



**MARINA**  
SECRETARÍA DE MARINA



**NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICIÓN, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACIÓN DEL SISTEMA PORTUARIO NACIONAL ALTAMIRA, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.**

**Administración del Sistema Portuario Nacional Altamira, S.A. de C.V.**

Calle Río Tamesí, Km. 0 800, lado sur, Col. Puerto Industrial, Altamira, Tamaulipas, C.P. 89603.

Tel: 01 (833)260 60 60

[www.puertoaltamira.com.mx](http://www.puertoaltamira.com.mx)



## Índice

I. Fundamento .....	3
II. Objetivo .....	4
III. Marco Jurídico .....	5
IV. Ámbito de aplicación .....	6
V. Vigencia .....	6
VI. Actualización .....	6
VII. Glosario .....	7
VIII. Capítulo I. Normas y bases .....	10
IX. Capítulo II. Proyectos de inversión .....	14
X. Capítulo III. Condiciones de la COMPRAVENTA .....	16
XI. Capítulo IV. De los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO .....	17
XII. Capítulo V. CONTRATOS DE COMPRAVENTA, cuando la ENTIDAD tenga el carácter de COMPRADORA. ....	19
XIII. Capítulo VI. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, cuando tenga la ENTIDAD, el carácter de ARRENDATARIA. ....	21
XIV. Capítulo VII. Disposiciones Generales. ....	22

**Administración del Sistema Portuario Nacional Altamira, S.A. de C.V.**

Calle Río Tamesí, Km. 0 800, lado sur, Col. Puerto Industrial, Altamira, Tamaulipas, C.P. 89603.

Tel: 01 (833)260 60 60

[www.puertoaltamira.com.mx](http://www.puertoaltamira.com.mx)



## I. Fundamento

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos trigésimo cuarto, inciso g), del estatuto social de la Administración del Sistema Portuario Nacional Altamira, S.A. de C.V., (la ENTIDAD), 58, fracción XIV, de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, y 116 de la Ley General de Bienes Nacionales, se emiten los presentes NORMAS y BASES de la ENTIDAD, que regularán el otorgamiento de los contratos de adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles de la Zona de Desarrollo Industrial del Puerto de Altamira.

**Administración del Sistema Portuario Nacional Altamira, S.A. de C.V.**

Calle Río Tamesí, Km. 0 800, lado sur, Col. Puerto Industrial, Altamira, Tamaulipas, C.P. 89603

Tel: 01 (833)260 60 60

[www.puertoaltamira.com.mx](http://www.puertoaltamira.com.mx)



## II.

### Objetivo

Contar con un instrumento normativo interno que oriente a la ENTIDAD en las operaciones comerciales de inmuebles, ya sean traslativo de dominio o de arrendamiento, con la finalidad de:

- 1.1. Atender oportunamente las solicitudes de compraventa o arrendamiento de áreas de la zona de desarrollo del puerto, sujetas a comercialización y traslado de dominio;
- 1.2. Regular las operaciones de adquisición de inmuebles.
- 1.3. Efectuar una adecuada selección de los interesados en realizar proyectos de inversión industrial-portuarios;
- 1.4. Transparentar y dar certeza a las contrataciones de compraventa y/o arrendamiento que se realicen;
- 1.5. Impulsar la modernización, el desarrollo administrativo y la efectiva delegación de facultades;
- 1.6. Establecer, las facultades y deberes, de quienes comparecen por parte de la ENTIDAD a la realización de los actos que regulan las presentes NORMAS Y BASES, y
- 1.7. En general, garantizar un eficiente desarrollo de las operaciones inmobiliarias así como los servicios y actividades inherentes a la actividad industrial-portuaria.

### III.

#### Marco Jurídico

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley General de Bienes Nacionales
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal
- Ley Federal de las Entidades Paraestatales
- Ley Federal de Procedimiento Administrativo
- Ley de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria
- Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos
- Ley General de Sociedades Mercantiles
- Reglamento de la Ley Federal de Entidades Paraestatales
- Reglamento del Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal
- Reglamento de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal
- Presupuesto de Egresos de la Federación
- Código Civil Federal
- Ley de Impuesto Sobre la Renta
- Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias.
- Oficio-Circular que establece el mecanismo para fijar el monto de la renta que se aplicará para continuar la ocupación de los inmuebles arrendados por las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y para la contratación de nuevos arrendamientos.
- CIRCULAR No. PRES/003/2020 mecanismo para que las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal capturen en la página de Internet, que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) destine para tal efecto, los datos relativos a los contratos de arrendamiento que suscriban con el carácter de arrendatarias.
- Título de Concesión de la ENTIDAD
- Estatuto social de la ENTIDAD
- Programa Maestro de Desarrollo Portuario.
- Legislación local aplicable
- Lineamientos para la adquisición y enajenación de inmuebles por parte de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.
- Ley de Subdivisión, notificación y fraccionamiento.
- Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Tamaulipas.



**Administración del Sistema Portuario Nacional Altamira, S.A. de C.V.**

Calle Río Tamesí. Km. 0 800, lado sur, Col. Puerto Industrial, Altamira, Tamaulipas, C.P. 89603.

Tel: 01 (833)260 60 60

[www.puertoaltamira.com.mx](http://www.puertoaltamira.com.mx)

#### IV.

### Ámbito de aplicación

Las NORMAS y BASES constituyen un instrumento normativo interno aplicable en la ENTIDAD, respecto del otorgamiento de los CONTRATOS DE COMPRAVENTA y de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

#### V.

### Vigencia

El presente documento actualiza las NORMAS y BASES que regulan el otorgamiento de los contratos de adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, aprobadas por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, con fecha 16 de marzo de 2007. Las modificaciones realizadas obedecen a la necesidad de cubrir aspectos que se presentan en la práctica, durante el desarrollo del proceso inherente a la celebración de ese tipo de contratos.

Las NORMAS y BASES tienen vigencia indefinida y serán aplicables por el tiempo que el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la ENTIDAD disponga, o hasta que el mismo órgano de gobierno apruebe modificaciones a los mismos.



#### VI.

### Actualización

El presente documento preferentemente deberá ser revisado por el **COMITÉ DE OTORGAMIENTO DE CONTRATOS**, por lo menos una vez cada dos años, quien, en todo caso presentará sus propuestas de actualización al DIRECTOR GENERAL para que, de estimarlo procedente, las someta a la consideración del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

## VII.

### Glosario

Para los efectos de las presentes BASES, se entenderá por:

**ADMINISTRADOR PORTUARIO:** La ENTIDAD que ejerce los derechos y obligaciones derivados de la CONCESION otorgada por la SECRETARIA, y los derechos de dominio de los INMUEBLES de la ZONA DE DESARROLLO, en términos de sus estatutos sociales por conducto de su DIRECTOR GENERAL.

**ARRENDADORA:** La ENTIDAD, cuando en uso de sus facultades, transfiera el derecho de usar, aprovechar y/o explotar un INMUEBLE de su propiedad, ubicado en la ZONA DE DESARROLLO, bajo un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. En su caso, puede ser un tercero que arriende a la ENTIDAD un bien inmueble.

**ARRENDATARIA:** Es la persona física o moral a quien la ENTIDAD le arrienda un INMUEBLE de su propiedad, ubicado en la ZONA DE DESARROLLO bajo un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Igualmente, se considerará como ARRENDATARIA a la ENTIDAD cuando, por las necesidades operativas de la misma, resulte conveniente desarrollar la renta de bienes inmuebles a su favor con terceros.

**AVALÚO:** Dictamen técnico de valuación o justipreciación de rentas, emitido por el INDAABIN o valuadores certificados de acuerdo a la normatividad vigente.

**COMITÉ DE OTORGAMIENTO DE CONTRATOS:** El Comité de Otorgamiento de Contratos de la ENTIDAD, responsable de atender y evaluar las solicitudes de compraventa y arrendamiento de INMUEBLES; así como coadyuvar a las metas establecidas en estas materias y a la observancia de la ley y demás disposiciones aplicables.

**COMPRADORA:** La persona física o moral que, habiendo cubierto los requisitos establecidos en las presentes NORMAS y BASES, obtuvo la opinión favorable del **COMITÉ DE OTORGAMIENTO DE CONTRATOS** y adquiere un INMUEBLE mediante la celebración de un CONTRATO DE COMPRAVENTA. En su caso, puede aplicarse a la ENTIDAD en los supuestos indica.

**CONCESIÓN:** El Título de Concesión que el Gobierno Federal le otorgó a la ENTIDAD, por conducto de la SECRETARIA, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de septiembre de 1994, así como sus anexos y modificaciones.

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:** El Órgano de Gobierno de la ENTIDAD que, en términos del artículo 116 de la Ley General de Bienes Nacionales y de sus estatutos sociales, tiene entre otras,

**Administración del Sistema Portuario Nacional Altamira, S.A. de C.V.**

Calle Río Tamesí, Km. 0.800, lado sur, Col. Puerto Industrial, Altamira, Tamaulipas, C.P. 89603

Tel. 01 (833)260 60 60

[www.puertoaltamira.com.mx](http://www.puertoaltamira.com.mx)



la facultad indelegable de establecer las políticas, bases, lineamientos y criterios para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles que la sociedad requiera para la prestación de sus servicios.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** El Contrato por el cual la ENTIDAD se obliga a la entrega temporal del uso, goce, aprovechamiento y explotación de un INMUEBLE a la ARRENDATARIA y éste se obliga a pagar una renta. De igual forma, se entenderá, según sea el caso, al contrato por el cual la ENTIDAD recibe de un tercero un bien inmueble para su uso goce, aprovechamiento y explotación, en su carácter de ARRENDATARIA.

**CONTRATO DE COMPRAVENTA:** El contrato de traslado de dominio por el cual la ENTIDAD transfiere los derechos de propiedad de un INMUEBLE y por el cual la COMPRADORA, se obliga a pagar por dicho bien un precio cierto y en dinero, bajo las modalidades que en el mismo se pacten. De igual forma, se entenderá, según sea el caso, al contrato por el cual se transfieren a la ENTIDAD los derechos de propiedad de un bien inmueble por un tercero, con el carácter de VENDEDORA.

**DIRECTOR GENERAL.** El servidor público titular de la ENTIDAD, en ejercicio de sus facultades propias y que, además, puede desarrollar las delegadas por el CONSEJO DE ADMINISTRACION para disposición y dominio de los INMUEBLES.

**ENTIDAD:** La Administración del Sistema Portuario Nacional Altamira, S.A. de C.V.

**ESCRITURACIÓN.** Formalización de los CONTRATOS DE COMPRAVENTA y/o CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO que se hace constar en escritura pública otorgada ante la fe de un notario público del patrimonio inmueble federal, cumpliendo con la formalidad exigida por la normatividad aplicable.

**INDAABIN:** El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

**INMUEBLE (S):** La (s) fracción (es) de terreno, susceptible de fraccionarse, y que forma parte de la ZONA DE DESARROLLO, propiedad de la ENTIDAD, con sus mejoras y obras permanentes.

**INVERSIONISTA:** Es el interesado en establecer o instalar en la ZONA DE DESARROLLO un negocio relacionado con las actividades industriales portuarias y que, para tales fines, gestiona la celebración de un CONTRATO DE COMPRAVENTA o CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. 

**NORMAS y BASES:** Las presentes normas y bases que para la celebración de CONTRATOS DE COMPRAVENTA y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO tienen que observarse por la ENTIDAD.

**Administración del Sistema Portuario Nacional Altamira, S.A. de C.V.**

Calle Río Tamesí, Km. 0.800, lado sur, Col. Puerto Industrial, Altamira, Tamaulipas, C.P. 89603.

Tel: 01 (833)260 60 60

[www.puertoaltamira.com.mx](http://www.puertoaltamira.com.mx)



**PUERTO:** El Puerto Industrial de Altamira, ubicado en Altamira, Tamaulipas, el cual se compone del RECINTO PORTUARIO y de la ZONA DE DESARROLLO.

**PROGRAMA MAESTRO:** El Programa Maestro de Desarrollo Portuario del PUERTO, al que alude el artículo 41 de la LEY, con sus anexos y modificaciones; así como los documentos que lo complementen o lo sustituyan.

**RECINTO PORTUARIO:** El recinto portuario del PUERTO, cuyo acuerdo de delimitación y determinación se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 17 de enero de 1994 y la modificación a dicho acuerdo, publicada el 8 de julio de 1996, en el mismo medio de difusión oficial.

**SECRETARÍA:** La Secretaría de Marina.

**SFP:** La Secretaría de la Función Pública.

**SHCP:** La Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

**VENDEDORA.** En su caso, la ENTIDAD cuando realiza transmisión de dominio de un INMUEBLE o cualquier tercero que realiza a favor de la ENTIDAD la transmisión de un bien inmueble de su propiedad, en ambos casos a través de un CONTRATO DE COMPRAVENTA.

**ZONA DE DESARROLLO:** El área ubicada en la Zona de Desarrollo Industrial del PUERTO y fuera del RECINTO PORTUARIO, constituida por INMUEBLES, de propiedad y dominio privado de la ENTIDAD, destinada para el establecimiento de las instalaciones industriales y de servicios o de cualesquiera otras relacionadas con la función industrial-portuaria.





## VIII.

### Capítulo I. Normas y bases

#### 1.1. De la compraventa de INMUEBLES por parte de la ENTIDAD a favor de terceros.

La ENTIDAD, respecto de los INMUEBLES de su propiedad ubicados en la ZONA DE DESARROLLO, puede realizar todo tipo de contratos que regula el derecho común, por lo que está plenamente facultada para realizar CONTRATOS DE COMPRAVENTA.

De existir un INVERSIONISTA interesado en adquirir un INMUEBLE, deberá presentar solicitud a la ENTIDAD cumpliendo al efecto todos los requisitos exigidos por la misma.

Será motivo de cancelación de la solicitud de una operación de comercialización, cuando el INVERSIONISTA incurra en alteración o falsedad de los datos e información que proporcione en la solicitud respectiva.

El precio de un INMUEBLE será determinado por la ENTIDAD por conducto de su **COMITÉ DE OTORGAMIENTO DE CONTRATOS**, tomando en cuenta el AVALÚO, y en ningún caso dicho precio determinado será inferior al precio mínimo de venta contenido en el AVALÚO.

Los avalúos en todos los casos serán emitidos por INDAABIN.

En el supuesto en que el INVERSIONISTA solicite una reconsideración al avalúo que emita INDAABIN, invariablemente los gastos por concepto de honorarios correspondientes al nuevo avalúo que en su caso se emita, correrán por cuenta del INVERSIONISTA.

La ENTIDAD fijará los términos a que habrá de sujetarse el CONTRATO DE COMPRAVENTA que se suscriba.

Los CONTRATOS DE COMPRAVENTA se sujetan a la modalidad de: compraventa al contado o compraventa a plazos.

En los casos en que la ENTIDAD actúe como VENDEDORA, las superficies objeto de los CONTRATOS DE COMPRAVENTA serán invariablemente *ad mesuram*. Sin embargo, las superficies podrán manejarse *ad mesuram o ad corpus*, en aquellos CONTRATOS DE COMPRAVENTA cuando la ENTIDAD actúe como COMPRADORA.

La ENTIDAD como órgano rector del desarrollo portuario, vigila el cumplimiento de las obligaciones que al efecto contraiga quien actúe como COMPRADORA de inmuebles patrimoniales de origen federal, para evitar con ello la especulación con dichos bienes, y dado

**Administración del Sistema Portuario Nacional Altamira, S.A. de C.V.**

Calle Río Tamesí, Km. 0 300, lado sur, Col. Puerto Industrial, Altamira, Tamaulipas, C.P. 891603

Tel: 01 (833)260 60 60

[www.puertoaltamira.com.mx](http://www.puertoaltamira.com.mx)



que la finalidad es el desarrollo industrial portuario a través de la instalación de industrias y generación de empleos, la ENTIDAD por regla general pactará en los CONTRATOS DE COMPRAVENTA cláusulas de reserva de dominio sobre los INMUEBLES, cuya liberación quedará sujeta de manera enunciativa y no limitativa al: pago del precio total del INMUEBLE, destino del mismo, cumplimiento de inversión y obras, así como a las demás obligaciones relativas que así se pacten.

La ENTIDAD en casos excepcionales como por ejemplo la adquisición de inmuebles con el objeto de ampliar instalaciones existentes o el desarrollo de proyectos de gran envergadura y cuantiosos montos de inversión y que de acuerdo a su tipo y naturaleza no se prevea el riesgo para que ocurra una eventual especulación, por conducto de su **COMITÉ DE OTORGAMIENTO DE CONTRATOS**, podrá realizar operaciones inmobiliarias de traslado de dominio de INMUEBLES procediendo a su ESCRITURACIÓN sin pactar reserva de dominio, casos sobre los cuales invariablemente se deberá efectuar el pago al contado del precio total del INMUEBLE.

En los CONTRATOS DE COMPRAVENTA bajo la modalidad de pago a plazos, invariablemente se manejará la condición de reserva de dominio a favor de la ENTIDAD.

En los CONTRATOS DE COMPRAVENTA bajo la modalidad de pago a plazos, la ENTIDAD podrá otorgar al INVERSIONISTA, un periodo máximo de 18 (dieciocho) meses naturales para su liquidación, sujeto a financiamiento.

Los CONTRATOS DE COMPRAVENTA bajo la modalidad de pago a plazos, deberán sujetarse a un enganche mínimo del 20% (veinte por ciento) del valor total del INMUEBLE, pagadero a la firma del contrato respectivo y el resto del precio del INMUEBLE se deberá liquidar, a más tardar, en 18 (dieciocho) mensualidades con financiamiento, el cual podrá reflejarse de manera integral en el valor de la operación, conforme a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días más 5 (cinco) puntos porcentuales, publicada por el Banco de México, o conforme al indicador que lo sustituya, tomando como base la tasa del día de firma del instrumento.

El cobro de intereses por financiamiento previsto en el párrafo que antecede, no aplicará cuando la COMPRADORA realice un pago inicial de por lo menos el equivalente al 50% (Cincuenta por ciento) del precio total del INMUEBLE y se pacte en el CONTRATO DE COMPRAVENTA respectivo que el precio total será liquidado dentro de los 3 (tres) meses posteriores a la firma del mismo.

Asimismo, invariablemente en los CONTRATOS DE COMPRAVENTA bajo la modalidad de pago a plazos, deberá pactarse el cobro de intereses moratorios en el caso en que la COMPRADORA no cumpla con la fecha de pago establecida. El interés moratorio que se cause será por lo menos, a razón de 1.5 veces la tasa TIIE a 28 días, o conforme al indicador que lo sustituya, desde la fecha en que debió cumplirse la obligación y hasta la fecha del pago efectivo de la misma.

**Administración del Sistema Portuario Nacional Altamira, S.A. de C.V.**

Calle Río Tamesí, Km. 0 300, lado sur, Col. Puerto Industrial, Altamira, Tamaulipas, C.P. 39603.

Tel: 01 (833)260 60 60

[www.puertoaltamira.com.mx](http://www.puertoaltamira.com.mx)



La ENTIDAD no celebrará operaciones de compraventa en las que se pretenda o presuma la especulación de los INMUEBLES, o de aquéllos proyectos de inversión que no estén íntimamente vinculados con la actividad industrial-portuaria.

Los extranjeros no pueden adquirir los INMUEBLES, salvo que se sujeten a los términos del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y sus leyes reglamentarias.


Una vez celebrado el CONTRATO DE COMPRAVENTA, la ENTIDAD, salvo pacto en contrario, realizará la entrega real, jurídica y virtual del INMUEBLE al INVERSIONISTA, levantando al efecto el acta de entrega recepción correspondiente.

Respecto de CONTRATOS DE COMPRAVENTA sujeta a plazos y/o reserva de dominio, la ENTIDAD procederá a otorgar la ESCRITURACIÓN hasta en tanto se cumplan con las condiciones a que se sujete la operación. En estos supuestos, la COMPRADORA recibirá la posesión del INMUEBLE en forma precaria.

Los CONTRATOS DE COMPRAVENTA que celebre la ENTIDAD, deberán cumplir el requisito de ESCRITURACIÓN ante la fe de notario público del patrimonio inmueble federal.

Cuando se pacte un CONTRATO DE COMPRAVENTA para pago a plazos, se establecerá que la falta de dos pagos consecutivos, dará lugar a la rescisión de la operación y al pago de intereses moratorios y aplicación de penas convencionales.

La ENTIDAD podrá establecer, en consenso con la COMPRADORA, el derecho de preferencia a favor de aquélla, para el caso de que la COMPRADORA pretenda enajenar el INMUEBLE objeto de un CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Otorgada la ESCRITURACIÓN, los gastos y honorarios de la misma, correrán por cuenta de la COMPRADORA, así como el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles. La ENTIDAD pagará el Impuesto Sobre la Renta, y los derechos de subdivisión del INMUEBLE cuando así se pacte. 

La ENTIDAD por acuerdo previo del **COMITÉ DE OTORGAMIENTO DE CONTRATOS**, podrá pactar con terceros la celebración de contratos de promesa de compraventa respecto de determinado INMUEBLE, cuya vigencia no podrá exceder un período de 18 (dieciocho) meses. En estos casos, el INVERSIONISTA deberá entregar a la ENTIDAD, en la fecha de suscripción del contrato respectivo, una garantía de seriedad de la promesa, de por lo menos el 2.5 % (dos punto cinco por ciento) del precio referencial del INMUEBLE. Lo señalado en el presente párrafo no será aplicable en los casos en que la vigencia del instrumento sea de hasta 3 (tres) meses posteriores a su firma.

**Administración del Sistema Portuario Nacional Altamira, S.A. de C.V.**

Calle Río Tamesí, Km. 0.800, lado sur, Col. Puerto Industrial, Altamira, Tamaulipas, C.P. 89603.

Tel: 01 (833)260 60 60

[www.puertoaltamira.com.mx](http://www.puertoaltamira.com.mx)



Asimismo, la ENTIDAD también podrá pactar la celebración de convenios de opción de compraventa y de convenios de preferencia de compra, respecto de determinado INMUEBLE, cuya vigencia tampoco podrá exceder un período de 18 (dieciocho) meses. En cualquiera de estos instrumentos legales no será indispensable pactar una garantía de seriedad por parte del INVERSIONISTA, siempre y cuando se establezca en los mismos que si durante su vigencia se llegase a presentar solicitud formal de compraventa por parte de un tercero interesado en adquirir la totalidad o una fracción del INMUEBLE objeto del instrumento de que se trate, la ENTIDAD notificará sobre esta oferta al INVERSIONISTA otorgando un plazo no menor de 30 (treinta) días naturales para que éste decida si hará uso o no de la compra prevista, precisando que la respuesta negativa del INVERSIONISTA o el simple vencimiento del plazo aludido sin que éste se pronuncie al respecto, implicará la aceptación del INVERSIONISTA para que la ENTIDAD proceda a continuar con el trámite de la solicitud formal de compraventa del INMUEBLE realizada por el tercero interesado.

El precio de venta que se pacte en cualquiera de los instrumentos descritos en los dos párrafos precedentes podrá ser referencial y no necesariamente deberá establecerse con base en un AVALÚO. Dicho precio de venta referencial podrá determinarse por el **COMITÉ DE OTORGAMIENTO DE CONTRATOS** tomando como base el precio de venta pactado en operaciones previas respecto a terrenos en condiciones similares y ubicaciones cercanas al INMUEBLE objeto de dichos instrumentos.

En los CONTRATOS DE COMPRAVENTA que se formalicen, podrá establecerse el compromiso por parte de la ENTIDAD de constituir una reserva de terreno, por un tiempo de hasta 24 (veinticuatro) meses, en aquellos casos que la superficie en reserva sea colindante al INMUEBLE objeto del CONTRATO DE COMPRAVENTA y que la misma se destine para la ampliación de inversiones o instalaciones objeto de la operación previa; en estos casos no será necesario el otorgamiento de garantía de seriedad ni el establecimiento de la condicionante descrita, limitándose dichas reservas a no exceder del 50% (cincuenta por ciento) de la superficie originalmente adquirida. En este supuesto, se establecerá en el correspondiente CONTRATO DE COMPRAVENTA, que el precio de venta de la superficie en reserva se determinará con base en un AVALÚO, salvo que el uso de la opción se realice durante la vigencia del precio pactado en el CONTRATO DE COMPRAVENTA en el que se pacte la opción.



## IX.

### Capítulo II. Proyectos de Inversión

#### II.1. Procedimiento de las operaciones de compraventa.

La ENTIDAD tendrá en todo momento la facultad de evaluar si la solicitud de compra de sus INMUEBLES es factible y compatible con el desarrollo industrial portuario. Dicha facultad la ejercerá a través del **COMITÉ DE OTORGAMIENTO DE CONTRATOS**.

El INVERSIONISTA deberá presentar el proyecto de inversión a realizar en el INMUEBLE, con el fin de ser valorado técnica y económicamente por la ENTIDAD.

El proyecto de inversión deberá contener como mínimo, lo siguiente:

- Compatibilidad del proyecto con los usos de suelo previstos en el PROGRAMA MAESTRO.
- Generación de empleos.
- Montos y calendarización de las inversiones.
- Compromiso de mitigación de posibles impactos ambientales.
- Detalle de obras y edificaciones a realizar.
- Soportes financieros.

De la evaluación de los aspectos contenidos en el proyecto de inversión, el **COMITÉ DE OTORGAMIENTO DE CONTRATOS** determinará la viabilidad de celebrar la operación de compraventa. El precio de un INMUEBLE será determinado por la ENTIDAD por conducto de su **COMITÉ DE OTORGAMIENTO DE CONTRATOS**, tomando en cuenta el AVALÚO.

El **COMITÉ DE OTORGAMIENTO DE CONTRATOS**, fijará el valor del INMUEBLE considerando criterios tales como: la oportunidad de negocio, la actividad a realizarse y la ubicación del INMUEBLE, entre otros, y tomando como base el resultado del AVALÚO; considerándose para todos los casos que la primer propuesta de precio que dé a conocer la ENTIDAD al INVERSIONISTA, será por lo menos 10% (diez por ciento) superior al valor determinado en el AVALÚO.

Para el caso de que el INVERSIONISTA solicite reconsideración en el precio que le sea notificado por la ENTIDAD, el **COMITÉ DE OTORGAMIENTO DE CONTRATOS**, con base a los argumentos presentados, evaluará la solicitud del INVERSIONISTA y emitirá opinión determinando el precio de venta, el cual no podrá ser inferior al 10% establecido en el AVALÚO.



Sólo se aceptarán proyectos industriales, portuarios, comerciales y de servicios, cuyo objeto sea congruente con los usos de suelo y que sean compatibles con las instalaciones y actividades desarrolladas en el PUERTO.

De ser viable el proyecto del INVERSIONISTA, la ENTIDAD procederá a seleccionar el INMUEBLE adecuado y elaborará los planos para propuesta de ubicación del mismo, y procederá a solicitar el AVALÚO para determinar el precio del INMUEBLE.

Los usos de suelo del INMUEBLE quedarán establecidos en el CONTRATO DE COMPRAVENTA y no podrán variarse salvo que la ENTIDAD lo autorice considerando lo previsto en el PROGRAMA MAESTRO o que la autoridad competente lo disponga.

En los CONTRATOS DE COMPRAVENTA se establecerá la facultad de la ENTIDAD para verificar que el INVERSIONISTA destine el INMUEBLE al uso y destino pactados, realice los proyectos de inversión e inicie la operación de su unidad económica en los plazos establecidos.



## X.

### Capítulo III. Condiciones de la COMPRAVENTA

#### III.1. Requisitos del CONTRATO DE COMPRAVENTA

Tratándose de CONTRATOS DE COMPRAVENTA, la ENTIDAD establecerá las condiciones mínimas para que el INVERSIONISTA realice, en el INMUEBLE, las interconexiones a los servicios de agua, energía eléctrica, gas y telefonía, con que cuente el área de ubicación del INMUEBLE.

Corresponderá a la COMPRADORA, tramitar la contratación de los servicios que requiera ante las dependencias y organismos competentes así como cubrir los pagos por los consumos que genere.

La ENTIDAD podrá establecer en los CONTRATOS DE COMPRAVENTA, una retribución en su favor y a cargo de la COMPRADORA, por concepto de aportación proporcional para la recuperación de la inversión en infraestructura eléctrica, que se determinará en base a las cargas y voltaje que se otorguen al INMUEBLE, y en su caso, la interconexión a la red de gas, agua potable y cruda.

La COMPRADORA, al realizar construcciones en el INMUEBLE y/o durante la operación de sus instalaciones, se sujetará como mínimo, a lo siguiente:

- a) Dar al INMUEBLE el destino que se establezca en el CONTRATO DE COMPRAVENTA, sujetándose en lo aplicable a los lineamientos del PROGRAMA MAESTRO;
- b) Previo al inicio de la construcción de sus instalaciones, realizar en el INMUEBLE, los estudios de mecánica de suelos y demás estudios necesarios, debiendo proporcionar copia del resultado de los mismos a la ENTIDAD;
- c) Ajustarse al Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Altamira, Tamaulipas, y demás disposiciones que dentro de ese ámbito regulen el uso del suelo del INMUEBLE;
- d) Cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas, locales y federales, así como con los tratados Internacionales celebrados y ratificados por México, en materia de edificación, seguridad e higiene industrial, equilibrio ecológico, protección al ambiente y prevención de la contaminación ambiental;
- e) Destinar una fracción del total de la superficie del INMUEBLE, de cuando menos 5% (cinco por ciento), a la constitución de áreas Verdes.
- f) No ocupar áreas comunes, ajenas al INMUEBLE, para estacionamientos de vehículos de su propiedad y/o de sus clientes o usuarios, en las áreas colindantes al INMUEBLE.
- g) Realizar las construcciones dentro de los límites y colindancias del INMUEBLE.



## XI.

### Capítulo IV. De los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

#### IV.1. Del arrendamiento de INMUEBLES.

La ENTIDAD se encuentra plenamente facultada para realizar CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO respecto de los INMUEBLES de su propiedad, ubicados en la ZONA DE DESARROLLO.

De existir un INVERSIONISTA interesado en arrendar un INMUEBLE, deberá presentar solicitud a la ENTIDAD cumpliendo al efecto todos los requisitos exigidos por la misma.

Para el análisis de la viabilidad de la solicitud de un INVERSIONISTA, se observará lo previsto en el Capítulo II de las presentes NORMAS y BASES.

Será motivo de cancelación de la solicitud de una operación de arrendamiento, cuando el INVERSIONISTA incurra en alteración o falsedad de los datos e información que proporcione en la solicitud respectiva.

Los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO se sujetarán, en cuanto al plazo de duración, al proyecto de inversión a realizar.

El importe de la renta del arrendamiento de un INMUEBLE será determinado por la ENTIDAD, por conducto de su **COMITÉ DE OTORGAMIENTO DE CONTRATOS**, considerando el AVALÚO.

El AVALÚO será emitido por INDAABIN; los honorarios o derechos que cause su emisión, serán por cuenta y a cargo del INVERSIONISTA, Respecto a los avalúos que se requieran para la actualización del precio de renta, invariablemente deberán ser cubiertos por la ARRENDATARIA, situación que deberá pactarse en el respectivo CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

La ENTIDAD fijará los términos a que habrá de sujetarse el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que se suscriba.

Una vez celebrado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, la ENTIDAD, salvo pacto en contrario, realizará la entrega real, jurídica y virtual del INMUEBLE al INVERSIONISTA, levantando al efecto el acta de entrega recepción correspondiente.

Los usos de suelo del INMUEBLE no podrán variarse, salvo que la ENTIDAD lo autorice considerando lo previsto en el PROGRAMA MAESTRO o que la autoridad competente lo disponga.

**Administración del Sistema Portuario Nacional Altamira, S.A. de C.V.**

Calle Río Tamesí, Km. 0 300, lado sur, Col. Puerto Industrial, Altamira, Tamaulipas, C.P. 89603.

Tel. 01 (833)260 60 60

[www.puertoaltamira.com.mx](http://www.puertoaltamira.com.mx)



En los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, se establecerá la facultad de la ENTIDAD para verificar que la ARRENDATARIA, destine el INMUEBLE al uso y destino pactado, realice los proyectos de inversión e inicie la operación de su unidad económica en los plazos establecidos.

Establecerá que no se otorgará el derecho del tanto a la ARRENDATARIA.

La ENTIDAD no facultará a la ARRENDATARIA para que subarriende o ceda los derechos del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, salvo pacto en contrario debiendo solicitar autorización por escrito de la ASIPONA.

La ENTIDAD establecerá en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que la falta de dos pagos de importe de renta, consecutivos o no, dará lugar a la rescisión del mismo y al pago de intereses moratorios y la aplicación de penas convencionales.

En este tipo de instrumentos se establecerán las normas y bases que resulten aplicables, y que están descritas en los Capítulos II y III del presente documento.

## XII.

### **Capítulo V. CONTRATOS DE COMPRAVENTA, cuando la ENTIDAD tenga el carácter de COMPRADORA.**

El PUERTO es un complejo portuario industrial, localizado sobre inmueble de diversos orígenes jurídicos y que fueron expropiados para tal finalidad. Considerando que el proyecto original del PUERTO aún comprende áreas que no fueron oportunamente incorporadas por la vía del derecho público de expropiación, resulta conveniente a los intereses de la ENTIDAD proceder a la regularización de las áreas pendientes de incorporarse al proyecto original del PUERTO. En tal sentido, aquellos inmuebles no afectados por expropiaciones son susceptibles de adquirirse por vía de CONTRATOS DE COMPRAVENTA.

La ENTIDAD, para proceder a celebrar CONTRATOS DE COMPRAVENTA, con el carácter de COMPRADORA, se sujetará a las directrices contenidas en las presentes NORMAS y BASES, observando, asimismo, los lineamientos para la adquisición y enajenación de inmuebles por parte de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.

La ENTIDAD podrá solicitar la adquisición de inmuebles cuando ello resulte estrictamente indispensable para realizar los programas, obras y servicios a su cargo. La adquisición de inmuebles para el servicio de la ENTIDAD, se registrará por las leyes, políticas y demás disposiciones aplicables en esta materia, que se aprecian en el fundamento de las presentes NORMAS y BASES. El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN será oportunamente informado del programa de adquisiciones de inmuebles, para su autorización correspondiente.

La ENTIDAD deberá prever en su presupuesto anual o, en su caso, gestionar oportunamente las disponibilidades presupuestales necesarias para cubrir las erogaciones por concepto de adquisición de inmuebles.

En todo caso, se deberán observar las medidas de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestal que contenga el correspondiente presupuesto de Egresos de la Federación, así como las que establezcan la SHCP, la SFP y el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

La solicitud de adquisición deberá incluir el monto estimado de la erogación que representara la adquisición del inmueble.

Una vez recabada la aprobación del **COMITÉ DE OTORGAMIENTO DE CONTRATOS**, la solicitud de adquisición se presentará a la consideración del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN para, en su caso, obtener la autorización respectiva conforme a las disposiciones aplicables en la materia y



de acuerdo a lo previsto en el Presupuesto de Egresos de la Federación del ejercicio fiscal correspondiente.

La ENTIDAD llevará el control de los inmuebles que adquiera a través de la unidad administrativa que designe. Para tal efecto, las unidades encargadas de la adquisición, remitirán un informe por evento al DIRECTOR GENERAL, en el que se especifiquen los datos de los inmuebles adquiridos, su uso principal y el monto pagado.

El monto de la adquisición que contrate la ENTIDAD, en ningún caso podrá ser superior al señalado en el AVALÚO emitido por el INDAABIN.

Una vez que se cuente con la aceptación del propietario o, en su caso, de su representante, respecto al valor del inmueble con base en el avalúo emitido por el INDAABIN, se procederá a formalizar la adquisición para lo cual, la unidad administrativa adquirente, deberá remitir al DIRECTOR GENERAL la siguiente documentación:

- I. Copia del título de propiedad del inmueble, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad que corresponda;
- II. Copia de las boletas de pago de impuesto predial y de derechos de agua, por las que se compruebe que no se adeuda cantidad alguna por tales conceptos;
- III. Copia del certificado de libertad de gravámenes, expedido por el Registro Público de la Propiedad correspondiente;
- IV. Levantamiento topográfico del terreno.
- V. En el caso de personas morales, copia certificada de la escritura constitutiva y del poder que acredite la personalidad del representante.

La ENTIDAD designará el notario público del patrimonio inmueble federal, ante el cual se formalizará la adquisición del inmueble.

### XIII.

## **Capítulo VI. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, cuando tenga la ENTIDAD, el carácter de ARRENDATARIA**

Toda vez que el arrendamiento de inmuebles es una problemática común que enfrenta la Administración Pública Federal en general, resulta conveniente formular y poner en operación las normas y bases que propicien la selección de edificios que cuenten con las instalaciones adecuadas para la prestación de servicios públicos, que cumplan con la normatividad vigente en materia de uso del suelo, estacionamientos, construcciones, seguridad estructural, protección civil y protección del medio ambiente, y cuyos costos sean acordes al comportamiento del mercado inmobiliario.

En ese tenor, cuando la ENTIDAD, para sus fines sociales y operativos requiera de arrendar un inmueble, se sujetará a los lineamientos que se contienen en los siguientes acuerdos emitidos por la SFP y las disposiciones aplicables de la Ley General de Bienes Nacionales:

ACUERDO Por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias.

ACUERDO que tiene por objeto fijar los montos máximos de rentas que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades de la Administración Pública Federal podrán pactar, en los contratos de arrendamiento que celebren en su carácter de arrendatarias, en los casos estrictamente indispensables, de conformidad con el artículo décimo noveno del Decreto que establece las medidas de austeridad y disciplina del gasto de la Administración Pública Federal.



Asimismo, la ENTIDAD suscribirá el modelo de contrato que, como

ARRENDATARIA, se contiene anexo al primero de los acuerdos enunciados.



## XIV.

### Capítulo VII. Disposiciones Generales

#### VII.1. Casos especiales.

En lo no previsto en las presentes NORMAS y BASES, cada circunstancia será materia de análisis y estudio del **COMITÉ DE OTORGAMIENTO DE CONTRATOS**, cuya opinión será la sometida a la consideración del CONSEJO DE ADMINISTRACION, debiendo, en su caso, plasmar en los contratos respectivos, aquellas condiciones autorizadas para tales eventos; en cualquier circunstancia, deberá observarse la normativa aplicable.

#### VII.2. Áreas de responsabilidad.

Son áreas responsables de la aplicación de las presentes NORMAS Y BASES en la ENTIDAD, la Dirección General, la Gerencia de Planeación y Desarrollo, la Gerencia Jurídica, la Gerencia de Operaciones, la Gerencia de Ingeniería, la Gerencia de Administración y Finanzas y la Gerencia de Comercialización.

#### VII.3. Difusión.

Estas NORMAS y BASES y, en su caso, sus actualizaciones, deberán publicarse por Internet, a través de la página web de la ENTIDAD, dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que sean aprobados por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Para ello, los titulares de las Gerencias Jurídica y de Planeación y Desarrollo, remitirán el archivo electrónico correspondiente, en versión PDF, al área de Informática para que proceda a dicha publicación y lo difunda a través de la red electrónica interna.