

## **POLÍTICAS Y LINEAMIENTOS GENERALES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA OFICINAS DE ÓRGANOS DESCONCENTRADOS DEL INSTITUTO ELECTORAL VERACRUZANO**

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 66 apartado A de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 99 y 113 fracción I y II del Código Electoral para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, el 1, 2, 3, 7 y 27 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

La Junta General Ejecutiva en reunión extraordinaria, emite los siguientes:

### **POLÍTICAS Y LINEAMIENTOS GENERALES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA OFICINAS DE ÓRGANOS DESCONCENTRADOS DEL INSTITUTO ELECTORAL VERACRUZANO.**

#### **OBJETIVO**

Establecer las directrices que regirán la actuación de los servidores públicos del Instituto Electoral Veracruzano responsables de la programación, presupuestación, selección, justipreciación, contratación, pago, ejecución y control del arrendamiento, mejora y adaptación de los inmuebles donde se instalen los Órganos Desconcentrados del Instituto.

#### **MARCO JURÍDICO**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Veracruz.

Código Electoral para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Reglamento de Comisiones del Instituto Electoral Veracruzano.

Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Código Fiscal de la Federación.

Ley del Impuesto sobre la Renta.

#### **DEFINICIONES**

Para los efectos de estas Políticas y Lineamientos se entenderá por:

- a) **Arrendador:** Propietario, poseedor, administrador o representante legal, que da o cede en alquiler para el uso, disfrute, goce o aprovechamiento temporal alguna cosa, bien o servicio, por un determinado precio.

- b) **Arrendamiento:** Contrato por el cual una persona usa, disfruta, goza o aprovecha por un tiempo, determinado o indeterminado, un bien o servicio y se obliga a pagar por estos cierta cantidad.
- c) **Arrendatario:** Persona que mediante el pago de una contraprestación y durante determinado o indeterminado tiempo, usa, disfruta, goza o aprovecha un bien.
- d) **Bien Inmueble:** Bien o patrimonio material que por su naturaleza, destino u objeto, no tiene movilidad ni posibilidad de trasladarse de un lugar a otro sin destrucción o deterioro.
- e) **Código Electoral:** Código Electoral para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
- f) **Consejo:** Consejo General del Instituto Electoral Veracruzano.
- g) **DEA:** Dirección Ejecutiva de Administración del Instituto Electoral Veracruzano.
- h) **DEOE:** Dirección Ejecutiva de Organización Electoral del Instituto Electoral Veracruzano.
- i) **Evaluación de Propuestas:** Revisión y calificación de los bienes inmuebles que realiza el área responsable, conforme a las propuestas técnicas y económicas presentadas.
- j) **Instituto:** Instituto Electoral Veracruzano.
- k) **Justipreciación:** El justo valor de una cosa, la estimación o apreciación que hacen las partes al tasar el monto máximo a pagar por el arrendamiento del bien inmueble que el Instituto pretenda ocupar.

- l) **Órganos Desconcentrados:** Los Consejos Distritales y Municipales del Instituto, encargados de la preparación, desarrollo y vigilancia del proceso electoral en los distritos electorales uninominales.
  
- m) **Secretaría:** Secretaría Ejecutiva del Instituto.

## **1. DISPOSICIONES GENERALES**

1.1 Están obligados a observar las presentes Políticas y Lineamientos la Secretaría, la DEA, la DEOE o cualquier servidor público del Instituto, que lleve a cabo actos de búsqueda, programación, presupuestación, selección, justipreciación, contratación, pago, ejecución y control del arrendamiento, mejora y adaptación de los inmuebles seleccionados para órganos desconcentrados.

1.2. Las disposiciones de las presentes Políticas y Lineamientos serán aplicables únicamente en los procedimientos de arrendamiento de inmuebles seleccionados para el funcionamiento de los Órganos Desconcentrados del Instituto.

1.3. Todos los procedimientos en materia de arrendamiento que lleve a cabo el Instituto, deberán regirse por los criterios de eficacia y eficiencia, así como por los principios de certeza, imparcialidad, independencia, legalidad, máxima publicidad y objetividad que aseguren las mejores condiciones en cuanto al precio, calidad, funcionamiento, oportunidad y demás circunstancias atinentes al caso.

1.4. Los procedimientos de arrendamiento que se ejecuten deberán estar orientados al pleno cumplimiento de las metas y fines del propio Instituto.

## **2. DE LA PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTACIÓN DEL INMUEBLE**

2.1. La DEOE incluirá en su Proyecto de Programa Operativo Anual y Presupuesto, los requerimientos necesarios para cubrir oportunamente las

erogaciones por concepto de arrendamiento y posibles adaptaciones a inmuebles destinados a la instalación de los Órganos desconcentrados.

### **3. DE LA BÚSQUEDA Y SELECCIÓN DEL INMUEBLE**

3.1. La DEOE será la encargada de realizar la búsqueda de los inmuebles que el Instituto arrendará para los Órganos Desconcentrados, considerando los requisitos siguientes:

- a) Que el inmueble se ubique en la cabecera del Distrito del que se trate;
- b) Que el inmueble se encuentre bien comunicado; que las vialidades aledañas permitan el fácil acceso de los empleados del Instituto y el libre tránsito de vehículos pesados;
- c) Que el proceso de construcción del inmueble se encuentre totalmente concluido;
- d) Que el inmueble se encuentre preferentemente en una zona destinada a oficinas y en el primer cuadro de la localidad; se evitarán zonas de riesgo, propiedad o bajo custodia de dirigentes partidistas, candidatos o personas identificadas con algún partido político, cercanía con locales destinados a cultos religiosos, venta de bebidas alcohólicas, centros de vicio u oficinas partidistas o de asociaciones políticas;
- e) Que las dimensiones, distribución, higiene, seguridad y funcionalidad del inmueble en la medida de lo posible; aseguren y satisfagan las condiciones para ejecutar las actividades operativas del Instituto.
- f) Que la distribución del inmueble preferentemente, garantice espacios amplios y funcionales destinados para cubículos de los funcionarios, Sala de Sesión del Consejo, bodega, área de uso común, almacenamiento de material y documentación electoral;
- g) Que el inmueble no presente cuarteaduras, grietas o fracturas en su estructura, que pongan en riesgo la integridad del personal;

- h) Que los materiales, instalaciones o equipo existente en el inmueble no se encuentren deteriorados, en mal estado, sin mantenimiento, fuera de operación o servicio;
- i) Que los espacios interiores tengan las condiciones adecuadas de temperatura, ventilación natural y seguridad.
- j) Que el inmueble cuente con los servicios básicos necesarios para su operatividad; y,
- k) Que el inmueble se encuentre al corriente en el pago de los servicios necesarios para desarrollar las funciones de los Órganos Desconcentrados y que el “Arrendador” proporcione copia de los recibos respectivos.

3.2. Para la selección del inmueble que se pretenda arrendar, la DEOE deberá presentar las propuestas acompañadas cada una de ellas, de lo siguiente:

- a) Copia de la escritura pública que acredite la propiedad del inmueble, del recibo del predial, del poder notarial o, en su caso, del escrito que manifieste bajo protesta de decir verdad que posee facultades suficientes para dar en arrendamiento el inmueble en cuestión;
- b) Copia de la credencial de elector del “Arrendador”, o en su caso, el señalamiento de su domicilio, cuando éste sea diferente del que aparece en su credencial;
- c) Un croquis que señale la distribución de los espacios con que cuenta el inmueble; e,
- d) Impresiones fotográficas del inmueble.

3.3. La Secretaría y la DEA, a efecto de autorizar los arrendamientos de inmuebles, previa evaluación de las propuestas hechas por la DEOE, podrán dispensar, por escrito y justificadamente algunos de los requerimientos previstos, procurando siempre el cumplimiento de las funciones del Instituto y lo dispuesto por las presentes Políticas.

#### **4. DE LA JUSTIPRECIACIÓN DE LA RENTA**

4.1. La DEA fijará los parámetros de justipreciación de renta del inmueble, con base en la investigación de campo sobre la actualización de los precios de acuerdo a la región o zonas económicas, que realice la DEOE.

4.2. El trámite para la justipreciación del arrendamiento del inmueble seleccionado, se hará con base en las propuestas y en la programación presupuestada que para tal efecto realice la DEOE.

#### **5. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

5.1. El contrato de arrendamiento será celebrado por el representante legal del Instituto y el propietario, poseedor o persona autorizada para dar en arrendamiento el inmueble seleccionado.

5.2. El Instituto deberá celebrar contratos de arrendamiento por tiempo determinado.

5.3. Los inmuebles objeto del arrendamiento, serán destinados exclusivamente para la instalación y funcionamiento de los Órganos Desconcentrados del Instituto, y en ellos se realizarán las actividades propias de conformidad con lo estipulado en los acuerdos del Consejo y en el Código Electoral.

5.4. Los contratos de arrendamiento que se celebren para instalar los Órganos Desconcentrados iniciarán su vigencia a más tardar treinta días antes de la instalación del Consejo para el inicio del proceso electoral, considerando la disponibilidad presupuestal.

5.5. El precio pactado para el arrendamiento de inmuebles quedará sujeto a la disponibilidad presupuestal del Instituto, y no podrá incrementarse durante la vigencia del contrato.

5.6. En la presupuestación, se prevendrá un depósito para el arrendamiento del inmueble seleccionado destinado a garantizar el cumplimiento de las obligaciones propias del arrendatario, el que deberá ser devuelto si no fue utilizado al momento de concluir el contrato.

5.7. Firmado el contrato de arrendamiento, el Enlace Administrativo deberá levantar Acta Circunstanciada de la recepción del inmueble, en la que se hará constar lo siguiente:

- a) Las condiciones de las instalaciones y equipos propios del inmueble;
- b) La manifestación del propietario en lo relativo a la seguridad estructural y de las instalaciones; y,
- c) Los usos permitidos y, en general, todas las limitaciones derivadas de las características del inmueble.

## **6. DEL PAGO DE RENTAS**

6.1. El pago de renta se realizará mensualmente, dentro de los primeros cinco días de cada mes, previa entrega del recibo de pago a nombre del Instituto.

6.2. El pago de rentas se realizará en el propio inmueble, salvo a estipulación en contrario.

6.3. Para efectuar el pago se observarán las siguientes formalidades:

- a) La DEA implementará los mecanismos necesarios para el pago puntual de la renta y requerirá la entrega del comprobante de arrendamiento con sus requisitos fiscales correspondientes;
- b) No se realizará pago de renta alguno si no existe previamente contrato de arrendamiento firmado por las partes, notificado y entregado a la DEA; y,
- c) No se podrán realizar pagos de rentas de meses posteriores al que se encuentra en curso.

6.4. El recibo que expida el arrendador deberá reunir los requisitos fiscales establecidos en la ley de la materia.

6.5. La DEA, con el auxilio de la DEOE previa justificación por escrito, señalará las zonas geográficas en las que podrán aceptarse recibos simplificados y los requisitos que éstos deberán cumplir.

## **7. DE LAS MEJORAS Y ADAPTACIONES**

7.1. Se podrán realizar mejoras, modificaciones o adaptaciones a las instalaciones en los inmuebles objeto del contrato, con el objetivo de garantizar sus condiciones de seguridad, amplitud, funcionamiento, el resguardo de material y documentación electoral y la integridad física de los servidores públicos del Instituto.

7.2. Las mejoras y adaptaciones que se realicen a los inmuebles arrendados deberán hacerse una vez firmado el contrato de arrendamiento que las autorice o, en su defecto, después de obtenida la autorización por escrito del “Arrendador”.

7.3. Las mejoras y adaptaciones deberán ser sometidas a la consideración de la DEA y de la Secretaría, para su aprobación.

7.4. Las mejoras que se lleven a cabo en el inmueble arrendado no podrán, de ninguna forma, afectar la estructura del inmueble y sólo se realizarán aquellas estrictamente necesarias para el funcionamiento y el desarrollo de las actividades propias de las oficinas del Instituto.

7.5. Se podrán realizar mejoras y adaptaciones a los servicios de conservación, mantenimiento y seguridad de los inmuebles seleccionados, pero en ningún caso el monto de las erogaciones en mejoras y adaptaciones deberá exceder del equivalente del importe de una renta mensual, ni el tiempo requerido para realizarlas deberá exceder de un mes.

## **8. DE LA TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO**

8.1. Son causas de la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, independientemente de las señaladas en el Código Civil y en el contrato de arrendamiento, las siguientes:

- a) Que el inmueble deje de reunir alguno de los requisitos establecidos en las presentes Políticas y Lineamientos para su contratación.
- b) Que el Consejo General acuerde el cambio de sede de los Órganos Desconcentrados.



8.2. Si el inmueble no se ocupa por el periodo pactado, se pagarán de manera proporcional los días de renta en que se haya utilizado.

## **9. DE LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE**

9.1. La DEA, a través de sus enlaces responsables de la administración de los inmuebles para los Órganos Desconcentrados deberá realizar las acciones siguientes:

- a) Estar al corriente en el pago de la renta y tener en su poder los recibos originales;
- b) Entregar el inmueble en las condiciones en las que fue arrendado;
- c) Liquidar el pago de los servicios básicos hasta la fecha de ocupación;
- d) Retirar todos los bienes muebles y documentos oficiales antes de la desocupación del inmueble;
- e) Levantar un inventario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales, comparando su valor neto de reposición con el costo de desmantelar, transportar y volver a utilizar esos activos en otro inmueble, así como su vida útil remanente para efectos de tomar la determinación de dejarlos o retirarlos; y,
- f) Tramitar la carta de liberación del inmueble, con firma de conformidad y exención de toda responsabilidad por parte del “Arrendador”.

**Único:** La normatividad establecida en el presente documento entra en vigor al día siguiente de su aprobación por la Junta General Ejecutiva.

Las firmas que obran al calce pertenecen al documento aprobado por la Junta General Ejecutiva denominado “**POLÍTICAS Y LINEAMIENTOS GENERALES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA OFICINAS DE ÓRGANOS DESCONCENTRADOS DEL INSTITUTO ELECTORAL VERACRUZANO**”, dado en la sala de Sesiones del Consejo General del Instituto Electoral Veracruzano el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año 2015.