

**Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y
Permuta de Inmuebles, que la Administración
del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V.
requiera para la prestación de sus servicios**

Índice

Fundamento	1
Objetivo	2
Marco jurídico	3
Ámbito de aplicación	4
Vigencia	5
Actualización	6
Glosario	7
Capítulo I. Normas y bases para la COMPRAVENTA de INMUEBLES	11
Capítulo II. Normas y bases para el ARRENDAMIENTO	15
Capítulo III. Normas y bases para la PERMUTA	18
Capítulo IV. Normas y bases para la VENTA de INMUEBLES	19
Capítulo V. Disposiciones Generales	22



**Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y
Permuta de Inmuebles, que la Administración
del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V.
requiera para la prestación de sus servicios**

Fundamento

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos trigésimo cuarto, inciso g) del estatuto social de la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, 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 PROMESA DE COMPRAVENTA, COMPRAVENTA, ARRENDAMIENTO y PERMUTA de inmuebles en la ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO y BAHIA LOGISTICA.

SEPTIEMBRE 2023

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

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, ARRENDAMIENTO o PERMUTA de áreas en la ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO y BAHIA LOGISTICA DEL PUERTO, sujetas a comercialización y traslado de dominio;
- 1.2. Efectuar una adecuada selección de los interesados en realizar proyectos de inversión comercial-portuarios;
- 1.3. Transparentar y dar certeza a la COMPRAVENTA, ARRENDAMIENTO y/o PERMUTA que se realicen para proyectos portuarios, incluyendo las reservas portuarias;
- 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 un eficiente desarrollo de las operaciones inmobiliarias, así como los servicios y actividades inherentes a la actividad comercial-portuaria.

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la 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 Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria
- Ley General de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos
- Ley General de Sociedades Mercantiles
- Reglamento de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales
- Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal
- Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal
- Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria
- Presupuesto de Egresos de la Federación
- Código Civil Federal
- Ley del Impuesto Sobre la Renta
- Reglamento del Impuesto Sobre la Renta
- Ley de impuesto sobre el valor agregado
- Reglamento del impuesto sobre el valor agregado
- Ley de ingresos de la federación
- Reglamento de ingresos de la federación
- Código fiscal de la federación
- Título de Concesión de la ENTIDAD y sus Adendas
- Estatuto social de la ENTIDAD
- Programa Maestro de Desarrollo Portuario

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

- 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 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
- Código de Comercio

Ámbito de aplicación

Las NORMAS y BASES constituyen un instrumento normativo interno aplicable en la ENTIDAD, respecto del otorgamiento de los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA, COMPRAVENTA, ARRENDAMIENTO, PERMUTA y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES, que se encuentran fuera de la poligonal del Recinto Portuario y que comprenden Bahía Logística, Zona de Ampliación y Zona de Desarrollo del Puerto de Veracruz.

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

Vigencia

El presente documento actualiza las NORMAS y BASES que regulan el otorgamiento de los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA, COMPRAVENTA, ARRENDAMIENTO, PERMUTA Y ENAJENACIÓN de inmuebles, aprobadas por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN en Mediante ACUERDO CA-CLII-13 (24-XI-2023) en Sesión Ordinaria de Consejo de Administración No. 152 llevado a cabo con fecha 24 de noviembre de 2023.

Los Lineamientos y criterios generales tendrán una vigencia indefinida a partir de que se aprueben por el Consejo de Administración de la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V., y podrán ser modificados por el propio Consejo, a solicitud de la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V.

Las modificaciones realizadas en el presente, se derivan de la entrega de las antes Administraciones Portuarias Integrales a la Secretaría de Marina, y su cambio de denominación a la ahora Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V., así como 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.

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la 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 Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la 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 SECRETARÍA, y los derechos de dominio de los INMUEBLES de la ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO y BAHIA LOGISTICA del PUERTO, en términos de sus estatutos sociales por conducto de su DIRECTOR GENERAL.

AD CORPUS: Es el modo de COMPRAVENTA en el cual las partes fijan un precio alzado, aunque hayan expresado la superficie total del predio, en cuyo supuesto aquel precio no sufrirá alteración, aunque al verificarse la medición del inmueble resultara mayor o menor la superficie del mismo.

AD MENSURAM: Es el modo de COMPRAVENTA en el cual las partes fijan un precio por unidad de medida, aunque se exprese la superficie total del predio, en cuyo supuesto la diferencia en más o menos de esta última determinará la consiguiente modificación del precio total, por tratarse en tal caso de un error de cálculo.

ÁREAS DE SERVICIOS GENERALES: Áreas dedicadas a proveer servicio público a todos los operadores de la BAHIA LOGISTICA, ZONA DE AMPLIACIÓN Y ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO.

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 BAHIA LOGISTICA, ZONA DE AMPLIACIÓN Y 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 BAHIA LOGISTICA, ZONA DE AMPLIACIÓN Y ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO, bajo un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

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 venta o el importe de la renta de los inmuebles.

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

BAHÍA LOGÍSTICA: Es una zona de desarrollo, adyacente a bahía norte y fuera de la poligonal del recinto portuario, que consiste en el área adquirida por la ENTIDAD, para el desarrollo de unidades de negocios destinadas a la generación de actividades de valor agregado a las cargas y a la conformación de centros de distribución de mercancías y patios externos, así como para la regulación del servicio público federal y de servicios generales (comedores, tienda de conveniencia, baños, regaderas, taller mecánico, vulcanizadora, etc.).

COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO: El Comité Técnico de Desarrollo de la ENTIDAD, responsable de atender y evaluar las solicitudes de PROMESA DE COMPRAVENTA, COMPRAVENTA, ARRENDAMIENTO, PERMUTA y ENAJENACIÓN 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 ENTIDAD cuando por razones de su PROGRAMA MAESTRO DE DESARROLLO PORTUARIO, y habiendo cubierto los requisitos establecidos en las presentes NORMAS y BASES, adquiere un INMUEBLE mediante la celebración de un CONTRATO DE COMPRAVENTA.

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 1º de febrero 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, 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.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA: El contrato en el que se establecerá la obligación de las partes de celebrar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. La promesa sobre la que versa este acuerdo de voluntades es una obligación a futuro de comprar y vender un bien inmueble, cuando por alguna circunstancia proveniente de cualquiera de las partes, no sea posible formalizar el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en el momento de la negociación de la COMPRAVENTA, considerando en dicho instrumento penalizaciones para aquellos casos de incumplimiento de lo pactado en el contrato por ambas partes.

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

CONTRATO DE COMPRAVENTA: El contrato de traslado de dominio por el cual un tercero transfiere a la ENTIDAD los derechos de propiedad de un INMUEBLE y por el cual la ENTIDAD se obliga a pagar por dicho bien un precio cierto y en dinero de acuerdo al avalúo correspondiente, bajo las modalidades que en el mismo se pacten.

CONTRATO DE PERMUTA: Contrato por el cual cada uno de los PERMUTANTES se obliga a dar un bien INMUEBLE por otro, dándose con ello la transmisión recíproca de la propiedad de dos bienes que se permutan entre sí.

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

ENAJENACIÓN: Venta de un inmueble a título oneroso.

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

ESCRITURACIÓN: Formalización de los CONTRATOS DE COMPRAVENTA, ARRENDAMIENTO, PERMUTA y/o ENAJENACIÓN que se hace 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, según corresponda.

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 BAHIA LOGISTICA o de la ZONA DE AMPLIACIÓN Y ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO, propiedad de la ENTIDAD, con sus mejoras y obras permanentes.

INVERSIONISTA: Es el interesado en establecer o instalar en la BAHIA LOGISTICA, ZONA DE AMPLIACIÓN y/o ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO un negocio relacionado con las actividades comerciales portuarias y que, para tales fines, gestiona la celebración de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

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

OLI: Oficio de Liberación de Inversión.

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

PERMUTANTE: La ENTIDAD o cualquier persona física o moral que, contando con la capacidad general para contratar, interviene en la celebración del CONTRATO DE PERMUTA.

PUERTO: El Puerto comercial de Veracruz, el cual se compone del RECINTO PORTUARIO, BAHIA LOGISTICA, ZONA DE AMPLIACIÓN y de la ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO.

PROGRAMA MAESTRO DE DESARROLLO PORTUARIO: 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: La zona federal delimitada y determinada por la Secretaría y por la Secretaría de Bienestar en los puertos, terminales y marinas, que comprende las áreas de agua y terrenos de dominio público destinados al establecimiento de instalaciones y a la prestación de servicios portuarios.

RFE: Recinto Fiscalizado Estratégico

SECRETARÍA: La Secretaría de Marina.

SFP: La Secretaría de la Función Pública.

SHCP: La Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

TERRENOS: Predios propiedad de terceros sobre los cuales la ENTIDAD tiene interés en adquirirlos para sus proyectos de desarrollo.

VENDEDORA: Cualquier tercero que realiza a favor de la ENTIDAD la transmisión de un bien inmueble de su propiedad, a través de un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA o 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 comerciales y de servicios o de cualesquiera otras relacionadas con la función comercial-portuaria.

ZONA DE AMPLIACIÓN: superficie de tierra y agua, conocida como Bahía Norte y contigua a Bahía Logística, destinada para el desarrollo de terminales y/o instalaciones.

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

Capítulo I. Normas y bases para la COMPRAVENTA de INMUEBLES

I.1. De la COMPRAVENTA de INMUEBLES por parte de la ENTIDAD a terceros.

- El PUERTO es un complejo portuario comercial, localizado sobre un 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 en lo aplicable, los Lineamientos para la adquisición y enajenación de inmuebles por parte de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.
- La ENTIDAD no podrá vender ninguno de los INMUEBLES adquiridos dentro de la ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO o la BAHIA LOGISTICA, salvo en los casos que su PROGRAMA MAESTRO DE DESARROLLO PORTUARIO lo considere y previa autorización del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y lo establecido en la legislación aplicable.
- La ENTIDAD podrá adquirir bienes 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 informado respecto del avance en los inmuebles adquiridos para desarrollar los proyectos de inversión considerados en el PROGRAMA MAESTRO DE DESARROLLO PORTUARIO.
- 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

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

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, considerando que la ENTIDAD solo puede actuar como COMPRADORA.
- 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 Planeación realizará la programación de las adquisiciones de terrenos, en función de los proyectos de inversión establecidos en el PROGRAMA MAESTRO DE DESARROLLO PORTUARIO, determinándose su uso principal.
- El DIRECTOR GENERAL 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 Planeación presentará ante el COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO para aprobación de cada terreno que se pretenda adquirir, lo siguiente:
 - 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.

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

- Una vez aprobado por el COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO y previo a la adquisición correspondiente, la Gerencia 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, pudiendo ser por estrategia fiscal del vendedor, una distinta a la originalmente aprobada;
 - 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 y acta de matrimonio, en su caso; tratándose de personas morales, copia certificada de la escritura constitutiva y del poder que acredite la personalidad del representante.

- Realizadas las adquisiciones de terrenos correspondientes, la Gerencia de Planeación 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.

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

I.2. Procedimiento de las operaciones de COMPRAVENTA.

- La Gerencia de Planeación deberá:
 - Identificar los programas y proyectos de inversión dentro del PROGRAMA MAESTRO DE DESARROLLO PORTUARIO, 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 PROMESA DE COMPRAVENTA O 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.

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

Capítulo II. Normas y bases para el ARRENDAMIENTO

II.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 BAHIA LOGISTICA, ZONA DE AMPLIACIÓN o en la ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO.
- De existir un INVERSIONISTA interesado en arrendar un INMUEBLE, deberá presentar solicitud a la ENTIDAD cumpliendo los requisitos exigidos por la misma.

En el caso de las áreas de servicios generales el interesado deberá presentar una solicitud a la ENTIDAD o en su caso adquirir las Bases que para su efecto se emitan para la realización del concurso correspondiente.

Para el caso de las áreas de servicios generales, es facultad del Comité Técnico de Desarrollo, el decidir si las áreas se asignan directamente o por medio de Concurso.

- Para el análisis de la viabilidad de la solicitud de un INVERSIONISTA, se observará lo previsto por el COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO o bien en el caso de las áreas de servicio lo previsto en las BASES del concurso correspondiente.
- 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.

En el caso de las áreas de servicios generales la vigencia se otorgará conforme a lo establecido en las Bases del concurso a realizar o en su caso, a las características específicas de la solicitud respectiva.

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

- El importe de la renta 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.

En el caso de las licitaciones para las áreas de servicios generales ésta será determinada conforme a la propuesta económica presentada por el participante, la cual no podrá ser menor al valor de referencia determinado conforme avalúo.

- 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.
- 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 física 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 DE DESARROLLO PORTUARIO 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.
- En el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se establecerá que no procede 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

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

rescisión del mismo y al pago de intereses moratorios y la aplicación de penas convencionales.

- Para el caso de la BAHIA LOGISTICA, sólo se aceptarán proyectos cuyo objeto sea congruente con lo definido por el PUERTO con base en el uso de suelo propuesto.
- De ser viable el proyecto que el INVERSIONISTA presente a la ENTIDAD, esta última procederá a seleccionar el INMUEBLE adecuado y elaborará los planos para propuesta de ubicación del mismo, y procederá a celebrar el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO respectivo.

En el caso de las áreas de servicios generales, se celebrará el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO respectivo, conforme a los términos establecidos en las BASES, propuesta técnica y económica del interesado, o en su caso conforme a las características específicas de la solicitud respectiva.

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

Capítulo III. Normas y bases para la PERMUTA

III.1. De la PERMUTA de bienes INMUEBLES.

- De darse en la PERMUTA un precio complementario para nivelar el valor de ambos inmuebles, dicho precio en numerario deberá ser por una cantidad inferior a la mitad del valor del bien que se entrega a cambio, porque si dicho precio es por lo menos igual a la mitad o excede de esa mitad, el contrato que deberá celebrarse será de COMPRAVENTA.
- En caso de existir el precio complementario a que se refiere el punto anterior, la ENTIDAD aplicará a dicho precio las observaciones y reglas relativas al “precio” de la COMPRAVENTA, principalmente por lo que se refiere al pago de intereses y al lugar y fecha de pago.
- Si el valor del INMUEBLE que se permuta no excede según el AVALÚO, del valor de 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, la ENTIDAD podrá otorgar dicho contrato en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Notario público o Fedatario Público. En caso que el valor del INMUEBLE sobrepase la cantidad antes referida, la ENTIDAD deberá formalizar el acto en escritura pública ante Notario, debiendo inscribirse en uno y otro caso la permuta en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra tercero.
- Si la ENTIDAD ha recibido el INMUEBLE que se le da en permuta, y acredita que no era propia del que la dio, no puede ser obligada a entregar la que la misma ofreció en cambio, cumpliendo con devolver la que recibió.
- La ENTIDAD en caso de sufrir evicción de la cosa que recibió en cambio, podrá reivindicar la que dio, si se halla aún en poder del otro PERMUTANTE, o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hubiere dado en cambio, con el pago de daños y perjuicios.
- Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables al CONTRATO DE PERMUTA las reglas de la COMPRAVENTA, en cuanto no se opongan a lo dispuesto con anterioridad en este capítulo.

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

Capítulo IV. Normas y bases para la VENTA de INMUEBLES

IV.1. De la VENTA de INMUEBLES por parte de la ENTIDAD a terceros.

- La ENTIDAD se encuentra plenamente facultada para realizar ENAJENACIÓN a título oneroso respecto de los INMUEBLES de su propiedad, ubicados en la BAHÍA LOGÍSTICA o en la ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO.
- De existir un COMPRADOR interesado en un INMUEBLE o fracción, deberá presentar solicitud a la ENTIDAD en la que se mencione la ubicación y superficie de su interés.
- 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, los Lineamientos para la adquisición y enajenación de inmuebles por parte de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.
- La ENTIDAD únicamente podrá vender INMUEBLES adquiridos dentro de la ZONA DE DESARROLLO PORTUARIO o la BAHÍA LOGISTICA, 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.
- La VENTA o enajenación deberá realizarse a título oneroso.

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

- El importe de la VENTA del INMUEBLE será determinado por la ENTIDAD, por conducto de su COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO, considerando el valor de referencia determinado en el AVALÚO.
- La venta de inmuebles se realizará mediante licitación pública y el valor base de venta será el que determine el avalúo que practique el INDAABIN.

IV.2. Procedimiento de las operaciones de VENTA.

- La ENTIDAD llevará el control presupuestal, salvaguarda y registro de los inmuebles que venda, a través de la Gerencia de Administración y Finanzas. Asimismo, la Gerencia de Planeación analizará las solicitudes de venta 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 Planeación deberá solicitar la elaboración del avalúo del terreno o fracción a vender, el cual establecerá el valor base de venta.
- La Gerencia de Planeación presentará ante el COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO para aprobación de venta de cada terreno o fracción, lo siguiente:
 - Croquis de ubicación del terreno.
 - Justificación de que la superficie en venta, 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 venta por metro cuadrado del avalúo para dicho terreno.

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

- Una vez aprobado por el COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO, la Gerencia de Administración y Finanzas realizará el procedimiento de licitación pública correspondiente para la venta del inmueble o fracción, para lo cual deberá contar previamente cuando menos con la siguiente documentación:
 - Segundo testimonio del título de propiedad del inmueble;
 - 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;
 - Levantamiento topográfico del terreno o fracción;
- El monto de la venta que realice la ENTIDAD, tomará como referencia el valor base de venta del AVALÚO emitido por el INDAABIN.
- Realizadas las ventas de terrenos o fracciones correspondientes, la Gerencia de Planeación en la primera sesión ordinaria de cada año, informará al COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO la superficie e importes recibidos por los terrenos vendidos en el ejercicio inmediato anterior.
- 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.

Normas y bases para la Adquisición, Arrendamiento y Permuta de Inmuebles, que la Administración del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S.A. de C.V. requiera para la prestación de sus servicios

Capítulo V. Disposiciones Generales

V.1. Casos especiales.

Para lo no previsto en las presentes NORMAS y BASES, cada circunstancia será materia de análisis y estudio por la ENTIDAD, por conducto del COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO cuya opinión será 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.

- Cierta monto o temporalidad o inversión

V.2. Áreas de responsabilidad.

Son áreas responsables de la aplicación de las presentes NORMAS y BASES en la ENTIDAD, la Dirección General, las Gerencias de Planeación, de Comercialización, de Operaciones, de Ingeniería y de Administración y Finanzas, así como la Gerencia 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, el titular de la Gerencia Jurídica, remitirá 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.