



**GOBIERNO DE
MÉXICO**



**CORREDOR
INTEROCEÁNICO**
ISTMO DE TEHUANTEPEC

PUERTO DE COATZACOALCOS

ADMINISTRACIÓN PORTUARIA INTEGRAL
DE COATZACOLCOS, S.A. DE C.V.

**Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y
enajenación de inmuebles, que la Administración
Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V.,
requiera para prestación de sus servicios.**

**NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICIÓN,
ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACIÓN
PORTUARIA INTEGRAL DE COATZACOALCOS, S.A.
DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACIÓN DE
SUS SERVICIOS.**

Marzo, 2022.



**Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y
enajenación de inmuebles, que la Administración
Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V.,
requiera para prestación de sus servicios.**

Índice

Índice	2
Fundamento.....	3
Objetivo	4
Marco jurídico.....	6
Ámbito de aplicación	7
Vigencia.....	8
Actualización	9
Glosario.....	10
Capitulo I. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR PARTE DE LA ENTIDAD A TERCEROS.....	15
Capitulo II. DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CUANDO LA ENTIDAD TENGA EL CARÁCTER DE ARRENDADOR.	21
Capítulo III. DE LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES POR PARTE DE LA ENTIDAD A TERCEROS.	24
Capítulo IV. DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CUANDO LA ENTIDAD TENGA EL CARÁCTER DE ARRENDATARIA.	33
Capitulo V. Disposiciones Generales.....	34



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

Fundamento

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo Trigésimo Cuarto, inciso g) del Estatuto Social de la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., (en lo sucesivo la ENTIDAD), artículo 58, fracción XIV, de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, y artículo 116 de la Ley General de Bienes Nacionales, se emiten las presentes **NORMAS y BASES** de la ENTIDAD, que regularán la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles de la zona de desarrollo del Puerto de Coatzacoalcos, Ver.



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

Objetivo

Contar con un instrumento normativo interno que oriente a la ENTIDAD en las operaciones comerciales de inmuebles, en materia de adquisición, arrendamiento y enajenación, con la finalidad de:

- 1.1. Atender oportunamente las solicitudes de adquisición, arrendamiento y enajenación de áreas de la zona de desarrollo del puerto, sujetas a comercialización o traslado de dominio;
- 1.2. Efectuar una adecuada selección de los interesados en realizar proyectos de inversión industrial-portuarios;
- 1.3. Transparentar y dar certeza a las contrataciones de adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles que se realicen;
- 1.4. Impulsar la modernización, el desarrollo administrativo y la efectiva delegación de facultades;
- 1.5. 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
- 1.6. En general, garantizar la transparencia y un eficiente desarrollo de las operaciones inmobiliarias así como de los



**GOBIERNO DE
MÉXICO**



**CORREDOR
INTEROCEÁNICO**
ISTMO DE TEHUANTEPEC

PUERTO DE COATZACOALCOS

ADMINISTRACIÓN PORTUARIA INTEGRAL
DE COATZACOLCOS, S.A. DE C.V.

**Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y
enajenación de inmuebles, que la Administración
Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V.,
requiera para prestación de sus servicios.**

servicios y actividades inherentes a la actividad industrial-
portuaria.



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

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 de Puertos
- Ley General de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos.
- Ley General de Sociedades Mercantiles.
- Reglamento de la Ley de Puertos.
- 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 Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.
- Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal en que se realice la operación.
- Código Civil Federal.
- Ley de Impuesto Sobre la Renta.
- Título de Concesión de la ENTIDAD y sus Addendums.
- Estatuto social de la ENTIDAD.
- Programa Maestro de Desarrollo registrado ante la Dirección General de Puertos.
- Legislación local aplicable.
- Ley de Catastro del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
- Ley del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

Ámbito de aplicación

Las NORMAS y BASES constituyen un instrumento normativo interno aplicable en la ENTIDAD, para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para la prestación de sus servicios y las actividades inherentes a la actividad industrial-portuaria.



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

Vigencia

El presente documento actualiza las NORMAS y BASES para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios y las actividades inherentes a la actividad industrial-portuaria., aprobadas por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN en 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 a partir de su aprobación 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.



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

Actualización

El presente documento deberá ser revisado por el COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO, preferentemente cada cuatro 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.

Sin perjuicio de lo anterior, y cuando las condiciones lo requieran para efectos de las presentes NORMAS y BASES, el COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO podrá reunirse en cualquier momento debiendo presentar sus propuestas de actualización al DIRECTOR GENERAL en términos de lo señalado en el párrafo que antecede.



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

Glosario

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

ADMINISTRADOR PORTUARIO: La ENTIDAD que ejerce los derechos y obligaciones derivados de la CONCESIÓN otorgada por la **SCT**, y los derechos de dominio de los INMUEBLES de la ZONA DE DESARROLLO, en términos de su estatuto social por conducto de su DIRECTOR GENERAL.

ARRENDADORA: La ENTIDAD, cuando en uso de sus facultades, transfiera a un tercero, persona física o moral, el derecho de usar, aprovechar y/o explotar un INMUEBLE de su propiedad, ubicado en la ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO, bajo un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

ARRENDATARIA: Es la persona física o moral a quien la ENTIDAD le arrienda un INMUEBLE de su propiedad, ubicado en la ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO 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: Indistintamente, se identificará como el dictamen técnico de valuación o justipreciación de rentas, emitido por INDAABIN, por instituciones de crédito o por especialistas en la materia de valuación con cedula profesional expedida por autoridad competente, que será tomado como base para determinar el precio de adquisición, venta o el importe de la renta de los INMUEBLES.

CIIT: Corredor Interoceánico del Istmo de Tehuantepec, organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, no sectorizado.

COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO: El Comité Técnico de Desarrollo de la ENTIDAD, responsable de atender y evaluar las solicitudes de



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

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 TÉCNICO DE DESARROLLO y adquiere un INMUEBLE mediante la celebración de un CONTRATO DE COMPRAVENTA. En su caso, puede aplicarse a la ENTIDAD en los supuestos indicados.

CONCESIÓN: El Título de Concesión que el Gobierno Federal le otorgó a la ENTIDAD, por conducto de la SCT, 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 su Estatuto Social, tiene entre otras, 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 (ENAJENACIÓN). De igual forma, se entenderá, según sea el caso, al contrato por el cual se transfieren a la ENTIDAD los derechos de



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

propiedad de un bien inmueble por un tercero, con el carácter de VENDEDORA. (ADQUISICIÓN).

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 ADMINISTRACIÓN para disposición y dominio de los INMUEBLES.

DOF: Diario Oficial de la Federación.

ENTIDAD: La Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V.

ESCRITURACIÓN: Formalización de los CONTRATOS DE COMPRAVENTA (ADQUISICIÓN Ó ENAJENACIÓN) y/o CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO que se hacen constar en escritura pública otorgada ante la fe de un notario público del patrimonio inmobiliario federal, cumpliendo con la formalidad exigida por la normatividad aplicable.

GARANTÍA: Es un depósito de dinero (billete de depósito, fianza), a favor de la ENTIDAD en su carácter de arrendador, para garantizar el pago del alquiler del inmueble y el cumplimiento de otras responsabilidades del arrendatario en virtud del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

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 PORTUARIO, propiedad de la ENTIDAD, con sus mejoras y obras permanentes sujeto a enajenación o arrendamiento, o bien, la(s) fracción (es) de terreno susceptible de adquisición por la ENTIDAD.

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



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

un CONTRATO DE COMPRAVENTA o CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con la ENTIDAD.

LEY: La Ley de Puertos.

NORMAS y BASES: Las normas y bases que, deben observarse, para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios y las actividades inherentes a la actividad industrial-portuaria.

PUERTO: El Puerto de Coatzacoalcos, el cual se compone del RECINTO PORTUARIO COATZACOALCOS y RECINTO PORTUARIO EN LAGUNA DE PAJARITOS y de su ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO.

PROGRAMA MAESTRO: El Programa Maestro de Desarrollo 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, registrado ante la Dirección General de Puertos.

RECINTO PORTUARIO COATZACOALCOS: Aquel que se encuentra en la CONCESIÓN otorgada a la ENTIDAD, para la administración integral del puerto de Coatzacoalcos, Ver., publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de noviembre de 1994.

RECINTO PORTUARIO EN LA LAGUNA DE PAJARITOS: Aquel que se encuentra en el SEGUNDO Addendum al Título de Concesión otorgada a la ENTIDAD, para la administración integral del puerto de Coatzacoalcos, Ver., publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de noviembre de 2008.

SCT: La Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

SFP: La Secretaría de la Función Pública.

SHCP: La Secretaría de Hacienda y Crédito Público.



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

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 PORTUARIO: El área 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.



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

Capítulo I. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR PARTE DE LA ENTIDAD A TERCEROS.

I.1 Generalidades.

- Para efectos de las presentes Normas y Bases sin perjuicio de lo descrito en la normatividad aplicable, el PUERTO es un complejo portuario industrial, localizado sobre inmuebles 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, 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 regirá 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.



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

- 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.
- El monto de la adquisición del inmueble deberá estar considerado en el proyecto de inversión correspondiente.
- Los CONTRATOS DE COMPRAVENTA se sujetan a la modalidad de: compraventa al contado, compraventa a plazos, compraventa con reserva de dominio y compraventa AD MESURAM y AD CORPUS.
- La ENTIDAD llevará el control presupuestal, salvaguarda y registro de los inmuebles que adquiera, a través de la Gerencia de Administración y Finanzas. Asimismo, la Gerencia de Comercialización realizará la programación de las adquisiciones de terrenos, en función de los proyectos de inversión establecidos en el PROGRAMA MAESTRO, determinándose su uso principal.
- La ENTIDAD iniciará las negociaciones con los propietarios, por lo que una vez que se cuente con la aceptación de este último o en su caso, de su representante, respecto al valor del inmueble con base en el AVALÚO correspondiente, se procederá a solicitar la aprobación del COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO.
- El monto de la adquisición que contrate la ENTIDAD, en ningún caso podrá ser superior al señalado en el AVALÚO emitido por el INDAABIN, por instituciones de crédito o por los especialistas en la materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente.
- La Gerencia de Comercialización presentará ante el COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO para aprobación de cada terreno que se pretenda adquirir, lo siguiente:



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

- Croquis de ubicación del terreno.
 - Justificación de la adquisición, es decir, el proyecto de inversión al cual pertenece.
 - Precio por metro cuadrado negociado.
 - Superficie aproximada e importe resultante del terreno.
 - Precio máximo por metro cuadrado del avalúo para dicho terreno, mencionándose quien elaboró el avalúo.
- Una vez aprobado por el COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO y previo a la adquisición correspondiente, la Subgerencia Jurídica deberá contar con la siguiente documentación:
 - I. Copia del título de propiedad del inmueble de la persona (as) física (as) o moral (es), que al momento de la suscripción se ostente como legítimo propietario.
 - II. Copia de las boletas de pago de impuesto predial y de derechos de agua, en su caso, 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 físicas, copia certificada del acta de nacimiento, identificación oficial, Registro Federal de Contribuyentes y acta de matrimonio, en su caso; tratándose de personas morales, copia certificada de la escritura constitutiva, Registro Federal de Contribuyentes y del poder que acredite la personalidad del representante, identificación oficial de este último.
 - Realizadas las adquisiciones de terrenos correspondientes, la Gerencia de Comercialización en la primera sesión ordinaria de cada año, informará al COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO la superficie e importes pagados por los terrenos adquiridos en el ejercicio inmediato anterior.
 - Una vez recabada la aprobación del COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO, la solicitud de adquisición se presentará a la



**Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y
enajenación de inmuebles, que la Administración
Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V.,
requiera para prestación de sus servicios.**

consideración del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN para, en su caso, obtener la autorización respectiva conforme a las disposiciones aplicables en la materia y de acuerdo con lo previsto en el Presupuesto de Egresos de la Federación del ejercicio fiscal correspondiente.

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



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

I.2. Procedimiento de las operaciones de compraventa.

- La Gerencia de Comercialización deberá:
 - Identificar los programas y proyectos de inversión dentro del PROGRAMA MAESTRO, que requieran la adquisición de terrenos para su desarrollo.
 - Registrar en la cartera de programas y proyectos de inversión de la Unidad de Inversiones de la SHCP, el proyecto de inversión que considere la adquisición de terrenos que sean necesarios para el desarrollo portuario, atendiendo los lineamientos establecidos para elaborar los análisis costo y beneficio.
 - Solicitar la elaboración del avalúo del terreno a adquirir, el cual establecerá los límites máximos mediante los cuales se podrá negociar la celebración de un CONTRATO DE COMPRAVENTA.
- Previo a la celebración del CONTRATO DE COMPRAVENTA, la Gerencia de Administración y Finanzas verificará que cada operación cuente con el importe autorizado en el Oficio de Liberación de Inversión correspondiente.
- El AVALÚO deberá ser realizado por el INDAABIN, por instituciones de crédito o por los especialistas en la materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, según corresponda.
- Una vez recabada la aprobación del COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO, 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 con lo previsto en el Presupuesto de Egresos de la Federación del ejercicio fiscal correspondiente.



**GOBIERNO DE
MÉXICO**



**CORREDOR
INTEROCEÁNICO**
ISTMO DE TEHUANTEPEC

PUERTO DE COATZACOALCOS

ADMINISTRACIÓN PORTUARIA INTEGRAL
DE COATZACOLCOS, S.A. DE C.V.

**Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y
enajenación de inmuebles, que la Administración
Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V.,
requiera para prestación de sus servicios.**

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



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

Capítulo II. DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CUANDO LA ENTIDAD TENGA EL CARÁCTER DE ARRENDADOR.

- La ENTIDAD se encuentra plenamente facultada para realizar CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO respecto de los INMUEBLES de su propiedad, ubicados en la ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO.
- De existir un INVERSIONISTA interesado en arrendar un INMUEBLE, deberá presentar solicitud a la Gerencia de Comercialización 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 por el COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO en 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 del arrendamiento de un INMUEBLE será determinado por la ENTIDAD por conducto de su COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO, considerando que no podrá ser menor al valor de referencia determinado en el AVALÚO.
- La Gerencia de Comercialización determinará la persona autorizada para la emisión del AVALÚO y los honorarios o derechos que cause su emisión, serán por cuenta y a cargo del INVERSIONISTA.



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

- El COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO 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 y jurídica 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.
- 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.
- Salvo que la ARRENDATARIA solicite a la ENTIDAD la opción de compra del INMUEBLE, por regla general, en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se 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 debidamente fundado y aprobado por el COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO.
- 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.
- La ENTIDAD, establecerá en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, la necesidad de requerir una GARANTÍA, la cual será fijada por el



**GOBIERNO DE
MÉXICO**



**CORREDOR
INTEROCEÁNICO**
ISTMO DE TEHUANTEPEC

PUERTO DE COATZACOALCOS
ADMINISTRACIÓN PORTUARIA INTEGRAL
DE COATZACOLCOS, S.A. DE C.V.

**Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y
enajenación de inmuebles, que la Administración
Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V.,
requiera para prestación de sus servicios.**

equivalente a 6 (seis) meses de renta, y se hará efectiva ante el incumplimiento de las obligaciones del INVERSIONISTA al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

Capítulo III. DE LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES POR PARTE DE LA ENTIDAD A TERCEROS.

III.1. Generalidades.

- La ENTIDAD, respecto de los INMUEBLES de su propiedad ubicados en la ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO, 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 (COMPRADOR) interesado en adquirir un INMUEBLE, deberá presentar solicitud a la ENTIDAD cumpliendo al efecto todos los requisitos exigidos por la misma.
- La ENTIDAD, para proceder a celebrar CONTRATOS DE COMPRAVENTA, con el carácter de VENDEDORA, se sujetará a las directrices contenidas en las presentes NORMAS y BASES, observando asimismo en lo aplicable, del *ACUERDO por el que se establecen las normas para la venta de inmuebles de propiedad federal y en su caso, sus modificaciones.*
- La ENTIDAD únicamente podrá enajenar INMUEBLES que se encuentren dentro de la ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO, cuando no sean útiles para destinarlos al servicio público o que no sean de uso común, lo cual se verificará en los proyectos de desarrollo establecidos en su PROGRAMA MAESTRO y se realizará la venta conforme lo establecido en la legislación aplicable.
- El importe mínimo de la enajenación del INMUEBLE será determinado por la ENTIDAD, por conducto de su COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO, considerando el valor de referencia determinado en el AVALÚO emitido por el INDAABIN, por



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

instituciones de crédito o por los especialistas en la materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, según corresponda.

- Los honorarios o derechos que cause la emisión del AVALÚO serán por cuenta del INVERSIONISTA.
- La ENTIDAD llevará el control presupuestal, salvaguarda y registro de los inmuebles que enajene, a través de la Gerencia de Administración y Finanzas. Asimismo, la Gerencia de Comercialización analizará las solicitudes de enajenación de terrenos o fracción de terreno, para verificar que no sean útiles para destinarlos al servicio público o que no sean de uso común, en función de los proyectos de inversión establecidos en el PROGRAMA MAESTRO.
- La Gerencia de Comercialización presentará ante el COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO para aprobación de enajenación de cada terreno o fracción, lo siguiente:
 - Croquis de ubicación del terreno.
 - Justificación de que la superficie en enajenación no sea útil para destinarse al servicio público o que no sea de uso común.
 - Superficie aproximada e importe resultante del terreno.
 - Precio base de enajenación por metro cuadrado del AVALÚO para dicho terreno.
- Contando con la opinión favorable del COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO, posteriormente de conformidad con el Estatuto Social de la ENTIDAD se someterá a aprobación del Consejo de Administración la autorización de la enajenación del INMUEBLE.
- Realizadas las ventas de terrenos o fracciones correspondientes, la Gerencia de Comercialización en la primera sesión ordinaria de cada año, informará al COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO la



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

superficie e importes recibidos por los terrenos enajenados en el ejercicio inmediato anterior.

- La Gerencia de Comercialización deberá solicitar la elaboración del avalúo del terreno o fracción a enajenar, el cual establecerá el valor base de venta.
- Posterior a la celebración del CONTRATO DE COMPRAVENTA, la Gerencia de Administración y Finanzas verificará que cada operación cuente con el soporte correspondiente en cuanto al pago de los impuestos y registros del inmueble que correspondan.
- 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.
- La ENTIDAD fijará los términos a que habrá de sujetarse el CONTRATO DE COMPRAVENTA que se suscriba.
- Será criterio preponderante para la ENTIDAD el realizar operaciones inmobiliarias de traslado de dominio de INMUEBLES, de contado, contra la entrega del bien y se procederá a su ESCRITURACIÓN.
- Sin embargo, la ENTIDAD podrá celebrar CONTRATOS DE COMPRAVENTA bajo la modalidad de pago a plazos, en el que se otorgará al INVERSIONISTA, un período máximo de dieciocho meses naturales para su liquidación, sujeto a financiamiento y con reserva de dominio a favor de la ENTIDAD.
- Los CONTRATOS DE COMPRAVENTA bajo la modalidad de pago a plazos, deberán sujetarse a un enganche mínimo del 30% (treinta por ciento) 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



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

reflejarse de manera integral en el valor de la operación, conforme a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) más 5 (cinco) puntos porcentuales, publicada por el Banco de México, o conforme al indicador que lo sustituya, tomando como base la tasa del mes de firma del instrumento.

- La ENTIDAD está facultada para establecer reservas de dominio sobre los INMUEBLES, considerando los proyectos de inversión a desarrollar en los mismos.
- EL COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO no aprobará operaciones de compraventa en las que se pretenda o presuma la especulación de los INMUEBLES, o de aquellos 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 y jurídica 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 podrá recibir la posesión del INMUEBLE en forma precaria, es decir, podrá usar el INMUEBLE en tanto se formaliza la ESCRITURACIÓN de la operación de compraventa.
- Los CONTRATOS DE COMPRAVENTA que otorgue la ENTIDAD, deberán cumplir el requisito de ESCRITURACIÓN ante la fe de notario público del patrimonio inmobiliario federal.



**Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y
enajenación de inmuebles, que la Administración
Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V.,
requiera para prestación de sus servicios.**

- 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.
- La ENTIDAD, sujeto a su análisis y en casos especiales, podrá pactar la celebración de contratos de promesa de compraventa, convenios de opción de compra respecto de determinado INMUEBLE, cuya vigencia no podrá exceder un período de 18 (dieciocho) meses, y se entregue una garantía de seriedad de la promesa o de la opción, pudiendo extenderse el plazo para constitución de reservas para la ampliación de inversiones o instalaciones objeto de una operación previa y sin necesidad de otorgamiento de garantía, limitándose dichas reservas a no exceder del 50% (cincuenta por ciento) de la superficie originalmente adquirida.



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

III.2 Proyectos de Inversión.

- 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 TÉCNICO DE DESARROLLO.
- 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:
 - I. Compatibilidad del proyecto con los usos de suelo previstos en el PROGRAMA MAESTRO.
 - II. Generación de empleos.
 - III. Montos y calendarización de las inversiones.
 - IV. Compromiso de mitigación de posibles impactos ambientales.
 - V. Detalle de obras y edificaciones a realizar.
 - VI. Soportes financieros.
- De la evaluación de los aspectos contenidos en el proyecto de inversión, el COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO determinará la viabilidad de celebrar la operación de compraventa.
- El COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO, fijará el valor del INMUEBLE considerando la oportunidad de negocio y tomando como referencia la actividad a realizarse y ubicación del INMUEBLE, y tomando como base el resultado del AVALÚO, considerándose para todos los casos que la primera propuesta de precio que dé a conocer la ENTIDAD 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 establecido, el COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO, con



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

base a los argumentos presentados, emitirá su resolución final, la cual en ningún caso podrá ser inferior al valor emitido en el AVALUO más el 5% (cinco por ciento).

- 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.
- Posteriormente, de conformidad con el Estatuto Social de la ENTIDAD se someterá a aprobación del Consejo de Administración la autorización de la enajenación 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. En caso de no cumplir con los compromisos la ENTIDAD quedará facultada para nulificar el contrato respectivo ante las instancias correspondientes.



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

- 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 establecerá 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, 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 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 Coatzacoalcos, Ver., 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



**Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y
enajenación de inmuebles, que la Administración
Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V.,
requiera para prestación de sus servicios.**

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 10% (diez 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.



**Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y
enajenación de inmuebles, que la Administración
Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V.,
requiera para prestación de sus servicios.**

Capítulo IV. DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CUANDO LA ENTIDAD TENGA 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 emitidos por la SFP y las disposiciones aplicables de la Ley General de Bienes Nacionales.



Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles, que la Administración Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V., requiera para prestación de sus servicios.

Capítulo V. Disposiciones Generales

V.1. Casos especiales.

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

V.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 Comercialización, la Gerencia de Operaciones, la Gerencia de Ingeniería, la Gerencia de Administración y Finanzas y la Subgerencia Jurídica.

V.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 la Gerencia de Comercialización y la Subgerencia Jurídica remitirán el



**GOBIERNO DE
MÉXICO**



**CORREDOR
INTEROCEÁNICO**
ISTMO DE TEHUANTEPEC

PUERTO DE COATZACOALCOS
ADMINISTRACIÓN PORTUARIA INTEGRAL
DE COATZACOLCOS, S.A. DE C.V.

**Normas y bases para la adquisición, arrendamiento y
enajenación de inmuebles, que la Administración
Portuaria Integral de Coatzacoalcos, S.A. de C.V.,
requiera para prestación de sus servicios.**

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.