

ACUERDO DE LA JUNTA EJECUTIVA DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO, POR EL QUE APRUEBA EL FORMATO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LOS INMUEBLES QUE OCUPARÁN LOS CONSEJOS MUNICIPALES ELECTORALES A INSTALAR PARA EL PROCESO ELECTORAL ESTATAL ORDINARIO 2017-2018

ANTECEDENTES

I. En fecha treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete, el Consejo General ajustó la Normatividad para la Administración de los Recursos Financieros, Materiales e Informáticos del Instituto Electoral del Estado, documento que se identifica con la nomenclatura CG/AC-008/17.

II. A través del acuerdo con clave alfanumérica CG/AC-034/17 aprobado en sesión ordinaria de fecha tres de noviembre de dos mil diecisiete, el Consejo General de este Ente Electoral declaró el inicio del Proceso Electoral Estatal Ordinario 2017-2018, convocando a elecciones ordinarias para renovar los cargos de la Gubernatura del Estado, Diputaciones al Congreso Local y Ayuntamientos.

III. El treinta de diciembre de dos mil diecisiete, mediante acuerdo IEE/JE-095/17 la Junta Ejecutiva aprobó las Bitácoras de Tareas, las Fichas Técnicas de Indicadores y el Sistema de Evaluación al Desempeño de este Organismo Electoral para el Ejercicio Fiscal 2018.

IV. Mediante comunicado IEE/DJ-146/18, de fecha veintisiete de enero de dos mil dieciocho, la Directora Jurídica, Maestra María Eugenia Osuna Franco, solicitó a la Secretaria Ejecutiva del Organismo, Licenciada Dalhel Lara Gómez lo siguiente:

"...
Con fundamento en los artículos 94, 95 y 101, Bis, fracción II, del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla; anexo al presente el "Formato de Contrato para Arrendamiento de los inmuebles, para la instalación de los Consejos Municipales Electorales" para el Proceso Electoral Estatal Ordinario 2017-2018, con la finalidad de presentarlo, como un punto a tratar, en la próxima Sesión de la Junta Ejecutiva de este Organismo.
..."

V. Por memorándum IEE/SE-321/18, de fecha veintisiete de enero de dos mil dieciocho, la Secretaria Ejecutiva del Organismo, Licenciada Dalhel Lara Gómez solicitó al Director Técnico del Secretariado, Licenciado Noé Julián Corona Cabañas que el asunto indicado se incluyera dentro de los asuntos a tratar en la sesión de Junta Ejecutiva correspondiente, para determinar lo conducente.



CONSIDERANDO

1. Que, el artículo 78 del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla establece que son Órganos Centrales del Instituto, el Consejo General y la Junta Ejecutiva.

2. Que, de conformidad con el numeral 95 fracciones II y III del Código Comicial, la Junta Ejecutiva tiene como atribución la de fijar las políticas generales, programas, sistemas y procedimientos administrativos del Instituto; así como coordinar la ejecución de los programas de actividades de las Direcciones del Organismo; es por ello que éste Órgano Central es competente para atender la solicitud puesta a su consideración.

3. Que, el numeral 93 fracciones XX y XXXVIII del Código Comicial establece que son atribuciones del Secretario Ejecutivo, entre otras, tener a su cargo la Dirección Jurídica; así como supervisar la instalación y funcionamiento de los Consejos Municipales.

El diverso 101 Bis fracciones VII y VIII del Código de la materia establece que son atribuciones de la Dirección Jurídica, elaborar y en su caso revisar, los contratos, convenios y demás actos jurídicos en los que sea parte el Instituto hasta su culminación; así como asesorar jurídicamente en las adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios por parte del Organismo.

Derivado de lo anterior y con la finalidad de contar con los documentos que materialicen la contratación de bienes inmuebles destinados a las actividades que desarrollarán los doscientos diecisiete Consejos Municipales Electorales a instalarse para el Proceso Electoral Estatal Ordinario 2017-2018, se considera necesario contar con los formatos pertinentes.

En ese sentido, la Directora Jurídica presenta a los integrantes de la Junta Ejecutiva, el Formato de Contrato para Arrendamiento de los bienes inmuebles de los Consejos Municipales Electorales que funcionarán durante el Proceso Electoral Estatal Ordinario 2017-2018, el cual constituye un instrumento adecuado para documentar la contratación de espacios que ocuparán los mencionados Órganos Transitorios, anexo que se agrega a este acuerdo para formar parte integrante del mismo.

Es importante mencionar que dicho formato de contrato podrá adecuarse de conformidad con las necesidades de contratación que para cada uno de los inmuebles deba cubrirse.

Se estima que contar con un formato para la celebración de ese tipo de actos jurídicos no sólo garantiza una actuación uniforme por parte del Instituto en materia

de arrendamiento de inmuebles, sino que además, permite asegurar que las acciones que en esa materia se ejecuten, observen los principios de austeridad y disciplina en el ejercicio del gasto y se ajusten a la suficiencia presupuestal con la que cuenta el Instituto Electoral del Estado.

De conformidad con lo manifestado en párrafos anteriores, una vez que esta Junta Ejecutiva ha analizado el modelo contractual referido, se aprecia su estricta observancia al marco legal aplicable en materia de contratos, así como una redacción clara en cuanto al objeto, derechos y obligaciones contraídas por las partes; por lo anterior, aprueba el formato en los términos planteados por la Titular de la Dirección Jurídica.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, la Junta Ejecutiva del Instituto Electoral del Estado, emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. La Junta Ejecutiva del Instituto Electoral del Estado aprueba el formato de Contrato de Arrendamiento para los inmuebles que ocuparán los Consejos Municipales Electorales a instalar para el Proceso Electoral Estatal Ordinario 2017-2018, en términos del considerando 3 del presente documento.

SEGUNDO. Publíquese el presente acuerdo en la página electrónica de este Organismo Electoral.

Este acuerdo fue aprobado por unanimidad de votos de los integrantes de la Junta Ejecutiva del Instituto Electoral del Estado, en el reinicio de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho de la sesión ordinaria iniciada el día once del mismo mes y año.

CONSEJERO PRESIDENTE
DE LA JUNTA EJECUTIVA

C. JACINTO HERRERA SERRALLONGA

SECRETARIA EJECUTIVA
DE LA JUNTA EJECUTIVA

C. DALHEL LARA GÓMEZ

CONSEJO MUNICIPAL ELECTORAL DE _____, EN EL ESTADO DE PUEBLA, PERTENECIENTE AL DISTRITO ELECTORAL UNINOMINAL NÚMERO _____, 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, CONSEJERO PRESIDENTE DEL CONSEJO GENERAL, 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 DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

1. DECLARA "EL ARRENDADOR":

- 1.1. Que, es propietario y/o poseedor del inmueble ubicado en _____, tal y como lo demuestra con _____, mismo que en copia simple se anexa al presente contrato.
- 1.2. Que, en su carácter de Arrendador, es su voluntad dar en arrendamiento el inmueble mencionado en la declaración 1.1 del presente capítulo.
- 1.3. Que, tiene su domicilio ubicado en _____ y podrá ser localizado en los teléfonos siguientes _____ y dentro del horario de _____.

2. DECLARA "EL ARRENDATARIO":

- 2.1. Que, 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.
- 2.2. Que, todas las actividades de "EL 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.
- 2.3. Que, 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:
- Vigilar 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;
 - Contribuir al desarrollo de la vida democrática;
 - Garantizar 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.

2.4. Que, 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 a "EL ARRENDATARIO" y suscribir el presente Contrato, en términos del artículo 91 fracción I, del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla.

2.5. Que, 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.

2.6. Que, conforme a la Declaración 2.1 y en términos del transitorio décimo del DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla; de fecha 22 de agosto de 2015, "EL ARRENDATARIO" celebra el presente acuerdo de voluntades a fin de desarrollar el Proceso Electoral Estatal Ordinario 2017-2018.

2.7. Que, conoce en su totalidad el bien inmueble materia del presente contrato.

2.8. Que, señala como domicilio el ubicado en Boulevard Atlixco número 2103, Colonia Belisario Domínguez, Código Postal 72180, en la Ciudad de Puebla, Puebla.

3. DECLARAN "LAS PARTES":

- Reconocerse recíprocamente la personalidad con que se ostentan.
- Ser su más libre voluntad celebrar el presente contrato de arrendamiento.
- El fin, motivo y objeto del presente acto jurídico son lícitos.
- 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 de "EL ARRENDATARIO", el uso y goce del inmueble ubicado en _____.

en términos de lo dispuesto por el artículo 2261 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

SEGUNDA. El plazo a que se sujetará la vigencia del presente contrato será a partir del día _____ de _____ al _____ de _____ de dos mil dieciocho. 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 de "EL ARRENDATARIO" pagar mensualmente a "EL ARRENDADOR" mediante transferencia electrónica o en su caso cheque nominativo por la cantidad de \$ _____ (_____ 00/100 MN.), por concepto de renta adelantada, cantidad que incluye los impuestos que se generen y en su caso las retenciones que correspondan de conformidad con las disposiciones fiscales correspondientes, dicha mensualidad se pagará dentro de los primeros cinco días de cada mes, para lo cual "EL ARRENDADOR" deberá presentar, con anticipación, el comprobante fiscal digital correspondiente o en su caso el recibo aprobado por la Junta Ejecutiva del Instituto Electoral del Estado.

Siendo voluntad de "LAS PARTES", si se diera el caso; 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. Lo anterior de conformidad a lo establecido en el artículo 2284 del Código Civil vigente en el Estado de Puebla.

"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 de "EL 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 Municipal Electoral de _____, en el Estado de Puebla, perteneciente al Distrito Electoral Uninominal número _____, 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.

Así mismo acuerdan "LAS PARTES" que, para el caso de que el Consejo Municipal Electoral de _____, decidiera no continuar ocupando el inmueble objeto del presente contrato, "EL ARRENDADOR" estará obligado a devolver a "EL ARRENDATARIO", el monto de renta de los días no ocupados, tres días posteriores a la solicitud por escrito realizada por éste último; en caso contrario "EL ARRENDADOR" aplicará a favor del "ARRENDATARIO" una pena convencional equivalente al 10% (diez por ciento) del monto total del arrendamiento. "LAS PARTES" acuerdan suscribir la constancia de terminación anticipada y finiquito de contrato, instrumento para dar por terminada la relación contractual derivada del presente contrato.

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 a "EL 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 será "EL ARRENDATARIO" quién debe conservar el buen estado del inmueble, dando aviso de inmediato a "EL 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. Conviene "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 de "EL ARRENDATARIO", serán pagadas a su costa, salvo lo dispuesto por el artículo 2286 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano 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 de "EL ARRENDADOR", excepto el caso previsto por el artículo 2303 del Código Civil citado con antelación.

DÉCIMA SEGUNDA. "LAS PARTES" acuerdan que este contrato podrá ser rescindido o darse por terminado de forma anticipada de forma unilateral por "EL ARRENDATARIO", sin necesidad de resolución judicial y sin que exista penalización alguna, haciendo entrega material del inmueble a "EL 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 a "EL 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 a "EL 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 de "EL 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.

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 de "EL 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 SEXTA. Conviene "LAS PARTES", que de impedirse el uso a "EL 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 Libre y Soberano 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 de "EL 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. "LAS PARTES" acuerdan que si el inmueble no ha sido devuelto o no ha sido aceptada su devolución por parte de "EL ARRENDADOR", por razones ajenas a "EL ARRENDATARIO", una vez fenecida la vigencia del contrato, los días subsiguientes a esta fecha no generarán concepto de renta ni pago proporcional de los días extraordinarios por el uso del inmueble.

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 _____ de dos mil dieciocho. Acompañando a la misma copia simple de la identificación de "EL ARRENDADOR", así como los documentos aportados por el mismo.

POR "EL ARRENDADOR"

POR "EL ARRENDATARIO"

C. _____

C. JACINTO HERRERA SERRALLONGA
CONSEJERO PRESIDENTE
DEL CONSEJO GENERAL DEL
INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO