

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, NACIONAL FINANCIERA, S.N.C., INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DENOMINADO FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL FONATUR”, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA C.P. BLANCA VALLEJO GUZMÁN, EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL Y POR LA OTRA LA EMPRESA DELOITTE ASESORÍA FINANCIERA, S.C., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. EDUARDO ALEJANDRO DE LA PEÑA CORRAL, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, EN FORMA CONJUNTA CON LA EMPRESA GALAZ, YAMAZAKI, RUIZ URQUIZA, S.C., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. JORGE MANUEL YARZA GARRIDO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ COMO “EL PRESTADOR DEL SERVICIO”, DE CONFORMIDAD CON LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

- I. Mediante oficio número DAF/AAA/252/2020, la Dirección de Administración y Finanzas solicitó a la Dirección General su autorización para celebrar el contrato de prestación de servicios plurianual para contratar el servicio denominado **“Definición de Vocaciones, Identificación de Proyectos e Infraestructura en las Comunidades Sustentables del Tren Maya”** de conformidad con lo establecido en los artículos 25 párrafo cuarto y quinto de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, el artículo 50 de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y artículo 148 del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.
- II. Con fecha 28 de agosto de 2020 mediante oficio número DG/RJP/111/2020, la Dirección General otorgó la autorización correspondiente a la Dirección de Administración y Finanzas para celebrar el contrato de prestación de servicios plurianual para contratar el servicio denominado **“Definición de Vocaciones, Identificación de Proyectos e Infraestructura en las Comunidades Sustentables del Tren Maya”**.
- III. Con fecha 28 de agosto de 2020 se emitió la Requisición de Compra No. 30007701, en la cual se establece que los servicios materia del presente contrato se pagarán con cargo a la partida presupuestal 33104.
- IV. Que la Dirección de Administración y Finanzas emitió el oficio no. DAF/AAA/266/2020, mediante el cual se establece que, el área requirente cuenta con la autorización para la erogación de los recursos correspondientes.
- V. Con fecha 08 de septiembre de 2020 se publicó en CompraNet la Convocatoria para la Licitación Pública Nacional No. LA-021W3N003-E210-2020 para la contratación de los servicios correspondientes a la **“Definición de Vocaciones, Identificación de Proyectos e Infraestructura en las Comunidades Sustentables del Tren Maya”**.
- VI. Con fecha 01 de octubre de 2020, la Entidad Contratante emitió el fallo

correspondiente al procedimiento de Licitación Pública Nacional LA-021W3N003-E210-2020 para la contratación de los servicios correspondientes a la **“Definición de Vocaciones, Identificación de Proyectos e Infraestructura en las Comunidades Sustentables del Tren Maya”**, dando a conocer que el Consorcio conformado por las empresas Deloitte Asesoría Financiera, S.C. y Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., era el Licitante Adjudicado ya que presentó una proposición solvente por cumplir los requisitos legales, técnicos y económicos establecidos en la convocatoria a la licitación, y obtener el mejor resultado en la evaluación de puntos y porcentajes.

DECLARACIONES

- I. **“EL FONATUR”** declara que:
 - I.1. Es un Fideicomiso del Gobierno Federal constituido en Nacional Financiera, S.A. (actualmente S.N.C.) como institución fiduciaria, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Fomento al Turismo publicado en el Diario Oficial de la Federación del 28 de enero 1974, cuyo patrimonio fue entregado en Fideicomiso a Nacional Financiera, S.A. (actualmente S.N.C.), mediante contrato de fideicomiso de fecha 29 de marzo de 1974, celebrado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la fiduciaria, mismo que quedó debidamente inscrito bajo el número 1713 en el Registro de Contrato de Fideicomiso.

Dicho contrato fue modificado mediante convenio de fecha 30 de junio del 2000, celebrado entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la fiduciaria, para adecuarlo a la normatividad vigente a las entidades paraestatales.
 - I.2. La Ley Federal de Fomento al Turismo se abrogó por la Ley Federal de Turismo, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 15 de enero de 1980 y ésta a su vez por la Ley Federal de Turismo, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 6 de febrero de 1984, ratificando ambas la existencia de **“EL FONATUR”**.
 - I.3. La Ley Federal de Turismo publicada en el Diario Oficial de la Federación del 31 de diciembre de 1992, abrogó la última de las leyes indicadas en el inciso anterior y ratificó la existencia de **“EL FONATUR”**.
 - I.4. La vigente Ley General de Turismo publicada en el Diario Oficial de la Federación del 17 de junio de 2009, abrogó la Ley Federal de Turismo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1992 y ratificó la existencia de **“EL FONATUR”**.
 - I.5. De conformidad con los términos de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público (en lo sucesivo **“LA LEY”**), fue adjudicado el contrato a favor de **“EL PRESTADOR DEL SERVICIO”** mediante procedimiento de Licitación Pública Nacional Electrónica no. LA-021W3N003-E210-2020, con fundamento en los artículos 26, fracción I, 36 y 36 bis de **“LA LEY”**.

En caso de discrepancia entre la convocatoria a la Licitación y el presente contrato, prevalecerá lo establecido en la convocatoria que dio origen al presente instrumento legal.

- I.6.** La C.P. Blanca Vallejo Guzmán, apoderada de **"EL FONATUR"** acredita su personalidad mediante Escritura Pública No. 99,701, de fecha 8 de marzo de 2019, otorgada ante el Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, titular de la notaría número 227 de la Ciudad de México y declara que dicho poder y facultades no le han sido revocados ni en forma alguna modificados.
- I.7.** Ha considerado y evaluado la capacidad, recursos, especialidades y demás elementos con que cuenta **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** para celebrar con éste el presente contrato.
- I.8.** Que es un entidad adherida y comprometida con la implementación del Código de Conducta Nacional para la protección de las niñas, niños y adolescentes en el sector de los viajes y el turismo; por lo que rechaza cualquier modalidad de trata de personas y coadyuva con su prevención, detección y denuncia, en especial, de la explotación sexual y laboral de niñas, niños y adolescentes.
- II. "EL PRESTADOR DEL SERVICIO"**, por conducto de sus representantes, declara que:
- II.1.** Por lo que respecta a:
- II.1.1.** Deloitte Asesoría Financiera, S.C., es una empresa constituida conforme a la legislación mexicana, según consta en el testimonio de la Escritura Pública número 58,548 de fecha 1 de enero de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la Notaría número 201 de la Ciudad de México, debidamente inscrita en el registro público de la propiedad y Comercio del Distrito Federal, ahora Ciudad de México, bajo el folio electrónico No. 127868.
- II.2.** Por lo que respecta a:
- II.2.1.** Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., es una sociedad debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 10,632, de fecha 26 de abril de 1948, otorgada ante la fe del Notario Público número 46 de la Ciudad de México, Licenciado Luis Carral y de Teresa, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de dicha Ciudad, en el Libro de Sociedades, volumen cuarto, a fojas 436 y bajo el número 142, bajo la razón social de "Antonio, Galaz y Compañía, S.C".
- II.3** Que dentro de su objeto social se encuentra entre otros:
- II.3.1.** Por Deloitte Asesoría Financiera, S.C.: a) .-Agrupar a las personas que en nombre de la Sociedad presten servicios profesionales de auditoría, contabilidad, impuestos, legales, de informática, de negocios, administrativos y consultoría, así como cualesquiera otros servicios profesionales relacionados con la administración y operación de empresas, entidades u organismos públicos o privados y en general toda clase de personas, por lo que podrá

contratar a técnicos y/o profesionales, tanto mexicanos como extranjeros, cumpliendo en este último caso con las disposiciones legales aplicables.

- II.3.2.** Por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.: a) Agrupar a las personas que en nombre de la Sociedad presten servicios profesionales de auditoría, contabilidad, impuestos, legales, de informática, de negocios, administrativos y consultoría, así como cualesquiera otros servicios profesionales relacionados con la administración y operación de empresas, entidades u organismos públicos o privados y en general toda clase de personas, por lo que podrá contratar a técnicos y/o profesionales, tanto mexicanos como extranjeros, cumpliendo en este último caso previamente con las disposiciones legales aplicables.
- II.4.** Que se encuentra inscrito en el Registro Federal de Constituyentes, bajo el número:
- II.4.1.** Por Deloitte Asesoría Financiera, S.C.: DAF180101JR7
- II.4.2.** Por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.: GYR880101TL1
- II.5.** Cuenta con la capacidad legal, las instalaciones, equipo y recursos humanos necesarios para proporcionar los servicios objeto de este contrato.
- II.6.** El apoderado de:
- II.6.1.** Deloitte Asesoría Financiera, S.C. acredita, acredita su personalidad mediante el testimonio de la Escritura Pública número 59,151 de fecha 12 de marzo de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Jesús María Garza Valdés, titular de la Notaría número 26 de la Ciudad de México y manifiesta que dicha personalidad y facultades no le han sido revocados ni en forma alguna modificados y se identifica con Pasaporte [REDACTED] expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.
- II.6.2.** Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., acredita su personalidad mediante el testimonio de la Escritura Pública número 54,589 de fecha 14 de julio de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la Notaría número 201 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad en el Folio Electrónico de Personas Morales 127868 y manifiesta que dicha personalidad y facultades no le han sido revocados ni en forma alguna modificados y se identifica con Pasaporte [REDACTED] expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.
- II.7.** Conoce plenamente el contenido y requisitos que establece **"LA LEY"**, su Reglamento y las Políticas Bases y Lineamientos en Materia de Adquisiciones y Servicios para **"EL FONATUR"**, así como las disposiciones legales y administrativas aplicables al presente contrato.
- II.8.** Bajo protesta de decir verdad que no se encuentra en los supuestos previstos en los artículos 50 y 60 de **"LA LEY"**.
- II.9.** Que presentó la Opinión del Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en sentido positivo vigente, expedida por el Servicio de Administración Tributaria.

ELIMINADO 1
RENGLÓN CON
FUNDAMENTO
LEGAL: ART. 113,
FRACC. I, DE LA
LFTAIP POR
TRATARSE DE
DATOS
PERSONALES
CONCERNIENTE
S A UNA
PERSONA
FÍSICA
IDENTIFICADA O
IDENTIFICABLE

ELIMINADO 1
RENGLÓN CON
FUNDAMENTO
LEGAL: ART. 113,
FRACC. I, DE LA
LFTAIP POR
TRATARSE DE
DATOS
PERSONALES
CONCERNIENTE
S A UNA
PERSONA
FÍSICA
IDENTIFICADA O
IDENTIFICABLE

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación, así como de la Regla 2.1.31. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2020 y demás Disposiciones Legales Aplicables.

- II.10.** Que presentó la Opinión del Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social, en sentido positivo vigente expedida por el Instituto Mexicano del Seguro Social de acuerdo con lo señalado en el Artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación, así como en la Regla Primera del Acuerdo ACDO.SA1.HCT.250315/62.P.DJ del 25 de marzo de 2015, dictado por el H. Consejo Técnico del Instituto Mexicano del Seguro Social.
- II.11.** Que presentó la Constancia de situación fiscal en materia de aportaciones patronales y entero de descuentos, vigente expedida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) de acuerdo con lo señalado en el Artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación, así como en el ACUERDO del H. Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores por el que se emiten las Reglas para la obtención de la constancia de situación fiscal en materia de aportaciones patronales y entero de descuentos.
- II.12.** Que conoce y ha consultado a través de la página web www.codigodeconducta.mx, el Código de Conducta Nacional para la protección de las niñas, niños y adolescentes en el sector de los viajes y el turismo; por lo que rechaza cualquier modalidad de trata de personas y ha sido invitado por **"EL FONATUR"** a adherirse y/o implementar los postulados de dicho Código para proteger a las personas menores de edad contra la explotación sexual y laboral.
- II.13.** Señala como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones derivadas del presente Contrato el ubicado en:
- II.13.1. "EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** manifiesta como domicilio común, el ubicado en Av. Paseo de la Reforma 505 piso 28, Col. Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06500. Tel. 55-50-80-60-00.

Expuestas las anteriores declaraciones, **"EL FONATUR"** y **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** en lo sucesivo **"LAS PARTES"**, otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** se obliga frente a **"EL FONATUR"** a prestar el servicio de **"DEFINICIÓN DE VOCACIONES, IDENTIFICACIÓN DE PROYECTOS E INFRAESTRUCTURA EN LAS COMUNIDADES SUSTENTABLES DEL TREN MAYA"**, (en lo sucesivo **"LOS SERVICIOS"**), cuyos objetivos, alcances, desglose y detalles, así como las características, especificaciones, fecha, lugar y condiciones de entrega, reportes e informes, se describen en el **Anexo 1**, documento que signado por **"LAS PARTES"** se incluye al presente como si a la letra se insertase.

SEGUNDA.- Como contraprestación por la prestación de **"LOS SERVICIOS"**, **"EL FONATUR"** pagará a **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"**, la cantidad total de \$23,380,000.00 (Veintitrés millones trescientos ochenta mil pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente a \$3,740,800.00 (Tres millones

setecientos cuarenta mil ochocientos pesos 00/100 M.N.) dando una cantidad total de \$27,120,800.00 (Veintisiete millones ciento veinte mil ochocientos pesos 00/100 M.N.), incluyendo el Impuesto al Valor Agregado, por el periodo comprendido a partir del 08 de octubre de 2020 hasta el 13 de mayo del 2021, bajo los términos y condiciones que se consignan en el presente contrato.

Para el periodo del 08 de octubre de 2020 al 31 de diciembre de 2020, **“EL FONATUR”** pagará un importe de \$9,492,280.00 (Nueve millones cuatrocientos noventa y dos mil doscientos ochenta pesos 00/100 M.N.), incluyendo el Impuesto al Valor Agregado.

Para el periodo del 01 de enero de 2021 al 13 de mayo de 2021, **“EL FONATUR”** pagará un importe de \$17,628,520.00 (Diecisiete millones seiscientos veintiocho mil quinientos veinte pesos 00/100 M.N.), incluyendo el Impuesto al Valor Agregado.

Para el ejercicio fiscal 2021, la suficiencia del contrato estará sujeta a la suficiencia presupuestaria que le sea autorizada al **“EL FONATUR”**.

“EL FONATUR” realizará los pagos relacionados con **“LOS SERVICIOS”** de conformidad con el **Anexo 2 “Calendario de pagos”**, documento que signado por **“LAS PARTES”** se incluye al presente como si a la letra se insertase del presente contrato, mismo que podrá ser modificado por **“EL FONATUR”** de común acuerdo con **“EL PRESTADOR DEL SERVICIO”**.

“EL FONATUR” pagará a **“EL PRESTADOR DEL SERVICIO”** por servicios efectivamente devengados dentro de los 20 (veinte) días naturales posteriores a la presentación de la factura y entrega del contra recibo en la Subdirección de Ventas de **“EL FONATUR”**, ubicada en Tecoyotitla No. 100, tercer piso, Col. Florida, C.P. 01030, Ciudad de México, y con la aprobación de la factura que haga la Gerencia de Tesorería de **“EL FONATUR”**, ubicada en Tecoyotitla No. 100, tercer piso, Col. Florida, C.P. 01030, Ciudad de México. Si la factura entregada por **“EL PRESTADOR DEL SERVICIO”** presenta errores o deficiencias, **“EL FONATUR”**, dentro de los 7 (siete) días hábiles siguientes al de su recepción indicará por escrito las deficiencias a corregir, por lo que el tiempo que se lleve **“EL PRESTADOR DEL SERVICIO”**, no se computará para efectos del pago.

El precio será fijo y no estará sujeto a ajuste de precios durante la vigencia del presente contrato.

“EL FONATUR” cubrirá a **“EL PRESTADOR DEL SERVICIO”**, mediante depósito que se realice a la [REDACTED] a nombre de **“EL PRESTADOR DEL SERVICIO”**, en la inteligencia de que éste, podrá modificar el número de cuenta y el nombre de la institución citada, siempre que dé aviso a **“EL FONATUR”** por lo menos con 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que **“EL FONATUR”** deba depositar la cantidad de dinero a su favor. Dicha modificación deberá constar por escrito y ser firmada por **“EL PRESTADOR DEL SERVICIO”**. El depósito antes mencionado se efectuará a través del sistema denominado “Pago Interbancario” que **“EL FONATUR”** tiene establecido y siempre que **“EL PRESTADOR DEL SERVICIO”** hubiere cumplido con todas sus obligaciones contractuales. La cuenta que se menciona en esta cláusula deberá estar a nombre de **“EL PRESTADOR DEL SERVICIO”**, **“EL FONATUR”** no será responsable si por cualquier causa imputable a

ELIMINADOS 2
RENGLONES CON
FUNDAMENTO LEGAL:
ART. 113, FRACC. II Y
III, DE LA LFTAIP Y 69
DEL CÓDIGO FISCAL
DE LA FEDERACIÓN,
POR TRATARSE DE
SECRETOS
BANCARIOS,
FIDUCIARIO,
INDUSTRIAL,
COMERCIAL, FISCAL,
BURSATIL Y POSTAL,
CUYA TITULARIDAD
CORRESPONDE A
PARTICULARES
SUJETOS DE DERECHO
INTERNACIONAL O A
SUJETOS OBLIGADOS
CUANDO NO
INVOLUCREN EL
EJERCICIO DE
RECURSOS PÚBLICOS.



"EL PRESTADOR DEL SERVICIO" se ve imposibilitado a realizar el cobro del depósito referido.

Dentro del monto total de este contrato, quedan comprendidas las erogaciones que **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** utilice para la eficaz realización de **"LOS SERVICIOS"**. Así como sus utilidades, impuestos, derechos de autor, imprevistos y cualquier gasto o expensas directas o indirectas que **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** tenga que efectuar con motivo de este contrato.

El pago se efectuará previa verificación y aprobación por parte de **"EL FONATUR"** de la fiel realización de **"LOS SERVICIOS"**, conforme a lo pactado en este contrato. **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** acepta que en tanto ello no se cumple estos no se tendrán por recibidos o aceptados.

No obstante lo anterior, **"EL FONATUR"** se reserva expresamente el derecho de reclamar a **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** en caso de que **"LOS SERVICIOS"** presenten deficiencias, estén mal ejecutados, pago en exceso o de lo indebido, y cualquier otro concepto de reclamación, por no cumplir con el contrato y su **Anexo 1** por causas imputables a **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"**, por lo cual, aunque hubiere sido pagada cualquier cantidad como contraprestación por la prestación de **"LOS SERVICIOS"**, no se consideran como aceptados.

En caso de que exista(n) pago(s) indebido(s) o pago(s) en exceso que haya recibido **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"**, éste deberá de reintegrar las cantidades pagadas en exceso, más los intereses correspondientes, conforme a la tasa que será igual a la establecida por la Ley de Ingresos de la Federación en los casos de prórroga para el pago de créditos fiscales. Los intereses se calcularán sobre las cantidades pagadas en exceso en cada caso y se computarán por días naturales desde la fecha del pago, hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición de **"EL FONATUR"**.

Cualquier modificación al presente instrumento, deberá ser formalizada mediante el convenio correspondiente, caso contrario **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** no tendrá derecho a reclamar pago alguno por ello y en su caso quedarán los mismos a favor de **"EL FONATUR"** sin ningún costo adicional.

TERCERA. - La vigencia del contrato será a partir del 08 de octubre del 2020 y hasta el 13 de mayo del 2021, con un plazo máximo de 218 (doscientos dieciocho) días naturales para la prestación de **"LOS SERVICIOS"**.

CUARTA. - **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** para dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de este contrato se obliga a prestar **"LOS SERVICIOS"** y a cumplir con todas las obligaciones que tiene a su cargo en tiempo y forma.

QUINTA. - **"LAS PARTES"** pagarán todas y cada una de las contribuciones y demás cargas fiscales que conforme a las leyes federales, estatales y municipales de los Estados Unidos Mexicanos tengan la obligación de cubrir durante la vigencia, ejecución y cumplimiento del presente contrato y sus anexos, sin perjuicio de que **"EL FONATUR"** aplique, de los pagos que haga a favor de **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"**, las retenciones que le impongan las leyes de la materia.

SEXTA. - “**EL FONATUR**” a través del Lic. Jesús Gerardo Córdova Hidalgo, Subdirector de Ventas, fungirá como responsable de administrar y verificar el cumplimiento del contrato, quien tendrá el derecho de supervisar en todo tiempo, la prestación de “**LOS SERVICIOS**” y comunicará por escrito a “**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**” las instrucciones que estime pertinentes de conformidad con las especificaciones de “**LOS SERVICIOS**” previstas en el **Anexo 1** del Contrato, para el mejor cumplimiento del presente instrumento. “**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**” se obliga a atender las observaciones que hiciera “**EL FONATUR**” y en caso de que tuviera razones de carácter técnico, contractual o legal para no hacerlo, deberá de expresarlas mediante comunicación escrita a “**EL FONATUR**”, para que éste resuelva, en definitiva.

Es facultad de “**EL FONATUR**”, a través de terceros, realizar las inspecciones a “**LOS SERVICIOS**” prestados por “**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**”.

SÉPTIMA. - “**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**”, como empresario y patrón del personal que ocupa para la ejecución del objeto de este contrato, el cual será especializado y autorizado por “**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**” será el único responsable de las obligaciones derivadas de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia del trabajo y seguridad social para sus trabajadores.

Asimismo, “**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**” reconoce y acepta que con relación al presente contrato, actúan exclusivamente como prestadores de servicio independiente, por lo que nada de lo contenido en este instrumento jurídico, ni la práctica comercial entre “**LAS PARTES**”, creará una relación laboral o de intermediación en términos del artículo 13 de la Ley Federal del Trabajo, entre “**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**”, incluyendo sus vendedores y/o subcontratistas y sus respectivos funcionarios o empleados y “**EL FONATUR**”.

Por lo anterior, en caso de cualquier reclamación o demanda, relacionada con los supuestos establecidos en la presente cláusula y proveniente de cualquiera de las personas antes mencionadas, que pueda afectar los intereses de “**EL FONATUR**” o se involucre a “**EL FONATUR**”, “**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**” queda obligado a sacarlo en paz y a salvo de dicha reclamación o demanda, obligándose también, a resarcir a “**EL FONATUR**”, de cualquier cantidad que llegare a erogar por tal concepto.

“**EL FONATUR**” tendrá en todo tiempo el derecho de pedir la sustitución del personal de “**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**” que haya designado para la prestación de “**LOS SERVICIOS**” objeto del presente contrato y si este no atiende los requerimientos solicitados por “**EL FONATUR**” incurrirá en incumplimiento en caso de negarse a realizar dicha sustitución. Dicha sustitución deberá realizarse dentro de un plazo de 30 días naturales siguientes a la solicitud por escrito por parte de “**EL FONATUR**”.

OCTAVA. - “**EL FONATUR**” realizará la revisión de “**LOS SERVICIOS**” dentro de los primeros 15 (quince) días naturales a que sean recibidos, mismos que podrá rechazar solicitando las correcciones pertinentes, si estos no reúnen las especificaciones y alcances establecidos en este contrato y/o en sus anexos, obligándose “**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**” en este supuesto a corregirlos bajo su exclusiva responsabilidad y sin costo adicional para “**EL FONATUR**”.

En caso de que "EL FONATUR" no solicite correcciones, transcurrido el plazo antes referido, se procederá a su facturación.

NOVENA. - Son obligaciones a cargo de "EL PRESTADOR DEL SERVICIO", además de las que expresamente se señalan en el contrato, las siguientes:

- a) Contar con personal técnico especializado para la prestación de "LOS SERVICIOS".
Por lo que, en caso de que requiera sustituir a alguno de los especialistas identificados en el **Anexo 1**, el especialista que lo sustituya deberá contar una experiencia similar o equivalente a la del que sustituya.
- b) Solicitar oportunamente a "EL FONATUR" la información y/o documentación necesaria para la prestación de "LOS SERVICIOS".
- c) Informar y señalar a "EL FONATUR", las herramientas, accesorios y demás elementos utilizados para la correcta realización de "LOS SERVICIOS".
- d) Atender adecuadamente las instrucciones y recomendaciones que por escrito y oportunamente le formule "EL FONATUR".

DÉCIMA. - "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" asume cualquier responsabilidad en que incurra por violaciones que se causen en materia de patentes, franquicias, marcas o derechos de autor, con respecto a los recursos, técnicas, equipos, accesorios, suministros y en general cualquier elemento utilizado en la prestación de "LOS SERVICIOS" dentro de los alcances del presente contrato.

En caso de que terceros presenten reclamación por "LOS SERVICIOS", "EL FONATUR" dará aviso por escrito a las autoridades competentes y a "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" para que este dentro de un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la notificación correspondiente hagan frente a dichas reclamaciones o acciones judiciales, sacando en paz y a salvo a "EL FONATUR" de cualquier tipo de responsabilidad.

Asimismo, en caso de reclamación presentada por terceros, con motivo del desarrollo de los alcances contemplados en el **Anexo 1** para la prestación de "LOS SERVICIOS" y por causas imputables a "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" y dentro de los plazos establecidos en la cláusula **OCTAVA**, y de resultar procedente "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" se obliga con "EL FONATUR" a corregir "LOS SERVICIOS" o modificarlos y en su defecto, devolver los importes pagados por "LOS SERVICIOS". Por otro lado, si como consecuencia de lo anterior, "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" no pudiera prestar "LOS SERVICIOS", "EL FONATUR" podrá dar por rescindido el presente contrato y "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" deberá pagar los gastos que hubiere erogado "EL FONATUR" por reclamaciones de terceros o de autoridades, así como por los daños y perjuicios que éste hubiere sufrido, dichos pagos deberán efectuarse en un plazo no mayor de 15 (quince) días hábiles posteriores a la fecha en la que autoridad competente determine el monto respectivo o en su caso, el pago que se hubiere hecho.

En caso de que "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" no pueda continuar prestando "LOS SERVICIOS" por cualquier tipo de litigio, "EL FONATUR" podrá rescindir

administrativamente el presente contrato, en los términos de la cláusula Décima Séptima.

"EL FONATUR" podrá utilizar la información y documentos generados por **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** en la prestación de **"LOS SERVICIOS"** (en lo sucesivo los **"MATERIALES"**) de conformidad y para los fines vinculados a su negocio y análisis interno.

Durante la vigencia de este Contrato, cualquier uso y/o divulgación de los **"MATERIALES"** a terceros, en donde se haga referencia a **"EL FONATUR"** requiere la previa autorización de **"EL FONATUR"**. Para tal fin, **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** solicitará por escrito o correo electrónico a **"EL FONATUR"** dicha autorización, y de no obtener respuesta en los siguientes tres días naturales, se entenderá por autorizada la solicitud. En caso de que la autorización sea negada a **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"**, **"EL FONATUR"** deberá sustentar dicha negativa. En cualquier caso, **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** deberá obtener del tercero, un acuerdo de acceso debidamente firmado conforme al formato proporcionado previamente por **"EL FONATUR"**.

DÉCIMA PRIMERA. - **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** bajo ninguna circunstancia podrá transferir los derechos y obligaciones derivados del contrato, con excepción de los derechos de cobro en cuyo caso se deberá contar con el consentimiento de **"EL FONATUR"** que con motivo del presente contrato se otorgue.

"EL PRESTADOR DEL SERVICIO" podrá ceder sus derechos de cobro a favor de un Intermediario Financiero mediante operaciones de Factoraje o Descuento Electrónico, si **"EL FONATUR"** otorga su consentimiento, siempre y cuando al momento de registrarse la correspondiente Cuenta por Pagar en Cadenas Productivas y al acceder al Portal de Nacional Financiera (NAFIN) Cadenas Productivas, no exista impedimento legal o administrativo.

En virtud de lo anterior, **"LAS PARTES"** se obligan al procedimiento establecido en las "Disposiciones Generales a las que deberán sujetarse las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal para su incorporación al Programa de Cadenas Productivas de Nacional Financiera, S.N.C.; Institución de Banca de Desarrollo", publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 28 de febrero de 2007, que incluye las reformas y adiciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 06 de abril del 2009 y 25 de junio de 2010.

DÉCIMA SEGUNDA. - **"EL FONATUR"** se compromete a proporcionar a **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** todos los datos necesarios para que éste pueda desarrollar sus actividades y a su vez **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** se compromete a manejar todos los datos que se le proporcionen, con carácter estrictamente confidencial y aprovecharlos única y exclusivamente en función del mejor desarrollo de sus actividades a favor de **"EL FONATUR"**.

La violación de **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** a lo contenido en esta cláusula, da lugar a la rescisión del presente contrato. **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** será plenamente responsable por cualquier daño o perjuicio que pudiera ocasionar en la prestación de **"LOS SERVICIOS"** aquí contratados, ya fuere ante **"EL FONATUR"** o ante terceros por utilizar la información proporcionada por **"EL FONATUR"** sin respetar la obligación de mantenerla bajo estricta confidencialidad. El personal que

labore para **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** en **"LOS SERVICIOS"** objeto del presente instrumento deberá estar informado de las obligaciones de confidencialidad y estar obligado con **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** a preservar la información con carácter confidencial.

Cualquier retraso por parte de **"EL FONATUR"** en la entrega de la información que se señala en la presente cláusula y/o cualquier retraso no imputable a **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"**, que tenga como consecuencia un retraso en la prestación de **"LOS SERVICIOS"**, se considerará un retraso no imputable a **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** y:

- a) No serán aplicables las penas convencionales que se señalan en la Cláusula Décima Novena.

DÉCIMA TERCERA. - Cualquier modificación al presente contrato, deberá realizarse y formalizarse en términos del artículo 52 de **"LA LEY"**.

DÉCIMA CUARTA. - **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** será responsable de la presentación a **"EL FONATUR"** de sus facturas en tiempo y forma a efecto que al término del presente contrato quede cubierta la totalidad de los pagos establecidos en el presente instrumento.

DÉCIMA QUINTA. - **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** se obliga a responder de la deficiencia o mala calidad de **"LOS SERVICIOS"**, inclusive de los errores cometidos en su ejecución, así como de cualquier otra responsabilidad en que hubiera incurrido en la prestación de **"LOS SERVICIOS"**, obligándose a resarcir a **"EL FONATUR"** de cualquier daño o perjuicio que le pudiera ocasionar dicha situación con la obligación de subsanarla, durante la vigencia del presente contrato

DÉCIMA SEXTA.- **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** se obliga a garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, mediante cheque certificado, cheque de caja, depósito en efectivo a favor de **"EL FONATUR"**, carta de crédito irrevocable o fianza expedida por compañía autorizada para ello a favor de **"EL FONATUR"** por un importe equivalente al 10% (diez por ciento) del monto total del presente contrato sin considerar el I.V.A. (en lo sucesivo la **"GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO"**). **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** queda obligado a entregar a **"EL FONATUR"** la garantía en cuestión, a más tardar dentro de los 10 (diez) días naturales posteriores a la firma del presente contrato. La **"GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO"** será indivisible.

La **"GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO"** deberá cubrir defectos y vicios ocultos de la calidad de los servicios, por lo que la **"GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO"** deberá estar vigente a partir del 08 de octubre de 2020 más 6 (seis) meses posteriores a partir de que concluya la vigencia de este contrato.

En el supuesto de que el monto originalmente pactado en el presente contrato se modifique, **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** se obliga a ampliar la **"GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO"** en el porcentaje mencionado en el párrafo anterior. Dicha previsión opera cuando se modifique el monto, el plazo o la vigencia.

La **"GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO"** estará vigente durante la substanciación de todos los recursos legales o juicios que se interpongan hasta que se pronuncie

resolución definitiva, de forma tal que su vigencia no podrá acotarse en razón del plazo de ejecución del contrato principal o fuente de las obligaciones del contrato, en la inteligencia que solo podrán ser canceladas mediante autorización expresa por escrito de **"EL FONATUR"** que deberá ser emitida a más tardar dentro de los primeros 5 días hábiles después de que se pronuncie la resolución definitiva.

La **"GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO"** se podrá entregar por medios electrónicos, siempre que las disposiciones jurídicas aplicable permitan la constitución de las garantías por dichos medios.

Si se trata de garantizar con póliza de fianza **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** se obliga a constituir en la forma y términos previstos por **"LA LEY"**, su Reglamento, y demás disposiciones legales en la materia, la póliza a que haya lugar con motivo del cumplimiento del presente instrumento jurídico expedida por institución afianzadora legalmente constituida en términos de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas con vigencia igual a la del periodo de la prestación de **"LOS SERVICIOS"** más 6 (seis) meses posteriores a su conclusión, la cual deberá contener las siguientes declaraciones expresas de la institución que la otorgue:

- a) Que se expide a favor de Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo como Fiduciaria en el Fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo, y que se otorga atendiendo a todas las estipulaciones establecidas en el contrato no. 173/2020.
- b) Que para ser liberada la fianza será requisito indispensable la manifestación expresa y por escrito de **"EL FONATUR"** del cumplimiento total de las obligaciones contractuales.
- c) Que la fianza permanecerá vigente durante el cumplimiento de la obligación que garantice y continuará vigente en caso de que se otorgue prórroga al cumplimiento del contrato no. 173/2020, así como durante la sustanciación de todos los recursos legales o de los juicios que se interpongan y hasta que se dicte resolución definitiva por autoridad competente que quede firme, salvo que **"LAS PARTES"** se otorguen finiquito.
- d) Que la afianzadora acepta expresamente someterse a los procedimientos de ejecución previstos en los artículos 282 y 283 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas, aún para el caso de que procediera el cobro de indemnización por mora, con motivo del pago extemporáneo del importe de la póliza de fianza requerida.
- e) Que la fianza permanecerá en vigor durante la sustanciación de todos los recursos legales y se somete expresamente al procedimiento de ejecución establecido en los artículos 178 y 282 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas en vigor, asimismo renuncian al derecho que les otorga el artículo 179 de la citada ley.
- f) En caso de prórrogas o esperas a **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"**, derivadas de la formalización de convenios de ampliación al monto o al plazo del contrato no. 173/2020, deberá realizar la modificación correspondiente a la fianza.

Una vez cumplidas las obligaciones derivadas del presente contrato a entera satisfacción de **"EL FONATUR"**, **"EL FONATUR"** procederá inmediatamente a extender la constancia de cumplimiento de las obligaciones contractuales para que se dé inicio a los trámites para la cancelación de la **"GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO"**.

DÉCIMA SÉPTIMA. - Cuando "**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**", incumpla con las obligaciones pactadas en el presente contrato, "**EL FONATUR**" en cualquier momento podrá iniciar el procedimiento de rescisión conforme a lo establecido en el artículo 54 de "**LA LEY**" y artículos 98 y 99 de su Reglamento.

Las causales para la rescisión del contrato, por causas imputables a "**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**", serán las siguientes:

- a) Por prestar "**LOS SERVICIOS**" deficientemente y/o por no apegarse a lo estipulado en el presente contrato.
- b) Por impedir el desempeño normal de labores de "**EL FONATUR**" durante la prestación de "**LOS SERVICIOS**".
- c) Por suspensión injustificada de "**LOS SERVICIOS**" o por negarse a corregir lo rechazado por "**EL FONATUR**", conforme a este contrato.
- d) Por contravenir la cesión de derechos, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Primera del presente contrato.
- e) Cuando autoridad competente lo declare en concurso mercantil o alguna figura análoga, o bien se encuentre en cualquier otra situación que afecte su patrimonio, en tal forma que le impida cumplir con las obligaciones asumidas en el presente contrato.
- f) Por contravenir los términos y condiciones del presente contrato o las disposiciones de "**LA LEY**", su Reglamento y los demás ordenamientos legales que resulten aplicables.
- g) Si se comprueba que la manifestación de que no se encuentra en los supuestos de los artículos 50 y 60 de "**LA LEY**" la realizó con falsedad.
- h) Si se comprueba que la manifestación del artículo 49 fracción IX, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas la realizó con falsedad.
- i) Cuando se agote el equivalente al monto de la "**GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO**" del presente contrato, por concepto de penas convencionales
- j) Cuando sin motivo justificado no acate las solicitudes proporcionadas por "**EL FONATUR**".
- k) Por no presentar la "**GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO**" en los términos previstos en el presente contrato.
- l) Por presentar la "**GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO**" apócrifa.
- m) En general cualquier incumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato y de su **Anexo 1** o por cualquier otra causa imputable a "**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**" similar a las anteriormente mencionadas.

"**EL FONATUR**" y "**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**" convienen que "**EL FONATUR**" se reserva el derecho de rescindir administrativamente el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, si "**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**" no cumple las obligaciones derivadas de sus estipulaciones o de "**LA LEY**".

"**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**" será el único responsable de que "**LOS SERVICIOS**" se lleven a cabo en el plazo establecido, con las especificaciones contratadas, así como de responder de los defectos, daños y perjuicios que se ocasionen por el incumplimiento, mala calidad en "**LOS SERVICIOS**" desempeñados, impericia, negligencia y de cualquier otra responsabilidad en que hubiere incurrido y que le sea reclamada por "**EL FONATUR**" en los términos del presente contrato durante la vigencia del presente contrato.

“**LAS PARTES**” convienen, para el caso de rescisión por causas imputables a “**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**”, que ésta se verifique de pleno derecho y sin necesidad de obtener declaración judicial que así lo determine, sujetándose para tal efecto al siguiente procedimiento:

- 1) Se iniciará a partir de que a “**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**” le sea comunicado por escrito el incumplimiento en que haya incurrido, para que en un término de 5 (cinco) días hábiles exponga lo que a su derecho convenga y aporte, en su caso, las pruebas que estime pertinentes.
- 2) Transcurrido el término a que se refiere el inciso anterior, “**LAS PARTES**” contarán con un plazo de 10 (diez) días hábiles para resolver considerando los argumentos y pruebas que hubiere hecho valer.
- 3) La determinación de dar o no por rescindido el contrato deberá ser debidamente fundada, motivada y comunicada a “**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**” dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a lo señalado en el inciso 1) anterior.
- 4) Cuando se rescinda el contrato se formulará y se notificará el finiquito correspondiente, dentro de los 20 (veinte) días naturales siguientes a la fecha en que se notifique la rescisión a efecto de hacer constar los pagos que deba efectuar “**EL FONATUR**” por concepto de “**LOS SERVICIOS**” prestados hasta el momento de la rescisión.

Si previamente a la determinación de dar por rescindido el contrato, se prestaren “**LOS SERVICIOS**”, el procedimiento iniciado quedará sin efecto, previa aceptación y verificación de “**EL FONATUR**” de que continua vigente la necesidad de los mismos, aplicando, en su caso, las penas convencionales correspondientes.

“**EL FONATUR**” podrá determinar no dar por rescindido el contrato, cuando durante el procedimiento advierta que la rescisión del contrato pudiera ocasionar algún daño o afectación a las funciones que tienen encomendadas. En este supuesto deberá elaborar un dictamen en el cual justifique que los impactos económicos o de operación que se ocasionarían con la rescisión del contrato resultarían más desfavorables para “**EL FONATUR**”.

Al no dar por rescindido el contrato, “**EL FONATUR**” establecerá otro plazo, que le permita subsanar el incumplimiento que hubiere motivado el inicio del procedimiento. El convenio modificatorio que al efecto se celebre deberá atender a las condiciones previstas por los dos últimos párrafos del artículo 52 de “**LA LEY**”, lo anterior sin perjuicio de la aplicación de las penas convencionales por atraso que, en su caso resulten procedentes.

“**EL FONATUR**” deberá realizar los trámites para la liberación de las garantías dentro de los siguientes 5 días naturales contados después de la rescisión del contrato.

DECIMA OCTAVA.- “**LAS PARTES**” están de acuerdo en que se podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato cuando concurren razones de interés general, o bien, cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de requerir “**LOS SERVICIOS**” originalmente contratados, y se demuestre que de

continuar con el cumplimiento de las obligaciones pactadas, se ocasionaría algún daño o perjuicio al Estado, o se determine la nulidad de los actos que dieron origen al contrato, con motivo de la resolución de una inconformidad o intervención de oficio emitida por la Secretaría de la Función Pública. En estos supuestos **"EL FONATUR"** reembolsará a **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** los gastos no recuperables en que haya incurrido, siempre que éstos sean razonables, estén debidamente comprobados y se relacionen directamente con el contrato correspondiente; bastando para tal efecto que **"EL FONATUR"** dé el aviso por escrito a **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** con 15 (quince) días naturales de anticipación exclusivamente.

"EL PRESTADOR DEL SERVICIO" acepta de conformidad y sin reservas legales la terminación anticipada de este contrato. En todo caso, en el supuesto de terminación anticipada del Contrato se pagarán a **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** las cantidades que correspondan por los servicios prestados y los gastos no recuperables.

Si **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** quisiera dar por terminado el presente contrato, tendrá que solicitarlo a **"EL FONATUR"** y sólo en caso de negativa, podrá ejecutar las acciones legales correspondientes.

"EL FONATUR" podrá suspender temporalmente y en cualquier momento, en todo o en parte, el cumplimiento del presente contrato, previo pacto entre **"LAS PARTES"** del plazo de suspensión por causas justificadas, sin que ello implique su terminación definitiva. De conformidad con el último párrafo del artículo 55 Bis de **"LA LEY"**, **"LAS PARTES"** acuerdan que si la suspensión de los servicios se prolonga por un plazo mayor a 60 (sesenta) días naturales, **"LAS PARTES"** podrán dar por terminado anticipadamente el presente Contrato.

El presente contrato podrá continuar produciendo todos sus efectos legales, una vez que se hayan desaparecido las causas que motivaron dicha suspensión, de no resultar posible lo anterior se podrá dar inicio la terminación anticipada del contrato.

Ninguna de **"LAS PARTES"** será responsable de cualquier retraso o incumplimiento del presente contrato, que resulte directa o indirectamente de caso fortuito o fuerza mayor, cuando éstos sean debidamente justificados o demostrados por la parte correspondiente.

En este caso, y en cualquier otro, siempre y cuando esté debidamente justificado y **"LAS PARTES"** expresen su conformidad, se podrá modificar el contrato en aumento o reducción de fecha o plazo de ejecución, así como de monto mediante el convenio correspondiente, no procediendo en este caso la aplicación de penas convencionales por atraso.

En caso de otorgamiento de prórrogas o esperas **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** para el cumplimiento de sus obligaciones, derivadas de la formalización de convenios de ampliación al monto o al plazo del contrato, se deberá realizar la modificación correspondiente a la fianza.

No obstante, lo anterior, **"EL FONATUR"** bajo su responsabilidad podrá suspender la ejecución de **"LOS SERVICIOS"** en cuyo caso, únicamente se pagarán aquellos que hubiesen sido efectivamente prestados.

DECIMA NOVENA. - En caso de existir atraso por parte de **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** en la prestación de **"LOS SERVICIOS"** por causas imputables a él mismo, se le sancionará con una pena convencional del 1% (uno por ciento) diario aplicado en función de **"LOS SERVICIOS"** no prestados oportunamente, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado, en la inteligencia de que la aplicación de esta pena no podrá exceder del monto total de la **"GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO"** del presente contrato.

El pago de **"LOS SERVICIOS"** quedará condicionado proporcionalmente al pago que **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** deba efectuar por concepto de penas convencionales.

La aplicación de penas convencionales se debe ajustar a lo siguiente:

- 1) **"EL FONATUR"** a través de un oficio notificará a **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** la(s) pena(s) convencional(es) a que se encuentra sujeto por atraso de sus obligaciones contraídas conforme al presente contrato.
- 2) **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** se obliga a responder por escrito dentro de un lapso de 10 (diez) días hábiles contados a partir del día siguiente que reciba la notificación, manifestando a lo que a su derecho convenga, ya que de no hacerlo se considerará como aceptación de su parte y **"EL FONATUR"** procederá a aplicar la pena correspondiente.
- 3) Analizando lo manifestado por **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"**, **"EL FONATUR"** rectificará o ratificará la procedencia de la pena convencional imputada y procederá al trámite correspondiente.
- 4) Las penas convencionales procedentes, deben ser aplicadas en:
 - 4.1. La factura que ampare el pago de **"LOS SERVICIOS"**.
 - 4.2. Con cheque de caja a favor de **"EL FONATUR"**, en caso de que ya no sea posible aplicarlo en las facturas. En caso de que el cheque no sea pagado, se aplicará lo dispuesto en el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

"EL PRESTADOR DEL SERVICIO", acepta que, en caso de no pagar la pena convencional, **"FONATUR"** podrá aplicar deducciones al pago que tenga a favor de éste en términos del artículo 53 Bis de **LA LEY** y 97 de su Reglamento.

VIGÉSIMA.- **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** reconoce que los derechos de autor y de propiedad industrial que sean susceptibles de ser registrados y patentados, en términos de la Ley Federal de Derechos de Autor y de la Ley de la Propiedad Industrial, respectivamente, que resulten de **"LOS SERVICIOS"** descritos en este contrato, serán propiedad de **"EL FONATUR"** exclusivamente, y en consecuencia, cualquier código fuente desarrollado así como los rendimientos derivados de su explotación, aprovechamiento o venta conforme a las leyes aplicables en la materia

pasarán únicamente a beneficio del “**EL FONATUR**”, por lo que “**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**” no se reserva derecho alguno sobre “**LOS SERVICIOS**”.

VIGÉSIMA PRIMERA. - “**LAS PARTES**” señalan como su domicilio para fines del presente contrato:

“**EL FONATUR**”:
Tecoyotitla No. 100,
Col. Florida, C.P. 01030,
Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México
Tel. 5090-4200

“**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**”:
Av. Paseo de la Reforma 505 piso 28,
Col. Cuauhtémoc,
Alcaldía Cuauhtémoc,
Ciudad de México, C.P. 06500.
Tel. 55-50-80-60-00

En caso de que alguna de “**LAS PARTES**” cambie su domicilio convencional, deberá notificarlo a la otra por escrito o mediante correo electrónico dentro de los 15 días naturales anteriores a dicho cambio. Mientras “**LAS PARTES**” no se notifiquen por escrito el cambio de domicilio los avisos, notificaciones y demás diligencias de carácter judicial o extrajudicial, se practicarán válidamente en los domicilios indicados.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - Queda expresamente pactado que el hecho de que “**EL FONATUR**” no hiciera uso de sus derechos conforme a lo dispuesto en este contrato, no significa ni implica renuncia de los mismos, ni impedimento legal para ejercitarlos posteriormente.

VIGÉSIMA TERCERA. - En todo lo no previsto en este contrato, se estará a lo dispuesto en “**LA LEY**”, su Reglamento en vigor y en las Políticas, Bases y Lineamientos en Materia de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios para “**EL FONATUR**” siendo de aplicación supletoria en lo que corresponda el Código Civil Federal, Ley Federal de Procedimiento Administrativo, el Código Federal de Procedimientos Civiles y las demás leyes que en razón de su naturaleza jurídica le son aplicables.

VIGÉSIMA CUARTA. - Conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 110 y 113 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública y demás relativos y aplicables de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, la información que se haya generado con motivo del presente contrato es pública, salvo aquello que en términos de la normatividad en la materia antes citada sea confidencial y/o se clasifique como reservada.

VIGÉSIMA QUINTA. - En caso de desavenencias derivadas del cumplimiento del presente contrato, “**LAS PARTES**” podrán presentar ante la Secretaría de la Función Pública, la solicitud de conciliación en términos de lo dispuesto por los artículos 77, 78 y 79 de “**LA LEY**”. En caso de no existir conciliación, las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato serán resueltas por los tribunales federales competentes en la Ciudad de México.

renunciando al fuero que pudiere corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.

VIGÉSIMA SEXTA. - Para la recepción de “**LOS SERVICIOS**” “**EL PRESTADOR DEL SERVICIO**” comunicará por escrito a “**EL FONATUR**” el cumplimiento de “**LOS SERVICIOS**” que se le encomendó, a efecto de que este último verifique que está realmente prestado dentro del plazo establecido en el presente contrato, para proceder a su recepción formal, conforme a lo señalado en los requisitos y plazos que para tal efecto establece “**LA LEY**” y demás disposiciones Reglamentarias Administrativas.

Leído que fue por “**LAS PARTES**” y sabedores de su contenido y alcance legal, se firma el presente contrato en tres tantos, rubrica al margen en todas sus fojas útiles y en la foja final firma al calce en la Ciudad de México, el día 08 de octubre de 2020.

POR “EL FONATUR”

**C.P. BLANCA VALLEJO GUZMÁN
APODERADA LEGAL**

**LIC. JESÚS GERARDO CÓRDOVA
HIDALGO
SUBDIRECTOR DE VENTAS Y
ADMINISTRADOR DEL CONTRATO**

POR “EL PRESTADOR DEL SERVICIO”

**C. JORGE MANUEL YARZA GARRIDO
REPRESENTANTE LEGAL
GALAZ, YAMAZAKI, RUIZ URQUIZA,
S.C.**

**C. EDUARDO ALEJANDRO DE LA PEÑA
CORRAL
REPRESENTANTE LEGAL
DELOITTE ASESORÍA FINANCIERA, S.C.**

Hoja de firmas del Contrato de Prestación de Servicios para la “**DEFINICIÓN DE VOCACIONES, IDENTIFICACIÓN DE PROYECTOS E INFRAESTRUCTURA EN LAS COMUNIDADES SUSTENTABLES DEL TREN MAYA**” no. 173/2020 de fecha 08 de octubre de 2020 celebrado por Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo como fiduciaria en el fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo y por la otra la empresa, DELOITTE ASESORÍA FINANCIERA, S.C. y GALAZ, YAMAZAKI, RUIZ URQUIZA, S.C.

ANEXO 1

Anexo Técnico

**"DEFINICIÓN DE VOCACIONES, IDENTIFICACIÓN DE
PROYECTOS E INFRAESTRUCTURA EN LAS COMUNIDADES
SUSTENTABLES DEL TREN MAYA".**

Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten number 51 in blue ink.

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....21

2. ANTECEDENTES21

3. OBJETIVOS 22

3.1 OBJETIVO GENERAL..... 22

3.2 OBJETIVOS PARTICULARES 22

4. ZONA DE ESTUDIO 23

5. ALCANCES DE LOS TRABAJOS 24

6. PRODUCTOS DEL ESTUDIO 41

7. ENTREGABLES..... 44

8. TIEMPO DE EJECUCIÓN 45

9. ENTREGA DEL ESTUDIO Y NOTAS IMPORTANTES 46

9.1 FORMAS DE PAGO 47

9.2 ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD DEL PRESTADOR DE SERVICIOS..... 47

9.3 SANCIONES Y RESPONSABILIDADES 48

1. INTRODUCCIÓN

Una de las tareas centrales del actual gobierno federal es impulsar la reactivación económica y lograr que la economía vuelva a crecer a tasas aceptables, para ello se requiere, en primer lugar, del fortalecimiento del mercado interno con una estrategia de creación masiva de empleos productivos, permanentes y bien remunerados; hoy en día más de la mitad de la población económicamente activa permanece en el sector informal, la mayor parte con ingresos por debajo de la línea de pobreza y sin prestaciones laborales, esa situación resulta inaceptable desde cualquier aspecto ético y pernicioso desde la perspectiva económica.

El Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), tiene entre sus atribuciones la realización de proyectos que analicen y estructuren el desarrollo de los destinos turísticos y que potencialicen nuevas áreas para el desarrollo de actividades turísticas.

De los proyectos a realizar por el FONATUR presentados en el Plan Nacional de Desarrollo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de julio de 2019, se identifica el Tren Maya, reconocido como el “proyecto de infraestructura más importante” para la Península de Yucatán y del sureste del Territorio Mexicano, donde se enfatiza su relevancia para el desarrollo económico a partir de la actividad turística así como su influencia en el sistema de organización de ciudades y localidades inmediatas, logrando así la integración social y desarrollo regional, generando una derrama económica local que creará oportunidades laborales y distribuirá la riqueza a lo largo de toda la región; lo anterior con base en un modelo de desarrollo sustentable que impulse el crecimiento económico sin depredar el ambiente procurando medidas de mitigación, compensación y protección del entorno.

2. ANTECEDENTES

El Tren Maya será un proyecto regional que conectará las principales ciudades, sitios y/o destinos turísticos de los 5 Estados del sureste del país: Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán y Quintana Roo, dando servicio a pasajeros (locales), turistas y transporte de carga.

El desarrollo del Tren Maya generará una nueva dinámica en la región, creando oportunidades en el desarrollo regional y económico de áreas de influencia en las localidades en las cuales están ubicadas las estaciones y potencializando el desarrollo urbano.

Dentro del proyecto Tren Maya el FONATUR promueve el desarrollo de las Comunidades Sustentables, lo que implica el desarrollo de zonas urbanas territorialmente ordenadas en localidades en donde estarán ubicadas las estaciones, para lo cual se ha propuesto un análisis de vocaciones económicas que permita generar sinergias y potencialidades a través de una visión de desarrollo

regional; esta transformación del desarrollo regional y urbano requerirá una estrategia con visión de largo plazo, se deberán elaborar proyectos en cada una de las Comunidades Sustentables que estén fundamentadas en un plan de negocio sólido para que posteriormente se puedan generar los vehículos de inversión atractivos para desarrolladores e inversionistas.

El Prestador de Servicios deberá apegarse a las leyes y reglamentos vigentes en todo momento, tomando en cuenta: Plan Nacional de Desarrollo, Programa Sectorial de Turismo, Programa Institucional del Fondo Nacional de Fomento al Turismo, Ley General de Turismo, Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios, Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios, Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás normatividad vigente aplicable.

El FONATUR proporcionará al Prestador de Servicios que resulte ganador, la siguiente información que servirá de base para la realización de los trabajos:

- Criterios y lineamientos cartográficos.
- Información de referencia relacionada al proyecto Tren Maya y las Comunidades Sustentables.

3. OBJETIVOS

3.1 Objetivo General

Identificar las vocaciones económicas de las 18 comunidades sustentables, para determinar el plan de negocios por comunidad, alineado a una visión regional, que promueva un sistema eficiente, incluyente y sostenible.

3.2 Objetivos Particulares

- Formular la visión para el desarrollo de las comunidades sustentables, con un enfoque regional tomando como base la información relevante sobre la región, las condiciones de las comunidades sustentables y el taller de planeación.
- Definir las vocaciones potenciales de las comunidades sustentables con el desarrollo del Proyecto del Tren Maya a partir de su contexto específico.
- Realizar un análisis de mercado que incluya la oferta y la demanda para los usos inmobiliarios asociados a las vocaciones identificadas. Este análisis se realizará para cada una de las comunidades sustentables y deberá considerar usos inmobiliarios como vivienda, comercial, oficinas

industrial y turístico; además, permitirá definir la mezcla de producto por uso en cada comunidad.

- Determinar los requerimientos en infraestructura y equipamiento para el desarrollo de las vocaciones identificadas, con base en las propuestas de dosificación de usos y destinos.
- Elaborar un Plan de negocios para cada una de las comunidades sustentables considerando las vocaciones identificadas y los usos inmobiliarios asociados a estas vocaciones. Esto se realizará para cada una de las comunidades y deberá permitir estimar la rentabilidad del proyecto de usos inmobiliarios.
- Realizar sesiones de presentación y contraste con potenciales inversionistas, a fin de obtener su retroalimentación y nivel de interés.
- Determinar otros habilitadores como posibles esquemas de financiamiento o capacidades institucionales.
- Desarrollar una ruta crítica con el propósito de concretar los proyectos del programa de necesidades de cada Comunidad Sustentable.

4. ZONA DE ESTUDIO

El área de intervención para el estudio contemplará los Estados de Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán y Quintana Roo, mismos en los que se ubican las estaciones del Tren Maya y sus comunidades sustentables.



Fuente: El FONATUR, Figura 1. Trazo preliminar del proyecto Tren Maya

5. ALCANCES DE LOS TRABAJOS

Para la realización de este estudio, se requiere que el Prestador de Servicios que desarrollará el mismo, cuente con personal (Director de proyecto, equipos de expertos y especialistas) con alto grado de experiencia y preparación académica en las siguientes disciplinas: planeación regional y turística, arquitectura, urbanismo, ingeniería y/o infraestructura, finanzas, economía, legislación urbana y ambiental, geografía, mercadotecnia, actuaría, sociología e informática.

- Un Director de Proyecto. Deberá contar con al menos 10 años de experiencia en planeación de proyectos de infraestructura, estructuración de proyectos bajo diferentes modalidades y deberá contar con al menos 1 proyecto en cada uno de los siguientes sectores: Puertos, carreteras, aeropuertos, energía, energía renovable, agua, telecomunicaciones y ciudades inteligentes. Adicionalmente, deberá contar con experiencia en proyectos de impacto regional.

- Un Director de Estudios Inmobiliarios. Deberá contar con maestría y con al menos 10 años de experiencia en organización y liderazgo de equipos multidisciplinarios, planeación de proyectos de infraestructura y desarrollo inmobiliario, diseño de modelos de negocios y estrategia en proyectos similares. El director de proyecto deberá de tener experiencia en el desarrollo de Desarrollos inmobiliarios, Desarrollos de bienes raíces, Desarrollos turísticos y Desarrollos hoteleros y/o proyectos equivalentes. Cuando menos deberá haber participado en proyectos de relevancia nacional o regional.

- Un Director de Análisis Financiero de esquemas de inversión pública, privada y mixta en México. Deberá contar con maestría y con al menos 10 años de experiencia en proyectos de inversión bajo diversos esquemas de financiamiento en México, incluyendo la elaboración de análisis financiero para la estructuración de vehículos financieros para proyectos, tales como Asociaciones Público-Privadas, CKDs y/o FIBRAS, o similares. Deberá haber liderado más de 5 proyectos de estructuración financiera, así como haber participado de manera exitosa en el levantamiento de recursos para proyectos (deuda y/o capital) y en estructuración de proyectos privados/públicos/mixtos.

- Un Director Legal. Deberá contar con maestría y al menos 10 años de experiencia en asesoría legal proyectos de inversión, incluyendo experiencia en análisis de esquemas de inversión mixta en México, estructuración de proyectos de infraestructura, constitución de fideicomisos, análisis de marco regulatorio, estructuración de contratos APP

- Un Experto en comercialización de macroproyectos inmobiliarios. Deberá contar con al menos 8 años de experiencia inmobiliaria dentro de los sectores financiero y de asesoría estratégica. El experto en comercialización de macroproyectos inmobiliarios deberá haber asesorado por lo menos 3 proyectos de venta de bienes inmuebles en México por montos superiores a 80 millones de pesos.

- Un Experto en desarrollo de proyectos inmobiliarios. Deberá contar con al menos 8 años de experiencia en estudios de mercado y factibilidad de proyectos inmobiliarios, análisis estadístico, económico y geoespacial, análisis de variables sociodemográficas, vectores de desarrollo e indicadores de competitividad para desarrollo de mercado inmobiliario. El experto en desarrollo de proyectos inmobiliarios deberá contar con al menos 2 proyectos de estructuración público privada relacionados con movilidad de pasajeros en México.

- Un Experto en planeación estratégica de infraestructura. Deberá contar con maestría y con al menos 8 años de experiencia en planeación estratégica y consultoría de proyectos de infraestructura para el sector público, privado y con banca multilateral. Deberá tener conocimiento de análisis de viabilidad, modelos de negocio y planeación estratégica en infraestructura. El experto en planeación estratégica de infraestructura deberá contar con al menos 1 proyecto en cada uno de los siguientes sectores: transporte, social, energía renovable, telecomunicaciones, salud y ciudades inteligentes.

- Un Experto en planeación de infraestructura logística. Deberá contar con maestría y con al menos 8 años de experiencia en estudios de factibilidad, estudios de mercado, indicadores de desempeño y consultoría estratégica para la planeación de proyectos de infraestructura logística en México, adicionalmente deberá contar con conocimientos en análisis de viabilidad de proyectos de infraestructura bajo esquemas de Asociaciones Público Privadas. El experto en planeación de infraestructura logística deberá contar con al menos 1 proyecto en cada uno de los siguientes sectores: puertos, carreteras, aeropuertos, energía, agua, parques industriales, plataformas logísticas.

- Dos Especialistas Financieros. Deberá contar con al menos 5 años de experiencia en la elaboración de modelos económico financieros y elaboración de Análisis Costo Beneficio relacionados con proyectos de infraestructura. Los especialistas deberán contar con experiencia en el análisis financiero de Asociaciones Público Privadas de proyectos carreteros y de transporte en México.

- Un Especialista Fiscal. Deberá contar con 8 años de experiencia en análisis fiscal, reestructura, fusiones y adquisiciones de proyectos de infraestructura y/o inmobiliario.

- Un Especialista en costos de infraestructura. Deberá contar con al menos 8 años de experiencia en la ejecución y desarrollo de proyectos de infraestructura, deberá contar con experiencia en supervisión de proyectos de obra civil, elaboración de presupuestos y análisis de precios unitarios para diversas obras de infraestructura en México. El especialista en costos de infraestructura deberá ser Director responsable de obra especialista en costos.

5.1 Actividades de los Trabajos

Cada uno de los alcances deberá ser realizado según los requerimientos de información en los planos, gráficos y formatos establecidos por FONATUR, teniendo correcciones y realizando los ajustes necesarios hasta tener el visto bueno por el área que la Dirección de Comercialización designe.

El Prestador de Servicios podrá apoyarse en todo momento en el uso de gráficas, diagramas, figuras y textos necesarios para hacer más claro el planteamiento con base en las observaciones emitidas por el FONATUR y su experiencia profesional.

Se deberán llevar a cabo las actividades que se mencionan a continuación, cabe mencionar que estas son enunciativas más no limitativas y formarán parte integral para la contratación del servicio objeto de los presentes términos:

5.2.1. Plan de trabajo

5.2.1.1. Revisión de información documental

El Prestador de Servicios deberá identificar la situación actual sobre el proyecto Tren Maya.

- Mapeo de información existente: estudios, bases de datos, información cartográfica (esta información se consultará de fuentes oficiales y vigentes).
- Analizar información proporcionada por el FONATUR relacionada con el proyecto Tren Maya.
- Con base en la información recabada se deberá organizar y estructurar la misma con la finalidad de generar la base de datos, que servirá de apoyo para la elaboración del estudio.

El Prestador de Servicios deberá identificar las fuentes de información:

- Análisis y mapeo de documentos y fuentes oficiales, con la finalidad de conocer la normatividad vigente aplicable, la información disponible y estado actual de cada una de las comunidades sustentables, se deberá consultar fuentes oficiales y vigentes, como: INEGI, CONEVAL, CONAPO, SEDATU, SENER, CFE, DENU, gobiernos estatales y municipales, entre otros.

5.2.1.2. Integración de ruta crítica

El Prestador de Servicios deberá elaborar una ruta crítica con la identificación de las actividades y los hitos clave para establecer la ejecución de los procesos críticos del estudio.

- Identificar las actividades relevantes y los procesos críticos del estudio y su tiempo de ejecución que permitan establecer una ruta crítica para el desarrollo del estudio.
- Se deberá identificar y describir los hitos relevantes de acuerdo con lo siguiente:
 - a) Se deberá considerar 1 (una) visita técnica por comunidad sustentable (definidas por el FONATUR) que presenten un perfil enfocado en desarrollo inmobiliario y otro enfocado en aspectos financieros o de infraestructura. Se deberá realizar entrevistas, reuniones y sesiones de trabajo para obtener la mayor cantidad de información para el desarrollo del estudio.
 - b) Programación de calendario de reuniones de seguimiento (técnicas y ejecutiva) con el FONATUR con la identificación de los actores requeridos.
 - c) Identificación de las tareas críticas que puedan tener un impacto en el desarrollo del estudio. Se deberá realizar utilizando el software Microsoft Project, mismo que deberá entregar al FONATUR en formato editable.

5.2.1.3. Actividades de coordinación del proyecto

El Prestador de Servicios planificará la coordinación y seguimiento del proyecto, a fin de identificar los actores relevantes para el desarrollo del proyecto y los mecanismos de coordinación a utilizar con ellos.

- El Prestador de Servicios deberá establecer los mecanismos de coordinación con los actores relevantes. Se entregará un documento con los actores mapeados y su correspondiente mecanismo de coordinación.
- El Prestador de Servicios deberá realizar presentaciones ejecutivas de avance con el FONATUR, de manera mensual (cada 30 días naturales).

5.2.2. Taller de Planeación

5.2.2.1. Preparación del taller

El Prestador de Servicios deberá conceptualizar y diseñar el taller de planeación, para lo cual se deberá identificar lo siguiente:

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'ZB' and 'aul'.

- Expectativas del proyecto de los actores relevantes con base en la conceptualización y estrategias generales para las comunidades sustentables ya definidas por el FONATUR.
- Objetivos del taller:
 - a) El Prestador de Servicios deberá contrastar las alternativas de esquemas de financiamiento para el desarrollo de los productos inmobiliarios en las comunidades sustentables.
 - b) El Prestador de Servicios deberá contrastar el interés de los inversionistas potenciales y barreras para el desarrollo de las comunidades sustentables.

Para la realización del taller deberá elaborar todo el material y presentaciones necesarios y se deberá proponer:

- La ubicación y las características de las instalaciones.
- El orden del día, logística, temas y actividades (presentaciones, ponentes, mesa de trabajo, entre otros).
- Asistentes potenciales y sus perfiles: industria, academia, sociedad, gobierno, etc.
- El Prestador de Servicios deberá presentar al FONATUR la propuesta de diseño del taller, actores involucrados y contenido del mismo, con la finalidad de revisarlo y validarlo.

Para esto, se realizará una sesión de trabajo con el FONATUR en donde estarán las áreas relevantes.

5.2.2.2. Ejecución del taller de Planeación

El Prestador de Servicios deberá coordinar la logística y realización del taller.

- Se deberá coordinar la realización del taller de acuerdo con los siguientes puntos:
 - Registro de asistentes.
 - Inicio de taller con presentación de los objetivos y orden del día.
 - Presentación por ponentes.
 - Mesas de trabajo, sesión de preguntas y respuestas, entre otros.
 - Cierre del taller.
 - Elaborar el reporte detallado del taller.
- Se deberá realizar un reporte detallado del taller que deberá incorporar cuando menos los siguientes puntos:
 - Objetivos.
 - Desarrollo.
 - Hallazgos relevantes.
 - Mapa de expectativas, retos y riesgos por grupo de involucrados en el Proyecto.
 - Ficha descriptiva de las líneas estratégicas de acción identificadas en el taller.
 - Memoria fotográfica.
 - Conclusiones.

5.2.3. Análisis de vocaciones económicas

5.2.3.1. Actividades de situación de partida

El Prestador de Servicios presentará la situación actual del proyecto Tren Maya, la cual deberá contener:

- Se deberá llevar a cabo el análisis de la ruta del tren y sus características operativas previstas.
- Asimismo, se deberá analizar la situación actual de la reserva territorial de las comunidades sustentables que el FONATUR indique.
- Como conclusión se deberá describir el impacto preliminar identificado en otros estudios realizados por el FONATUR.

El Prestador de Servicios realizará sesiones de trabajo con los actores relevantes, para lo cual realizará lo siguiente:

- Entrevistas con actores y/o grupos por tema de interés sobre los avances actuales del Proyecto Tren Maya, con la finalidad de contar con las observaciones pertinentes y su incorporación en el desarrollo del estudio.

5.2.3.2 Análisis del contexto de las comunidades sustentables

El Prestador de Servicios realizará un análisis de la situación actual de las comunidades sustentables. Con el fin de tener un entendimiento integral de las comunidades sustentables y su posible incidencia en la determinación de las vocaciones económicas, se deberá realizar:

Un análisis de los principales aspectos socioeconómicos, para realizar una evaluación y comparativa, se sugiere considerar tres escalas de estudio incluyendo estadísticas disponibles a nivel estatal, municipal y localidad.

1. Demografía. i) Evolución histórica del crecimiento poblacional; ii) Proyecciones de población a corto, mediano, largo plazo, obteniendo los escenarios tendencial y programático, explicando la metodología utilizada para los resultados expuestos; iii) Pirámide poblacional (Estructura de población por rangos de edad).
2. Economía. i) Producto Interno Bruto (PIB); ii) PIB por sector de actividad económica; iii) Inventario de las unidades económicas instaladas, jerarquizándolas por el tamaño de población empleada; iv) Población económicamente activa; v) Población ocupada; vi) Población que será económicamente activa a corto plazo; y vii) Especialización económica de la población.

3. Mercado Laboral. i) Características del mercado laboral; y ii) Desempleo.
4. Análisis de sitio: ubicación y conectividad regional, estructura urbana; caracterización de riesgos y vulnerabilidad, así como de las barreras físicas y naturales presentes en la zona de estudio.
5. Un análisis de la infraestructura existente: conectividad, red vial y de caminos, obras de cabeza, equipamiento y servicios públicos.
6. Un análisis de las estrategias de desarrollo regional y local: revisión de las políticas, los instrumentos de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, identificación del tejido institucional, identificación de universidades y actores de la sociedad civil, entre otros.
7. Análisis de tendencias nacionales y globales de las vocaciones de las comunidades sustentables.

El Prestador de Servicios identificará los actores clave de las comunidades sustentables, esta actividad contempla:

- A partir de la información analizada en el mapeo inicial se deberán definir los actores.
- Se deberán diseñar y llevar a cabo entrevistas con cada actor y/o grupo, por tema de interés sobre las comunidades sustentables.

El Prestador de Servicios realizará una visita de campo, la cual permitirá; por una parte, obtener información adicional de primera mano con los actores de las comunidades y validar la información obtenida de forma documental. Para esta actividad se deberá realizar lo siguiente:

- Realizar 1 (una) visita física a cada una de las comunidades sustentables con una duración que dependerá del tamaño de la localidad o ciudad en dónde se localice dicha comunidad.
- Identificación de información a recolectar y actores a entrevistar.
- Cada visita deberá ser realizada por un equipo conformado por: un líder de equipo y dos analistas; el Prestador de Servicios deberá documentar mediante fotografías y un reporte de actividades realizadas en cada visita. Las entrevistas serán realizadas por el Prestador de Servicios.
- Elaboración de reporte de visita: memoria fotográfica y actas de reunión.
- Previo a la visita de campo, el Prestador de Servicios presentará al FONATUR la propuesta de itinerario, actividades a realizar, actores a entrevistar; a fin de validar cada aspecto.

5.2.3.3. Propuesta de visión para el desarrollo de las comunidades sustentables con un enfoque regional

El Prestador de Servicios conformará la información relevante, lo cual permitirá contar con una síntesis de la información obtenida previamente, para lo cual integrará:

- La situación de partida y del contexto de las comunidades.
- Los impactos ya identificados del Tren Maya.

El Prestador de Servicios integrará la propuesta de visión regional de las vocaciones económicas. Esta será una propuesta de visión para el desarrollo de las comunidades sustentables, con un enfoque regional y considerando otros trabajos realizados por el FONATUR y el impacto de las actividades económicas de la región.

- Análisis de impacto de las actividades económicas en la región.
- Definición de la visión regional propuesta para las comunidades sustentables.
- Presentación e incorporación de comentarios del FONATUR.

5.2.3.4. Definición de vocaciones para cada comunidad sustentable

El Prestador de Servicios analizará el potencial económico de cada comunidad sustentable, esto permitirá identificar las actividades económicas predominantes de las comunidades, su situación actual, actores clave y sus expectativas, lo cual deberá contener:

- Síntesis de la situación de partida, del contexto de cada comunidad sustentable y de las actividades económicas predominantes.
- Restricciones, condiciones actuales y documentos públicos de planeación de desarrollo.
- Expectativas de los actores clave de cada comunidad públicos, privados y sociales.

El Prestador de Servicios determinará los elementos clave para desarrollar la vocación por comunidad sustentable; esto permitirá identificar cuáles son los proyectos detonadores para el desarrollo de las vocaciones económicas y los posibles mecanismos de negocio para su desarrollo:

- Proyectos detonadores de carácter social, privado, infraestructura, equipamientos y servicios; deberá tomar en cuenta las necesidades presentes de las localidades, así como los requerimientos a un corto, medio y largo plazo (5, 10 y 15 años) para el desarrollo de la comunidad sustentable.
- Posibles mecanismos de negocio que detonen las vocaciones.

El Prestador de Servicios realizará una sesión de contraste de vocación por comunidad sustentable; esta actividad permitirá contrastar con los actores clave una propuesta de vocación por comunidad, para esta actividad se deberá llevar a cabo:

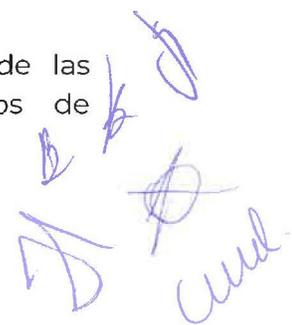
- Propuesta inicial de vocación por comunidad sustentable.
- Identificación de riesgos aplicables (por ejemplo, financieros, legales, ambiental, sociales y urbanas, entre otros) considerando la documentación existente, así como la información de las visitas de campo y el análisis derivado de estas (barreras, interés potencial de las comunidades y percepciones acerca de la vocación por cada comunidad, entre otros).
- Reuniones de contraste con actores clave de las comunidades sustentables (el FONATUR, posibles inversionistas, gobiernos locales, academia, sociedad, entre otros), se realizará una propuesta de cómo se llevarán a cabo las reuniones, misma que será contrastada y validada por el FONATUR.

El Prestador de Servicios identificará y definirá las vocaciones por comunidad sustentable.

- Con base en los análisis de sitio, contexto, situación actual y reuniones señaladas con anterioridad, se determinarán las principales actividades económicas que podrán derivar en una vocación económica por comunidad sustentable, esta vocación podrá ser general o un conjunto de vocaciones complementarias que ayudarían a detonar el desarrollo socioeconómico local y regional.

5.2.3.5. Programa de requerimientos y habilitadores

Requerimientos de infraestructura y equipamiento para el desarrollo de las vocaciones. Esto permitirá identificar cuáles son los requerimientos de infraestructura para detonar las vocaciones; así como su estado actual.



El Prestador de Servicios definirá los requerimientos de infraestructura y equipamiento para el desarrollo de las vocaciones. Esto permitirá identificar su estado actual y requerimientos; de manera particular efectuará lo siguiente:

- Determinar la capacidad del equipamiento actual de la localidad y plantear los requerimientos futuros para la comunidad sustentable.
- Establecer cuáles son los proyectos de infraestructura básica requeridos que coadyuven a la consolidación de la vocación potencial de la comunidad sustentable, indicando los siguientes aspectos:
 - a) Analizar la capacidad hidráulica y el volumen que se requiere para proveer cada una de las comunidades sustentables.
 - b) Analizar la disposición de infraestructura eléctrica y establecer las alternativas de abastecimiento alternativo de generación de energía eléctrica.
 - c) Plantear las capacidades que tiene el sitio acerca de la disposición final de los residuos sólidos.
 - d) Establecer las infraestructuras de las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) que se tienen actualmente y la propuesta general de una implementación futura.
 - e) Identificar las acciones necesarias para el mejoramiento de la conectividad carretera por cada comunidad sustentable, entre otras.
 - f) Este apartado deberá incluir un análisis de capacidades actuales y futuras a corto, mediano y largo plazo (5, 10 y 15 años), así como los posibles lineamientos de política pública que permitan establecer los lineamientos estratégicos para cada comunidad sustentable.

El Prestador de Servicios deberá emitir recomendaciones sobre habilitadores para desarrollar las vocaciones. Para lo cual deberá realizar los siguientes análisis:

- Posibles esquemas de financiamiento.
- Capacidades institucionales requeridas.
- Habilitadores y factores de éxito claves.

5.2.4 Análisis de mercado y plan de negocios por comunidad sustentable

5.2.4.1. Actividades de análisis de mercado

El Prestador de Servicios deberá integrar una propuesta de actividades para realizar el análisis de mercado, conforme a la siguiente metodología:

- Basada en multicapas de análisis top-down, contrastando con cifras de control con análisis para construir resultados consistentes.
- Conteniendo los siguientes niveles:
 - a) Recolección de datos de fuentes públicas y privadas confiables;
 - b) Análisis de datos, construcción de muestras representativa para generar conclusiones que se apliquen a la finalidad del proyecto;
 - c) Análisis y cruce de datos y variables para encontrar correlaciones y construir elementos para proyecciones futuras; y
 - d) Análisis desde el punto de vista del cliente final.

5.2.4.2. Análisis de la oferta

El Prestador de Servicios realizará un análisis de usos de suelo actual y disponibilidad de tierra, esto permitirá identificar los usos del suelo a analizar en el análisis de mercado.

- Análisis de actividad económica por comunidad, situación actual y áreas de oportunidad para diversificar las actividades económicas de acuerdo con su vocación - potencialidad.
- Delimitación del área de influencia para el análisis de mercado para cada una de las comunidades sustentables y los nodos logísticos de carga. Establecer la zona de influencia directa del predio de interés (que será proporcionado por el FONATUR en caso de que exista), a fin de generar el análisis de competencia, tomando como referencia las distancias y tiempos de desplazamiento existentes hacia el mercado objeto.
- Identificación de giros inmobiliarios a analizar (habitacional o vivienda, comercial, industrial, turístico, oficinas y servicios).

Asimismo, deberá realizar un análisis de oferta existente por uso inmobiliario. Esto permitirá identificar la oferta para los usos de vivienda, comercial, oficinas, industrial turismo.

- Evolución histórica de las ventas de vivienda indicando: rango de superficie, rango de precio unitario, rango de metro cuadrado, oferta vigente, tamaño de mercado y desempeño por segmento.

Análisis de vivienda nueva terminada: oferta existente, mapa de proyectos, análisis de precios, análisis del producto ofrecido, absorciones, características y análisis del cliente objeto.

- Determinar la situación actual y dinámica de la vivienda nueva terminada, considerando en el análisis las variables de precios unitarios, precios por metro cuadrado, unidades existentes y vendidas, superficies, éxito comercial, meses de inventario, niveles de absorción y características de la vivienda. Lo anterior en las diferentes segmentaciones de vivienda.
- Identificar los principales ofertantes y su participación en el mercado.

Lo anterior se deberá realizar, a partir de la información pública disponible y la información recabada en las visitas.

- Análisis comercial, proyectos actuales, proyectos en construcción, precios y absorciones, cálculo de superficie comercial con potencial de desarrollo.
- Análisis de la oferta vigente de espacios comerciales en renta/venta, indicando lo siguiente: superficie rentable por ocupación, por tipo de establecimiento, niveles de ocupación por clasificación, superficie rentable en locales comerciales por clasificación, precios de renta por clasificación, principales características por clasificación y superficie rentable por giro y clasificación.

Lo anterior se deberá realizar, a partir de la información pública disponible y la información recabada en las visitas.

- Análisis de oficinas, proyectos actuales, proyectos en construcción, precios y absorciones, cálculo de superficie con potencial de desarrollo con estimación de participaciones de mercado y ritmos de absorción.
- Análisis de oferta turística (existente) con productos recomendados (oferta potencial). Especificar número de hoteles (concepto, categoría, densidad-capacidad) y oferta turística complementaria para los segmentos de oportunidad, estimaciones de tarifas y ocupaciones en cada una de las comunidades sustentables.

Lo anterior se deberá realizar, a partir de la información pública disponible y la información recabada en las visitas.

- Análisis industrial (si existiera), proyectos actuales, proyectos en construcción, con productos recomendados y estimaciones de precio, ocupaciones, absorciones, determinar la situación actual del mercado inmobiliario enfocado al sector industrial, a fin de conocer por lo menos, las características de los parques industriales ubicados dentro de la zona de influencia, metros cuadrados de almacenaje, principales actividades industriales con sus precios y absorciones.

Lo anterior se deberá realizar, a partir de la información pública disponible y la información recabada en las visitas.

El Prestador de Servicios realizará una mezcla de productos, de acuerdo con los usos identificados por comunidad.

5.2.4.3 Análisis de la demanda

El Prestador de Servicios deberá elaborar un análisis de Benchmarking de proyectos similares, el cual consistirá en la identificación de 1 caso nacional y 1 caso internacional, del que se podrán obtener mejores prácticas a aplicar en la totalidad de las 18 comunidades.

- Se analizarán 2 (dos) casos análogos de productos de desarrollo regional exitosos de donde se extraerán mejores prácticas para todas las comunidades. Los proyectos del benchmarking deberán ser validados por el FONATUR.

El Prestador de Servicios deberá elaborar un análisis de demanda que permita identificar la demanda para los usos mencionados: vivienda, comercio, oficinas, industrial y turísticos. El cual deberá contener:

- Análisis de demanda existente y potencial para cada uno de los productos inmobiliarios estudiados: vivienda, comercio y servicios (se incluirán servicios hospitalarios, de recreación, entre otros), oficinas, turístico, industria y servicios complementarios, definiendo tamaños de mercado.
- Este análisis será cuantitativo en función de las proyecciones de población, se deberá estimar la población demandante de nuevas viviendas por segmento; asimismo el tamaño del mercado que demandarán los servicios comerciales y de oficinas. Este mismo análisis se deberá realizar para cada giro identificado en cada comunidad sustentable.
- Demanda existente y potencial de otros usos como industrial, parque logístico, bodegas; asimismo se deberá estimar el tamaño del mercado que demandará en metros cuadrados y/o hectáreas para los usos industriales.
- Análisis de centros de actividad y comunidades sustentables.
- Integración de los hallazgos cualitativos al análisis de demanda, proporcionando información detallada de las características cualitativas que sean relevantes y que alimenten a la demanda de cada uso inmobiliario en cada una de las comunidades sustentables; en el caso de los productos identificados propuestos se deberá describir el perfil de la

demanda por segmento de interés/oportunidad, para cada comunidad sustentable, se deberá integrar una conclusión de cada giro y recomendaciones.

El Prestador de Servicios realizará un análisis de interacción oferta – demanda, lo cual permitirá identificar y definir una mezcla de productos con mayores oportunidades de mercado, el cual deberá contener:

- Análisis de interacción de la demanda con los resultados del análisis de la oferta, con la finalidad de definir la mezcla de productos con mayores oportunidades de mercado, así como dimensionar la participación de mercado, definir rango de precios y absorciones, y sus características, el cual incluirá una proyección de los datos de oferta-demanda para cada comunidad y uso de suelo específico, así como la superficie requerida para cada comunidad sustentable; la proyección de la oferta se realizará considerando los proyectos futuros identificados. Asimismo, se deberán describir los principales atributos que perfila el mercado en la zona reconociendo las externalidades positivas que son estructuradoras y detonantes del territorio.
- Integración de la información del proyecto especificando usos, productos propuestos, densidad bruta, capacidades, estimación de demanda (pronósticos) y precios.
- Deberá indicar las oportunidades de mercado.
- Una vez realizado el análisis de giros inmobiliarios dentro de la zona de influencia, el Prestador de Servicios deberá proponer en función de los resultados de las proyecciones de la demanda, los giros potenciales desarrollar, mencionando las características de estos.
- Potencial de desarrollo, en función de los giros potenciales identificados, el Prestador de Servicios deberá estimar el potencial de desarrollo de cada uno de ellos. La propuesta se deberá presentar de la siguiente forma como ejemplo:
 - a) Vivienda: Se deberá proponer el número de viviendas por segmentos de mercado.
 - b) Turístico: Número de Cuartos por categoría turística
 - c) Comercio y oficinas: Metros cuadrados de Construcción por tipos de giros.
 - d) Industrial: Metros cuadrados de construcción.

El Prestador de Servicios propondrá las estrategias de integración del proyecto, las cuales contendrán:

- Oportunidades de áreas de aprovechamiento respecto a la estructura urbana, ubicación de servicios y ejes de crecimiento.
- En función de las infraestructuras y servicios existentes en el área de influencia, el Prestador de Servicios deberá proponer las estrategias de integración del proyecto.

Deberá integrar un análisis FODA (fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas) por comunidad sustentable y destacando los giros potenciales, identificadas en la zona de estudio.

5.2.4.4. Análisis de flujos financieros

El Prestador de Servicios realizará la integración del modelo financiero que permitirá definir la hipótesis de los flujos financieros en un horizonte de desarrollo de 15 años.

- Presentará la definición de las hipótesis para la estimación de los flujos y la integración del modelo.
- Realizará la construcción de flujos financieros para estimar la capacidad de generación de flujo de efectivo.
- Que el modelo financiero se deberá elaborar en Excel, el cual se entregará en formato totalmente editable, sin ninguna restricción para su uso.

El Prestador de Servicios analizará los resultados del modelo financiero y propondrá un análisis de sensibilidades.

- Se realizará un análisis financiero, contemplando los indicadores de rentabilidad y análisis de sensibilidad a proponer en cada comunidad sustentable.
- Se realizará un cuadro de las variables que alimentarán los flujos financieros, las cuales serán paramétricas y basadas en los parámetros comúnmente aplicados para proyectos similares dependiendo del producto o mezcla de productos inmobiliarios de que se trate.

El Prestador de Servicios elaborará los planes de negocio por comunidad sustentable, los cuales contendrán la descripción del proyecto, resultados, propuesta de instrumentos de inversión e información relevante para cada comunidad; el plan de negocios deberá contener por lo menos lo siguiente:

- Descripción del proyecto detallando componentes del producto (por uso de suelo) y etapas de desarrollo en cada comunidad.
- Descripción del proyecto de manera integral por comunidad sustentable a nivel de prefactibilidad, incluyendo una descripción general de los productos y usos de suelo a partir del análisis de mercado, así como una propuesta de etapas preliminares de desarrollo.
- Análisis del contexto y la situación actual de la comunidad, así como el posible esquema de asociación.
- Resultados del modelo financiero y sensibilidades. Especificar: por uso de suelo de cada comunidad.
- Propuesta de instrumentos o vehículos de inversión para el desarrollo del proyecto (Por ejemplo, CKD's, FIBRAS, Bonos, Fideicomisos, Project finance)
- Integración de información relevante sobre las oportunidades de inversión en las comunidades, para lo cual se integrarán los planes de negocios y/o portafolios con las oportunidades de inversión, como parte de los entregables para cada una de las comunidades sustentables.

5.2.4.5. Contraste con inversionistas

El Prestador de Servicios identificará prospectos de inversión, para lo cual deberá elaborar una presentación para cada comunidad que se pueda usar para mostrar el proyecto ante posibles inversionistas; para este apartado el Prestador de Servicios deberá presentar:

- Primer borrador de los prospectos de inversión.
- Presentación de los prospectos ante posibles inversionistas.

El Prestador de Servicios deberá realizar un sondeo con inversionistas, en el cual se realizarán entrevistas con inversionistas para mostrar el proyecto, obtener su interés y puntos clave para el desarrollo del proyecto, para este tema el Prestador de Servicios deberá realizar lo siguiente:

- Reconocimiento de inversionistas potenciales y contraste de los resultados e identificación de intereses.
- Síntesis de los intereses de los inversionistas en participar y puntos clave recomendados. A estas reuniones deberá asistir el FONATUR.

5.2.5 RUTA CRÍTICA

5.2.5.1. Definición de actividades para levantamiento de recursos

El Prestador de Servicios definirá las actividades, plazos y ruta crítica que permitan obtener recursos; deberá identificar los permisos y autorizaciones necesarios, para el levantamiento de recursos

5.2.5.2. Definición de actividades para concretar los proyectos del programa de necesidades de cada comunidad sustentable

El Prestador de Servicios definirá las actividades, plazos y ruta crítica para concretar los proyectos del programa de desarrollos por cada comunidad sustentable.

El Prestador de Servicios identificará los permisos, autorizaciones y estudios, a fin de concretar los proyectos del programa de necesidades de cada comunidad sustentable, el cual deberá incluir:

- Listado de permisos y autorizaciones necesarios, indicando los actores y autoridades correspondientes por comunidad, así como el tiempo aproximado para la obtención de los permisos y/o autorizaciones, conforme a la normatividad vigente.
- Listado de estudios necesarios en materia urbana, ambiental, técnicos, entre otros.
- Esta actividad se deberá realizar utilizando el software Microsoft Project, mismo que se deberá entregar al FONATUR, en formato editable y sin ninguna restricción.

5.2.5.3. Presentación ejecutiva

El Prestador de Servicios deberá elaborar una presentación ejecutiva publicable, en formato PowerPoint y PDF de 30 diapositivas como máximo, con los elementos y formatos esenciales del estudio, con el objeto de ilustrar de manera general el funcionamiento y las soluciones en la operación del proyecto en cada comunidad sustentable, conforme a los lineamientos establecidos por el FONATUR (esta presentación podrá exhibirse en diversos foros y reuniones), y se entregará impresa y en archivo digital.

Los apartados que incluirá la presentación serán de la siguiente forma:

- Carátula.
- Índice.
- Introducción.

- Vocaciones económicas por comunidad sustentable.
- Análisis de mercado y plan de negocios por comunidad sustentable.
- Ruta crítica.
- Información gráfica y explicativa.
- Imágenes de apoyo o representativas.

Se integrará como anexo técnico toda la información utilizada y realizada para el desarrollo de los alcances como reporte de visitas a campo, análisis técnicos, estadísticos, entre otros; todos estos documentos deberán incluirse en su formato original de forma que puedan manipularse, en caso de requerirse. Se integrará como anexo gráfico todas las imágenes, ilustraciones, gráficos, dibujos, modelos, presentaciones, etc. que se hayan elaborado para el desarrollo del proyecto y que permitan promover el estudio y/o ajustarlo, en caso de ser necesario; para tal efecto, se entregará una relación del contenido de los archivos digitales, debidamente ordenado de acuerdo con los diferentes alcances de del presente Anexo Técnico

El FONATUR validará la conclusión de los trabajos de cada una de las etapas descritas con anterioridad.

6. PRODUCTOS DEL ESTUDIO

El Prestador de Servicios entregará mediante oficio el trabajo final (documento final por cada comunidad sustentable, presentación publicable, presentación ejecutiva, anexo gráfico (reporte fotográfico, planos que resulten de los análisis de infraestructura, dosificación de usos del suelo, entre otros) y anexo técnico (leyes, reglamentos, bases de datos, gráficas, tablas, entre otros), previa revisión del FONATUR de la siguiente manera:

Documento técnico

- 3 (tres) ejemplares por cada comunidad sustentable del documento final impreso a color, en el que se desarrollen la totalidad de los alcances indicados, en este caso las rutas críticas y planos que se deriven del estudio se deben imprimir en formato doble carta y doblarse en tamaño carta, de manera que quede una carpeta tamaño carta.
- 3 (tres) juegos de esquemas y diagramas por cada comunidad sustentable, resultado del análisis del estado actual de infraestructura, ubicación de equipamientos y de los futuros requerimientos para el desarrollo de las vocaciones entre otros, que deberán imprimirse a color en formato 90X60 cm.
- 3 (tres) juegos de la ruta crítica por comunidad sustentable, impresos a color en formato 90X60, doblados en tamaño carta.

- 3 (tres) copias electrónicas de los archivos por cada comunidad sustentable en CD's y/o USB, mismos que deberán contener el documento final, anexos técnicos y gráficos en editable y PDF.
- 3 (tres) impresiones de la presentación publicable en formato doble carta.
- 3 (tres) impresiones de la presentación ejecutiva en formato doble carta.

Se deberá entregar las bases de datos de la información compilada en campo y gabinete (en formato Excel), así como los archivos en editable correspondientes al análisis financiero y ruta crítica.

Todos los documentos junto con los planos se deberán entregar en archivo electrónico utilizando programas para Windows 8, Word, Excel, Power Point 365, entre otros.

Los documentos deberán entregarse en carpetas, cuya portada será en color incluyendo el logotipo del FONATUR y TREN MAYA con los planos doblados a formato tamaño carta dentro de protectores plásticos.

Presentación en PowerPoint

Presentación en PowerPoint versión Office XP o posterior, de los aspectos relevantes del estudio; se deberá entregar copia del archivo en DVD.

Versión publicable

El documento deberá integrar los aspectos relevantes de cada uno de los capítulos del estudio, con el detalle suficiente y necesario para una comprensión clara, impreso en blanco y negro que garantice su reproducción de manera nítida, tanto en textos como en gráficos. El contenido será acordado con el FONATUR.

Anexos gráficos

La información estará compuesta de diferentes archivos y para el presente proyecto el número mínimo a entregar es de cinco archivos en cuestión de los *.shp*:

- *.shp*: Archivo que contiene la geometría de los objetos (forma, tamaño y posición, entre otros).
- *.dbf*: Archivo que contiene la base de datos relacional.
- *.shx*: Archivo que almacena el índice de las entidades geométricas con su dato correspondiente en la base de datos.

- *.prj*: Archivo que contiene la información del sistema de coordenadas.

Las fotografías deberán ser originales, sin derechos de autor, con una resolución mínima de 300 dpi, tamaño mínimo de 6 X 8.5 pulgadas y formato JPG o RAW, incluyendo la fecha, nombre, descripción de la imagen y localización; las imágenes deberán entregarse debidamente ordenadas y clasificadas.

Asimismo deberá observarse lo siguiente:

- La entrega final de los productos al término de la contratación deberá realizarse mediante oficio, con una compilación de los entregables en una carpeta tamaño carta en formato impreso y con su respectivo respaldo digital, ante el administrador del contrato, esto debidamente estructurado y que demuestre un control y calidad adecuado para su entrega.
- El Prestador de Servicios deberá respetar los tiempos de ejecución del servicio establecidos en el contrato, a efecto de dar cumplimiento al cierre administrativo en tiempo y forma, conforme a la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios.
- La recepción final de los trabajos se hará en las oficinas del FONATUR y se entregarán en la fecha de terminación del contrato para su revisión e integración final.
- Para su aprobación final, el FONATUR contará hasta con quince días para emitir observaciones y comentarios; el Prestador de Servicios entregará el trabajo revisado y editado en los siguientes quince días a partir de la entrega de las observaciones finales por parte del FONATUR.
- En la elaboración de los trabajos deberá observarse las normas, leyes, reglamentos y cualquier otra normatividad vigente que correspondan en el desarrollo de los distintos estudios y proyectos.
- En el caso que el FONATUR así lo indique, deberán respetarse las normas y bases de diseño que la propia institución determine, previa revisión del cumplimiento de las normas antes citadas.
- De considerarse una modificación a los presentes términos, que redunde en beneficio del trabajo se deberá hacer la propuesta de modificación al administrador del contrato, por escrito para su revisión y aprobación.
- El Prestador de Servicios será responsable por cualquier discrepancia, error u omisión en los trabajos que presente, aun cuando éstos hayan sido aprobados por el administrador del contrato.
- En el caso de presentarse cualquiera de las condiciones citadas en el punto anterior, será obligación del Prestador de Servicios realizar los trabajos necesarios para corregir, modificar, sustituir o complementar la parte o

partes del trabajo a que haya lugar, sin que esto implique costo adicional, lo cual será realizado dentro de los ocho días naturales siguientes al requerimiento realizado.

- Los trabajos entregados y recibidos por el administrador del contrato, pasarán a ser propiedad del FONATUR.
- El Prestador de Servicios no podrá suministrar información alguna relativa al estudio objeto del contrato, en forma de publicidad o artículo técnico a menos que cuente con la autorización previa, expresada por escrito del FONATUR.
- Los letreros generales de los planos serán proporcionados por el FONATUR, si se trata de letreros tipo y/o especiales, éstos deberán ser aprobados previamente.
- Todos los planos deberán llevar el logotipo y letreros generales que indique el FONATUR, los planos llevarán un cuadro de registro también proporcionado por el FONATUR, en el cual se incorporarán los datos del contenido del plano, su número y clave, para una fácil identificación. En el cuadro destinado a modificaciones, se consignarán los cambios que se hagan a los planos, posteriores a la fecha de entrega-recepción a la parte contratante.
- Los formatos de presentación y los tamaños de planos y láminas serán aprobados o definidos por el FONATUR, debiendo tomar en cuenta el tamaño de claves y letreros en general, para evitar que al ser reducidos los planos se pierda su legibilidad y proporciones; asimismo, los colores seleccionados deberán poder distinguirse al ser reproducidos en blanco y negro.
- El Prestador de Servicios será responsable de formar un expediente de los trabajos, donde deberá: Integrar, organizar y mantener actualizados los archivos con toda la información, en el papel y archivos electrónicos, de todo el documento que conforman este estudio, deberá incluir, gráficos, estadísticas, información en general, etc. e incluir los reportes fotográficos y en su caso de video que permitan una visión clara y completa del proceso de ejecución de los estudios.
- El Prestador de Servicios deberá incluir dentro del costo del servicio los insumos necesarios para la prestación del mismo, tales como la papelería de trabajo que considere necesaria

7. ENTREGABLES

Cada 30 días naturales, el Prestador del Servicio deberá presentar informes de avance mensual, los cuales deberán reportar las actividades realizadas de acuerdo con los alcances establecido en el presente documento, anexando los documentos o entregables desarrollados por parte del Prestador del Servicio que correspondan

conforme al avance calendarizado en el presente apartado, el numeral **8. TIEMPO DE EJECUCIÓN** y demás numerales del presente documento.

La entrega de los informes mensuales citados en el párrafo anterior no sustituye la presentación y entrega de los productos, documentos y/o entregables finales del Servicio.

Asimismo, a continuación, se muestra el porcentaje que significa cada entregable respecto del costo del servicio, así como el mes en el que deberá ser presentador al

FONATUR: ELIMINADOS 5 RENGLONES CON FUNDAMENTO LEGAL: ART. 113, FRACC. II Y III, DE LA LFTAIP Y 69 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, POR TRATARSE DE SECRETOS BANCARIOS, FIDUCIARIO, INDUSTRIAL, COMERCIAL, FISCAL, BURSÁTIL Y POSTAL, CUYA TITULARIDAD CORRESPONDE A PARTICULARES SUJETOS DE DERECHO INTERNACIONAL O A SUJETOS OBLIGADOS CUANDO NO INVOLUCREN EL EJERCICIO DE RECURSOS PÚBLICOS.

CONCEPTO	Unidad	Cantidad	Porcentajes máximos a pagar	Mes calendario (30 días naturales)						
				1	2	3	4	5	6	7
1. PLAN DE TRABAJO	Docto.	1								
2. ANÁLISIS DE VOCACIONES ECONÓMICAS	Docto.	1								
3. ANÁLISIS DE MERCADO Y PLAN DE NEGOCIOS POR COMUNIDAD SUSTENTABLE	Docto.	1								
4. RUTA CRÍTICA	Docto.	1								
SUBTOTAL										
16% DE I.V.A.										
IMPORTE TOTAL DE LA PROPUESTA										

- a) Los (%) Porcentajes máximos que se indican, son los porcentajes máximos por pagar.
Los prestadores de servicio deberán establecer en este formato, los importes monetarios sin rebasar los porcentajes máximos a pagar.

8. TIEMPO DE EJECUCIÓN

El estudio se desarrollará en un tiempo de 218 días naturales, el Prestador de Servicio deberá elaborar su propuesta, a continuación, se presenta los tiempos que deberá considerar para la elaboración de cada uno de los entregables requeridos:

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

[Handwritten mark in blue ink]

ELIMINADOS 5
RENGLONES CON
FUNDAMENTO
LEGAL: ART. 113,
FRACC. II Y III, DE
LA LFTAIP Y 69
DEL CÓDIGO
FISCAL DE LA
FEDERACIÓN,
POR TRATARSE
DE SECRETOS
BANCARIOS,
FIDUCIARIO,
INDUSTRIAL,
COMERCIAL,
FISCAL,
BURSATIL Y
POSTAL, CUYA
TITULARIDAD
CORRESPONDE A
PARTICULARES

Concepto	1er Mes	2o Mes	3er Mes	4o Mes	5o Mes	6° Mes	7° Mes
1. PLAN DE TRABAJO							
2. ANÁLISIS DE VOCACIONES ECONÓMICAS							
3. ANÁLISIS DE MERCADO Y PLAN DE NEGOCIOS POR COMUNIDAD SUSTENTABLE							
4. RUTA CRÍTICA							

9. ENTREGA DEL ESTUDIO Y NOTAS IMPORTANTES

La recepción final de los trabajos se hará en las oficinas del FONATUR y se entregarán en la fecha de terminación del contrato para su revisión e integración por parte del FONATUR.

- Para su aprobación final, el FONATUR contará hasta con 15 días para emitir observaciones y comentarios; el Prestador de Servicios entregará, a más tardar, el trabajo revisado y editado en los siguientes 15 días a partir de la entrega de las observaciones finales por parte de FONATUR.
- Los letreros generales de los planos serán proporcionados por el FONATUR, si se trata de letreros tipo o letreros especiales, éstos deberán ser aprobados previamente por el FONATUR.
- Todos los planos deberán llevar el logotipo y letreros generales que indique FONATUR, los planos llevarán un cuadro de registro también proporcionado por FONATUR, en el cual se incorporarán los datos del contenido del plano, su número y clave, para una fácil identificación.
- En el cuadro destinado a modificaciones, se consignarán los cambios que se hagan a los planos, posteriores a la fecha de entrega-recepción a la parte contratante.
- Los formatos de presentación y los tamaños de planos y láminas serán propuestos por el Prestador de Servicios y aprobados por el FONATUR, considerando el tamaño de claves y letreros en general, para evitar que al ser reducidos los planos, se pierda su legibilidad y proporciones. En caso de que el FONATUR lo indique, deberán respetarse las normas y bases de diseño que la propia institución determine, previa revisión del cumplimiento de las normas antes citadas.
- Los alcances mencionados en el Anexo Técnico son enunciativos y no limitativos, por lo que cada punto puede ser ampliado de acuerdo con la experiencia del Prestador de Servicios, debiendo cumplirse, como mínimo, con los puntos solicitados sin que esto implique necesariamente un incremento en el costo del estudio.
- De considerarse una modificación al Anexo Técnico, que redunde en beneficio del trabajo se deberá hacer la propuesta de modificación a FONATUR, para su revisión y aprobación, en su caso.

- El Prestador de Servicios será responsable por cualquier discrepancia, error u omisión en los trabajos que presente, aun cuando éstos hayan sido aprobados
- En el caso de presentarse cualquiera de las condiciones citadas en el punto anterior, será obligación del Prestador de Servicios realizar los trabajos necesarios para corregir, modificar, sustituir o complementar la parte o partes del trabajo a que haya lugar, sin que esto implique costo adicional para el FONATUR.
- Los trabajos entregados y recibidos por el FONATUR pasarán a ser propiedad de éste.
- El FONATUR podrá compartir el estudio con otras dependencias del gobierno federal de acuerdo con la normatividad vigente al respecto.
- El Prestador de Servicios no podrá suministrar información alguna relativa al estudio objeto del contrato, en forma de publicidad o artículo técnico a menos que cuente con la autorización previa, expresada por escrito por el FONATUR.

9.1 Formas de Pago

La presentación de las facturas será de manera mensual (cada 30 días naturales) y acuerdo a lo establecido en el contrato correspondiente.

El FONATUR cubrirá al Prestador de Servicios por los trabajos realizados mediante depósito en cuenta bancaria a nombre del Prestador de Servicios, siempre y cuando haya cumplido con todas las obligaciones contractuales parciales y/o final.

El depósito se efectuará a través del sistema denominado "Pago Interbancario".

9.2 Acreditación de la Capacidad del prestador de servicios

El Prestador del Servicio deberá presentar la documentación que acredite su experiencia en la elaboración de estudios similares para el ámbito federal, estatal o municipal y/o iniciativa privada, con un mínimo de dos años y un máximo de seis años, con las características técnicas y magnitud a los del presente Anexo Técnico, mediante la presentación de copia de los contratos debidamente formalizados y en su caso, los convenios modificatorios a los mismos, desarrollados y/o vigentes en los últimos 10 años, relativos a servicios desarrollados por el Prestador del Servicio.

En la especialidad se evaluará si los estudios que ha elaborado el Prestador de Servicios corresponden a las características técnicas y magnitud de los programas de desarrollo turístico y/o urbano.

Para evaluar la experiencia y especialidad el Prestador de Servicios deberá entregar fotocopia de los contratos completos que le permitan comprobar que ha elaborado estudios iguales y/o similares.

En lo que respecta a la capacidad de los recursos humanos, se deberá presentar el currículum de cada uno de los especialistas que el Prestador de Servicios propone para la coordinación y elaboración del estudio, donde se deberá reflejar la

experiencia de cada uno de los especialistas en la elaboración de estudios iguales y/o similares en los últimos diez años, con las características técnicas y magnitud de la labor a desarrollar; por lo que se deberá adjuntar la relación de estudios elaborados, donde se especifiquen las características de cada uno en los que han participado, su duración, el cargo o funciones desempeñadas; asimismo, se deberá anexar copia simple del títulos y/o cédula profesional que acredite el grado académico de la especialidad en la que esta propuesto.

9.3 Sanciones y Responsabilidades

En caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del Prestador de Servicios, el FONATUR podrá en cualquier momento iniciar el procedimiento de rescisión de contrato, conforme a lo establecido en el artículo 54 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y los artículos 98 y 99 de su Reglamento.

Las causas para la rescisión del contrato por causas imputables al Prestador de Servicios serán las siguientes:

- Por prestar los servicios deficientemente y/o por no apegarse al contrato.
- Por impedir el desempeño normal de labores del FONATUR durante la prestación del servicio.
- Por suspensión injustificada de los servicios o por negarse a corregir lo rechazado por el FONATUR, conforme al contrato.
- Cuando autoridad competente lo declare en concurso mercantil o alguna figura análoga, o bien se encuentre en cualquier otra situación que afecte su patrimonio, en tal forma que le impida cumplir con las obligaciones a contratar.
- Por contravenir los términos y condiciones del contrato a suscribir o las disposiciones de la Ley de adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, su Reglamento y los demás ordenamientos legales que resulten aplicables.
- Si se comprueba que la manifestación de que no se encuentra en los supuestos de los artículos 50 y 60 antepenúltimo párrafo de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
- Si se comprueba que la manifestación del artículo 49 fracción IX, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas la realizó en falsedad.
- Cuando se agote el equivalente al monto de la garantía de cumplimiento del contrato, por concepto de penas convencionales.
- Cuando sin motivo justificado no acate las órdenes proporcionadas por el FONATUR.
- Por no presentar la garantía de cumplimiento, en los términos previstos en el contrato.
- Por presentar una garantía de cumplimiento apócrifa.

En caso de existir atraso por parte del Prestador de Servicios por causas imputables a él mismo, se le sancionará con una pena convencional del 1% (uno por ciento) diario aplicada en función de los servicios no prestados oportunamente, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado (IVA), en el entendido de que la aplicación de esta pena no podrá exceder del monto total de la garantía de cumplimiento.

ANEXO 2

Calendario de pagos

**"DEFINICIÓN DE VOCACIONES, IDENTIFICACIÓN DE
PROYECTOS E INFRAESTRUCTURA EN LAS COMUNIDADES
SUSTENTABLES DEL TREN MAYA".**

ANEXO 2. CALENDARIO DE PAGOS

Como contraprestación por la prestación de “LOS SERVICIOS”, “EL FONATUR” pagará a “EL PRESTADOR DEL SERVICIO”, la cantidad total de \$ 27,120,800.00 (Veintisiete millones ciento veinte mil ochocientos pesos 00/100 M.N.) cantidad que incluye Impuesto al Valor Agregado, por el periodo comprendido a partir del 08 de octubre de 2020 al 13 de mayo de 2021, bajo los términos y condiciones que se consignan en el contrato no. 173/2020.

Para efectos del párrafo anterior la contraprestación se desglosa de la siguiente manera¹:

CONCEPTO	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	2020			2021			
				Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril-Mayo
				1	2	3	4	5	6	7
1. PLAN DE TRABAJO	Docto.	1								
2. ANÁLISIS DE VOCACIONES ECONÓMICAS	Docto.	1								
3. ANÁLISIS DE MERCADO Y PLAN DE NEGOCIOS POR COMUNIDAD SUSTENTABLE	Docto.	1								
4. RUTA CRÍTICA	Docto.	1								
SUBTOTAL										
16% DE I.V.A.										
IMPORTE TOTAL DE LA PROPUESTA										

¹ El precio será fijo y no estará sujeto a ajuste de precios durante la vigencia del presente contrato.

Las cantidades se encuentran en moneda nacional.

ELIMINADOS 7
RENGLONES
CON
FUNDAMENTO
LEGAL: ART. 113,
FRACC. II Y III, DE
LA LFTAIIP Y 69
DEL CÓDIGO
FISCAL DE LA
FEDERACIÓN,
POR TRATARSE
DE SECRETOS
BANCARIOS,
FIDUCIARIO,
INDUSTRIAL,
COMERCIAL,
FISCAL,
BURSATIL Y
POSTAL, CUYA
TITULARIDAD
CORRESPONDE
A PARTICULARES
SUJETOS DE
DERECHO
INTERNACIONAL
O A SUJETOS
OBLIGADOS
CUANDO NO
INVOLUCREN EL
EJERCICIO DE
RECURSOS
PÚBLICOS.

POR "EL FONATUR"



C.P. BLANCA VALLEJO GUZMÁN
APODERADA LEGAL



LIC. JESÚS GERARDO CÓRDOVA
HIDALGO
SUBDIRECTOR DE VENTAS Y
ADMINISTRADOR DEL CONTRATO

POR "EL PRESTADOR DEL SERVICIO"



C. JORGE MANUEL YARZA GARRIDO
REPRESENTANTE LEGAL
GALAZ, YAMAZAKI, RUIZ URQUIZA,
S.C.



C. EDUARDO ALEJANDRO DE LA PEÑA
CORRAL
REPRESENTANTE LEGAL
DELOITTE ASESORÍA FINANCIERA, S.C.

Hoja de firmas del Contrato de Prestación de Servicios para la "DEFINICIÓN DE VOCACIONES, IDENTIFICACIÓN DE PROYECTOS E INFRAESTRUCTURA EN LAS COMUNIDADES SUSTENTABLES DEL TREN MAYA" no. 173/2020 de fecha 08 de octubre de 2020 celebrado por Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo como fiduciaria en el fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo y por la otra la empresa, DELOITTE ASESORÍA FINANCIERA, S.C. y GALAZ, YAMAZAKI, RUIZ URQUIZA, S.C.

