN MERINO**, manifiesta que su representada es una sociedad debidamente constituida conforme a las leyes mexicanas tal y como se acredita con la escritura pública número Numero 47,116 cuarenta y siete mil ciento dieciséis de fecha 4 cuatro de Octubre del año 2002 dos mil dos, otorgada ante la fe del Licenciado Antonio Calderón Avalos, Notario Público Titular número 49 cuarenta y nueve de Guadalajara, Jalisco, con Registro Federal de contribuyente GMN0210082L6, que tiene las facultades jurídicas necesarias y suficientes para representar en este acto a **"GUZMAN MERINO Y NUÑO", SOCIEDAD CIVIL**, toda vez que sus facultades no han sido modificadas, revocadas o limitadas en forma alguna.

--- Que su representada tiene suscrito un Contrato de Administración de Inmueble y Comisión con el señor **CARLOS ESTEBAN VARGAS VAZQUEZ**, (propietario) respecto al inmueble materia del presente contrato, a virtud del cual **"GUZMAN MERINO Y NUÑO", SOCIEDAD CIVIL**, cuenta con las facultades y autorización necesaria para actuar en representación del el señor **CARLOS**

**ESTEBAN VARGAS VAZQUEZ**, únicamente para los fines y efectos del presente Contrato, lo cual reconocen y aceptan de conformidad tanto el **ARRENDATARIO** como el **FIADOR**.

--- **II. EL ARRENDATARIO.- PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO**, actuando por conducto de su representante legal el señor Licenciado **ENRIQUE AUBRY DE CASTRO PALOMINO**, para los efectos del presente Contrato deberá siempre considerársele como la parte arrendataria para los efectos de este documento y manifiesta ser un partido político legalmente constituido de conformidad con las leyes mexicanas según consta en fe de hechos número 12,262 de fecha 29 de agosto de 1992, ante la fe del licenciado Gonzalo Flores Montiel, Notario Público número Uno del Distrito Judicial de Cuauhtémoc, Estado de Tlaxcala.

--- Por su parte el señor Enrique Aubry de Castro Palomino, goza de la legal representación del ente político en mención por virtud de su nombramiento de Secretario General del Comité Ejecutivo Estatal, en el Estado de Jalisco, con las prerrogativas necesarias para actuar a nombre y representación de **PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO** en la celebración del presente contrato de arrendamiento y obligarlo en sus términos, acreditándolo con el acuerdo CPE-JAL-01/2014, de fecha 21 de junio del 2014 y el articulado 71 de los estatutos del Partido Verde Ecologista de México, facultades que a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas de forma alguna.

--- Que su objeto social consiste fundamentalmente en participar en la vida política del país aspirando a algún cargo de poder público, pudiendo celebrar cualquier tipo de contratos tendientes a la consecución de sus fines sociales.

--- Tener su domicilio en cerrada Loma Bonita 18, Colonia Lomas Altas, 11950 México Distrito Federal, y contar con clave del Registro Federal de Contribuyentes PVE 930113JS1.

--- Que tiene la legitimación e interés jurídico necesarios para intervenir en este acto en virtud de estar en pleno uso y goce de sus facultades jurídicas siendo su voluntad expresa constituirse en parte arrendataria del inmueble objeto del presente Contrato en los términos y condiciones previstas en este documento.

--- **III. EL FIADOR.-** El señor **LUIS MANUEL VELEZ ORTEGA** quien para los efectos del presente Contrato deberá siempre considerársele como obligado conjunto con la parte arrendataria para los

efectos de este documento, manifiesta que por sus generales es de **nacionalidad mexicano**, **mayor de edad**, **profesionista**, **con plena capacidad legal para contratar y obligarse**, y que tiene la legitimación e interés jurídico necesarios para intervenir en este acto en virtud de estar en pleno uso y goce **de** sus facultades jurídicas, siendo su voluntad expresa constituirse en aval y fiador de la parte arrendataria, para fines de cumplir de forma indistinta con todas y cada una de las obligaciones que ésta última adquiere a favor de la parte arrendadora.

--- **IV.- INTERVENIENTES.**- Todos los comparecientes en este acto, manifiestan por su libre y espontánea voluntad que tienen propalado un acuerdo de voluntades al tenor del cual celebran el presente Contrato de Arrendamiento de Inmueble, mismo que son conformes en dejar sujeto al cumplimiento obligatorio de las siguientes:

#### **CLAUSULAS:**

--- **PRIMERA. LEGITIMACIÓN.**- De manera expresa las partes comparecientes se reconocen personalidad y legitimación jurídica suficientes para obligarse en términos de este Contrato y sus consecuencias jurídicas, por lo consiguiente también reconocen que cuando literalmente se invoque a la "parte arrendataria", la "parte arrendadora" y el "fiador" o con cualquier otro sinónimo, se entenderá que se tiene por reproducido el nombre completo del compareciente que corresponda (conforme el conferido de los antecedentes I, U y III del capítulo de "antecedentes" de este documento) como si se insertase a la letra, lo cual reconocen expresamente los interesados sin lugar a dudas, salvando desde este momento cualquier controversia al respecto vinculada a cuestiones de personalidad o legitimación, bajo el argumento de no haberse obligado al no figurar su nombre o similar circunstancia.

--- **SEGUNDA. LEGISLACIÓN APLICABLE.**- Los intervinientes en el presente acto son conformes por voluntad propia, libres de cualquier tipo de vicios, coacción o error, en sujetar los términos y condiciones del arrendamiento que se documenta a lo que se establece expresamente en este documento, pero si el caso fuera que existiera alguna laguna o contradicción, entonces estarán obligados en tal caso a las regulaciones establecidas en el Código Civil para el Estado de Jalisco



vigente a esta fecha, renunciando expresamente a cualquier competencia o fuero legal que en el aspecto sustantivo les pudiera corresponder en razón de materia, domicilio o diversa circunstancia y esto sin perjuicio de la competencia Arbitral a la que se someten desde este momento para el caso de dirimir controversias o realizar el cumplimiento forzoso de este Contrato, en los términos de la cláusula "DÉCIMA OCTAVA" siguiente.

--- **TERCERA. DOMICILIOS CONVENCIONALES.**- Los comparecientes entienden que para fines de recibir formalmente cualquier tipo de notificación o aviso que deba hacerseles con motivo de los efectos del presente Contrato serán utilizados los domicilios convencionales (domicilio donde la parte interesada tendrá por fehacientemente recibida la notificación o aviso de que se trate, con independencia de que sea o no su principal asiento de hogar o trabajo, ello porque cada uno de los interesados reconoce tener la certeza de que es el lugar donde pueden ser efectivamente enterados) siguientes:

--- a). - EL ARRENDADOR: Señala como su domicilio convencional para recibir todo tipo de notificaciones y avisos en relación con el presente Arrendamiento y sus consecuencias, tanto en actos judiciales como de Arbitraje y extrajudiciales, la finca marcada con el número 1788 de la Calle Pedro Moreno, Colonia Americana, Guadalajara, Jalisco, por conducto de **"GUZMAN MERINO Y NUÑO", SOCIEDAD CIVIL**, a través de los representantes o dependientes de ésta última.

--- b). - EL ARRENDATARIO: Señala como su domicilio convencional para recibir todo tipo de notificaciones y avisos en relación con el presente Arrendamiento y sus consecuencias, tanto en actos judiciales como extrajudiciales, **el domicilio del inmueble que es el objeto de este Contrato.**

--- c). - EL FIADOR: Señala como su domicilio convencional para recibir todo tipo de notificaciones y avisos en relación con el presente Arrendamiento y sus consecuencias, tanto en actos judiciales como extrajudiciales, la finca marcada con el número **453 de la calle Escobedo, Centro, Etzatlán, Jalisco.**

--- **CUARTA. NATURALEZA JURÍDICA.** - Los comparecientes reconocen expresamente que este acuerdo bilateral de voluntades se constituye a partir de un arrendamiento de inmueble previsto conforme las regulaciones establecidas en el Código Civil para el Estado de Jalisco vigente a esta fecha, de manera que no podrá en ningún caso interpretarse este documento como un acto jurídico de naturaleza distinta al arrendamiento.

--- **QUINTA. OBJETO.-** Reconocen y acuerdan los comparecientes que el objeto materia del presente Contrato será en todo momento, exclusivamente el inmueble con características propias de edificio de oficinas y departamentos, marcado con el número 72 , de la Calle Francisco Rojas González, ubicada en La Colonia Ladrón de Guevara, en la Municipalidad de Guadalajara, Jalisco, mismo inmueble que las partes intervinientes tienen plenamente Identificado, el cual se encuentra en óptimas condiciones para ser usado conforme al destino antes precisado.

--- **SEXTA. TÉRMINOS.-** Queda establecido por los comparecientes que los términos y condiciones del arrendamiento quedan definidos, en forma obligatoria para las partes, conforme los siguientes lineamientos:

--- a).- **POSESIÓN.-** En este acto se entrega la posesión material y jurídica del inmueble objeto del presente Arrendamiento a favor de la parte arrendataria, quien la recibe en calidad de poseedor derivado a título de arrendatario exclusivamente y se compromete a utilizarlo solamente con destino a oficinas en forma conjunta con sus familiares y dependientes, pero siendo el arrendatario el único titular jurídico de dicha posesión, en el entendido de las responsabilidades y obligaciones que adquiere por esta circunstancia.

--- b).- **VIGENCIA.-** El término de vigencia o duración del arrendamiento objeto de este Contrato es el período de tiempo que inicia a partir del día en el que está fechado este Contrato, concluyendo el próximo día 31 treinta y uno de Diciembre de del año 2021 dos mil veintiuno fecha en la que

la parte arrendataria deberá devolver el inmueble de mérito al ARRENDADOR.

--- c). **PRECIO.** - El ARRENDATARIO se obliga a pagar a favor del ARRENDADOR por concepto de precio de renta respecto del inmueble arrendado, por mensualidad adelantada, los importes de dinero que se prevén a continuación:

--- **POR LA VIGENCIA DEL CONTRATO.** - Por cada uno de los meses comprendidos desde el día 1 primero de Enero de del año 2021 dos mil veintiuno hasta el próximo 31 treinta y uno de Diciembre del 2021 dos mil veintiuno, la cantidad de \$ 100,000.00 CIENTO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, más los impuestos que correspondan conforme a la Ley, pero sin perjuicio de lo previsto en el segundo párrafo del inciso "d)" siguiente ( "Forma de Pago): pagando el mes de enero de 2021 la cantidad \$ 94,828.00 NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, mas impuestos y los meses de Febrero a Diciembre, la cantidad pactada en el presente contrato.

--- Para el supuesto de que el inmueble no sea desocupado y devuelto formalmente a favor de la parte arrendadora ni suscrito un nuevo Contrato por escrito y ratificado ante fedatario público, entonces las partes pactan de antemano como renta para el periodo de posesión inquilinaria fuera de la vigencia del arrendamiento o su prórroga, la cantidad de \$120,000.00 (ciento veinte mil pesos 00/100 Moneda Nacional) a cargo del ARRENDATARIO por cada uno de los meses que se comprendan en dicho termino extra-vigencia, renta que deberá ser pagada por el ARRENDATARIO por trimestre adelantado (tres mensualidades de renta juntas cada tres meses). En ningún caso y bajo ninguna circunstancia podrá entenderse lo pactado en este párrafo como una nueva prórroga ya que se trata solamente de un precio y forma de pago pactados de antemano para el eventual acontecimiento aquí previsto, que será exigible incluso durante la tramitación de procedimientos judiciales o de Arbitraje para la desocupación o cumplimiento forzoso del presente Contrato.

--- d). **FORMA DE PAGO.** - El ARRENDATARIO se obliga a pagar el precio del arrendamiento, conforme el precio previsto en el inciso "c)" que antecede y por mensualidad adelantada (es decir:



en forma anticipada a que transcurra el mes de ocupación por el que se pague; durante el transcurso de los primeros **5 cinco días** calendario de cada mes. El pago de la renta prevista en esta cláusula deberá ser pagada necesariamente mediante depósito o transferencia electrónica a la cuenta bancaria de cheques identificable como **BANORTE número 0639782317 con clave interbancaria 320006397823178, cuyo titular es "GUZMAN MERINO Y NUÑO", SOCIEDAD CIVIL**, en cuyo caso, el comprobante de depósito o transferencia surtirá el más amplio recibo de pago que en derecho corresponda y en el entendido que no podrá el ARRENDATARIO en ningún caso alegar haber pagado importe alguno por estos conceptos, sin que exista este comprobante DOCUMENTAL idóneo. En su caso, bajo los mismos términos previstos en este párrafo, el ARRENDATARIO deberá pagar la renta correspondiente al periodo de vigencia del arrendamiento por prórroga que se establece en líneas anteriores. Queda obligado el ARRENDADOR a entregarle al ARRENDATARIO el comprobante fiscal correspondiente al pago respectivo, conforme las previsiones establecidas en la legislación aplicable.

--- Queda constancia en este acto que el ARRENDATARIO entrega a favor del ARRENDADOR en abono al pago de sus obligaciones previstas en los términos del presente Contrato, el siguiente importe de dinero: (1) La cantidad de **\$139,655.18 (ciento treinta y nueve mil seiscientos cincuenta y cinco pesos 18/100 Moneda Nacional)** por concepto de complemento del aumento del importe correspondiente al DEPÓSITO firmes de renta) previsto en la cláusula "DÉCIMA PRIMERA" de este Contrato.

--- **SÉPTIMA. CONSERVACIÓN.** - Es obligación a cargo y costo de la parte arrendataria, conservar el inmueble objeto del presente arrendamiento en buen estado material, salvo el desgaste natural por el uso razonable del mismo, pero si el inmueble presenta daños, desgaste o mal funcionamiento por causas ajenas al buen uso entonces será obligación del ARRENDADOR realizar los trabajos de reparación necesarios sin costo para el ARRENDATARIO. Para fines de cumplimiento de lo establecido en esta cláusula, la parte arrendataria queda obligado a permitir al ARRENDADOR o su representante el acceso al interior del inmueble periódicamente (cada dos meses) para que se realice una visita de verificación al inmueble y en caso necesario para realizar

las reparaciones correspondientes.

--- **OCTAVA. MEJORAS/ADECUACIONES.**- Expresamente faculta y autoriza el ARRENDADOR al ARRENDATARIO para que este último realice las mejoras y adecuaciones (*en el interior del inmueble*) que más le convengan a sus intereses con fines a un legítimo y razonable aprovechamiento del inmueble materia de este arrendamiento, siempre y cuando éstas no constituyan alteraciones físicas estructurales al inmueble (*segundos pisos, modificación de los linderos perimetrales, alteración de fachada, modificación permanente de la distribución del inmueble, alteración de estado arquitectónico del inmueble*) las cuales serán en beneficio del inmueble arrendado sin costo para el ARRENDADOR y en el entendido que al fenecer la vigencia del presente arrendamiento la parte arrendataria estará obligada a devolver *restituir*) a favor del ARRENDADOR o sus causahabientes, la posesión material y jurídica del inmueble materia de este Contrato, en el mismo buen estado material en que lo recibió.

--- **NOVENA. CUOTAS CONDOMINALES.** - Es obligación adicional al pago de renta y también a cargo del ARRENDATARIO, el pago de mantenimiento, cuotas condominales o de la Asociación de Colonos, servicio de recolección de basura o similares que en su caso le correspondan al inmueble, las cuales deberán ser pagadas directamente por la parte arrendataria a la Asociación o Condómino que corresponda, debiendo exhibir mensualmente al ARRENDADOR el comprobante respectivo, (**en el inmueble objeto de este contrato EL ARRENDATARIO no tiene que realizar ningún pago por concepto de cuotas condominales o asociación de colonos**).

--- **DÉCIMA. SERVICIOS.**- El pago de consumo por suministro de energía eléctrica, gas, agua potable, servicio telefónico, televisión por cable, televisión satelital, alarma e Internet correspondiente al inmueble arrendado, serán por cuenta exclusiva del ARRENDATARIO por lo que su impago motivará también la rescisión del presente contrato, sin perjuicio de cumplir con las demás obligaciones de pago correspondientes a que se ha obligado y por ello al ser desocupado el inmueble por EL ARRENDATARIO deberá mostrar los justificantes de



encontrarse al corriente en los pagos a que se refiere esta cláusula.

--- **DÉCIMA PRIMERA. DEPÓSITO.**- Con la finalidad de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones relativas a lo previsto en los términos de las cláusulas "SÉPTIMA", "NOVENA" y "DÉCIMA" del presente Contrato, el ARRENDATARIO en este acto entrega a favor del ARRENDADOR en concepto de DEPÓSITO el importe de dinero equivalente al complemento del depósito (un mes y medio de renta), en el entendido que el importe correspondiente solamente será devuelto al ARRENDATARIO una vez que éste restituya el inmueble objeto del arrendamiento a favor del ARRENDADOR en las condiciones de estado de conservación previstas y demuestre que no existe ningún tipo de adeudo de servicios ni reparación material por realizar al inmueble (a la entera satisfacción del ARRENDADOR).

--- En cualquier caso, que conforme los términos de este Contrato el precio mensual de renta se incremente o ajuste, implicará la obligación del ARRENDATARIO para complementar el importe correspondiente al DEPÓSITO aquí descrito en un plazo de 5 cinco días naturales contados a partir de la fecha en la que opere el ajuste o modificación de mérito, bajo pena de que en caso de incumplimiento deberá pagar adicionalmente la pena convencional prevista en la cláusula "DÉCIMA QUINTA" siguiente.

--- **DÉCIMA SEGUNDA. RIESGOS.** - Queda terminantemente prohibido para el ARRENDATARIO guardar, conservar o tener materiales altamente explosivos o inflamables en el inmueble arrendado (ajenos a los propios del uso del inmueble como casa habitación) por lo cual será responsable de los daños y perjuicios que se causen al inmueble arrendado con motivo de cualquier siniestro que acontezca y que dañe al inmueble, aun tratándose de caso fortuito o fuerza mayor. En cualquier caso, será obligación estricta a cargo del ARRENDATARIO contratar un seguro por daños ocasionados por incendio o explosión, con la compañía de su elección, para garantizar la conservación patrimonial del ARRENDADOR por estos motivos imputables al ARRENDATARIO.

--- **DÉCIMA TERCERA. TITULARIDAD.** - Queda terminantemente prohibido al ARRENDATARIO subarrendar el inmueble, ceder sus derechos o comprometer la posesión del mismo bajo cualquier supuesto en favor de tercero alguno, enterado de las responsabilidades y obligaciones que adquiere en caso de contravenir este pacto, además de nulidad de los acuerdos que se celebren en dicho tenor.

--- **DÉCIMA CUARTA. UTILIZACIÓN LÍCITA.-** El ARRENDATARIO queda comprometido incondicionalmente a utilizar el inmueble arrendado con fines lícitos exclusivamente y queda responsable de cualquier contingencia que se pudiera materializar en el futuro bajo cualquier circunstancia relativa en contrario, inclusive con la obligación de indemnizar los daños y perjuicios que llegare a ocasionar en perjuicio del ARRENDADOR a quien deberá sacar a salvo y en paz en cualquier caso que pudiera presentarse por contravención a este acuerdo.

--- **DÉCIMA QUINTA. PENA CONVENCIONAL.-** En todos los casos en que el ARRENDATARIO dejare de pagar puntualmente alguna de las mensualidades rentísticas correspondientes precio de la renta o alguna cuota de condóminos o colonos (*en caso de que proceda*) es decir que no pague alguna de las mensualidades rentísticas dentro de los 5 cinco primeros días calendario de cada mes, entonces se originará a cargo del ARRENDATARIO la obligación adicional de pagar la cantidad de \$1,800.00 (mil ochocientos pesos 00/100 Moneda Nacional) por cada uno de los meses o fracción de éstos que permanezca el retraso en el pago que corresponda, ello sin perjuicio de las demás consecuencias legales que ocasione el incumplimiento aludido tales como la rescisión.

--- **DÉCIMA SEXTA. RESCISIÓN.-** Serán casusas de rescisión (*terminación anticipada*) del termino de vigencia del presente arrendamiento, además de las previstas en el Código Civil para el Estado de Jalisco en vigor, **la voluntad del arrendatario en los términos del inciso "b" de la cláusula "SEXTA" así como** cualquier incumplimiento grave en el que incurra el ARRENDATARIO, como por ejemplo: (1) el impago o falta de pago puntual de dos mensualidades consecutivas, (2) que el

ARRENDATARIO destine el inmueble a un fin distinto al previsto con antelación, (3) conservar materiales y maquinaria peligrosos dentro del inmueble, que pongan en riesgo la conservación del bien raíz o afecten a los vecinos, (4) utilizar el inmueble para fines ilícitos, (5) permitir en cualquier forma el uso del inmueble a terceros sin el consentimiento por escrito del ARRENDADOR.

--- **DÉCIMA SÉPTIMA, fiador.** - En este acto se deja constancia de la comparecencia del(a) señor(a) **LUIS MANUEL VELEZ ORTEGA** quien acepta expresamente obligarse libre de cualquier tipo de coacción física o moral, en forma solidaria e indistinta en calidad de AVAL y FIADOR para responder de todas las obligaciones previstas en este Contrato adquiridas por el ARRENDATARIO conforme los términos de este clausulado.

--- **DÉCIMA OCTAVA. CONTROVERSIAS.-** Acuerdan todos los comparecientes que para el caso de que alguno de los interesados diere lugar al trámite de algún procedimiento Contencioso para hacer cumplir con sus obligaciones aquí pactadas, entonces el omiso en el cumplimiento de las obligaciones que originen los trámites judiciales pagará al abogado (con título y cédula) de su contraparte honorarios de abogados que en ningún caso serán inferiores a \$120,000.00 ciento (ciento veinte mil pesos 00/100 Moneda Nacional) más los gastos que se Regulen en el procedimiento respectivo.

--- Asimismo renuncian desde este momento a la Jurisdicción y competencia de los Tribunales Judiciales del Estado de Jalisco (*exceptuando el caso de ejecución de laudos arbitrales*) y se obligan en el sentido de que para tramitar cualquier litigio tendiente a resolver controversias, nulidades, resolución o reclamación de cumplimiento forzoso de los efectos jurídicos inherentes al presente Contrato, se resolverá mediante Arbitraje de conformidad con el Reglamento de Arbitraje del Colegio de Corredores Públicos del Estado de Jalisco A.C., cuyo texto se transcribe a continuación:

REGLAMENTO PARA ARBITRAJES ABC DEL COLEGIO DE CORREDORES PÚBLICOS DEL ESTADO DE JALISCO A.C.



## SECCIONE DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 1. Ámbito de aplicación.

#### 1. Se entiende por:

- a. Colegio, al Colegio de Corredores Públicos del Estado de Jalisco A.C.
- b. Institución Administradora, será el Colegio.
- c. Institución dominadora, será el Colegio, aunque podrá delegar esa facultad en la Secretaría General.
- d. Secretaría General, al órgano encargado de la administración del arbitraje dependiente del Colegio.

2. Se entiende que las controversias se resolverán de conformidad con el presente Reglamento, sin perjuicio de las modificaciones que las partes pudieran acordar a fin de dirimir controversias derivadas de una relación contractual o no contractual, en los siguientes casos:

- a. Se sometan al arbitraje de baja cuantía del Colegio o utilicen expresiones que denoten su intención de someter la disputa a arbitraje del Colegio y la cuantía sea inferior a 130,000.00 UDIS;
- b. De existir diferencia sobre el monto de la controversia, la Secretaría General, determinará si es aplicable el Reglamento de Arbitraje del Colegio (Reglamento de Arbitraje) o el Reglamento de Arbitraje para Arbitrajes de Baja Cuantía del Colegio (Reglamento ABC),

### Artículo 2. Facultades de la Institución Administradora, de la Institución Nominadora y de la Secretaría General.

- 1. La Institución Administradora, tendrá principalmente la facultad de administrar el arbitraje con apoyo de la Secretaría General.
- 2. La Institución Nominadora, tendrá exclusivamente la facultad de nombrar el arbitro ante el cual se llevará a cabo el arbitraje, y en su caso resolverá sobre los casos en que esté sea recusado.

3. La Secretaría General tendrá todas las facultades necesarias para apoyar al arbitro a llevar a buen término el arbitraje, dentro de los tiempos establecidos en el presente Reglamento ABC; asimismo, tendrá las facultades que expresamente se le confieren en este Reglamento ABC.

#### Artículo 3. Remisión al Reglamento de Arbitraje.

El presente Reglamento ABC contiene disposiciones especiales para arbitrajes de baja cuantía. En todo lo no previsto por éste se estará al Reglamento de Arbitraje del Colegio.

#### Artículo 4. Inicio del arbitraje.

1. El arbitraje iniciará con la notificación de arbitraje la cual contendrá la información siguiente:

a) La mención expresa de que la controversia se someta al arbitraje; b) El nombre y la dirección de las partes; c) Una referencia a la cláusula de arbitraje que se invoca o al acuerdo de arbitraje; d) Una referencia al contrato o a la relación jurídica de la que resulte la controversia o con el cual la controversia esté relacionada. e) La naturaleza general de la demanda y, si procede, la indicación del monto involucrado; f) La materia u objeto que se demanda. g) La solicitud relativa al nombramiento del arbitro único a fin de que la Secretaría lo designe, h) El escrito de demanda mencionado en el artículo 10, se dirigirá y presentará ante la Secretaría General.

#### Artículo 5. Representación y asesoramiento.

Durante el procedimiento de arbitraje las partes podrán, o no, estar asesoradas o representadas por abogados.

### SECCIÓN II. COMPOSICIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL.

#### Artículo 6. Arbitro único.

El tribunal arbitral se integrará por un arbitro único.

#### Artículo 7. Nombramiento del arbitro único.

1. El arbitro único será designado por la Institución Nominadora, o en su caso por, la Secretaría General el cual será o de los que aparezca en la Lista de Árbitros independientes.

2. La Institución Nominadora, o en su caso, la Secretaría General nombrará al arbitro único, tan pronto como sea posible. Al hacer el nombramiento la Institución Nominadora, o en su caso, la Secretaría General procederá de acuerdo al sistema que enseguida se establece, a menos que ambas partes convengan en que no se utilizará el sistema de lista o que la propia Institución Nominadora, o en su caso, la Secretaría General determine discrecionalmente que uso del sistema de lista no es apropiado para el caso:

a) La Institución Nominadora, o en su caso, la Secretaria General enviará a ambas partes una lista idéntica de tres nombres por lo menos; b) Dentro de los cinco días naturales siguientes a la recepción de esta lista, cada una de las partes podrá devolverla a la Institución Nominadora, o en su caso, a la Secretaría General, tras haber suprimido el nombre o los nombres que le merecen objeción, enumerando los nombres restantes de la lista en el orden de su preferencia; c) Transcurrido dicho plazo, la Institución Nominadora, o en su caso, la Secretaría General nombrará al arbitro único de entre las personas aprobadas en las listas devueltas y de conformidad con el orden de preferencia indicado por las partes; d) La Institución Nominadora, o en su caso, la Secretaría General podrá, discrecionalmente, usar cualquier otro procedimiento para nombrar al arbitro único.

Artículo 8. Cualquiera de las partes podrá promover la recusación de un arbitro, dentro de los tres días naturales siguientes a la notificación del nombramiento de dicho arbitro o dentro de los tres días naturales siguientes a la fecha en que tenga conocimiento de las circunstancias que fundamenten la recusación, lo cual será valorado y resuelto por la Institución Nominadora, o en su caso, por la Secretaría General.

El arbitro tendrá las más amplias facultades de dirección procesal para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

### SECCIÓN III. PROCEDIMIENTO ARBITRAL.



#### Artículo 9. Decisión sobre documentos.

1. Las actuaciones se sustanciarán sobre la base de documentos, a menos que en circunstancias especiales, el arbitro escuchando a las partes, considere justificado que pueden ofrecerse otras pruebas.

2. Las notificaciones; emplazamiento y laudo se notificarán personalmente en el domicilio convencional y a falta de este en el que designen en sus escritos de demanda o contestación; las demás se notifican por estrados en el lugar especial designado para ello dentro de las instalaciones del Colegio y por correo electrónico, cuando se tenga una dirección del mismo.

#### Artículo 10. Escrito de demanda.

1. El escrito de demanda deberá ir acompañado de:

a) Una copia del contrato o, si existiere, del documento que haya dado origen a la relación extracontractual y del acuerdo de arbitraje, si éste no está contenido en el contrato; b) Las pruebas en que se funde, que sólo podrán ser documentales. Las declaraciones de testigos y los reportes de peritos sólo se recibirán si se producen por escrito;

2. El escrito de demanda debe contener lo siguiente:

a) El nombre y la dirección de las partes; b) Una relación de los hechos en que se base la demanda; c) Los puntos en disputa; d) El valor de lo demandado y sus accesorios; e) Las pruebas que el actor pretenda rendir en el juicio; f) La firma del actor o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias; y g) La materia u objeto que se demanda.

#### Artículo 11. Contestación y reconvención.

1. Dentro de un plazo de cinco días hábiles, la Demandada deberá presentar por escrito su contestación de la demanda ante la Secretaria General y a la Demandante, y en su caso la

reconvención, a la que la parte Actora deberá dar contestación dentro de un plazo de cinco días hábiles en la misma forma que la contestación de demanda,

2. La contestación de demanda y en su caso la reconvención y su contestación, se ajustarán a los requisitos que para la demanda señala el artículo 10.

3. La parte Demandada podrá allanarse a la demanda siempre que sea en forma total, quedando obligado quien se allane a cumplir lo demandado en un plazo no mayor a 5 días hábiles salvo que las partes acuerden otro término expresamente para el cumplimiento.

4. La omisión de contestar la demanda o la reconvención tendrá a la parte omisa por rebelde y previa citación se dictará el laudo.

#### Artículo 12. Audiencia.

1. Una vez recibidos los escritos a que se refieren los párrafos anteriores, el arbitro determinará si las partes podrán presentar escritos adicionales y convocará, a una audiencia, fijando el día, la hora y el lugar.

2. La audiencia deberá llevarse a cabo dentro del plazo más breve posible considerando las circunstancias del caso.

3. En la audiencia, el arbitro escuchará a las partes. No se recibirán otras pruebas distintas a las documentales, salvo que, en circunstancias especiales, el arbitro escuchando a las partes, considere justificado que pueden recibirse. Sin embargo, las partes podrán presentar testimonios y dictámenes periciales escritos. El arbitro tendrá libertad de admitir o desechar las pruebas según lo considere pertinente afín de contar con los elementos de convicción suficientes para emitir su laudo.

4. Las partes pueden convenir que no se celebre la audiencia y que el arbitro resuelva con los escritos y documentos presentados por las partes.

5. Cuando lo considere apropiado, el árbitro podrá invitar a las partes para que renuncien a la

audiencia,

6. Es obligación de las partes asistir a las audiencias del procedimiento, por si o a través de sus legítimos representantes, que gocen de las facultades suficientes de representación para este caso, además de contar con facultades expresas para conciliar ante el árbitro y suscribir, en su caso, el convenio correspondiente.

7. Las resoluciones arbitrales pronunciadas en las audiencias se tendrán por notificadas en ese mismo acto, sin necesidad de formalidad alguna a quienes estén presentes o debieron haber estado.

8. El arbitro ordenará la práctica de las pruebas, dirigirá el debate y exigirá el cumplimiento de las formalidades que respondan y moderará la discusión, podrá impedir que los alegatos se desvíen hacia aspectos no pertinentes o inadmisibles, también podrá limitar el tiempo y número de veces del uso de la palabra a las partes que debieren venir, interrumpiendo a quienes hicieren uso abusivo de su derecho.

9. El arbitro contará con las más amplias facultades disciplinarias para mantener el orden durante el debate y durante las audiencias.

10. El arbitro determinará el inicio y la conclusión de cada una de las etapas de la audiencia, precluyendo los derechos procesales que debieron ejercitarse en cada una de ellas.

La parte que asista tardíamente a una audiencia se incorporará al procedimiento en la etapa en que ésta se encuentre, sin perjuicio de la facultad del arbitro en materia de conciliación y/o mediación.

11. Una vez que los testigos, peritos o partes concluyan su intervención, a petición de ellos podrán ausentarse del recinto oficial cuando el arbitro lo autorice.

12. Durante el desarrollo de las audiencias, de estimarlo necesario, el arbitro podrá decretar recesos. Cuando una audiencia no logre concluirse en la fecha señalada para su celebración, el arbitro podrá suspenderla o diferirla, y deberá fijarse, en el acto, la fecha y hora de su reanudación, salvo que ello resultare materialmente imposible, y ordenar su reanudación cuando



resulte pertinente.

13. Para producir fe, las audiencias se registrarán por medios electrónicos, o cualquier otro idóneo como los tradicionales ajuicio del arbitro, que permita garantizar la fidelidad e integridad de la información, la conservación y reproducción de su contenido y el acceso a los mismos a quienes, de acuerdo a la ley, tuvieren derecho a ella.

Al inicio de las audiencias, el arbitro hará constar oralmente en el registro a que se hace referencia en el párrafo anterior la fecha, hora y lugar de realización, el nombre de las demás personas que intervendrán.

Las partes y los terceros que intervengan en el desarrollo de las audiencias deberán rendir previamente protesta de que se conducirán con verdad. Para tal efecto, el arbitro les tomará protesta, apercibiéndolos de las penas que se imponen a quienes declaran con falsedad.

14. Al terminar las audiencias, se levantará acta que deberá contener, cuando menos:

I. El lugar, la fecha y el expediente al que corresponde; II. El nombre de quienes intervienen y la constancia de la inasistencia de los que debieron o pudieron estar presentes, indicándose la causa de la ausencia si se conoce; III. Una relación sucinta del desarrollo de la audiencia, y IV. La firma del arbitro.

15. El arbitro deberá identificar y salvaguardar el medio en donde se encuentre registrada la audiencia respectiva, identificar dicho medio con el número de expediente y tomar las medidas necesarias para evitar que pueda alterarse.

16. Las partes o sus autorizados o representantes podrán solicitar copia simple o certificada de las actas o copia en medio electrónico de los registros que obren en el procedimiento, la que deberá ser certificada en los términos del artículo anterior a costa de la parte que lo solicite y previo el pago correspondiente.

Tratándose de copias simples, la Secretaría General debe expedir sin demora alguna aquéllas que

se le soliciten, bastando que la parte interesada lo realice verbalmente.

17. La conservación de los registros estará a cargo del arbitro que los haya generado, los que deberán contar con el respaldo necesario.

Cuando por cualquier causa se dañe el soporte material del registro afectando su contenido, el arbitro ordenará el reemplazarlo por una copia fiel, que obtendrá de quien la tuviere, si no dispone de ella directamente.

18. En las instalaciones de la Institución Administradora del arbitraje estarán disponibles los instrumentos y el personal necesarios para que las partes tengan acceso a los registros del procedimiento, a fin de conocer su contenido.

#### SECCIÓN IV. LAUDO.

Artículo 13. Laudo.

1. El arbitro dictará el laudo dentro de los siguientes 15 días hábiles por escrito y lo entregará a la Secretaría General para que lo notifique.

2. El laudo no contendrá razones.

3. El laudo deberá distinguir la resolución principal, la de los intereses y las costas.

#### SECCIÓN V. LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD.

Artículo 14. Los árbitros, el Colegio, la Secretaría General y los empleados de estos, no serán responsables frente a persona alguna por acto u omisión alguna relacionada con un procedimiento arbitral conducido bajo sus auspicios.

#### ARANCEL PARA EL CÁLCULO DEL COSTO DEL ARBITRAJE ABC

Monto de la controversia Costo del arbitraje

Hasta 100,000	5,000.00
100,001 a 200,000	5,000+2.5% del excedente del límite inferior
200,001 a 300,000	7,500.00+3.5% del excedente del límite inferior
300,001 a 400,000	11,000+4% del excedente del límite inferior
400,001 a LIMITE	15,000+6% del excedente del límite inferior

\*Del costo del arbitraje corresponde el 40% para la Institución Administradora y Nominadora y el 60% para el arbitro.

EL ARRENDADOR

**"GUZMAN MERINO Y NUÑO", SOCIEDAD CIVIL**  
 Administrador Único el señor Licenciado  
**ALVARO GUZMAN MERINO**

EL ARRENDATARIO

**PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO**  
 por conducto de su representante legal el señor  
 Licenciado **ENRIQUE AUBRY DE CASTRO PALOMINO**

EL FIADOR

**LUIS MANUEL VELEZ ORTEGA**

TESTIGO

**SALVADOR SANDOVAL SOTO**

TESTIGO

**DAVID CONTRERAS VAZQUEZ**