

ACUERDO DE LA JUNTA EJECUTIVA DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO, POR EL QUE APRUEBA EL FORMATO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA INSTALACIÓN DE LOS CONSEJOS DISTRITALES ELECTORALES PARA EL PROCESO ELECTORAL ESTATAL ORDINARIO 2015-2016

ANTECEDENTES

I. Con fecha veintidós de agosto de dos mil quince se publicó en el Periódico Oficial del Estado, el decreto del Honorable Congreso del Estado, por el que reformó, adicionó y derogó diversas disposiciones del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla.

Derivado de dichas modificaciones el artículo 79 del CIPEEP indica que el proceso electoral iniciará en la cuarta semana de noviembre del año previo al de la jornada electoral.

II. A través del acuerdo identificado con el rubro CG/AC-031/15, el Consejo General designó como Directora Jurídica del Instituto Electoral del Estado a la Maestra María Eugenia Osuna Franco.

III. En fecha veintisiete de noviembre del año en curso mediante memorándum número IEE/DJ-901/2015, la Directora Jurídica del Instituto, María Eugenia Osuna Franco solicitó a la Secretaria Ejecutiva, Licenciada Dalhel Lara Gómez lo siguiente:

“...
Con fundamento en el artículo 101 Bis, fracción VII, del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla; y en atención a la memoranda identificada con la clave IEE/DA/1053/15, de fecha quince de noviembre de dos mil quince, suscrito por el Director Administrativo, mediante el cual nos informa las condiciones administrativas que imperarían en la celebración de los arrendamientos de los inmuebles que albergarán los Consejos Distritales Electorales en este Proceso Electoral Estatal Ordinario 2015-2016, el cual corre agregado en copia fotostática; en ese tenor, me permito solicitarle que por su conducto, en caso de no existir inconveniente alguno, someta a consideración de los integrantes de la Junta Ejecutiva de este Organismo Electoral, el formato de contrato de arrendamiento respectivo, documento que se le integrarán las diferentes condiciones financieras informadas por la Dirección Administrativa, dependiendo el caso concreto que impere en la negociación realizada ante los arrendadores de los inmuebles.
...”

CONSIDERANDO

1. Que, el numeral 78 del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla establece que son órganos centrales del Instituto Electoral del Estado el Consejo General y la Junta Ejecutiva.

2. Que, de conformidad con el diverso 95 fracción II del ordenamiento legal en cita establece que la Junta Ejecutiva tiene como atribución fijar las,



políticas generales, programas, sistemas y procedimientos administrativos del Instituto, por lo que resulta competente para atender la solicitud puesta a su consideración.

3. Que, en términos del numeral 93 fracción XXXVIII del Código Comicial establece que el Secretario Ejecutivo tiene entre otras atribuciones supervisar la instalación y funcionamiento de los Consejos Distritales y Municipales.

4. Que, el artículo 101 Bis del ordenamiento legal en cita establece que la Dirección Jurídica tiene, entre otras atribuciones, la de elaborar, y en su caso revisar, los contratos, convenios y demás actos jurídicos en los que sea parte el Instituto hasta su culminación y asesorar jurídicamente en las adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios por parte del Instituto.

En tal virtud, y con la finalidad de contar con los documentos que materialicen la contratación de inmuebles destinados a las actividades que desarrollarán los veintiséis consejos distritales a instalarse para el Proceso Electoral Estatal Ordinario 2015-2016, se considera necesario contar con los formatos pertinentes.

En ese sentido, la Dirección Jurídica de este Organismo Electoral presentó el *"Formato de contrato de arrendamiento para la instalación de los Consejos Distritales durante el Proceso Electoral 2015-2016"*, mismo que constituye un instrumento práctico y ágil para documentar la contratación de inmuebles que serán ocupados por los órganos transitorios del Instituto y que se anexa a este documento.

En mesa de trabajo previa a la aprobación de este documento, la Titular de la Dirección Jurídica explico:

- Que los formatos tienen como objetivo formalizar el acuerdo de voluntades respecto de los inmuebles que el organismo arrendará para instalar a los 26 Consejos Distritales Electorales y 217 Consejos Municipales Electorales, como motivo del proceso electoral ordinario 2015-2016.
- Así mismo en dichos formatos se observan las condiciones que la Dirección Administrativa del Organismo ha contemplado respecto del rubro de arrendamiento de inmuebles, fijados en el acuerdo relativo a la disponibilidad presupuestal aplicable y atendiendo a los principios de austeridad, disciplina presupuestal, eficacia y eficiencia en el ejercicio del gasto.

De conformidad con lo manifestado en párrafos anteriores, una vez analizado por esta Junta Ejecutiva en el referido modelos se observa una estricta observancia al marco legal aplicable en materia de contratos de arrendamientos, así como una claridad en cuanto al objeto del mismo y respecto a los derechos y obligaciones contractuales, por lo que aprueba el formato en sus términos y que corre agregado al presente acuerdo formando parte integrante del mismo.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, la Junta Ejecutiva del Instituto Electoral del Estado, de conformidad con lo establecido en el cuerpo del presente documento, emite el siguiente:

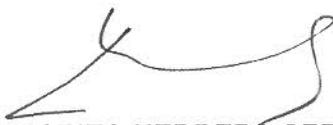
ACUERDO

PRIMERO. La Junta Ejecutiva del Instituto Electoral del Estado aprueba el formato de contrato de arrendamiento para la instalación de los Consejos Distritales Electorales para el proceso electoral estatal ordinario 2015-2016, en términos del considerando 4 del presente documento.

SEGUNDO. Notifíquese el presente acuerdo a través de la Dirección Técnica del Secretariado.

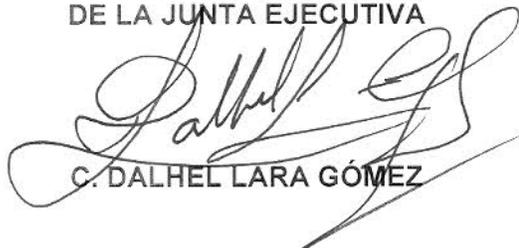
Este acuerdo fue aprobado por unanimidad de votos de los integrantes de la Junta Ejecutiva del Instituto Electoral del Estado de Puebla, en el inicio de la sesión ordinaria de fecha primero de diciembre de dos mil quince.

CONSEJERO PRESIDENTE
DE LA JUNTA EJECUTIVA



C. JACINTO HERRERA SERRALLONGA

SECRETARIA EJECUTIVA
DE LA JUNTA EJECUTIVA



C. DALHEL LARA GÓMEZ

CONSEJO DISTRICTAL ELECTORAL UNINOMINAL _____,
CON CABECERA EN EL MUNICIPIO DE _____

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, _____ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA EL "ARRENDADOR" Y POR LA OTRA EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL CIUDADANO JACINTO HERRERA SERRALLONGA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "ARRENDATARIO"; LAS CUALES EN SU CONJUNTO SE DENOMINARÁN "LAS PARTES"; ACTO QUE SE CELEBRA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

I. DECLARA EL "ARRENDADOR":

I.1. _____ ser propietario y/o poseedor del inmueble ubicado en _____

_____, tal y como lo demuestra con _____

_____, mismo que en copia simple se anexa al presente contrato.

I.2. En su carácter de Arrendador, es su voluntad dar en arrendamiento el inmueble mencionado en la declaración I.1 del presente capítulo.

I.3. Tener su domicilio ubicado en _____

_____ y podrá ser localizado en los teléfonos siguientes _____ y dentro del horario de _____.

II.- DECLARA EL "ARRENDATARIO":

II.1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 3, fracción II, párrafo tercero de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 71 y 72 del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla, el "ARRENDATARIO" es un organismo de carácter público y permanente, autónomo e independiente, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propios, encargado de la función estatal de organizar las elecciones.

II.2. Todas las actividades del "ARRENDATARIO" se rigen por los principios de legalidad, imparcialidad, objetividad, certeza, independencia y máxima publicidad, de acuerdo con lo establecido por el artículo 8 del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla.

II.3. En términos de lo dispuesto por el artículo 75 del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla, el "ARRENDATARIO" tiene como fines:

V
igilar en el ámbito electoral el cumplimiento de las disposiciones de la Constitución Local, de las del referido Código y demás ordenamientos, que garanticen el derecho de organización y participación política de los ciudadanos;

C
ontribuir al desarrollo de la vida democrática;

G
arantizar la celebración periódica y pacífica de las elecciones para renovar a los integrantes de los Poderes Legislativo,

Ejecutivo y miembros de los Ayuntamientos;

- Asegurar el ejercicio de los derechos político-electorales de los ciudadanos y de los partidos políticos vigilando el cumplimiento de sus obligaciones;
- Vigilar la autenticidad y efectividad del voto como instrumento único de expresión de la voluntad popular;
- Preservar el fortalecimiento del régimen de partidos políticos; y
- Coadyuvar en la promoción y difusión de la Cultura política y la educación cívica.

II.4. Su representante para este acto, es el ciudadano **JACINTO HERRERA SERRALLONGA**, el cual fue designado Consejero Presidente del Consejo General del Instituto Electoral del Estado, en sesión extraordinaria de fecha treinta de octubre de dos mil quince, del Consejo General del Instituto Nacional Electoral, tal como se desprende del acuerdo identificado con la clave **INE/CG907/2015**; en consecuencia tiene la personalidad y facultad suficiente para representar al "ARRENDATARIO" y suscribir el presente Contrato, en términos del artículo 91 fracción I, del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla.

II.5. Cuenta con los recursos suficientes para cubrir el importe de este contrato y que una vez que fueron cumplidos los requisitos fijados para el ejercicio de los recursos, procede a la celebración del presente instrumento jurídico.

II.6. Conforme a la Declaración II.1 y en términos del artículo 19 del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla, el "ARRENDATARIO" celebra el presente acuerdo de voluntades a fin de desarrollar el Proceso Electoral Estatal Ordinario 2015-2016.

II.7. Conocer en su totalidad el bien inmueble materia del presente contrato.

II.8. Señala como domicilio el ubicado en la Boulevard Atlixco número 2103, Colonia Belisario Domínguez, Código Postal 72180, en la Ciudad de Puebla.

III.- DECLARAN "LAS PARTES":

1. Reconocerse recíprocamente la personalidad con que se ostentan.
2. Ser su más libre voluntad celebrar el presente contrato de arrendamiento.
3. El fin, motivo y objeto del presente acto jurídico son lícitos.
4. En la celebración de este contrato no media dolo, error, mala fe, lesión o cualquier otro elemento que vicie su ánimo y manifiestan estar conformes en sujetar su compromiso jurídico en los términos y condiciones que se insertan en las siguientes:



CLÁUSULAS

PRIMERA.- El presente contrato de arrendamiento tiene por objeto que el "ARRENDADOR" conceda a favor del "ARRENDATARIO", el uso y goce del inmueble ubicado en _____

términos de lo dispuesto por el artículo 2261 del Código Civil del Estado de Puebla. en

SEGUNDA.- El plazo a que se sujetará la vigencia del presente contrato será a partir del día primero de enero de dos mil dieciséis al treinta de junio de dos mil dieciséis.

Una vez fenecida la vigencia del presente contrato, no se le tendrá por renovado ni prorrogado, por lo que si el "ARRENDATARIO" tiene la necesidad de seguir ocupando el inmueble materia de este instrumento jurídico, se celebrará un nuevo contrato de arrendamiento.

TERCERA.- "LAS PARTES" acuerdan que es obligación del "ARRENDATARIO" pagar mensualmente al "ARRENDADOR" por concepto de renta vencida, la cantidad de \$ _____ (_____ 00/100 MN.), que será cubierta en el bien inmueble materia del presente contrato, dentro de los primeros cinco días del mes siguiente al vencido, para lo cual el "ARRENDADOR" deberá presentar en el bien inmueble materia del presente contrato el recibo de pago, aprobado por la Junta Ejecutiva del Instituto Electoral del Estado, mediante el acuerdo identificado como IEE/JE/0127/15, y/o el comprobante fiscal respectivo, según corresponda.

Siendo voluntad de "LAS PARTES" que por lo que respecta al pago por concepto de renta por los días que no representen meses completos, será determinada, a razón de dividir el importe de la renta mensual pactada, entre treinta y multiplicando el resultado por los referidos días, misma que será cubierta en los términos establecidos en el párrafo anterior.

CUARTA.- "LAS PARTES" convienen que el "ARRENDADOR" se compromete a entregar el inmueble señalado en la cláusula primera, en óptimas condiciones de funcionalidad y apariencia.

"LAS PARTES" de común acuerdo aceptan que el "ARRENDATARIO" no será responsable de los bienes muebles que se dejen al interior o al exterior del inmueble materia de este acuerdo de voluntades, siendo exclusiva responsabilidad del "ARRENDADOR", resguardar dichos bienes en lugar diferente o bajo llave.

QUINTA.- "LAS PARTES" acuerdan que el "ARRENDATARIO" en este acto, se compromete a realizar solamente el pago por arrendamiento, sin que sea cubierto el pago de cantidad alguna por concepto de pensión rentística adelantada o depósito.

SEXTA.- El "ARRENDADOR", se obliga a concederle al "ARRENDATARIO", temporalmente y durante la vigencia de este contrato el uso y goce del inmueble materia del presente contrato, con el objeto de establecer, única y exclusivamente, la oficina destinada al Consejo Distrital Electoral Uninominal con cabecera en el Municipio de _____, inmueble que deberá ser entregado en las condiciones óptimas para la instalación de la referida oficina, conviniendo "LAS PARTES" que el "ARRENDATARIO" podrá realizar el acondicionamiento e instalación de la misma.

SÉPTIMA.- El "ARRENDATARIO", se compromete a no subarrendar ni ceder a terceras personas, parcial o totalmente el uso del inmueble materia de este contrato sin el consentimiento por escrito de el "ARRENDADOR".

OCTAVA.- "LAS PARTES" acuerdan que el "ARRENDADOR" hace la entrega del inmueble materia del presente contrato al "ARRENDATARIO", sin adeudo alguno de los servicios de energía eléctrica, agua potable, servicio telefónico, así como de cualquier otro servicio de que dependa el inmueble, por lo que el "ARRENDATARIO" sólo responderá de los servicios que contrate y de los que dependa dentro del periodo de vigencia del presente acuerdo de voluntades.

NOVENA.- "LAS PARTES" acuerdan que el "ARRENDATARIO" quién debe conservar el buen estado del inmueble, dando aviso de inmediato al "ARRENDADOR" de cualquier situación que pudiera afectar al mismo, ya sea por causas ajenas y/o por causa de fuerza mayor, señalando un término prudente de tres días a efecto de que, el "ARRENDADOR" realice las reparaciones correspondientes, en caso de ser necesarias.

DÉCIMA.- Convienen "LAS PARTES" que si el "ARRENDADOR" no iniciare la realización de las reparaciones a que se refiere la cláusula anterior, en un término que no exceda de tres días naturales contados a partir del aviso hecho por el "ARRENDATARIO", podrán ser ejecutadas por éste a cuenta de renta.

DÉCIMA PRIMERA.- "LAS PARTES" pactan que durante la vigencia del arrendamiento, las adecuaciones o modificaciones que requiera el inmueble materia de este contrato para cubrir las necesidades del "ARRENDATARIO", serán pagadas a su costa, salvo lo dispuesto por el artículo 2286 del Código Civil para el Estado de Puebla; entendiéndose que todas las obras o mejoras que se realicen en un futuro, quedarán en beneficio del inmueble y formarán en todo momento parte del patrimonio del "ARRENDADOR", excepto el caso previsto por el artículo 2303 del Código Civil.

DÉCIMA SEGUNDA.- "LAS PARTES" acuerdan que este contrato podrá ser rescindido o darse por terminado de forma anticipada por el "ARRENDATARIO", sin necesidad de resolución judicial y sin que exista penalización alguna, haciendo entrega material del inmueble al "ARRENDADOR", el día señalado para tal efecto entre "LAS PARTES"; en consecuencia, el "ARRENDADOR" no podrá exigir por vía judicial o extrajudicial, el cumplimiento forzoso del presente contrato. Por lo anterior, el "ARRENDATARIO" en este acto se compromete a avisar por escrito al "ARRENDADOR" el día y hora de la desocupación del inmueble, dos días antes al día señalado para la desocupación; con el fin de que se haga la entrega material en atención a lo acordado en la Cláusula Décima Cuarta del presente contrato.

DÉCIMO TERCERA.- "LAS PARTES" acuerdan que el "ARRENDATARIO" se obliga a que una vez que llegue la fecha que se pacta para la terminación del presente contrato de arrendamiento, entregará al "ARRENDADOR" el inmueble, obligándose éste a recibirlo a su entera satisfacción con todas las modificaciones realizadas por el "ARRENDATARIO" para la instalación de sus oficinas y con el deterioro que por el uso normal sufra el mismo.

DÉCIMA CUARTA.- "LAS PARTES" acuerdan que una vez llegado el día de la terminación del presente acuerdo de voluntades, el "ARRENDADOR" se obliga a constituirse en el inmueble objeto del arrendamiento junto con el personal del Departamento de Recursos Materiales de la Dirección Administrativa del "ARRENDATARIO", para la entrega y recepción del bien inmueble objeto del presente contrato, levantando para tal efecto la constancia de finiquito correspondiente.

DÉCIMA QUINTA.- Es voluntad de "LAS PARTES" que para el caso de que el "ARRENDADOR" no se constituya en el inmueble objeto del arrendamiento el día de la terminación del presente acuerdo de voluntades, el "ARRENDATARIO" efectuará la entrega y recepción jurídica del inmueble arrendado, ante la Autoridad Judicial competente, dentro del plazo de cinco días hábiles siguientes.

DÉCIMA SEXTA.- Convienen "LAS PARTES", que de impedirse el uso al "ARRENDATARIO" del bien arrendado, por causa de juicio reivindicatorio o por caso fortuito o de fuerza mayor, se procederá de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2283 y 2296 del Código Civil para el Estado de Puebla. De igual forma, el "ARRENDADOR" será responsable de los vicios o defectos del bien arrendado que impidan su uso, no conocidos al momento de celebrar el presente acuerdo de voluntades, además de los vicios o defectos que sobrevengan en el curso del arrendamiento, sin culpa del "ARRENDATARIO". Obligándose también a responder de los daños y perjuicios que sufra el "ARRENDATARIO" si se le privare del uso o goce del inmueble objeto del presente contrato, por virtud de evicción.

Por otro lado, "LAS PARTES" de común acuerdo establecen, que el "ARRENDATARIO" no se hará responsable de los daños realizados al bien inmueble materia de arrendamiento, por actos vandálicos; en todo caso, estará obligado a presentar la denuncia correspondiente a efecto de que la Autoridad Competente inicie las investigaciones y la probable responsabilidad de los involucrados; por lo que, el "ARRENDADOR" no podrá exigir la reparación del daño provocado al bien hasta en tanto no se determine su responsabilidad en los daños.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Si por cualquier causa el "ARRENDATARIO" no desocupare el inmueble objeto del presente contrato, una vez transcurrido el plazo por el que se pactó el arrendamiento y no se haya celebrado un nuevo contrato de arrendamiento, se compromete a pagar los días que continuara ocupándolo, a razón de dividir el importe de la renta mensual pactada entre treinta y multiplicando el resultado por el número de días de retraso en la entrega materia de este contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- "LAS PARTES" manifiestan que cualquier situación no prevista en el presente acuerdo de voluntades, se estará a lo dispuesto por el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla vigente.

DÉCIMA NOVENA.- Cualquier cambio, modificación o ampliación que se requiera al presente acuerdo de voluntades se debe realizar por escrito, mismos que no deben contravenir a las condiciones que se establece en el presente contrato, empezando a surtir sus efectos a partir de la fecha de su firma.

VIGÉSIMA.- "LAS PARTES" manifiestan su conformidad, de que cualquier tipo de controversia que se suscite con motivo de la interpretación, aplicación o cumplimiento del presente contrato, así como para lo no previsto en el mismo, se resolverá de común acuerdo. Asimismo, para el caso de no llegar a una solución, se someten a las leyes y jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Puebla, por lo que renuncian expresamente al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

Leído el presente contrato y enteradas "LAS PARTES" que en el intervienen, de su valor, alcance y consecuencias jurídicas, se suscribe por triplicado en la Heroica Ciudad de Puebla de Zaragoza, a _____ de diciembre de dos mil quince. Acompañando al mismo copias simples de la identificación de "LAS PARTES", así como los documentos aportados por el mismo.

"EL ARRENDADOR"

"EL ARRENDATARIO"

C. JACINTO HERRERA SERRALLONGA.
REPRESENTANTE LEGAL DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO.