DICTAMEN CON PROYECTO DE ACUERDO 006/CAAS/SE/23-04-2026

POR EL QUE SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ADJUDICADO MEDIANTE EL DIVERSO 004/SO/29-01-2026 Y SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE LA ADENDA CORRESPONDIENTE.

ANTECEDENTES

1. El 30 de diciembre del 2025 se publicó el Decreto número 477, mediante el cual, el Honorable Congreso del Estado, aprobó el Presupuesto de Egresos del Estado de Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2026, en el que autorizó para el Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Guerrero un monto total de **$472,447,831.58 (Cuatrocientos setenta y dos millones cuatrocientos cuarenta y siete mil ochocientos treinta y un pesos 58/100 M.N.).**

2. El 15 de enero de 2026, el Consejo General de este Instituto Electoral, mediante Acuerdo 001/SE/15-01-2026, aprobó el Programa Operativo Anual, así como el Presupuesto de Ingresos y Egresos para el ejercicio fiscal 2026, del Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Guerrero.

3. El 19 de enero de 2026, el Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y servicios, mediante Acuerdo 01/CAAS/SO/19-01-2026, aprobó su Programa Anual de Trabajo para el Ejercicio Fiscal 2026.

4. El 19 de enero de 2026, el Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y servicios, mediante Acuerdo 02/CAAS/SO/19-01-2026, aprobó el Programa de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2026.

5. El 19 de enero de 2026, el Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios, mediante dictamen con proyecto de acuerdo 001/CAAS/SO/19-01-2026, aprobó la excepción al procedimiento de Licitación Pública Nacional, así como la adjudicación directa para la contratación del arrendamiento de los inmuebles que son utilizados como oficinas y bodegas del Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Guerrero, para el ejercicio fiscal 2026, mismo que fue aprobado por la Comisión de Administración, el 20 de enero del mismo año, mediante Acuerdo 002/CA/SE/20-01-2026

6. El 29 de enero de 2026, mediante Acuerdo 004/SO/29-01-2026, el Consejo General ratificó la excepción al procedimiento de Licitación Pública Nacional para la contratación del arrendamiento de los inmuebles que son utilizados como oficinas y bodegas del Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Guerrero y la adjudicación directa, para el ejercicio fiscal 2026.

7. El 29 de enero 2026, se suscribió el contrato de arrendamiento, celebrado entre el Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Guerrero y el C. Héctor Arturo García Guevara, para el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2026.

8. El 20 de febrero de 2026, se recibió en la oficialía de partes, el oficio signado por el C. Héctor Arturo García Guevara, propietario del inmueble objeto del presente dictamen de proyecto de Acuerdo, solicitando el 15% de incremento en el costo de la renta de dicho inmueble.

9. El 26 de marzo de 2026, el Consejo General, mediante el Proyecto de Acuerdo 017/SO/26-03-2026, aprobó la Primera modificación al Programa Operativo Anual, así como al Presupuesto de Ingresos y Egresos, correspondiente al Ejercicio Fiscal 2026, a efecto de incorporar remanentes del Ejercicio Fiscal 2025 e ingresos extraordinarios destinados a cubrir gastos de operación del Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Guerrero.

De conformidad con los antecedentes citados, y

CONSIDERANDO

I. Que, el artículo 41 Base V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), establece que, la organización de las elecciones es una función estatal que se realiza a través del Instituto Nacional Electoral y de los organismos públicos locales, en los términos que establece la propia Constitución

II. Que de conformidad con lo previsto en los artículos 195, fracción III, y 188, fracción XLVI, de la Ley Número 483 de Instituciones y Procedimientos Electorales del Estado de Guerrero, en relación con el artículo 17 del Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Guerrero, el Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios es competente para aprobar, modificar o actualizar contrataciones derivadas de servicios y bienes institucionales.

III. Que el artículo 84, segundo párrafo, de la Ley Número 230 de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos, Prestación de Servicios y Administración de Bienes Muebles e Inmuebles del Estado de Guerrero, dispone que los contratos podrán modificarse mediante adendas, siempre que el importe acumulado de éstas no exceda del veinte por ciento del monto original, manteniendo las condiciones iniciales pactadas.

MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ADJUDICADO MEDIANTE EL DIVERSO 004/SO/29-01-2026 Y AUTORIZACIÓN PARA LA SUSCRIPCIÓN DE LA ADENDA CORRESPONDIENTE

IV. Que, mediante Acuerdos 001/SE/15-01-2026 y 017/SO/26-03-2026, el Consejo General de este Instituto, aprobó el programa operativo anual 2026, así como al presupuesto de ingresos y egresos para el ejercicio fiscal 2026, y la primera modificación del mismo, asignando recursos en la partida presupuestal **32201 "Arrendamiento de edificios y locales"** por un monto de **$5,348,208.12 (Cinco millones trecientos cuarenta y ocho mil doscientos ocho pesos 12/100 M.N.)**, para el proyecto *704 "Servicios generales del Instituto",* a fin de fortalecer la capacidad operativa del Instituto y garantizar el cumplimiento oportuno y eficaz de sus funciones constitucionales.

V. Que, el 19 de enero de 2026, mediante dictamen con proyecto de acuerdo 001/CAAS/SO/19-01-2026, el Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios, aprobó la excepción al procedimiento de Licitación Pública Nacional, prevista en el artículo 44, fracción IX del Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios; lo anterior, en virtud de que se acreditaron las condiciones de oportunidad, economía y ventaja para el Instituto. Asimismo, se autorizó la adjudicación directa para el arrendamiento de los inmuebles que ocupa este Instituto Electoral como oficinas y bodegas, por un monto total de $5,199,708.12 (Cinco millones ciento noventa y nueve mil setecientos ocho pesos 12/100 M.N.), en favor de las personas físicas Elizhet Carlos López, Alma Sazil López Toledo, Carmen Lorena Salgado Guerrero y Héctor Arturo García Guevara, este último propietario del inmueble ubicado en Av. Llano Grande Lote 25 Mza. VI, fraccionamiento Ciudad Industrial, C.P. 39016, Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, por un importe mensual con el Impuesto al Valor Agregado de $110,000.00 (Ciento diez mil pesos 00/100 M.N.) y un monto total de $1,320,000.00 (Un millón trescientos veinte mil novecientos treinta y un pesos 08/100 M.N.).

VI. Que, en la misma fecha, la Comisión de Administración, mediante Acuerdo 002/CA/SE/20-01-2026, aprobó la excepción al procedimiento de invitación restringida y autorizó la adjudicación directa señalada en el punto anterior, con fundamento en el artículo 44, fracción IX del Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de este Instituto.

VII. Que, con fecha 29 de enero 2026, se suscribió el contrato para el arrendamiento del bien inmueble ubicado en Av. Llano Grande Lote 25 Mza. VI, fraccionamiento Ciudad Industrial, C.P. 39016, Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, por un monto mensual $110,000.00 (Cientos diez mil pesos 00/100 M.N.), que importan un total anual de $1,320,000.00 (Un millón trescientos veinte mil pesos 00/100 M.N.), celebrado entre, el Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Guerrero y el C. Héctor Arturo García Guevara, con vigencia a partir del día 01 de enero al 31 de diciembre de 2026.

VIII. Que, el 20 de febrero de 2026, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, el oficio signado por el C. Héctor Arturo García Guevara, propietario del inmueble utilizado como bodega, ubicado en Av. Llano Grande Lote 25 Mza. VI, fraccionamiento

Ciudad Industrial, C.P. 39016, Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, solicitando un incremento del 15% en el costo de la renta de dicho inmueble, por las manifestaciones ahí vertidas.

IX. Que, derivado de lo señalado en el punto anterior, el área competente procedió a realizar un estudio de mercado, con la finalidad de identificar las condiciones de oferta, precios de referencia y características de inmuebles similares disponibles en la zona, a efecto de contar con elementos objetivos para la toma de decisiones en materia de arrendamiento, en observancia del artículo 35 de la Ley de adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, así como de los artículos 46 y 47 del Reglamento de la Ley de adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

En este sentido, la Dirección Ejecutiva de Administración, a través de la Coordinación de Recursos Materiales y Servicios, llevó a cabo la investigación correspondiente, obteniendo los resultados siguientes:

INVESTIGACIÓN DE MERCADO PARA EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UTILIZADO COMO BODEGA

Análisis de precios de renta de inmuebles con características similares, localizados en la misma zona geográfica del inmueble actualmente arrendado por el Instituto.

NUM. PRO.	UBICACIÓN	M²	COSTO CON IVA	COSTO POR METRO CUADRADO
1	Boulevard Vicente Guerrero, km. 267, Colonia Tierras Prietas, C.P. 39017, Chilpancingo de los Bravo.	1,500	$160,000.00	$106.67
2	Boulevard Vicente Guerrero, Colonia Lázaro Cárdenas, C.P. 39019, Chilpancingo de los Bravo.	1,050	$179,800.00	$171.23

BODEGA QUE SE TIENE ACTUALMENTE ARRENDADA

NUM. PRO.	UBICACIÓN	M²	COSTO CON IVA	COSTO POR METRO CUADRADO DE BODEGA	COSTO POR METRO CUADRADO DE TERRENO
1	Av. Llano Grande Lote 25 Mza. VI, Fraccionamiento	Terreno 3,528.00 Bodega	$110,000.00	$94.60	$46.57

	Ciudad Industrial, C.P. 39016, Chilpancingo de los Bravo, Guerrero.	1,162.80			

Derivado del estudio referido, se advierte que el costo por metro cuadro del inmueble actualmente arrendado es de $94.60, en congruencia, el costo por metro cuadrado del terreno es de $46.57 mientras que, conforme a la investigación de mercado realizada respecto de inmuebles ubicados en la misma zona, los costos ascienden a $106.67 y $171.23, por metro cuadrado, respectivamente. En consecuencia, se estima que el precio contratado se encuentra significativamente por debajo de los valores de referencia del mercado.

X. Que, a efecto otorgar certeza jurídica y técnica respecto del valor de la renta del inmueble, y considerando las disposiciones en materia de valuación de bienes, se estimó procedente la contratación de servicios especializados para la realización de una justipreciación de rentas. Dicho estudio fue elaborado por la M.V.I. Lourdes Barrera Campos, con cédula profesional número 10068334, obteniéndose los siguientes resultados:

No. DE AVALÚO	FECHA	DOMICILIO DEL INMUEBLE	USO	VALOR DE RENTA MENSUAL EN NÚMEROS REDONDOS SEGÚN AVALÚO (SIN IVA)	COSTO DE RENTA 2026 (INCLUYE IVA)	COSTO DE RENTA CON EL 15% DE INCREMENTO 2026 (INCLUYE IVA)
ACJR202604006	04-abr-2026	Av. Llano Grande Lote 25 Mza. VI, fraccionamiento Ciudad Industrial, C.P. 39016, Chilpancingo de los Bravo, Guerrero.	Bodega	$155,000.00	$110,000.00	$126,500.00

XI. Que, la cláusula Segunda del contrato de arrendamiento establece expresamente que cualquier modificación al monto de la renta durante su vigencia, derivada de circunstancias económicas, administrativas, presupuestales o de cualquier otra naturaleza debidamente justificadas, deberá formalizarse mediante la adenda de modificación correspondiente, suscrita por **"LAS PARTES" y** previamente autorizada por el Consejo General de este Instituto.

XII. Que, en atención a lo dispuesto por el artículo 84, segundo párrafo, de la Ley Número 230 de Adquisiciones, Enajenación, Arrendamientos, Prestación de Servicios y Administración de Bienes Muebles e Inmuebles del Estado de Guerrero, y considerando la solicitud formulada por el arrendador, así como los elementos técnicos derivados de la investigación de mercado y la justipreciación de rentas, se tiene la convicción de que se acredita la procedencia jurídica y administrativa para autorizar la emisión de una adenda al

contrato celebrado el 29 de enero de 2026.

Lo anterior, con el objeto de modificar la Cláusula Segunda, a fin de establecer que el monto de la renta mensual a pagar, a partir del 01 de mayo de 2026, respecto del inmueble ubicado en Av. Llano Grande Lote 25 Mza. VI, fraccionamiento Ciudad Industrial, C.P. 39016, Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, será por un total de $126,500.00 (Ciento veintiséis mil quinientos pesos 00/100 M.N.), IVA incluido.

XIII. Que, este Comité advierte que la actualización del monto de la renta no implica modificación alguna a las demás condiciones contractuales previamente pactadas, subsistiendo en sus términos las obligaciones establecidas entre las partes. Asimismo, se estima que el monto actualizado se mantiene dentro de los parámetros razonables de mercado, conforme a los elementos comparativos y técnicamente previamente analizados.

Lo anterior es así, debido a que, de los resultados de la investigación de mercado no se advierte la existencia de condiciones más favorables que justifiquen la sustitución del inmueble actualmente arrendado, además de considerar que la continuidad del arrendamiento resulta una opción razonable y acorde con las necesidades institucionales, considerando los costos operativos y logísticos que implicaría dicha decisión.

Por tanto, se acredita la necesidad de modificar la Cláusula Segunda del contrato mediante la suscripción de la adenda correspondiente, la cual permitirá formalizar el nuevo monto de la renta en condiciones de legalidad, certeza jurídica y racionalidad del gasto público.

XIV. Que, en consecuencia, la suscripción de la adenda asegura el debido cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley Número 230 de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos, Prestación de Servicios y Administración de Bienes Muebles e Inmuebles del Estado de Guerrero, así como en el Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Guerrero, garantizando que los actos administrativos vinculados a la contratación pública se desarrollen bajo criterios de legalidad, transparencia y responsabilidad.

XV. Que, en este contexto, este Comité determina procedente proponer a la Comisión de Administración **la modificación del contrato de arrendamiento adjudicado mediante el diverso 004/SO/29-01-2026**, así como la autorización para la suscripción de la adenda correspondiente, al no contravenir disposición normativa alguna y resultar con los principios de eficacia, economía, eficiencia, imparcialidad, honradez y disciplina presupuestaria en la administración de los recursos públicos, garantizando además la continuidad operativa de las actividades institucionales.

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 41, Base V; 116, párrafo segundo, fracción IV, inciso c), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 188, fracción XLVI de la Ley 483 de Instituciones y Procedimientos Electorales del Estado de Guerrero; 2, párrafo primero, fracción IV, y 18 de la Ley Número 454 de Presupuesto y Disciplina Fiscal del Estado de Guerrero; 1, 3, 9, 10, 12, 17, 32 fracción III, y 60, fracción XIV, 84 Segundo párrafo, de la Ley Número 230 de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos, Prestación de Servicios y Administración de Bienes Muebles e Inmuebles del Estado del Estado de Guerrero; 15, 16, 17, 21 fracción VII, 41, 42, 43 y 44 fracciones VI y X, del Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Guerrero; así como los artículos 1 y 84 del Decreto Número 477 del Presupuesto de Egresos del Estado de Guerrero para el Ejercicio Fiscal 2026, el Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios, emite el siguiente:

DICTAMEN CON PROYECTO DE ACUERDO

PRIMERO. Se aprueba el presente Dictamen con proyecto de Acuerdo, mediante al cual se propone a la Comisión de Administración de este Instituto, la aprobación de la modificación del contrato de arrendamiento adjudicado mediante el diverso 004/SO/29-01-2026 y se autoriza la suscripción de la adenda correspondiente, bajo los siguientes puntos de Acuerdo:

> **PRIMERO.** Se aprueba la modificación del contrato de arrendamiento adjudicado mediante el diverso 004/SO/29-01-2026 y se autoriza la suscripción de la adenda correspondiente, para el periodo del 01 de mayo al 31 de diciembre de 2026, en términos de lo expuesto en los considerandos del **IV** al **XV** del presente Acuerdo.
>
> **SEGUNDO.** Se autoriza a la Presidencia y a la Secretaría Ejecutiva del Instituto Electoral y de Participación Ciudadana suscribir la adenda al contrato correspondiente.
>
> **TERCERO.** Notifíquese el presente acuerdo a la persona física Héctor Arturo García Guevara, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.
>
> **CUARTO.** Publíquese el presente Acuerdo en la página web del Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Guerrero.
>
> **QUINTO.** El presente Acuerdo entrará en vigor a partir de su aprobación por la Comisión de Administración del Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Guerrero.

SEGUNDO. Remítase, el presente Dictamen con Proyecto de Acuerdo a la Comisión de Administración, para su análisis, discusión y, en su caso, aprobación.

TERCERO. Publíquese el presente Dictamen con proyecto de Acuerdo en la página de internet oficial de este Instituto.

El presente Dictamen con proyecto de Acuerdo fue aprobado por unanimidad de votos de las y los integrantes del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Guerrero, en la Décima Primera Sesión Extraordinaria, celebrada el día veintitrés de abril de dos mil veintiséis.

EL COMITÉ DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL INSTITUTO ELECTORAL Y DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL ESTADO DE GUERRERO.

C. DORA LUZ MORALES LEYVA,
CONSEJERA PRESIDENTA DEL COMITE DE
ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS.

C. LUZ FABIOLA MATILDES GAMA,
CONSEJERA PRESIDENTA DEL INSTITUTO ELECTORAL Y DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL ESTADO DE GUERRERO.

C. PEDRO PABLO MARTÍNEZ ORTIZ,
SECRETARIO EJECUTIVO DEL INSTITUTO ELECTORAL Y DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL ESTADO DE GUERRERO.

C. VICTOR DE LA PAZ ADAME
TITULAR DEL ÓRGANO INTERNO DE CONTROL.

C. MARTÍN PÉREZ GONZÁLEZ,
DIRECTOR EJECUTIVO DE PRERROGATIVAS Y PARTIDOS POLÍTICOS.

C. PATRICIA URBINA CORREA,
DIRECTORA EJECUTIVA DE ORGANIZACIÓN ELECTORAL.

C. ZENAIDO ORTÍZ AÑORVE,
DIRECTOR EJECUTIVO DE SISTEMAS NORMATIVOS PLURICULTURALES.

C. ALBERTO GRANDA VILLALBA,
DIRECTOR EJECUTIVO DE EDUCACIÓN CÍVICA
Y DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

C. ALINA JIMÉNEZ APARICIO,
DIRECTORA GENERAL DE
INFORMÁTICA Y SISTEMAS.

C. AZUCENA ABARCA VILLAGÓMEZ,
DIRECTORA GENERAL JURÍDICA
Y DE CONSULTORÍA.

C. JUAN IVAN BARRERA SALAS,
REPRESENTANTE DEL PARTIDO DEL
TRABAJO.

C. JUAN MANUEL MACIEL MOYORIDO,
REPRESENTANTE DEL PARTIDO
DEL VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO.

C. ROSIO CALLEJA NIÑO,
REPRESENTANTE DEL PARTIDO
MORENA.

C. ULISES CANO APARICIO
REPRESENTANTE DEL PARTIDO DE LA
REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA GUERRERO.

C. JEHOVANA ALEJO CARRILLO,
REPRESENTANTE SUPLENTE DEL
PUEBLO AFROMEXICANO.

C. ROSSIBEL BELLO MATEO, REPRESENTANTE
DE LOS PUEBLOS Y COMUNIDADES
ORIGINARIAS.

C. ANA IRIS AGAMA VELASCO,
DIRECTORA EJECUTIVA DE
ADMINISTRACIÓN Y
SECRETARIA TÉCNICA DEL COMITÉ DE
ADQUISICIONES,
ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS.

Nota: Las presentes firmas corresponden al Dictamen con proyecto de Acuerdo 006/CAAS/SE/23-04-2026 por el que se aprueba la modificación del contrato de arrendamiento adjudicado mediante el diverso 004/SO/29-01-2026 y se autoriza la suscripción de la adenda correspondiente, aprobado en la Décima Primera Sesión Extraordinaria del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios, celebrada el día veintitrés de abril de dos mil veintiséis.