

**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 ASESORIA FINANCIERA, S.C." A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL PRESTADOR DEL SERVICIO", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. JORGE MANUEL YARZA GARRIDO, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:**

### **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. Los servicios materia del presente contrato se pagarán con cargo a la partida presupuestal 33501, del presupuesto aprobado para el ejercicio fiscal del 2019, datos que se contienen la Requisición de Compra No. 30006933, de fecha 20 de septiembre de 2019.
  - I.6. Entre los servicios que requiere se encuentra el contratar un "PRESTADOR DEL SERVICIO" que proporcione el SERVICIO DENOMINADO "SERVICIO DENOMINADO "ANÁLISIS DEL VALOR RESIDUAL DE UN PREDIO DE APROXIMADAMENTE 272.06 HECTÁREAS, LOCALIZADO EN COSTA



**CAPOMO, COMPOSTELA, EN EL ESTADO DE NAYARIT, DENOMINADO COSTA CANUVA; ASÍ COMO DE LA REVISIÓN DEL MARCO CONTRACTUAL DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL NEGOCIO" .**

- 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. 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 Adjudicación Directa, con fundamento en el artículo 42 de "LA LEY".

En caso de discrepancia con el contrato, prevalecerá lo establecido en la solicitud de cotización que dio origen al presente instrumento legal.

- I.9. La 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.10. Se verificó en el Directorio de Proveedores y Contratistas Sancionados de la página web de la Secretaría de la Función Pública y no se encontró a la empresa "DELOITTE ASESORÍA FINANCIERA, S.C.". Dicha verificación fue realizada por la Gerencia de Recursos Materiales de "EL FONATUR".
- I.11. 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" declara que:

- II.1. Que 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, otorgada ante la fe pública del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal, Notario Público número 201 de la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México.

II.2. Que dentro de su objeto social se encuentra entre otros:

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.



- b) Prestar los servicios especificados en el inciso anterior en cualquier país mientras no se contravengan las normas legales y profesionales del mismo.
- II.3. Se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo el número: DAF180101JR7.
- II.4. Cuenta con la capacidad legal, las instalaciones, equipo y recursos humanos necesarios para proporcionar los servicios objeto de este contrato.
- II.5. El apoderado de "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" acredita su personalidad mediante el testimonio de la Escritura Pública 58,548, de fecha 1 de enero de 2018, otorgada ante la fe pública del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal, Notario Público número 201 de la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México y manifiesta que dicha personalidad y facultades no le han sido revocados ni modificados en forma alguna y se identifica con pasaporte con folio [REDACTED] expedido la Secretaria de Relaciones Exteriores.
- II.6. Ha presentado a "EL FONATUR", la proposición para la realización del servicio objeto de este contrato, misma que forma parte integrante del mismo.
- 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. Presentó Opinión del Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en sentido positivo vigente, expedida por el Servicio de Administración Tributaria. 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 2018 y demás Disposiciones Legales Aplicables.
- II.10. 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. 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.

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

**II.12.** Que conoce y ha consultado a través de la página web [www.codigodeconducta.mx](http://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.

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 DENOMINADO "ANÁLISIS DEL VALOR RESIDUAL DE UN PREDIO DE APROXIMADAMENTE 272.06 HECTÁREAS, LOCALIZADO EN COSTA CAPOMO, COMPOSTELA, EN EL ESTADO DE NAYARIT, DENOMINADO COSTA CANUVA; ASÍ COMO DE LA REVISIÓN DEL MARCO CONTRACTUAL DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL NEGOCIO", 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 01, 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 \$464,000.00 (Cuatrocientos sesenta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.) cantidad que incluye Impuesto al Valor Agregado, por el periodo comprendido a partir del 24 de septiembre al 31 de diciembre de 2019, bajo los términos y condiciones que se consignan en el presente contrato.

"EL FONATUR" pagará a "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" por servicios efectivamente devengados y previa autorización de los mismos dentro de los 20 (veinte) días naturales posteriores a la presentación de la factura y entrega del contra recibo en la Subgerencia de Egresos de "EL FONATUR", ubicada en Tecoyotitla No. 100, 2º., piso, Col. Florida, C.P. 01030, Ciudad de México, previa recepción y aceptación de "LOS SERVICIOS" y con la aprobación de la Dirección de Comercialización de "EL FONATUR", ubicada en Tecoyotitla No. 100, 3er 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 3 (tres) 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 monto total, así como los precios unitarios serán fijos y no estarán sujetos a escalación de precios durante la vigencia del presente contrato.

"EL FONATUR" cubrirá a "EL PRESTADOR DEL SERVICIO", mediante depósito que se realice a la cuenta número [REDACTED] CLABE número [REDACTED] de la Institución Bancaria BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer 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 citadas, siempre que dé aviso a "EL FONATUR" por lo menos con 10 (diez) días naturales de anticipación a

ELIMINADO 1  
RENGLÓN CON  
FUNDAMENTO  
LEGAL: ART. 113,  
FR. II 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  
CORRESPONDA  
A  
PARTICULARES,  
SUJETOS DE  
DERECHO  
INTERNACIONAL  
O A SUJETOS  
OBLIGADOS  
CUANDO NO  
INVOLUCREN EL  
EJERCICIO DE  
RECURSOS  
PÚBLICOS.

la fecha en que "EL FONATUR" deba depositar la cantidad de dinero a su favor. Dicha modificación deberá 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 no imputable a éste, "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 "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 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".

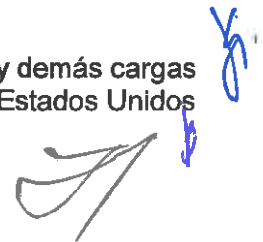
Cualquier modificación al presente instrumento, deberá ser formalizada mediante el convenio correspondiente, caso contrario "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" no tendrá derecho a reclamar pago alguno por ello y en su caso quedarán los mismos a favor de "EL FONATUR" sin ningún costo adicional.

No se otorgará anticipo en el presente contrato.

**TERCERA:** La vigencia del contrato será a partir del 24 de septiembre al 31 de diciembre 2019.

**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. Jesus Gerardo Cordova Hidalgo, Subdirector de Ventas de "EL FONATUR" 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 para el mejor cumplimiento del presente instrumento. "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" se obliga a atender las observaciones que hiciere "EL FONATUR" y en caso de que tuviera razones de carácter técnico para no hacerlo, deberá de expresarlas mediante comunicación escrita a "EL FONATUR", para que éste resuelva, en definitiva.

Es facultad de "EL FONATUR" realizar las inspecciones por sí o a través de terceros 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 10 días naturales siguientes a la solicitud por parte de "EL FONATUR".

**OCTAVA.-** "EL FONATUR" podrá rechazar "LOS SERVICIOS", 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 realizarlos nuevamente bajo su exclusiva responsabilidad y sin costo adicional para "EL FONATUR".

**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".
- 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".

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 3 (tres) 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 "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.

**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 su 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. Dicha obligación deberá de transmitirla al personal que labore para "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" en "LOS SERVICIOS" objeto del presente instrumento.

**DÉCIMA TERCERA.-** Cualquier modificación al presente contrato, deberá realizarse 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, conforme a lo previsto en este 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 del presente contrato sin considerar el I.V.A., "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. Dicha garantía de cumplimiento del presente contrato será indivisible.

En el supuesto de que los montos originalmente pactados en el presente contrato se modifiquen, "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" se obliga a ampliar la garantía de



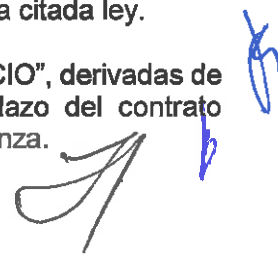
cumplimiento en el porcentaje mencionado en el párrafo anterior. Dicha previsión opera cuando se modifique el monto, el plazo o la vigencia.

Dicha 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 podrá ser cancelada mediante autorización expresa por escrito de "EL FONATUR".

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", la cual deberá contener las siguientes declaraciones expresas de la institución que la otorgue.

Si para garantizar el cumplimiento del presente contrato por parte de "EL PRESTADOR DEL SERVICIO", es mediante fianza 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 140/2019.
- 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 140/2019, 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) Esta 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 140/2019, deberá realizar la modificación correspondiente a la fianza.



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

**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 del "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 y/o deducciones.
- j) Cuando sin motivo justificado no acate las órdenes proporcionadas por el "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 01 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 "LOS SERVICIOS", 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.

"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, se resolverá 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 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 con "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" 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.

**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.

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.

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 a 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.

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 5% (cinco por ciento) diario aplicada 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 abierto.

El importe de deducciones será del 5% en función del entregable presentado de manera deficiente, en la inteligencia de que la aplicación de esta deducción no podrá exceder del monto total de la garantía de cumplimiento del contrato respectivo

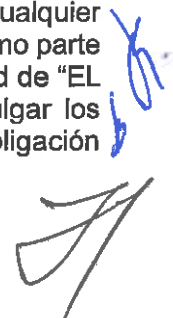
El pago de "LOS SERVICIOS" quedará condicionado proporcionalmente al pago que "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" deba efectuar por concepto de penas convencionales.

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.
2. "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" se obliga a responder por escrito dentro de un lapso de 5 (cinco) 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.

**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 del "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".

"EL PRESTADOR DEL SERVICIO" se obliga a proporcionar "LOS SERVICIOS" bajo las más estrictas reglas de confidencialidad y secreto profesional. En este sentido, cualquier información o documentación que "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" conserve como parte de sus archivos a la conclusión de "LOS SERVICIOS", pasará a ser de la propiedad de "EL FONATUR", así mismo "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" se obliga a no divulgar los informes, datos y resultados obtenidos de "LOS SERVICIOS" prestados. Dicha obligación



deberá de transmitirla al personal que labore para "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" en "LOS SERVICIOS" objeto del presente Anexo Técnico.

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

"EL FONATUR":  
Tecoyotitla No. 100,  
Col. Florida, C.P. 01030,  
Alcandía Álvaro Obregón  
Ciudad de México  
Tel. 5090-4200

"EL PRESTADOR DEL  
SERVICIO":  
Avenida Paseo de la Reforma 505, Piso 28  
Colonia Cuauhtémoc C.P. 06500  
Alcaldía: Cuauhtémoc  
Ciudad de México  
Tel. 50-80-60-22

En caso de que alguna de "LAS PARTES" cambie su domicilio convencional, deberá notificarlo a la otra por escrito 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 hiciere 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, 24 de septiembre de 2019.

**NACIONAL FINANCIERA, S.N.C.,  
INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO  
COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO  
DENOMINADO FONDO NACIONAL DE  
FOMENTO AL TURISMO**

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

**"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"**

  
**C. JORGE MANUEL YARZA GARRIDO  
APODERADO LEGAL**

**FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO  
SUBDIRECTOR DE VENTAS**



**LIC. JESUS GERARDO CORDOVA HIDALGO  
ADMINISTRADOR DEL CONTRATO**

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

**ANEXO 01****ANEXO TÉCNICO****1.- INTRODUCCIÓN.**

El Fondo Nacional de Fomento al Turismo requiere se lleve a cabo un Estudio para realizar el **“ANÁLISIS DEL VALOR RESIDUAL DE UN PREDIO DE APROXIMADAMENTE 272.06 HECTÁREAS, LOCALIZADO EN COSTA CAPOMO, COMPOSTELA, EN EL ESTADO DE NAYARIT, DENOMINADO COSTA CANUVA; ASÍ COMO DE LA REVISIÓN DEL MARCO CONTRACTUAL DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL NEGOCIO”**.

Costa Canuva se localiza a solo 65 km del aeropuerto de Puerto Vallarta y a 10 km de Rincón de Guayabitos. El desarrollo turístico Costa Canuva, está ubicado en Costa Capomo, Compostela, en el Estado de Nayarit; tiene extensión de 272.06 hectáreas.

El desarrollador de Costa Canuva es una empresa con un diseño arquitectónico que contará con 7 hoteles de lujo, 2 mil 800 residencias verticales y 250 lotes unifamiliares, así como plazas comerciales y campo de golf de 18 hoyos.

**2.- ALCANCE DE “LOS SERVICIOS”.**

“EL FONATUR” requiere se lleve a cabo un Estudio para realizar el análisis del valor residual de un predio de aproximadamente 272.06 hectáreas, localizado en Costa Capomo, Compostela, en el estado de Nayarit, denominado “Costa Canuva”, así mismo deberá realizar una revisión del marco contractual desde el punto de vista del negocio, de acuerdo a la metodología que se describe a continuación:

**METODOLOGÍA****2.1.- Fase A. Análisis de proyectos comparables**

**Objetivo:** Identificar y analizar cuantitativamente y cualitativamente los proyectos comparables nacionales e internacionales con Costa Canuva.

**Actividades:**

- a) Análisis de giros inmobiliarios
- b) Análisis de localización
- c) Análisis de superficie desarrollada
- d) Análisis de precios unitarios
- e) Análisis de precios por m<sup>2</sup>
- f) Análisis de ocupación hotelera
- g) Análisis de tarifas por noche
- h) Análisis de servicios/amenidades

**ENTREGABLE**

**Producto de esta fase:** Determinación de posible comportamiento de Costa Canuva.





**2.2.- Fase B. Análisis de benchmark de la industria por motivo de venta / intercambio de terreno y determinación del valor residual del terreno.**

**Objetivo:** Estimar el valor del terreno, con base en la aplicación del método residual, el cual consiste en restar del valor de un inmueble el costo de las mejoras, el capital, la mano de obra y la organización.

**Actividades:**

- a) Recorrer el Inmueble para poder analizar sus características de construcción y generar evidencias de su existencia y estado actual.
- b) Investigar propiedades con características similares al Inmueble en la zona.
- c) Obtener precios y/o rentas de inmuebles similares dentro de la región.
- d) Estimación de flujos de caja.
- e) Estimación de costos de construcción (paramétricos).
- f) Análisis benchmark de proyectos similares a Costa Canuva.
- g) Esquemas similares de captación.

**ENTREGABLE:**

**Producto de esta fase:** Valor residual del terreno en donde se localiza Costa Canuva.

**2.3.- Fase C. Revisión del marco contractual desde el punto de vista de negocio**

**Objetivo:** Identificar las condiciones contractuales de Costa Canuva desde el punto de vista de negocio.

**Actividades:**

- a) Análisis de los distintos contratos firmados por "EL FONATUR".
- b) Análisis de repercusiones por incumplimiento de contratos.
- c) Análisis de incentivos y condiciones contractuales.
- d) Análisis económico de los riesgos contractuales.
- e) Análisis jurídico de los riesgos contractuales.

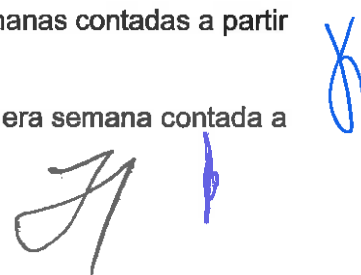
**ENTREGABLE:**

**Producto de esta fase:** Reporte de hallazgos en materia de repercusiones positivas y/o negativas para "EL FONATUR".

**3.- ACTIVIDADES, TIEMPOS PARA REALIZAR "LOS SERVICIOS".**

El tiempo en que se deben llevar a cabo los servicios será de 5 semanas contadas a partir de la suscripción del contrato, durante el ejercicio fiscal 2019.

3.1.- Actividades "requerimiento de información": durante la primera semana contada a partir del día posterior del inicio de la vigencia del contrato.



La Dirección de Comercialización proporcionará al personal que realice el Estudio la información necesaria para el análisis objeto del servicio, en forma oportuna, completa y precisa.

3.2.- Actividades **Fase A “Análisis de proyectos comparables”**. **Estudio de campo**: durante la segunda semana contada a partir del día posterior del inicio de la vigencia del contrato.

3.3.- Actividades **Fase B “Análisis de benchmark de la industria por motivo de venta / intercambio de terreno”**. **Estudio de campo**: durante la segunda semana contada a partir del día posterior del inicio de la vigencia del contrato.

3.4.- Actividades **Fase C “Revisión del marco contractual desde el punto de vista de negocio”**: durante la tercera semana contada a partir del día posterior del inicio de la vigencia del contrato.

3.5.- Actividades **“Elaboración del Entregable”**: durante la cuarta semana contada a partir del día posterior del inicio de la vigencia del contrato.

**Entregable**: El personal que realice el Estudio debe desarrollar un **INFORME** en idioma español, en formato pdf e impreso, el cual contendrá los resultados de las actividades realizadas correspondientes a las **Fases A, B y C**. El personal que realice el Estudio debe entregar el **INFORME** a la Dirección de Comercialización de “EL FONATUR” dentro de los 3 días hábiles posteriores a la conclusión de su elaboración.

3.6.- Actividades **“Presentación de Resultados”**. **Reuniones / presentaciones**: durante la quinta semana contada a partir del día posterior del inicio de la vigencia del contrato.

Las reuniones y presentaciones mencionadas se llevarán a cabo en las oficinas centrales de “EL FONATUR”, ubicadas en la calle de Tecoyotitla No. 100, Colonia Florida, C.P. 01030, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, en la de Dirección de Comercialización. En las reuniones / presentaciones el personal que realice el Estudio deberá tener la disponibilidad para aportar cualquier aclaración o ampliación sobre todos los aspectos contenidos en el **INFORME** (Entregable). Al finalizar este periodo de actividades, la Dirección de Comercialización elaborará Minuta de Trabajo en la que se harán constar los resultados de las reuniones celebradas. Dichos resultados deberán ser a favor y en beneficio de “EL FONATUR”.

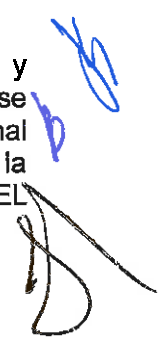
#### 4.- REQUISITOS COMPLEMENTARIOS.

4.1.- Presentar currículum que contenga como mínimo la siguiente información:

A. Datos generales: razón social, domicilio, teléfono.

B. Describir sus productos y servicios

C. Los nombres, datos generales, cargos, número telefónico, correo electrónico y grado de especialización en las materias que nos ocupan, de las personas que se involucrarán en la ejecución del servicio en nombre y representación del personal que realice el Estudio. Así mismo proporcionará el nombre y teléfono celular de la persona que será la encargada de establecer contacto inmediato con “EL FONATUR”.



**5.- PROPUESTA ECONÓMICA.**

“EL PRESTADOR DEL SERVICIO” debe presentar su oferta considerando lo siguiente:

- Precio del servicio en M.N. incluyendo viáticos, en su caso
- Desglosar el IVA
- Precio Total del Servicio en número y letra
- Nota: NO podrá facturar viáticos separados del precio total del servicio

**6.- FORMA DE PAGO.**

El pago de “LOS SERVICIOS” se realizará en una sola exhibición, una vez que “EL PRESTADOR DEL SERVICIO” hubiera realizado y concluido las actividades descritas en los numerales 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 3.6 y que haya suministrado la totalidad de los ENTREGABLES establecidos de este ANEXO TÉCNICO a plena satisfacción de la Dirección de Comercialización.

“EL FONATUR” pagará a “EL PRESTADOR DEL SERVICIO” por “LOS SERVICIOS” efectivamente devengados y previa autorización de los mismos dentro de los 20 (veinte) días hábiles posteriores a la presentación de la factura y entrega del contra recibo en la Subgerencia de Egresos de FONATUR, ubicada en Tecoyotitla No. 100, 2°, piso, Col. Florida, C.P. 01030, Ciudad de México, previa recepción y aceptación de “LOS SERVICIOS” y con la aprobación de la Dirección de Comercialización de “EL FONATUR”, ubicada en Tecoyotitla No. 100, 3° Piso, Col. Florida, C.P. 01030, Ciudad de México.

“EL PRESTADOR DEL SERVICIO” será responsable de la presentación a “EL FONATUR” de sus facturas en tiempo y forma, dentro de los 3 (tres) días hábiles posteriores a la conclusión y aceptación de “EL FONATUR” de “LOS SERVICIOS”, a efecto que al término del contrato respectivo quede cubierta la totalidad del pago respectivo.

Los gastos que por concepto de viáticos tenga que realizar “EL PRESTADOR DEL SERVICIO” para que su personal efectúe visitas a Costa Canuva, o por cualquier motivo relacionado con la prestación de “LOS SERVICIOS”, serán cubiertos por “EL PRESTADOR DEL SERVICIO”.

**7.- ANTICIPOS.**

No se otorgarán anticipos

**8.- PREPAGO.**

No se aceptará la modalidad de prepago.

**9.- CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE CALIDAD**

No aplica

**10.- PERSONAL PARA EJECUTAR “LOS SERVICIOS”**

Para el adecuado desarrollo de los trabajos, tomando en cuenta el plazo de ejecución establecido y el alcance de los mismos, "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" integrará un equipo multidisciplinario de profesionales

#### 11.- PENAS CONVENCIONALES

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 5% (cinco por ciento) diario aplicada 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 contrato respectivo.

El importe de deducciones será del 5% en función del entregable presentado de manera deficiente, en la inteligencia de que la aplicación de esta deducción no podrá exceder del monto total de la garantía de cumplimiento del contrato respectivo

#### 12.- GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO

"EL PRESTADOR DEL SERVICIO" deberá garantizar el cumplimiento de las obligaciones que se deriven del contrato, mediante fianza expedida por compañía autorizada para ello, a favor de "EL FONATUR", por un importe equivalente al 10% (diez por ciento) sin IVA, del monto total del contrato que se derive del procedimiento, por el periodo que será a partir de la suscripción del contrato hasta el 31 de diciembre de 2019. "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" queda obligado a entregar a FONATUR la garantía en cuestión, a más tardar dentro de los diez días naturales posteriores a la firma del contrato. Dicha garantía de cumplimiento será indivisible.

#### 13.- PATENTES, MARCAS Y DERECHOS DE AUTOR

"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".

"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 Anexo Técnico, 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 de "EL FONATUR", por lo que "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" no se reserva derecho alguno sobre "LOS SERVICIOS" objeto de este Anexo Técnico.

#### 14.- VERIFICACIÓN DE "LOS SERVICIOS"

"EL FONATUR" a través de la Dirección de Comercialización 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 conforme a las condiciones del contrato,

en el anexo técnico y en la demás legislación y normatividad aplicable, para el mejor cumplimiento de "LOS SERVICIOS". "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" se obliga a atender las observaciones que hiciera "EL FONATUR" y en caso de que tuviera razones de carácter técnico para no hacerlo, deberá de expresarlas mediante comunicación escrita a "EL FONATUR", para que éste resuelva en definitiva.

#### 15.- CONFIDENCIALIDAD

"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".

"EL PRESTADOR DEL SERVICIO" se obliga a proporcionar "LOS SERVICIOS" bajo las más estrictas reglas de confidencialidad y secreto profesional. En este sentido, cualquier información o documentación que "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" conserve como parte de sus archivos a la conclusión de "LOS SERVICIOS", pasará a ser de la propiedad de "EL FONATUR", así mismo "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" se obliga a no divulgar los informes, datos y resultados obtenidos de "LOS SERVICIOS" prestados. Dicha obligación deberá de transmitirla al personal que labore para "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" en "LOS SERVICIOS" objeto del presente Anexo Técnico.

**NACIONAL FINANCIERA, S.N.C.,  
INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO  
COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO  
DENOMINADO FONDO NACIONAL DE  
FOMENTO AL TURISMO**

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

**"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"**

  
**C. JORGE MANUEL YARZA GARRIDO  
APODERADO LEGAL**

**FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO  
SUBDIRECTOR DE VENTAS**

  
**LIC. JESUS GERARDO CORDOVA HIDALGO  
ADMINISTRADOR DEL CONTRATO**

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