



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACIÓN PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

Marzo 2007



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



Índice

Índice.....	2
Fundamento	3
Objetivo	4
Marco jurídico	5
Ámbito de aplicación	6
Vigencia	7
Glosario	8
Capítulo I. Normas y bases	12
Capítulo II. Proyectos de Inversión.....	15
Capítulo III. Condiciones de la COMPRAVENTA.....	17
Capitulo IV. De los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	19
Capitulo V. CONTRATOS DE COMPRAVENTA, cuando la ENTIDAD tenga el carácter de COMPRADORA.	21
Capitulo VI. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, cuando tenga la ENTIDAD, el carácter de ARRENDATARIA	23
Capitulo VII. Disposiciones Generales	24



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



Fundamento

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos trigésimo cuarto, inciso g) del estatuto social de la Administración Portuaria Integral de Guaymas, 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 compraventa y arrendamiento de inmuebles de la zona de desarrollo del puerto de Guaymas.



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



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. Efectuar una adecuada selección de los interesados en realizar proyectos de inversión industrial-portuarios;
- 1.3. Transparentar y dar certeza a las contrataciones de compraventa y/o arrendamiento 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 un eficiente desarrollo de las operaciones inmobiliarias así como los servicios y actividades inherentes a la actividad industrial-portuaria.



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



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 para el ejercicio fiscal
- 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 durante 2004, 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
- Oficio por el que se da a conocer el mecanismo para que las dependencias y entidades capturen en la página de Internet, que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales 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
- Legislación local aplicable



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



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.



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



Vigencia

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 ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



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.

AVALUO: Indistintamente, se identificará como el dictamen técnico de valuación o justipreciación de rentas, emitido por INDAABIN o por BANOBRAS, que será tomado como base para determinar el precio de venta o el importe de la renta de los INMUEBLES.

BANOBRAS: Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

COMITE TECNICO DE DESARROLLO: El Comité Técnico de Desarrollo 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 COMITE TECNICO 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.



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



CONCESION: 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 ADMINISTRACION: El Organo 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. 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 Portuaria Integral de Guaymas, S.A. de C.V.

ESCRITURACION. 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.



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



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.

PUERTO: El Puerto Industrial de Guaymas, ubicado en Recinto Portuario Zona Franca, Colonia Punta Arena, C.P. 85430, en la Ciudad y Puerto de Guaymas, Sonora, el cual se compone del RECINTO PORTUARIO y de la ZONA DE DESARROLLO.

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.

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.

SECRETARIA: La Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

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 constituida por INMUEBLES, de propiedad y dominio privado de la ENTIDAD, destinada para el establecimiento de las



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



instalaciones industriales y de servicios o de cualesquiera otras relacionadas con la función industrial-portuaria.



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



Capítulo I. Normas y bases

I.1. De la compraventa de INMUEBLES por parte de la ENTIDAD a 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.
- 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*, cuando la ENTIDAD actúe como COMPRADORA.
- El precio de un INMUEBLE será determinado por la ENTIDAD tomando en cuenta el AVALUO.
- El AVALUO será emitido por INDAABIN o por BANOBRAS a juicio de la ENTIDAD; los honorarios o derechos que cause su emisión, serán por cuenta del INVERSIONISTA.
- 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 ESCRITURACION.



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



- 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 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.
- La ENTIDAD no aprobará 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 ESCRITURACION 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.



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



- Los CONTRATOS DE COMPRAVENTA que otorgue la ENTIDAD, deberán cumplir el requisito de ESCRITURACION 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 ESCRITURACION, 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 ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



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 COMITE TECNICO 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:
 - 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 COMITE TECNICO DE DESARROLLO determinará la viabilidad de celebrar la operación de compraventa.
- El COMITE TECNICO 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 AVALUO, considerándose para todos los casos que la primer propuesta de precio que dé a conocer la ENTIDAD, será por lo menos 10% (diez por ciento) superior al valor determinado en el AVALUO.
- Para el caso de que el inversionista solicite reconsideración en el precio establecido, el COMITE TECNICO DE DESARROLLO, con base a los



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



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 AVALUO 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 en el 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.



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



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 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 Guaymas, Sonora, 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



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



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 ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



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 considerando el AVALUO.
- El AVALUO será emitido por INDAABIN o por BANOBRAS a juicio de la ENTIDAD; los honorarios o derechos que cause su emisión, serán por cuenta y a cargo del INVERSIONISTA.
- 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.



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



- 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 COMITE TECNICO 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.



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



Capitulo 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 ADMINISTRACION 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 ADMINISTRACION.

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



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



Una vez recabada la aprobación del COMITE TECNICO DE DESARROLLO, la solicitud de adquisición se presentará a la consideración del CONSEJO DE ADMINISTRACION 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 AVALUO 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.



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



Capitulo 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, durante el ejercicio fiscal 2007, 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, publicado el 4 de diciembre de 2006.

Asimismo, la ENTIDAD suscribirá el modelo de contrato que, como ARRENDATARIA, se contiene anexo al primero de los acuerdos enunciados.



NORMAS Y BASES PARA LA ADQUISICION, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION DE INMUEBLES QUE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., REQUIERA PARA LA PRESTACION DE SUS SERVICIOS.

SECRETARÍA DE
COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES



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 COMITE TECNICO DE DESARROLLO, 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. Areas 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 ADMINISTRACION. 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.