



LEYENDA DE CLASIFICACIÓN
VERSIÓN PUBLICA DE DOCUMENTO

Obligaciones de Transparencia Art. 77, Fracc. XXVIII de la LGTAIP

Fecha de clasificación:	20 de enero de 2022
Nombre del área que clasifica:	Gerencia de Recursos Materiales
Tipo de información:	Confidencial – parcial (versión pública)
Información clasificada:	Se testa parcialmente información del documento antes referido, por contener información relativo al número identificador de la Credencial para Votar, la Clave Única de Registro de Población, domicilio particular y Clave Bancaria Estandarizada (CLABE), nombre del banco, firma autógrafa concerniente a una persona física.
Fundamento Legal:	La información confidencial referida, tiene su fundamento en el artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como, la fracción I, II y III del artículo 113 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en correlación con el Trigésimo Octavo fracción I, de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas, así como el Criterio 10/17 emitido por el Pleno del Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales, y lo aprobado por las sesiones de Comité: 2ª Extraordinaria de 2022 y 13ª Extraordinaria de 2022.
Periodo de reserva:	Sin sujeción a temporalidad
Fecha y número de acta de la Sesión del Comité de Transparencia donde se aprobó la versión pública	Segunda Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del día 20 de enero de 2022. Treceava Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del día 21 de abril de 20212.
Nombre y firma titular del área:	

SUBDIRECCION DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES

Ciudad de México, 07 de enero de 2022

CRM/JLAG/SA/I/0033/2022**Lic. David Gregorio Vasto Dobarganes**Gerente de Órganos de Gobierno y Transparencia
y Titular de la Unidad de Transparencia

Presente

En Referencia a las obligaciones en materia de transparencia establecidas en el artículo 70, fracción XXVIII, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, referente a los procedimientos de Adjudicación Directa, Invitación a Cuando Menos Tres Personas y Licitación de cualquier naturaleza.

Al respecto, adjunto al presente, se envía el listado de los contratos formalizados en materia de Obra Pública y Servicios Relacionados con las Mismas, así como Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, del cuarto trimestre del ejercicio 2021, de los cuales se crea una versión pública de los contratos y sus anexos para su posterior carga en la Plataforma Nacional de Transparencia.

Lo anterior, con la finalidad de solicitar su valioso apoyo, para de no haber inconveniente para ello, sea sometido a consideración del Comité de Transparencia, la clasificación de los datos que a continuación se enlistan como información confidencial:

Con fundamento en el artículo 113, fracción I, II y III, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública que a la letra dice:

... "Artículo 113. Se considera información confidencial:

- I. La que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable;*
- II. Los secretos bancario, 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, y*
- III. Aquella que presenten los particulares a los sujetos obligados, siempre que tengan el derecho a ello, de conformidad con lo dispuesto por las leyes o los tratados internacionales.*

Con fundamento en el artículo 163 de la Ley Federal de Protección a la Propiedad Industrial que a la letra dice:

... "Artículo 163.- Para efectos de este Título, se entenderá por:

SUBDIRECCION DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES

Ciudad de México, 07 de enero de 2022

GRM/JLAG/SA/I/0033/2022

- I.- *Secreto industrial, a toda información de aplicación industrial o comercial que guarde la persona que ejerce su control legal con carácter confidencial, que signifique la obtención o el mantenimiento de una ventaja competitiva o económica frente a terceros en la realización de actividades económicas y respecto de la cual haya adoptado los medios o sistemas suficientes para preservar su confidencialidad y el acceso restringido a la misma.*

La información de un secreto industrial podrá constar en documentos, medios electrónicos o magnéticos, discos ópticos, microfilmes, películas o en cualquier otro medio conocido o por conocerse." ...

Con fundamento en los artículos 6, 7, y 10 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados que a la letra dicen:

... "Artículo 6. El Estado garantizará la privacidad de los individuos y deberá velar porque terceras personas no incurran en conductas que puedan afectarla arbitrariamente.

El derecho a la protección de los datos personales solamente se limitará por razones de seguridad nacional, en términos de la ley en la materia, disposiciones de orden público, seguridad y salud públicas o para proteger los derechos de terceros.

Artículo 7. Por regla general no podrán tratarse datos personales sensibles, salvo que se cuente con el consentimiento expreso de su titular o en su defecto, se trate de los casos establecidos en el artículo 22 de esta Ley." ...

Artículo 10. El Sistema Nacional se conformará de acuerdo con lo establecido en la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública. En materia de protección de datos personales, dicho Sistema tiene como función coordinar y evaluar las acciones relativas a la política pública transversal de protección de datos personales, así como establecer e implementar criterios y lineamientos en la materia, de conformidad con lo señalado en la presente Ley, la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y demás normatividad aplicable." ...

se procederá a testar en las versiones públicas de los anexos de los contratos antes referidos la información siguiente:

Información Comercial (Art. 113, Fracción II de la LFTAIP y 163 de la Ley Federal de Protección a la Propiedad Industrial).

SUBDIRECCION DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES

Ciudad de México, 07 de enero de 2022

GRM/JLAG/SA/I/0033/2022

1.1 Propuesta técnica	
Toda la relación y equipo a utilizar. Experiencia y especialidad del licitante. Contratos entre particulares: (Nombre de la empresa y del representante legal, firma y datos personales del contratante). Información de proyectos, en virtud de tratarse de información confidencial así clasificada por el particular. Resumen de Contratos entre particulares para acreditar experiencia (Número de cuenta bancaria de la persona moral y física, clave interbancaria, número de folio de credencial para votar), Cargo a cuenta (Número de cuenta y clave de rastreo).	Firma (en caso de ser personas físicas). Todo el acuse de determinación de Prima en el Seguro de Riesgos de Trabajo del contratante. Acta de entrega recepción de los trabajos "nombre de la empresa, nombre del representante legal, firma y datos personales del contratante". Todo el acuse de Aviso de Registro Patronal de Personas Morales en el Régimen Obligatorio. "Número de Registro Patronal y datos personales del representante legal". Todo el procedimiento constructivo de los trabajos o planeación integral de los servicios del licitante.

Datos personales: (Art. 113, Fracción I de la LFTAIP, Art. 6, 7, y 10 de la LGPDPPSO).

1.2 Curriculum Personas Físicas:	
Dirección. Teléfono. CURP. Nacionalidad. Lugar y fecha de nacimiento. Estado civil. Edad. Sexo. Número de folio de credencial para votar. Número de visa.	Número de Seguridad social. Número de licencia de conducir. Número de cartilla del Servicio Militar Nacional. Correo electrónico. Firma en toda la propuesta y datos personales. Direcciones de antiguos empleadores. Número de pasaporte. Domicilio y teléfono de antiguos empleadores. Firma de quien ostenta el título profesional. Calificaciones académicas o de aprovechamiento en los certificados de estudios.



SUBDIRECCION DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES

Ciudad de México, 07 de enero de 2022

GRM/JLAG/SA/I/0033/2022

1.3 Cédula profesional:	
Firma. CURP.	Zona de Lectura Mecánica.

1.4 Credencial del INE:
Número de folio. Domicilio. Firma. Foto.

De igual manera, con fundamento en el artículo 113, fracción I, II y III, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 163 de la Ley Federal de Protección a la Propiedad Industrial, se realizará el testado en las versiones públicas de los anexos de los contratos antes referidos de la información siguiente:

Información Industrial (Art. 113, Fracción II de la LFTAIP y 163 de la Ley Federal de Protección a la Propiedad Industrial)

2.1 Propuesta económica:	
Todo el análisis y cálculo de matrices de precios unitarios (sin incluir el importe total) y costos básicos. Todo el listado de insumos. Todo el análisis y cálculo del factor del salario real y datos personales de la prima de riesgo de trabajo del licitante. Todo el análisis y cálculo de los costos horarios, manteniendo sin testar los totales. Todo el análisis y cálculo de indirectos de obra y oficina central, financiamiento, utilidad y cargos adicionales. Todo el programa general de los trabajos, de materiales, de mano de obra, de maquinaria y equipo y del personal técnico. Todo el tabulador de salario base de mano de obra e integración de salarios. Todo el factor de sobrecostos. Todo el análisis cálculo e integración del costo por financiamiento.	Todo el análisis de determinación de la utilidad. Todo el análisis del cálculo de impuesto sobre nómina. Porcentaje por inspección y nómina. Todo el programa de erogaciones de la ejecución general de los trabajos (sin incluir los conceptos), manteniendo sin testar los totales. Todo el programa de erogación de utilización de mano de obra, manteniendo sin testar los totales. Todo el programa de erogación de materiales, manteniendo sin testar los totales. Firma de toda la propuesta en personas físicas. Todo el Programa general de los trabajos, de materiales, de mano de obra, de maquinaria y equipo y del personal técnico. Firma de personas física.



SUBDIRECCION DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES

Ciudad de México, 07 de enero de 2022

GRM/JLAG/SA/I/0033/2022**2.2 Entregables de estudios o proyectos (Art. 113 Fracción III de la LFTAIP)**

Información de proyectos, en virtud de tratarse de información confidencial así clasificada por el particular.

2.3 Sistema integral de nómina (Art. 113, Fracción I de la LFTAIP).

Nombre. Número de empleado. CURP.	Fecha de ingreso. Número del IMSS.
---	---------------------------------------

De igual forma, con fundamento en el artículo 113, fracción I y II, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 69 del Código Fiscal de la Federación, se llevará a cabo el testado en las versiones públicas de los anexos de los contratos antes referidos, de la información siguiente:

Información fiscal (Propuesta legal y Financiera). (Art. 113, Fracción II de la LFTAIP y 69 del Código Fiscal de la Federación).

3.1 Comprobante de inscripción de firma electrónica avanzada de personas físicas:

Firma. Número de serie (Certificado digital).
--

3.2 Declaraciones anuales:

Declaraciones Fiscales y Estados Financieros para personas físicas y morales.

3.3 Instrumentos notariales (Art. 113, Fracción I de la LFTAIP).

Nacionalidad. Fecha de nacimiento. CURP. Estado civil. Profesión. Domicilio.	Número de folio de credencial para votar. Número de pasaporte. Número de cédula profesional. Firma.
---	--

SUBDIRECCION DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES

Ciudad de México, 07 de enero de 2022

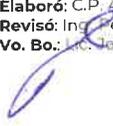
GRM/JLAG/SA/I/0033/2022

Sin otro particular, reciba un saludo cordial.

Atentamente,
Ing. Jorge Luis Aguilar García
Gerente de Recursos Materiales

- C.C.P.** **C.P. Arturo Ávalos Albor** - Director de Administración y Finanzas en Fonatur.
Arq. Manuel Santiago Quijano - Director de Gestión Estratégica y Enlace Institucional – Copia electrónica
Lic. Laura Nohémi Muñoz Benítez - Directora de Desarrollo – Copia electrónica
C.P. Blanca Vallejo Guzmán - Subdirectora de Adquisiciones y Servicios Generales – Copia electrónica
Lic. Manuel Santiago Villalba - Subdirector de Órganos de Gobierno y Transparencia – Copia electrónica
Ing. Nayeli Sánchez Miranda - Subdirectora de Obras – Copia electrónica
Víctor Hugo Sevilla Méndez - Subdirector de Planeación y Control Patrimonial – Copia electrónica
Lic. Ángel Álvarez Hernández – Encargado del Despacho de la Subdirección de Presupuesto de Obra y Permisos Ambientales y Gerente de Coordinación Presupuestal – Copia electrónica
Lic. Carlos Vicente Garduño Anguiano - Subdirector de Promoción de Desarrollo – Copia electrónica
Joel Ochoa Ramírez - Subgerente de Adquisiciones – Copia electrónica

Elaboró: C.P. Agustín Ricardo Martínez Méndez.
Revisó: Ing. Pedro Alcalá Mendiola-Analista Especializado.
Vo. Bo.: Lic. Joel Ochoa Ramírez – Subgerente de Adquisiciones



Turno Atendido: S/N

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

SUBDIRECCIÓN DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES

GERENCIA DE RECURSOS MATERIALES

INTEGRACIÓN DE CONTRATOS FORMALIZADOS EN MATERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LAS MISMAS, LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO CORRESPONDIENTES AL CUARTO TRIMESTRE 2021.

No.	Número	Proveedor o Prestador del Servicio	Descripción
OBRAS PÚBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LAS MISMAS			
1	PTMCHI-EP/21-S-02	Instituto Tecnológico Superior de Los Ríos	Estudio de caracterización ambiental del sitio antiguo aeropuerto en el municipio de Palenque en el Estado de Chiapas
2	NADM-GPA-LI/21-S-01	Instituto Politécnico Nacional	Seguimientos al Programa de Protección de Tortugas Martinas del Estero, Monitoreo de las condiciones ambientales del Humedal Costero y análisis de calidad del agua de la Planta Desalinizadora, para el proyecto Litibú, Nayarit, periodo 2021
3	CZDM-GSOP4/21-O-02	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Construcción del almacén de residuos sólidos en la Marina Cozumel, Q. Roo.
4	CZDM-GSOP4/21-O-03	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Rehabilitación y sustitución de la línea de agua potable, banquetas, guarniciones y pavimentos en la marina Cozumel, Q. Roo.
5	SJDM-GSOP3/21-O-02	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Tercera etapa de rehabilitación y reequipamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales de Los Cabos, B.C.S.
6	NADM-GSOP1/21-O-01	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Sustitución de 1 medidor de flujo Tipo Electromagnético en tanque de regulación de la PTAR y sustitución de cabezales en la desalinizadora P.T.I. Litibú, Nayarit.
7	HUDM-GSOP6/21-O-08	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Tercera etapa de la reposición del Emisor a gravedad de aguas negras en el CIP Huatulco, Oax.
8	HUDM-GSOP6/21-O-09	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Segunda etapa bacheo mayor en diversas vialidades en el CIP Huatulco, Oax.
9	CFE-FONATUR-002-2021	Comisión Federal de Electricidad	Servicios para el Gerenciamiento del proyecto de desarrollo de la Infraestructura necesaria para la electrificación y conexión a la Red Nacional de Transmisión del Tramo 3b que va de Mérida a Izamal, del Tramo 4 que va de Izamal a Cancún, del tramo 5 que va de Cancún a Tulum y del Tramo 6 que va de Tulum a Chetumal (los Tramos) del proyecto TREN MAYA, localizado en los estados de Yucatán y Quintana Roo.
10	SJDM-GSOP3/21-O-04	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Acciones emergentes para zonas urbanas y turística derivados de los daños ocasionados por el huracán Olaf en el CIP Los Cabos, B.C.S.

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

SUBDIRECCIÓN DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES

GERENCIA DE RECURSOS MATERIALES

INTEGRACIÓN DE CONTRATOS FORMALIZADOS EN MATERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LAS MISMAS, LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO CORRESPONDIENTES AL CUARTO TRIMESTRE 2021.

No.	Número	Proveedor o Prestador del Servicio	Descripción
11	NADM-GSOP1/21-S-03	Producciones de Proyecto y Construcción Maya, S.A. de C.V.	Supervisión para los trabajos de rehabilitación y reequipamiento de la planta desalinizadora en PTI Litibú, Nay.
12	CZDM-GSOP4 21-S-03	Wanda Leonarda Flores Salgado	Supervisión integral de los trabajos de rehabilitación y sustitución de la línea de agua potable, banquetas, guarniciones y pavimentos en la Marina Cozumel, así como los trabajos de construcción del almacén de residuos sólidos en la Marina Cozumel Q. Roo. PTI. Cozumel, Q. Roo.
13	CCDM-GI/21-S-06	GLOBALTAG Proyectos Integrales, S.A. de C.V.	Levantamiento topográfico y mecánica de suelos en la Zona de los Palmares, en el CIP Cancún, Quintana Roo
14	HUDM-GSOP6/21-S-06	GALIER, Proyectos y Construcciones S.A. de C.V.	Supervisión para los trabajos de: rehabilitación y reacondicionamiento de muelle de cruceros y edificio terminal de la Marina Santa Cruz, sustitución de firme de concreto y rehabilitación de estructura de muros de contención de el mirador de la playa "La Bocana", de la Marina Chahué, Rehabilitación de la estructura de las instalaciones del faro ubicado en playa La Entrega. así como de la rehabilitación y reacondicionamiento de los acabados e instalaciones del edificio de servicios, museo y edificio CAVIT del Parque Copalita, derivado a los daños ocasionados por el sismo ocurrido el 23 de junio de 2020 en el CIP Huatulco, Oax.
15	HUDM-GSOP6/21-O-06	Distribuidora, Comercializadora y Mantenimiento COGA, S.A. de C.V	Trabajos de rehabilitación, sustitución de las losas dañadas, limpieza y desazolve de los canales "El Arenoso", "Conejos II" , "Canal CH-2" y canal Tangolunda, en el CIP Huatulco, Oax.
16	HUDM-GSOP6/21-O-07	Obras y Equipos Pesados del Pacifico Sur S.A. de C.V.	Trabajos de bacheo mayor en diferentes zonas del CIP Huataulco, Oaxaca
17	IXDM-GSOP5/21-O-04	Constructora BLOC-KE. Cuatro, S.A. de C.V.	Rehabilitación de postes y luminarias del sistema de Alum. Pub. (3ª. etapa), Paseo Viveros, Sec. Contramar y prolongación hotelera 1, en el CIP Ixtapa, Gro.
18	IXDM-GSOP5/21-O-06	Zempoalteca Construcciones, S.A. de C.V.	Rehabilitación y mantenimiento del alumbrado publico en la 2da. Sección campo de golf y en Villa las Garzas, en el CIP Ixtapa, Gro.
19	SJDM-GSOP3/21-O-03	CH Maquinaria y Equipo, S.A. de C.V.	Rehabilitación y sustitución de servicios de agua potable, drenaje sanitario, pavimentos y señalización horizontal en la zona turística y residencial, en el CIP Los Cabos, B.C.S.
20	LTDM-GSOP3/21-O-01	HH & Asociados Promotora Inmobiliaria, S. de R.L. de C.V.	Rehabilitación de la red eléctrica de distribución aérea de la Supermanzana VI en el CIP Loreto, B.C.S.
21	SJDM-GSOP3/21-S-04	Filiberto Rivera Guzmán	Supervisión integral para los trabajos de 3ra etapa de la rehabilitación de la planta de tratamiento de San José del Cabo, rehabilitación integral de la infraestructura urbana en diversos puntos de la zona turística de Fonatur. (repavimentación y servicios) y rehabilitación de infraestructura eléctrica de supermanzana VI. 1 y 1a CIP Loreto B.C.S.

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

SUBDIRECCIÓN DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES

GERENCIA DE RECURSOS MATERIALES

INTEGRACIÓN DE CONTRATOS FORMALIZADOS EN MATERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LAS MISMAS, LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO CORRESPONDIENTES AL CUARTO TRIMESTRE 2021.

No.	Número	Proveedor o Prestador del Servicio	Descripción
22	IXDM-GSOP5/21-S-04	Constructores y Supervisores Santiago, S.A. de C.V.	Supervisión para los trabajos de la segunda etapa de la rehabilitación y mantenimiento de la planta de aguas residuales Punta Ixtapa y del sistema de secado de lodos, así como de la rehabilitación y mantenimiento del alumbrado público en la 2da. sección Campo de Golf y en Villa Las Garzas, en el CIP Ixtapa, Gro.
23	PTMCAM-EP/21-S-04	LELO'IN TIA'AL LU'UM, S. de R.L. de C.V.	Elaboración del diagnóstico y caracterización para implementar la restauración en el humedal de la reserva de la biosfera Los Petenes, Campeche, así como la evaluación de los criterios por los que se designó como sitio RAMSAR, en cumplimiento a las condicionantes 9 y 12 de la autorización del proyecto Tren Maya Fase 1.
24	PTMCAM-EP/21-S-03	Servicios Ecológicos y Científicos, S.A. de C.V.	Integración y consolidación de la reserva de la Biosfera Calakmul.
25	PTMCAM-EP/21-S-05	Dimensión de Impresión, S.A. de C.V.	Estudio Lidar para el polígono del Tren Maya en el que se construirá el centro de población Calkiní y su camino de acceso, en el Estado de Campeche.
26	HUDM-GSOP6/21-O-11	Mialcami Construcciones, S.A. de C.V.	Trabajos de sustitución de firme de concreto y rehabilitación de estructura de muros de contención del Mirador de la playa "La Bocana", de la marina Chahué, así como de la rehabilitación y reacondicionamiento de los acabados e instalaciones del edificio de servicios, museo y edificación CAVIT del parque Copalita, derivado de los daños ocasionados por el sismo ocurrido el 23 de junio de 2020, en el CIP Huatulco, Oaxaca.
27	IXDM-GSOP5/21-O-07	FACTIS Ingeniería, S.A. de C.V.	Trabajos de Fresado, Bacheo y Repavimentación para las vialidades Paseo Salitrera, Del Rincón y Agua de Correa en el CIP Ixtapa, Gro.
28	HUDM-GSOP6/21-O-10	TUREK Ingeniería en Construcción, S.A. de C.V.	Trabajos de Rehabilitación y Reacondicionamiento de Muelle de Cruceros y Edificio Terminal de la Marina Santa Cruz, derivado de los daños ocasionados por el sismo ocurrido el 23 de junio de 2020, en el CIP Huatulco, Oaxaca.
29	PTMYUC-EP/21-S-06	BA Architecture Office, S. de R.L. de C.V.	Estudio de disponibilidad de suelo, Plan Maestro Conceptual y anteproyecto urbano-arquitectónico para la comunidad sustentable de Santa Elena, Yucatán.
30	PTMFON-EP/21-S-10	Grupo Pentano, S.A. de C.V.	Lineamientos para la Ejecución de la Supervisión Ambiental de Términos, Condicionantes y Medidas de Mitigación establecidos en el oficio No. SGPA/DGIRA/DG/06043 de fecha 30 de noviembre de 2020, a través del cual se autoriza el Proyecto Tren Maya Fase 1.

No.	Número	Proveedor o Prestador del Servicio	Descripción
ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO			
1	C-123/2021	SERVICIOS DE CAPACITACIÓN Y EDUCACIÓN A DISTANCIA S.C. (SECAPE)	SERVICIO INTEGRAL DE CONSULTORÍA PARA DAR SEGUIMIENTO LA IMPLEMENTACIÓN DE NOM-034-STPS-2018 EN FONATUR
2	C-124/2021	ISRAEL MENDOZA AGUILAR	SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO AL EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO DE PRESIÓN DEL SITE DE LAS INSTALACIONES OFICINAS CENTRALES DEL FONATUR
3	C-125/2021	GRUPO VALENZUELA PORCHAS S.A. DE C.V	SERVICIO DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES, MUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO, NEGOCIOS EN MARCHA, BIENES INTANGIBLES, PROPIEDAD PERSONAL, INFRAESTRUCTURA, ESTIMACIONES DE VALOR Y JUSTIPRECIACIONES

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

SUBDIRECCIÓN DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES

GERENCIA DE RECURSOS MATERIALES

INTEGRACIÓN DE CONTRATOS FORMALIZADOS EN MATERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LAS MISMAS, LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO CORRESPONDIENTES AL CUARTO TRIMESTRE 2021.

No.	Número	Proveedor o Prestador del Servicio	Descripción
4	C-126/2021	MR LIMPIEZA, S.A DE C.V.	SUMINISTRO DE MATERIAL DE LIMPIEZA, DESINFECCIÓN E INSUMOS HIGIÉNICOS PARA LAS OFICINAS CENTRALES DEL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO
5	C-127/2021	REXDUAL, S.A. DE C.V.	ARTÍCULOS PROMOCIONALES DEL FONATUR PARA PRESENCIA DE MARCA EN EVENTOS
6	C-129/2021	WARDEN CONSULTORES Y CAPACITADORES DE MÉXICO S.A. DE C.V.	CURSO ORTOGRAFÍA Y REDACCIÓN
7	C-130/2021	IMECAF MÉXICO, S.C.	CURSO PROTECCIÓN CIVIL
8	C-131/2021	COI ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA, S.C.	CAPACITACIÓN, EVALUACIÓN Y CERTIFICACIÓN EN EL ECO943: PROMOCIÓN DE IGUALDAD Y NO DISCRIMINACIÓN
9	C-132/2021	COI ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA, S.C.	CAPACITACIÓN, EVALUACIÓN Y CERTIFICACIÓN EN EL ECO891: FACILITACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA SOLVE-PROMOCIÓN DE LA SALUD EN EL TRABAJO
10	C-133/2021	CENACCE, S.C.	CAPACITACIÓN, EVALUACIÓN Y CERTIFICACIÓN EN EL ECO400: GESTION DE LA CAPACITACIÓN EN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
11	C-134/2021	UNIVERSAL EXTINTORES, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO Y RECARGA DE LOS EXTINTORES, INSTALADOS EN EL EDIFICIO DE LAS OFICINAS CENTRALES DEL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO
12	C-135/2021	GRUPO EMPRESARIAL DE SEGURIDAD PRIVADA FORSEK, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO A LOS EQUIPOS DE SEGURIDAD INSTALADOS EN LAS OFICINAS CENTRALES DEL FONATUR
13	C-136/2021	MARCO ANTONIO ARANA RUIZ	SERVICIO DE MANTENIMIENTO AL MOBILIARIO EN LAS OFICINAS CENTRALES DEL FONATUR
14	C-137/2021	ALDO HASBACH ORTIZ	MATERIAL ELÉCTRICO, TLPALERÍA Y FERRETERÍA
15	C-138/2021	BIOCENOSIS, AC.	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACION DE LA ESTRATEGIA TÉCNICO JURÍDICA DE MANEJO Y CONSERVACIÓN PARA EL PARQUE NACIONAL TULUM, Q. ROO
16	PTM-25/2021	CREATIVIDAD Y ESPECTACULOS, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL PARA LA PARTICIPACIÓN DE FONATUR Y PRESENCIA DE MARCA DEL PROYECTO TREN MAYA EN EXPOSICIONES

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

SUBDIRECCIÓN DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES

GERENCIA DE RECURSOS MATERIALES

INTEGRACIÓN DE CONTRATOS FORMALIZADOS EN MATERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LAS MISMAS, LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO CORRESPONDIENTES AL CUARTO TRIMESTRE 2021.

No.	Número	Proveedor o Prestador del Servicio	Descripción
17	PTM-28/2021	CENTRO DE ESTUDIOS DE URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.A. DE C.V.	PROGRAMA DE DESARROLLO TURÍSTICO DE LA ZONA DE INFLUENCIA DE LA ESTACIÓN DEL TREN MAYA EN TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO
18	C-140/2021 2021-A-L-NAC-A-A-21- W3N-00004489	TOKA INTERNACIONAL, S.A.P.I. DE C.V.	SERVICIO DE SUMINISTRO DE VALES ELECTRÓNICOS DE DESPENSA, PARA EL OTORGAMIENTO DE LA MEDIDA DE FIN DE AÑO DEL EJERCICIO 2021
19	PTM-30/2021	DELOITTE ASESORÍA FINANCIERA, S.C.	ESTUDIO PARA LA ELABORACIÓN DE UNA CARTERA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS INMOBILIARIOS, URBANOS, TURÍSTICOS Y DE INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO REGIONAL LIGADO AL TREN MAYA Y SUS ESTACIONES, ASÍ COMO EL ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA FINANCIERA DE DICHA CARTERA
20	C-141/2021	LODBROCK, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MURO DE CRISTAL TEMPLADO Y SUS ADITAMENTOS A LAS OFICINAS ALTERNAS DE LA SALA DE CONSEJO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL FONATUR
21	C-145/2021	ENRIQUE CASTILLO VELAZQUEZ	ADQUISICIÓN Y SUMINISTRO DE PISO LAMINADO DE 3 MM Y PEGAMENTO PARA SU INSTALACIÓN PARA LA SALA DE ADQUISICIONES, ASÍ COMO PARA TODAS LAS ÁREAS COMUNES DEL EDIFICIO QUE OCUPAN LAS OFICINAS CENTRALES DEL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO, EL CUAL SERÁ INSTALADO EN LAS ÁREAS COMUNES DE PLANTA BAJA, PISO 1, PISO 2, PISO 3 Y PISO 4
22	144/2021	MEL SERVICIOS DE INGENIERÍA Y VALUACIÓN S.A. DE C.V.	ESTUDIO DE MERCADO DE LA TENDENCIA DEL DESARROLLO INMOBILIARIO, DEMANDA E INVERSIÓN TURÍSTICA DEL CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO DE LORETO, BAJA CALIFORNIA SUR, SUSCEPTIBLE DE COMERCIALIZAR
23	PTM-31/2021	MEXTYPSA, S.A, DE C.V.	OFICINA DE GESTIÓN DE PROYECTO TREN MAYA - CONTINUACIÓN DE FASE 1 E IMPLEMENTACIÓN DE FASE 2
24	C-142/2021	ACADEMIA DE INGENIERÍA, A.C.	SERVICIO DE TESTIGO SOCIAL PARA EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA NACIONAL PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO, SUMINISTRO DE MATERIALES Y CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMA Y VÍA DEL TREN MAYA Y LAS ADECUACIONES CARRETERAS, CORRESPONDIENTE AL TRAMO COMPRENDIDO ENTRE LA LOCALIDAD DE CHINA, AL SUR DE LA CIUDAD DE CAMPECHE, Y LA LOCALIDAD DE CAMPO DE TIRO, AL NORTE DE LA CIUDAD DE CAMPECHE.
25	C-139/2021	TOKA INTERNACIONAL, S.A.P.I. DE C.V.	SERVICIO DE SUMINISTRO DE VALES DE DESPENSA, ELECTRÓNICOS E IMPRESOS EN PAPEL, PARA LAS PRESTACIONES MENSUALES Y/O DE ÚNICA OCASIÓN, DEL EJERCICIO 2022
26	C-001/2022	GRUPO NACIONAL PROVINCIAL, S. A. B.	ASEGURAMIENTO INTEGRAL DEL PARQUE VEHICULAR PARA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022
27	C-002/2022	SERVICIOS INTEGRALES VALBON, S.A. DE C.V.	CONTRATACIÓN PARA EL SERVICIO DE SEGURIDAD, PROTECCIÓN Y VIGILANCIA EN LAS OFICINAS CENTRALES DEL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO Y EL INMUEBLE DEL CENTRO INTERNACIONAL DE ACAPULCO (CICIA)



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
SUBDIRECCIÓN DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES
GERENCIA DE RECURSOS MATERIALES
Ciudad de México, 20 de abril de 2022

DG/DAF/SASG/GRM/0610/2022

Lic. David Gregorio Vasto Dobarganes

Gerente de Órganos de Gobierno y Transparencia
y Titular de la Unidad de Transparencia

Presente

En referencia a las obligaciones en materia de transparencia establecidas en el artículo 70 fracción XXVIII, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, referente a los procedimientos de Adjudicación Directa, Invitación a Cuando Menos Tres Personas y Licitaciones de cualquier naturaleza.

Al respecto, adjunto al presente, se envía el listado de los contratos formalizados en materia de Obra Pública y Servicios Relacionados con las mismas, así como Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, del primer trimestre del ejercicio 2022, de los cuales se crea una versión pública de los contratos y sus anexos para su posterior carga en la Plataforma Nacional de Transparencia.

Lo anterior, con la finalidad de solicitar su valioso apoyo, para de no haber inconveniente para ello, sea sometido a consideración del Comité de Transparencia, la clasificación de los datos que a continuación se enlistan como información confidencial:

Con fundamento en el artículo 113 fracción I, II y III de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública que a la letra dice:

..." Artículo 113. Se considera información confidencial:

- I. *La que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable;*
- II. *Los secretos bancario, 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, y*
- III. *Aquella que presenten los particulares a los sujetos obligados, siempre que tengan el derecho a ello, de conformidad con lo dispuesto por las leyes o los tratados internacionales.*

Con fundamento en el artículo 163 de la Ley Federal de Protección a la Propiedad Industrial que a la letra dice:

..."Artículo 163.- Para efectos de este Título, se entenderá por:

- I. *Secreto industrial, a toda información de aplicación industrial o comercial que guarde la persona que ejerce su control legal con carácter confidencial, que signifique la obtención o el mantenimiento de una ventaja competitiva o económica frente a terceros en la*

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
SUBDIRECCIÓN DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES
GERENCIA DE RECURSOS MATERIALES

Ciudad de México, 20 de abril de 2022

DG/DAF/SASG/GRM/0610/2022

realización de actividades económicas y respecto de la cual haya adoptado los medios o sistemas suficientes para preservar su confidencialidad y el acceso restringido a la misma.

La información de un secreto industrial podrá constar en documentos, medios electrónicos o magnéticos, discos ópticos, microfilmes, películas o en cualquier otro medio conocido o por conocerse”

...

Con fundamento en los artículos 6, 7 y 10 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados que a la letra dicen:

...“Artículo 6. El Estado garantizará la privacidad de los individuos y deberá velar porque terceras personas no incurran en conductas que puedan afectarla arbitrariamente.

El derecho a la protección de los datos personales solamente se limitará por razones de seguridad nacional, en términos de la ley en la materia, disposiciones de orden público, seguridad y salud públicas o para proteger los derechos de terceros.

Artículo 7. Por regla general no podrán tratarse datos personales sensibles, salvo que se cuente con el consentimiento expreso de su titular o en su defecto, se trate de los casos establecidos en el artículo 22 de esta Ley.”...

Artículo 10. El Sistema Nacional se conformará de acuerdo con lo establecido en la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública. En materia de protección de datos personales, dicho Sistema tiene como función coordinar y evaluar las acciones relativas a la política pública transversal de protección de datos personales, así como establecer e implementar criterios y lineamientos en la materia, de conformidad con lo señalado en la presente Ley, la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y demás normatividad aplicable.”...

Se procederá a testar en las versiones públicas de los anexos de los contratos antes referidos la información siguiente:

Información Comercial (Art. 113 fracción II de la LFTAIP y 163 de la Ley Federal la Propiedad Industrial).

1.1 Propuesta técnica:	
Toda la relación y equipo a utilizar.	Firma (en caso de ser personas físicas).
Experiencia y especialidad del licitante.	Todo el acuse de determinación de Prima en el Seguro de Riesgos de Trabajo del contratante.
Contratos entre particulares:	
(Nombre de la empresa y del representante legal, firma y datos personales del contratante).	Acta de entrega recepción de los trabajos “nombre de la empresa, nombre del representante legal, firma y datos personales del contratante”.

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
 SUBDIRECCION DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES
 GERENCIA DE RECURSOS MATERIALES
 Ciudad de México, 20 de abril de 2022

DG/DAF/SASG/GRM/0610/2022

Información de proyectos, en virtud de tratarse de información confidencial así clasificada por el particular. Resumen de Contratos entre particulares para acreditar experiencia (Número de cuenta bancaria de la persona moral y física, clave interbancaria, número de folio de credencial para votar), Cargo a cuenta (Número de cuenta y clave de rastreo)	Todo el acuse de Aviso de Registro Patronal de Personas Morales en el Régimen Obligatorio. “Número de Registro Patronal y datos personales del representante legal”. Todo el procedimiento constructivo de los trabajos o planeación integral de los servicios del licitante.
--	---

Datos personales: (Art. 113 fracción I de la LFTAIP, Art. 6, 7 y 10 de la Ley General de Protección de Datos Personal en Posesión de Sujetos Obligados.

1.2 Currículum Personas Físicas:	
Dirección. Teléfono. CURP. Nacionalidad. Lugar y fecha de nacimiento. Estado Civil. Edad. Sexo. Número de folio de credencial para votar. Número de visa.	Número de Seguridad social. Número de licencia de conducir. Número de cartilla del Servicio Militar Nacional. Correo electrónico. Firma en toda la propuesta y datos personales. Direcciones de antiguos empleadores. Número de pasaporte. Domicilio y teléfono de antiguos empleadores. Firma de quien ostenta el título profesional. Calificaciones académicas o de aprovechamiento en los certificados de estudios.

1.3 Cédula profesional	
Firma CURP	Zona de Lectura Mecánica

1.4 Credencial del INE
Número de folio. Domicilio. Firma. Foto.

X

**DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
SUBDIRECCIÓN DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES
GERENCIA DE RECURSOS MATERIALES**

Ciudad de México, 20 de abril de 2022

DG/DAF/SASG/GRM/0610/2022

De igual manera, con fundamento en el artículo 113 fracción I, II y III, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 163 de la Ley Federal de Protección a la Propiedad Industrial, se realizará el testado en las versiones públicas de los anexos de los contratos antes referidos de la información siguiente:

Información Industrial (Art. 113 fracción II de la LFTAIP y 163 de la Ley Federal de Protección a la Propiedad Industrial)

2.1 Propuesta económica	
<p>Todo el análisis y cálculo de matrices de precios unitarios (sin incluir el importe total) y costos básicos.</p> <p>Todo el listado de insumos.</p> <p>Todo el análisis y cálculo del factor del salario real y datos personales de la prima de riesgo de trabajo del licitante.</p> <p>Todo el análisis y cálculo de los costos horarios, manteniendo sin testar los totales.</p> <p>Todo el análisis de cálculo de indirectos de obra y oficina central, financiamiento, utilidad y cargos adicionales.</p> <p>Todo el programa general de los trabajos, de materiales, de mano de obra, de maquinaria y equipo y del personal técnico.</p> <p>Todo el tabulador de salario base de mano de obra e integración de salarios.</p> <p>Todo el factor de sobrecostos.</p> <p>Todo el análisis cálculo e integración del costo por financiamiento.</p>	<p>Todo el análisis de determinación de la utilidad.</p> <p>Todo el análisis del cálculo de impuesto sobre nómina.</p> <p>Porcentaje por inspección y nómina.</p> <p>Todo el programa de erogaciones de la ejecución general de los trabajos (sin incluir los conceptos), manteniendo sin testar los totales.</p> <p>Todo el programa de erogación de utilización de mano de obra, manteniendo sin testar los totales.</p> <p>Todo el programa de erogación de materiales, manteniendo sin testar los totales.</p> <p>Firma de toda la propuesta en personas físicas.</p> <p>Todo el Programa general de los trabajos, de materiales, de mano de obra, de maquinaria y equipo y del personal técnico.</p> <p>Firma de personas físicas.</p>

2.2 Entregables de estudios o proyectos (Art. 113 fracción III de la LFTAIP)
Información de proyectos, en virtud de tratarse de información confidencial así clasificada por el particular.

2.3 Sistema integral de nómina (Art. 113 fracción I de la LFTAIP).	
Nombre.	Fecha de ingreso.
Número de empleado.	Número del IMSS.
CURP.	



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
SUBDIRECCIÓN DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES
GERENCIA DE RECURSOS MATERIALES
Ciudad de México, 20 de abril de 2022

DG/DAF/SASG/GRM/0610/2022

De igual forma, con fundamento en el artículo 113 fracción I y II, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 69 del Código Fiscal de la Federación, se llevará a cabo el testado en las versiones públicas de los anexos de los contratos antes referidos, de la información siguiente:

Información fiscal (Propuesta legal y Financiera). (Art. 113 fracción II de la LFTAIP y 69 del Código Fiscal de la Federación).

3.1 Comprobante de inscripción de firma electrónica avanzada de personas físicas:
Firma
Número de serie (Certificado digital)

3.2 Declaraciones anuales:
Declaraciones Fiscales y Estados Financieros para personas físicas y morales

3.3 Instrumentos notariales (Art. 113 fracción I de la LFTAIP).	
Nacionalidad.	Número de folio de credencial para votar.
Fecha de nacimiento.	Número de pasaporte.
CURP.	Número de cédula profesional.
Estado civil.	Firma.
Profesión.	
Domicilio.	

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente,



Mtra. Sylvia Lorena Gómez Martínez
Gerente de Recursos Materiales

C.C.P.

Mtra. Violeta Giorgina Abreu González – Directora de Gestión Estratégica y Enlace Institucional – Copia electrónica

Mtro. Camilo Oviedo Bautista – Director de Administración y Finanzas en el FONATUR – Copia electrónica

Lic. Omar Morales Vázquez.- Subdirector de Adquisiciones y Servicios Generales del Fondo Nacional de Fomento al Turismo – Copia electrónica



Elaboró:
Revisó:

C.P. Nélica C. Ramírez Ramírez- Analista Especializado de la SASG.
Lic. Rodrigo Valera Herrera- Subgerente de Adquisiciones a la SASG.

Turno Atendido: S/N

CONTRATOS EN MATERIA DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS PRIMER TRIMESTRE 2022

No.	CONTRATO O PEDIDO	PROVEEDOR	CONCEPTO	IMPORTE
1	C-139/2021	TOKA INTERNACIONAL, S.A.P.I. DE C.V.	SERVICIO DE SUMINISTRO DE VALES DE DESPENSA, ELECTRÓNICOS E IMPRESOS EN PAPEL, PARA LAS PRESTACIONES MENSUALES Y/O DE ÚNICA OCASIÓN, DEL EJERCICIO 2022	2,652,522.18
2	C-143/2021	PEMEX TRANSFORMACIÓN INDUSTRIAL	SERVICIO DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES TERRESTRES EN TERRITORIO NACIONAL PARA EL EJERCICIO 2022	1,551,734.63
3	003/2022	FARELL GRUPO DE CONSULTORÍA, S.C.	CÁLCULO DE VALUACIÓN ACTUARIAL PARA DETERMINAR LOS PASIVOS LABORALES CONTINGENTES BAJO LA NORMA DE INFORMACIÓN FINANCIERA BOLETÍN D-3, CÁLCULO NETO DEL PERIODO, ESTIMACIÓN DE SITUACIÓN FINANCIERA SALDO CONTABLE, ESTIMACIÓN FINANCIERA DE LAS OBLIGACIONES LABORALES POR EL PERIODO DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	62,500.00
4	004/2022	RACSO PROYECTOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V.	SUMINISTRO DE MATERIAL DE LIMPIEZA, DESINFECCIÓN E INSUMOS HIGIÉNICOS PARA LAS OFICINAS CENTRALES DEL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO	517,241.39
5	005/2022	HECTOR ORTIZ ANGELES	SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO AL PARQUE VEHICULAR DEL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO	520,000.00
6	006/2022	TELEFONOS DE MÉXICO, S.A.B. DE C.V.	SERVICIO DE TELEFONIA LOCAL, CELULAR, NÚMEROS GRATUITOS 800 (NACIONAL E INTERNACIONAL), LARGA DISTANCIA INTERNACIONAL Y SERVICIO DE INTERNET BANDA ANCHA EN LA OFICINA CENTRAL Y LAS OFICINAS FORANEAS DEL FONATUR	944,121.84
7	007/2022	ELEVADORES OTIS, S. DE R.L. DE C.V.	SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO A LOS 3 ELEVADORES MARCA OTIS UBICADOS EN LAS OFICINAS CENTRALES DEL FONATUR	199,908.22
8	008/2022	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE APOYO PARA LA ATENCIÓN Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES SUSTANTIVAS EN LA DIRECCIÓN DE COMERCIALIZACIÓN DEL FONATUR	8,187,641.17
9	009/2022	ASESORIA, LOGISTICA, PROYECTOS Y EQUIPO, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO A LOS EQUIPOS DE ENERGÍA ININTERRUMPIDA (UPS) MARCA EATON POWERWARE, MODELO 9390-160, TIE CABINET Y BANCO DE BATERIAS INCLUYENDO REFACCIONES	125,513.77
10	010/2022	SIF ICAP, S.A. DE C.V.	SISTEMAS DE INFORMACIÓN DE POSTURAS EN FORMA ELECTRÓNICA EN EL MERCADO DE DINERO Y DIVISAS	45,500.00
11	011/2022	JOSE ENRIQUE QUINTANILLA RODRIGUEZ	SERVICIO DE SONORIZACIÓN, AUDIO-GRABACIÓN Y TRANSCRIPCIÓN	344,827.58
12	012/2022	HOLDING CEM ISISA, S. DE R.L. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE VIDEO VIGILANCIA EN LAS INSTALACIONES QUE OCUPA EL CENTRO DE DOCUMENTACIÓN, INFORMACIÓN Y ARCHIVO DEL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO	119,200.00
13	013/2022	MICROSOFT CORPORATION	SERVICIOS Y ADQUISICIÓN DE PRODUCTOS DE LICENCIAMIENTO MICROSOFT BAJO UN ESQUEMA DE SUSCRIPCIÓN, ACTUALIZACIÓN Y SOPORTE O NUEVAS LICENCIAS	7,657,011.43
14	014/2022	COMERCIALIZADORA ONALDI, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE IMPRESIÓN DE MATERIAL INSTITUCIONAL PARA LAS OFICINAS CENTRALES DEL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO	68,965.51



No.	CONTRATO O PEDIDO	PROVEEDOR	CONCEPTO	IMPORTE
15	015/2022	GRUPO DE SEGURIDAD PRIVADA PRYSE DE MÉXICO, S.A. DE C.V. EN PARTICIPACIÓN CONJUNTA CON PROTECCIÓN, RESGUARDO Y SERVICIOS EMPRESARIALES, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA PARA EL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO EN SU DELEGACIÓN REGIONAL NAYARIT	5,603,400.00
16	016/2022	GRUPO DE SEGURIDAD PRIVADA PRYSE DE MÉXICO, S.A. DE C.V. EN PARTICIPACIÓN CONJUNTA CON PROTECCIÓN, RESGUARDO Y SERVICIOS EMPRESARIALES, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA PARA EL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO EN SU DELEGACIÓN REGIONAL IXTAPA	6,419,700.00
17	017/2022	GRUPO DE SEGURIDAD PRIVADA PRYSE DE MÉXICO, S.A. DE C.V. EN PARTICIPACIÓN CONJUNTA CON PROTECCIÓN, RESGUARDO Y SERVICIOS EMPRESARIALES, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA PARA EL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO EN SU DELEGACIÓN REGIONAL SINALOA	7,667,250.00
18	018/2022	GRUPO DE SEGURIDAD PRIVADA PRYSE DE MÉXICO, S.A. DE C.V. EN PARTICIPACIÓN CONJUNTA CON PROTECCIÓN, RESGUARDO Y SERVICIOS EMPRESARIALES, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA PARA EL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO EN SU DELEGACIÓN REGIONAL HUATULCO	8,014,200.00
19	019/2022	GRUPO DE SEGURIDAD PRIVADA PRYSE DE MÉXICO, S.A. DE C.V. EN PARTICIPACIÓN CONJUNTA CON PROTECCIÓN, RESGUARDO Y SERVICIOS EMPRESARIALES, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA PARA EL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO EN SU DELEGACIÓN REGIONAL LORETO	7,645,650.00
20	020/2022	GRUPO DE SEGURIDAD PRIVADA PRYSE DE MÉXICO, S.A. DE C.V. EN PARTICIPACIÓN CONJUNTA CON PROTECCIÓN, RESGUARDO Y SERVICIOS EMPRESARIALES, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA PARA EL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO EN SU DELEGACIÓN REGIONAL LOS CABOS	2,255,700.00
21	021/2022	GRUPO DE SEGURIDAD PRIVADA PRYSE DE MÉXICO, S.A. DE C.V. EN PARTICIPACIÓN CONJUNTA CON PROTECCIÓN, RESGUARDO Y SERVICIOS EMPRESARIALES, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA PARA EL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO EN SU DELEGACIÓN REGIONAL CANCÚN	7,170,900.00
22	022/2022	ANAYA AMOR ARQUITECTOS, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES, MUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO, NEGOCIOS EN MARCHA, BIENES INTANGIBLES, PROPIEDAD PERSONAL, INFRAESTRUCTURA, AVALÚOS MAESTROS Y ESTIMACIONES DE VALOR	6,896,551.72
23	023/2022	ESTAFETA MEXICANA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE MENSAJERÍA Y PAQUETERÍA LOCAL, NACIONAL, E INTERNACIONAL, PARA EL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO	258,620.69
24	2CM- 023/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO EN LAS INSTALACIONES QUE OCUPAN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL NAYARIT DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	8,675.33
25	2CM- 024/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO EN LAS INSTALACIONES QUE OCUPAN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL SINALOA DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	48,958.94
26	3CM-025/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO EN LAS INSTALACIONES QUE OCUPAN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL CANCÚN DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO	146,981.04

94

No.	CONTRATO O PEDIDO	PROVEEDOR	CONCEPTO	IMPORTE
27	2CM-027/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO EN LAS INSTALACIONES QUE OCUPAN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL LOS CABOS DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	66,261.21
28	2CM-028/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO EN LAS INSTALACIONES QUE OCUPAN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL HUATULCO DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	98,879.31
29	2CM-029/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO EN LAS INSTALACIONES QUE OCUPAN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL IXTAPA DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	93,399.05
30	2CM-048/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE LIMPIEZA, FUMIGACIÓN Y JARDINERÍA EN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL NAYARIT DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	15,963.98
31	2CM-049/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE LIMPIEZA, FUMIGACIÓN Y JARDINERÍA EN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL SINALOA DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	213,235.85
32	2CM-050/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE LIMPIEZA, FUMIGACIÓN Y JARDINERÍA EN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL CANCÚN DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	62,876.41
33	2CM-051/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE LIMPIEZA, FUMIGACIÓN Y JARDINERÍA EN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL LORETO DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	36,634.47
34	2CM-052/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE LIMPIEZA, FUMIGACIÓN Y JARDINERÍA EN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL LOS CABOS DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	56,085.48
35	2CM-053/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE LIMPIEZA, FUMIGACIÓN Y JARDINERÍA EN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL HUATULCO DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	37,931.04
36	2CM-054/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE LIMPIEZA, FUMIGACIÓN Y JARDINERÍA EN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL IXTAPA DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	53,646.41
37	2CM-082/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIOS AUXILIARES PARA LOS MÓDULOS SANITARIOS DENOMINADOS: MAGUEY, TANGOLUNDA, CHAHUÉ, ARROCITO Y RUFINO TAMAYO, PROPIEDAD DE FONATUR EN LA DELEGACIÓN REGIONAL DE HUATULCO INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	94,827.59
38	4CM- 023/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO EN LAS INSTALACIONES QUE OCUPAN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL NAYARIT DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	15,078.13
39	3CM- 024/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO EN LAS INSTALACIONES QUE OCUPAN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL SINALOA DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	64,276.45

No.	CONTRATO O PEDIDO	PROVEEDOR	CONCEPTO	IMPORTE
40	3CM-027/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO EN LAS INSTALACIONES QUE OCUPAN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL LOS CABOS DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	66,261.21
41	3CM-028/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO EN LAS INSTALACIONES QUE OCUPAN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL HUATULCO DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	274,225.86
42	3CM-029/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO EN LAS INSTALACIONES QUE OCUPAN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL IXTAPA DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	151,988.10
43	3CM-048/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE LIMPIEZA, FUMIGACIÓN Y JARDINERÍA EN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL NAYARIT DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	44,326.04
44	3CM-049/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE LIMPIEZA, FUMIGACIÓN Y JARDINERÍA EN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL SINALOA DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	424,378.33
45	3CM-052/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE LIMPIEZA, FUMIGACIÓN Y JARDINERÍA EN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL LOS CABOS DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	107,072.28
46	3CM-053/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE LIMPIEZA, FUMIGACIÓN Y JARDINERÍA EN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL HUATULCO DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	89,602.84
47	3M-054/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE LIMPIEZA, FUMIGACIÓN Y JARDINERÍA EN LAS OFICINAS DE LA DELEGACIÓN REGIONAL IXTAPA DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	88,051.01
48	3CM-082/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIOS AUXILIARES PARA LOS MÓDULOS SANITARIOS DENOMINADOS: MAGUEY, TANGOLUNDA, CHAHUÉ, ARROCITO Y RUFINO TAMAYO, PROPIEDAD DE FONATUR EN LA DELEGACIÓN REGIONAL DE HUATULCO INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	198,275.86
49	2CM-030/2021	EDENRED MÉXICO, S.A. DE C.V.	ADQUISICIÓN Y SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES TERRESTRES DENTRO DEL TERRITORIO NACIONAL, A TRAVÉS DE MONEDEROS ELECTRÓNICOS, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021 AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	0.00
50	2CM- 137/2021	L.A. ALDO HASBACH ORTIZ	MATERIAL ELECTRICO, TLPALERÍA Y FERRETERIA INCREMENTO EN MONTO	65,517.24
51	3CM-004/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE APOYO OPERATIVO PARA LA ATENCIÓN Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES SUSTANTIVAS EN LAS OFICINAS E INSTALACIONES DE FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	1,958,746.60
52	3CM-019/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE APOYO DIRECTIVO Y OPERATIVO, PARA LA ATENCIÓN Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y SUSTANTIVAS, DE LA SUBDIRECCIÓN DE MECANISMOS FINANCIEROS Y ADMINISTRACIÓN DE INVERSIONES PATRIMONIALES DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	1,136,484.36
53	3CM-022/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO EN LAS INSTALACIONES QUE OCUPAN LAS OFICINAS CENTRALES DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	99,658.59

94

No.	CONTRATO O PEDIDO	PROVEEDOR	CONCEPTO	IMPORTE
54	4CM-033/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE APOYO OPERATIVO PARA LA ATENCIÓN Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS EXTRAORDINARIAS EN EL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	590,916.54
55	3CM-043/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE APOYO OPERATIVO PARA LA ATENCIÓN Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES SUSTANTIVAS EN LAS DELEGACIONES REGIONALES DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	944,975.39
56	2CM-047/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE LIMPIEZA, FUMIGACIÓN Y JARDINERÍA EN LAS OFICINAS CENTRALES DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	533,250.00
57	2CM-058/2021	MTRO. JULIO DAMIÁN MARTÍNEZ BARREIRO	SERVICIO PROFESIONAL PARA LA ELABORACIÓN DE DICTAMEN PERICIAL EN MATERIA DE IMPACTO SOCIO-AMBIENTAL, RELACIONADO CON LA MANIFESTACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL, MODALIDAD REGIONAL (MIA-R) CORRESPONDIENTE AL PROYECTO DENOMINADO "TREN MAYA FASE I", AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	0.00
58	2CM-060/2021	LUIS ANTONIO BALAM TZEK	SERVICIO PROFESIONAL PARA LA ELABORACIÓN DE DICTAMEN PERICIAL EN MATERIA DE IMPACTO SOCIO-AMBIENTAL, RELACIONADO CON LA MANIFESTACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL, MODALIDAD REGIONAL (MIA-R) CORRESPONDIENTE AL PROYECTO DENOMINADO "TREN MAYA FASE I", AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	0.00
59	2CM-061/2021	C. ROSA ISELA FERNÁNDEZ XICOTENCATL	SERVICIO PROFESIONAL PARA LA ELABORACIÓN DE DICTAMEN PERICIAL EN MATERIA DE IMPACTO SOCIO-AMBIENTAL, RELACIONADO CON LA MANIFESTACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL, MODALIDAD REGIONAL (MIA-R) CORRESPONDIENTE AL PROYECTO DENOMINADO "TREN MAYA FASE I", CON ENFOQUE EN CIENCIAS ECONÓMICAS AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	0.00
60	2CM-063/2021	ASESORÍAS ESPECIALIZADAS EN NEGOCIOS LUNA, S.A. DE C.V.	SERVICIO PROFESIONAL PARA LA ELABORACIÓN DE DICTAMEN PERICIAL EN MATERIA DE BIOLOGÍA DE IMPACTO SOCIO-AMBIENTAL, RELACIONADO CON LA MANIFESTACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL, MODALIDAD REGIONAL (MIA-R) CORRESPONDIENTE AL PROYECTO DENOMINADO "TREN MAYA FASE I", AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	0.00
61	CM-065/2021	ING. ARQ. ANA ALICIA FUENTES BONILLA	SERVICIO PROFESIONAL PARA LA ELABORACIÓN DE UN DICTAMEN PERICIAL EN MATERIA DE INGENIERÍA APLICADA A LA OBRA PÚBLICA (EN ADELANTE INGENIERÍA), RELACIONADO CON EL ESTUDIO DE LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN DE LA PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA ETAPA PARA EL PARQUE ECOLÓGICO DENOMINADO PARQUE BICENTENARIO, UBICADO EN EL PREDIO DE LA EX REFINERÍA 18 DE MARZO EN LA CIUDAD DE MÉXICO AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	0.00
62	5CM-073/2020	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE APOYO DIRECTIVO Y OPERATIVO, PARA LA ATENCIÓN Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y SUSTANTIVAS, DE LA SUBDIRECCIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	875,370.66
63	2CM-089/2021	JOSE EDMUNDO CASTILLO CABRERA	SERVICIO PROFESIONAL PARA LA ELABORACIÓN DE DICTAMEN PERICIAL EN MATERIA DE CONTABILIDAD APLICADA A LA OBRA PÚBLICA, RELACIONADO CON EL ESTUDIO DE PAGO DE LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN DE LA PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA ETAPA PARA EL PARQUE ECOLÓGICO DENOMINADO PARQUE BICENTENARIO, UBICADO EN EL PREDIO DE LA EX REFINERÍA 18 DE MARZO EN LA CIUDAD DE MÉXICO AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	0.00

94

No.	CONTRATO O PEDIDO	PROVEEDOR	CONCEPTO	IMPORTE
64	4CM-184/2020	JOSÉ EFRAIN SÁNCHEZ JIMÉNEZ	CONTRATACIÓN DEL SERVICIO PROFESIONAL PARA LA ELABORACIÓN DE UN DICTAMEN PERICIAL EN MATERIA DE ARQUITECTURA (EN ADELANTE ARQUITECTURA) AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	0.00
65	2CM-PTM-22/2021	M. EN ARQ. PUBLIA MARGARITA ÁNGELES GONZÁLEZ	SERVICIO PROFESIONAL PARA LA ELABORACIÓN DE DICTAMEN PERICIAL EN MATERIA DE IMPACTO SOCIO-AMBIENTAL, RELACIONADO CON LA MANIFESTACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL, MODALIDAD REGIONAL (MIA-R) CORRESPONDIENTE AL PROYECTO DENOMINADO "TREN MAYA FASE I", CON ENFOQUE URBANISTA AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	0.00
66	CM-143/2019	CASANOVA VALLEJO, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE TRANSPORTE VEHICULAR TERRESTRE DENTRO DEL TERRITORIO NACIONAL", para la siguiente partida: PARTIDA 1 SEDAN DESCRIPCIÓN: CHEVROLET AVEO LS TM 2020, CANTIDAD DOS VEHÍCULOS INCREMENTO EN MONTO	112,248.50
67	4CM-004/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE APOYO OPERATIVO PARA LA ATENCIÓN Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES SUSTANTIVAS EN LAS OFICINAS E INSTALACIONES DE FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	5,529,136.08
68	4CM-022/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO EN LAS INSTALACIONES QUE OCUPAN LAS OFICINAS CENTRALES DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	1,227,610.95
69	4CM-043/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE APOYO OPERATIVO PARA LA ATENCIÓN Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES SUSTANTIVAS EN LAS DELEGACIONES REGIONALES DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	3,058,895.15
70	3CM-047/2021	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO INTEGRAL DE LIMPIEZA, FUMIGACIÓN Y JARDINERÍA EN LAS OFICINAS CENTRALES DEL FONATUR INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	1,051,205.82
71	6CM-073/2020	FONATUR INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.	SERVICIO DE APOYO DIRECTIVO Y OPERATIVO, PARA LA ATENCIÓN Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y SUSTANTIVAS, DE LA SUBDIRECCIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS INCREMENTO EN MONTO Y AMPLIACIÓN DE VIGENCIA	2,221,424.98

TOTAL CONTRATOS PRIMER TRIMESTRE 2022

96,891,993.18

**CONTRATACIONES DE OBRAS PUBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LAS MISMAS
PRIMER TRIMESTRE 2022**

No.	CONTRATO	PROVEEDOR	CONCEPTO	IMPORTE
1	FON-SO/22-S-01	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Servicios de Apoyo Técnico y Administrativo, inherentes a la Subdirección de Obras para el ejercicio 2022	\$2,120,042.76
2	FON-SPOPA-GCP/22-S-01	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Servicio técnico y seguimiento a las obras, inherentes a la Gerencia de Coordinación Presupuestal de la Subdirección de Presupuesto de Obras y Permisos Ambientales, para el ejercicio 2022.	\$4,677,109.39
3	FON-SPOPA-GPA/22-S-01	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Servicio técnico y seguimiento a las obras, inherentes a la Gerencia de Permisos Ambientales de la Subdirección de Presupuesto de Obras y Permisos Ambientales, para el ejercicio 2022.	\$4,955,857.47
4	CCDM/22-O-01	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Conservación de áreas verdes, vialidades, infraestructura de alumbrado público, banquetas, guarniciones, limpieza de áreas públicas, recolección de basura, apoyo turístico en el Boulevard Kukulcán, área de palmares, malecón tajamar y lomas de vista hermosa; operación y mantenimiento de las plantas de tratamiento de aguas residuales y composta, mantenimiento preventivo para Villas Chakté; y conservación y mantenimiento de Playa Langosta y Parque Público kilómetro Cero, en el CIP Cancún, Q. Roo.	\$62,159,252.24
5	CPDM/22-O-01	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Conservación de áreas verdes, vialidades, banquetas, guarniciones, limpieza de áreas públicas, recolección de basura, plaza de acceso y oficinas de supervisión de FONATUR en el CIP Playa Espíritu, SIN.	\$4,526,535.56
6	CZDM/22-O-01	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Conservación de áreas verdes, vialidades, infraestructura de alumbrado público, banquetas, guarniciones, limpieza de áreas públicas, recolección de basura, instalaciones electromecánicas e hidráulicas en el Desarrollo Marina Cozumel en Cozumel, Q. Roo.	\$4,505,752.38
7	HU DM/22-O-01	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Conservación de áreas verdes, vialidades, infraestructura de alumbrado público, banquetas, guarniciones, limpieza de áreas públicas, recolección de basura, apoyo turístico, operación y mantenimiento de las plantas de tratamiento de aguas residuales en el CIP Huatulco, Oax.	\$40,366,587.64
8	IXDM/22-O-01	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Conservación de áreas verdes, vialidades, infraestructura de alumbrado público, banquetas, guarniciones, limpieza de áreas públicas, recolección de basura, apoyo turístico, operación y mantenimiento de las plantas de tratamiento de aguas residuales en el CIP Ixtapa, Gro.	\$30,572,348.27
9	SJDM/22-O-01	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Conservación de áreas verdes, vialidades, infraestructura de alumbrado público, banquetas, guarniciones, limpieza de áreas públicas, recolección de basura, apoyo turístico en San José del Cabo y Cabo San Lucas, así como operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales de San José del Cabo, del CIP Los Cabos, B.C.S.	\$35,448,119.74
10	NADM/22-O-01	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Conservación de áreas verdes, vialidades, infraestructura de alumbrado público, banquetas, guarniciones, limpieza de áreas públicas, recolección de basura, apoyo turístico, operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales de Litibú y Lima de Abajo, planta desalinizadora y cárcamo de agua de mar en el CIP Nayarit, Nay.	\$17,240,000.00
11	LTDM/22-O-01	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Conservación de áreas verdes, vialidades, infraestructura de alumbrado público, banquetas, guarniciones, limpieza de áreas públicas, recolección de basura, apoyo turístico, operación y mantenimiento de las plantas de tratamiento de aguas residuales en el CIP Loreto, B.C.S.	\$18,036,503.23
12	FON-SPCP/22-S-01	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Servicio Técnico y seguimiento a las obras y servicios relacionados con las mismas, inherentes a la Subdirección de Planeación y Control Patrimonial para el ejercicio 2022	\$8,464,649.81
13	FON-SPD/22-S-01	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Servicio técnico y seguimiento a los proyectos para las obras inherentes a la Subdirección de Promoción de Desarrollo para el ejercicio 2022	\$8,411,630.47
14	CCDM-GSOP4/22-O-01	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Rehabilitación, mantenimiento y reequipamiento de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales "GUCUMATZ", en el CIP Cancún, Q. ROO	\$32,017,078.23
15	CCDM-GSOP4/22-O-02	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Rehabilitación y mantenimiento de la Ciclopista de concreto señalamiento vertical y horizontal en el CIP Cancún, Q. ROO	\$16,402,845.64
16	CCDM-GSOP4/22-O-03	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Fresado, repavimentación y señalamiento horizontal en el Boulevard Kukulcán, en el CIP Cancún, Q. ROO.	\$15,618,595.33

**CONTRATACIONES DE OBRAS PUBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LAS MISMAS
PRIMER TRIMESTRE 2022**

No.	CONTRATO	PROVEEDOR	CONCEPTO	IMPORTE
17	CCDM-GSOP4/22-O-04	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Rehabilitación y desazolve de pozos de absorción en diferentes puntos en el CIP Cancún, Q. ROO.	\$1,724,137.93
18	CCDM-GSOP4/22-O-05	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	Rehabilitación y sustitución de las líneas de recirculación de los módulos 3, 4 y 5 de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales POK-TA-POK, en el CIP Cancún, Q. ROO.	\$1,724,137.93
19	FON-GIC-AT/22-S-01	CONFORMA Obras y Servicios, S.A. de C.V.	Servicios de apoyo técnico a las funciones relativas a la Gerencia de Ingeniería de Costos.	\$880,765.27
20	CCDM-GSOP4/22-S-01	Operadora AMC, S.A. de C.V.	Supervisión de los trabajos de conservación de áreas verdes, vialidades, infraestructura de alumbrado público, banquetas, guarniciones, limpieza de áreas públicas, recolección de basura. apoyo turístico en el Boulevard Kukulcán, área de palmars, malecón Tajamar y Lomas de Vista Hermosa; operación y mantenimiento de las plantas de tratamiento de aguas residuales y composta, mantenimiento preventivo para Villas Chakté; y conservación y mantenimiento de Playa Langosta y Parque Público Kilómetro Cero, en el CIP Cancún, Q. Roo y lo correspondiente en el PTI de Cozumel, Q. Roo.	\$743,048.16
21	CPDM-GSOP2/22-S-01	QUEL Obras y Edificaciones, S.A. de C.V.	Supervisión de los trabajos de conservación de áreas verdes, vialidades, banquetas, guarniciones, limpieza de áreas públicas, recolección de basura, plaza de acceso y oficinas de supervisión de FONATUR en el CIP Playa Espíritu, Sin.	\$250,025.50
22	HU DM-GSOP6/22-S-01	GALIER, Proyectos y Construcciones, S.A. de C.V.	Supervisión de los trabajos de conservación de áreas verdes, vialidades, infraestructura de alumbrado público, banquetas, guarniciones, limpieza de áreas públicas, recolección de basura, apoyo turístico, operación y mantenimiento de las plantas de tratamiento de aguas residuales en el CIP Huatulco, Oax.	\$884,556.14
23	IXDM-GSOP5/22-S-01	CROSS Servicios de Ingeniería, S.A. de C.V.	Supervisión de los trabajos de conservación de áreas verdes, vialidades, infraestructura de alumbrado público, banquetas, guarniciones, limpieza de áreas públicas, recolección de basura, apoyo turístico, operación y mantenimiento de las plantas de tratamiento de aguas residuales en el CIP Ixtapa, Gro.	\$762,971.97
24	LTDM-GSOP3/22-S-01	CIPRO SAPI de C.V.	Supervisión de los trabajos de conservación de áreas verdes, vialidades, infraestructura de alumbrado público, banquetas, guarniciones, limpieza de áreas públicas, recolección de basura, apoyo turístico, operación y mantenimiento de las plantas de tratamiento de aguas residuales en el CIP Loreto, B.C.S.	\$591,419.18
25	NADM-GSOP1/22-S-01	Producciones de Proyecto y Construcción Maya, S.A. de C.V.	Supervisión de los trabajos de conservación de áreas verdes, vialidades, infraestructura de alumbrado público, banquetas, guarniciones, limpieza de áreas públicas, recolección de basura, apoyo turístico, operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales de Litibú y Lima de Abajo, planta desalinizadora y cárcamo de agua de mar en CIP Nayarit, Nay.	\$486,344.81
26	SJDM-GSOP3/22-S-01	Simetría Axial Constructiva, S.A. de C.V.	Supervisión de los trabajos de conservación de áreas verdes, vialidades, infraestructura de alumbrado público, banquetas, guarniciones, limpieza de áreas públicas, recolección de basura, apoyo turístico en San José del Cabo y Cabo San Lucas, así como operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales de San José del Cabo, del CIP Los Cabos, B.C.S.	\$880,635.74
27	CPDM-GPA-MA/22-S-01	Consultores en Gestión Política y Planificación Ambiental, S.C	Modificación de la autorización en Materia de Impacto Ambiental para el "Proyecto Ejecutivo del Plan Maestro de lotificación fase 2, CIP Playa Espíritu, Escuinapa, Sinaloa", período 2022"	\$859,559.50

TOTAL PRIMER TRIMESTRE 2022 **\$315,310,510.29**



CONTRATO DE PRESTACIÓN 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., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL PRESTADOR DEL SERVICIO”, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. EDUARDO ALEJANDRO DE LA PEÑA CORRAL, 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 2021, datos que se contienen la Requisición de Compra No. 30008670, de fecha 05 de octubre de 2021.

Se cuenta con autorización de plurianualidad mediante oficio DG/RGP/185/2021, suscrito por el Arq. M.D. Rogelio Jiménez Pons G., Director General de "EL FONATUR" para llevar a cabo el proceso de contratación para el "**ESTUDIO PARA LA ELABORACIÓN DE UNA CARTERA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS INMOBILIARIOS, URBANOS, TURÍSTICOS Y DE INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO REGIONAL LIGADO AL TREN MAYA Y SUS ESTACIONES, ASÍ COMO EL ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA FINANCIERA DE DICHA CARTERA**", que afectará el presupuesto de los ejercicios 2021 y 2022.

Los recursos para el ejercicio 2022 estarán sujetos a la autorización de la SHCP, conforme el artículo 50 de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y 148 de su Reglamento.

I.6. Entre los servicios que requiere se encuentra el contratar un "PRESTADOR DEL SERVICIO" que proporcione los servicios consistentes en "**ESTUDIO PARA LA ELABORACIÓN DE UNA CARTERA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS INMOBILIARIOS, URBANOS, TURÍSTICOS Y DE INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO REGIONAL LIGADO AL TREN MAYA Y SUS ESTACIONES, ASÍ COMO EL ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA FINANCIERA DE DICHA CARTERA**".

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 Licitación Pública Nacional Electrónica, con fundamento en los artículos 25, 26 fracción I, 26 Bis fracción II, y 28 fracción I de "LA LEY".

En caso de discrepancia entre la convocatoria de Licitación Pública y el presente contrato, prevalecerá lo establecido en la Convocatoria 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:
- 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 01 de enero de 2018, otorgada ante la fe pública del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la Notaría Pública 201 de la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio electrónico No. 127868, de fecha 07 de marzo de 2018.
- II.2. Que mediante Escritura Pública número 88,183, de fecha 27 de diciembre de 2019, otorgada ante la fe pública del Licenciado Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, titular de la Notaría Pública 29 de la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio electrónico No. 127868, de fecha 24 de junio de 2020, se protocolizó de manera parcial el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 27 de septiembre de 2018, en la que entre otros temas se modificaron los Estatutos Sociales de la Sociedad
- II.3. Que a través de Escritura Pública número 67,958, de fecha 13 de julio de 2021, otorgada ante la pública del Licenciado Héctor Cárdenas Villarreal, titular de la Notaría Pública 201 de la Ciudad de México, cuya inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de México se encuentra en proceso, de acuerdo a escrito de fecha 13 de julio de 2021, emitido por el Notario en mención, se protocolizó el Acta de Asamblea General de Socios, celebrada el 06 de julio de 2021, en la que se aprobó la modificación del objeto social de la Sociedad y la consecuente reforma de sus Estatutos.
- II.4. Dentro de su objeto social se encuentra entre otros: La prestación de servicios especializados profesionales y técnicos en los términos del artículo 13 de la Ley Federal de Trabajo, tales como servicios financieros, contables, forenses, administrativos y de consultoría, así como cualesquiera otros servicios profesionales relacionados con la administración y operación de empresas, entidades y organismos públicos o privados y en general toda clase de personas, en términos de las disposiciones legales aplicables.
- II.5. Se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo el número: DAF180101JR7.
- II.6. Cuenta con la capacidad legal, las instalaciones, equipo y recursos humanos necesarios para proporcionar los servicios objeto de este contrato.
- II.7. El apoderado de “EL PRESTADOR DEL SERVICIO” acredita su personalidad mediante el testimonio de la Escritura Pública 59,151, de fecha 12 de marzo de 2018, otorgada ante la pública del Licenciado Jesús María Garza Valdés, titular de la Notaría Pública 26 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 [REDACTED] con vigencia del 21 de abril de 2017 al 21 de abril de 2023, emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.
- II.8. Ha presentado a “EL FONATUR”, la proposición para la realización del servicio objeto de este contrato, misma que forma parte integrante del mismo.

ELIMINADO 1
RENGLÓN CON
FUNDAMENTO
LEGAL: ART.
113, FRACC. I,
DE LA LFTAIIP Y
ARTS. 6,7 Y 10
DE LA
LGPDPSSO
POR
TRATARSE DE
DATOS
PERSONALES
CONCERNIENT
ES A UNA
PERSONA
FÍSICA
IDENTIFICADA
O
IDENTIFICABLE
Y GARANTIZAR
LA PRIVACIDAD
DE LOS
INDIVIDUOS

- II.9. 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.10. Bajo protesta de decir verdad que no se encuentra en los supuestos previstos en los artículos 50 y 60, antepenúltimo párrafo de "LA LEY".
- II.11. 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 2021 y demás Disposiciones Legales Aplicables.
- II.12. 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.13. 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.14. 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 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 "LOS SERVICIOS" relativos al **"ESTUDIO PARA LA ELABORACIÓN DE UNA CARTERA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS INMOBILIARIOS, URBANOS, TURÍSTICOS Y DE INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO REGIONAL LIGADO AL TREN MAYA Y SUS ESTACIONES, ASÍ COMO EL ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA FINANCIERA DE DICHA CARTERA"**, 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", un importe total de \$41,760,000.00 (Cuarenta y un millones setecientos sesenta mil pesos 00/100 M.N.) cantidad que incluye el Impuesto al Valor Agregado, por el periodo de 11 meses, contados a partir del 01 de noviembre de 2021 al 30 de septiembre de 2022, bajo los términos y condiciones que se consignan en el presente contrato.

Para el periodo del 01 de noviembre al 31 de diciembre de 2021, "EL FONATUR" pagará un monto de \$9,000,000.00 (Nueve millones de pesos 00/100 M.N.) cantidad que incluye el Impuesto al Valor Agregado.

Para el periodo del 01 de enero al 30 de septiembre de 2022, "EL FONATUR" pagará un monto de \$32,760,000.00 (Treinta y dos millones setecientos sesenta mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que incluye el Impuesto al Valor Agregado.

Para efectos de los párrafos anteriores el precio total se desglosa de la siguiente manera:

Actividad	Entregables Parciales	Unidad	Cantidad	Ponderación (%)	Costo unitario
1. Elaboración de la Cartera de Proyectos Estratégicos	Priorización de proyectos e integración y definición de la Cartera de Proyectos Estratégicos	Documento			
	Plan de trabajo para el análisis de la cartera de Proyectos Estratégicos	Documento			
2. Mérida Central	Estudio de Mercado	Documento			
	Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto	Documento			
	Análisis financiero	Documento			
	Análisis de beneficios de rentabilidad social (ACB)	Documento			
3. Mérida Teya	Análisis de la vocación del predio o polígono en estudio	Documento			
	Análisis de mercado	Documento			
	Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto	Documento			
	Análisis Financiero	Documento			
4. Cancún 2050	Ruta Crítica	Documento			
	Análisis de proyectos en el área de influencia de la estación de pasajeros de Tren maya Aeropuerto y estación de carga de Cancún	Documento			
	Estrategia de desarrollo para Cancún 2050	Documento			
5. Terminal Cancún Aeropuerto	Estimación del impacto inmobiliario, económico y beneficios en términos de rentabilidad social resultantes de los proyectos en la ZD Cancún TM	Documento			
	Estudio de Mayor y Mejor Uso para determinar el valor intrínseco del terreno y caso de negocio para el proyecto Terminal Cancún Aeropuerto	Documento			

ELIMINADOS 15 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.

Actividad	Entregables Parciales	Unidad	Cantidad	Ponderación (%)	Costo unitario
	Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto	Documento			
	Caso de negocio Inmobiliario propuesto para la Terminal Cancún Aeropuerto	Documento			
	Integración del plan de negocio y de inversión	Documento			
6. Portafolio de proyectos de Glamping	Definición de los conceptos posibles a introducir como espacios de alojamiento de bajo impacto ambiental	Documento			
	Análisis preliminar de la factibilidad de mercado sobre desarrollar espacios de alojamiento de bajo impacto ambiental y sus principales características	Documento			
	Análisis comparativo de proyectos de Glamping en México y a nivel internacional	Documento			
	Análisis de oferta de valor de Glamping	Documento			
	Análisis de cinco pruebas piloto de Glamping	Documento			
	Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto	Documento			
	Validación de Modelo de Negocio	Documento			
7. Portafolio hotelero	Análisis de mercado y operativo preliminar del Portafolio Hotelero	Documento			
	Análisis financiero a nivel paramétrico y conceptual de los potenciales 22 (veintidós) hoteles que conformarán el Portafolio Hotelero	Documento			
	Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto	Documento			
	Presentación ejecutiva que contendrá la síntesis de los resultados del documento de análisis de mercado, operativo y financiero del Portafolio Hotelero	Documento			
	Presentación ejecutiva de la Cartera Inicial	Documento			
	Estimaciones paramétricas financieras de los proyectos inmobiliarios y hoteleros de los 3 proyectos de la Prueba Piloto	Documento			
	Documento integrador de retroalimentación del mercado de operadores, fondeo y capitales	Documento			
8. Portafolio de inversión para SHCP y Banca de Desarrollo	Análisis costo-beneficio de la Cartera Inicial del Portafolio de Inversión	Documento			
	Identificación de las potenciales aportaciones públicas	Documento			
	Análisis de Alianzas estratégicas por plazas, mercados, sub-mercados, productos y proyectos actuales	Documento			
	Análisis de las fortalezas y debilidades del Portafolio de Inversión con relación a las oportunidades y amenazas existentes en el mercado de fondeo y capitales	Documento			

ELIMINADOS 21 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.

CF

Actividad	Entregables Parciales	Unidad	Cantidad	Ponderación (%)	Costo unitario
	Materiales y presentaciones que se requieran para las reuniones con potenciales fondeadores	Documento			
			Subtotal		\$36,000,000.00
			IVA		\$5,760,000.00
			TOTAL	100%	\$41,760,000.00

ELIMINADO 1 RENGLÓN 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.

“EL FONATUR” pagará a “EL PRESTADOR DEL SERVICIO” por “LOS SERVICIOS” devengados y efectivamente prestados, una vez presentado el Entregable parcial y/o por actividad, de acuerdo a los trabajados descritos en la tabla que antecede, y autorizado por el administrador del contrato 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, 2do., piso, Col. Florida, C.P. 01030, Ciudad de México, previa aprobación de la prestación de “LOS SERVICIOS” por parte de la Subdirección de Promoción Turística y Fomento a la Inversión, 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.

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 [REDACTED]

[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 citadas, 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 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 cumpla estos no se tendrán por recibidos o aceptados.

ELIMINADOS 3 RENGONES 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.

No obstante, "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 por el periodo de 11 meses, contados a partir del 01 de noviembre de 2021 al 30 de septiembre de 2022.

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 C. Carlos Arturo Fernández Bravo, Subdirector de Promoción y Fomento a la Inversión Turística 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" por "EL PRESTADOR DEL SERVICIO".

SÉPTIMA.- “EL PRESTADOR DEL SERVICIO”, como empresario y patrón del personal que ocupan 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 , actúa exclusivamente como prestador 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 obligados 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.

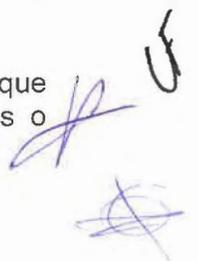
“EL FONATUR” tendrá en todo tiempo el derecho de pedir la sustitución del personal de “EL PRESTADOR DEL SERVICIO” que haya designado para la prestación de “LOS SERVICIOS” objeto del presente contrato y si estos no atienden los requerimientos solicitados por “EL FONATUR” incurrirá en incumplimiento en 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 estos dentro de un plazo no mayor de 3 (tres) días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la notificación correspondiente haga 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 hubieren 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 sus derechos de cobro a favor de un Intermediario Financiero mediante operaciones de Factoraje o Descuento Electrónico, y "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 les 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 responsables 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".

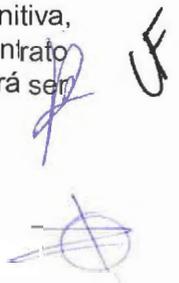
DÉCIMA CUARTA.- "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" será responsables de la presentación a "EL FONATUR" de sus facturas en tiempo y forma a efecto que al término del presente contrato quede cubierta la totalidad de los pagos establecidos en el presente instrumento.

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 hubieran incurrido en "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 total, objeto 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. Cuando la contratación abarque más de un ejercicio fiscal, la garantía del contrato podrá ser por el porcentaje que corresponda del monto total a erogar en el ejercicio fiscal de que se trate, y deberá ser renovada cada ejercicio fiscal por el monto que se ejercerá en el mismo, la cual deberá presentarse a "EL FONATUR", a más tardar dentro de los primeros diez días naturales del ejercicio fiscal que corresponda. 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 período 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 PTM-30/2021.
- 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 PTM-30/2021, 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 PTM-30/2021, 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 Promoción y Fomento a la Inversión Turística de "EL FONATUR" procederá a extender la constancia de cumplimiento de las obligaciones contractuales para que se inicien 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 artículo 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 encuentran en los supuestos de los artículos 50 y 60, antepenúltimo párrafo de "LA LEY" la realizaron con falsedad.
- h) Si se comprueba que la manifestación del artículo 49 fracción IX, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas la realizaron 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 acaten las órdenes proporcionadas por el "EL FONATUR".
- k) Por no presentar la garantía de cumplimiento y/o anticipo, en los términos previstos en el presente contrato.
- l) Por presentar una 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 hubieren 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 hayan incurrido, para que en un término de 5 (cinco) días hábiles expongan 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 hayan 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, tendrán 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, “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 aplicada en función de “LOS SERVICIOS” no prestados oportunamente, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado, en el entendido de que la aplicación de esta pena no podrá exceder del monto total de la garantía de cumplimiento.

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 encuentran sujetos 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 reciban 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, "EL 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 Federal de Protección a 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 de "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. 55 50 90 42 00

"EL PRESTADOR DEL
SERVICIO "
Av. Paseo de la Reforma No. 505, Piso 28,
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500,
Alcaldía Cuauhtémoc
Ciudad de México
Tel: 55 5080 6000

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.

"EL PRESTADOR DEL SERVICIO" se obliga a mantener la confidencialidad de los documentos y la información ya existentes que le sean proporcionados para realizar la prestación de "LOS SERVICIOS". Así mismo, se obliga a no entregar bajo ninguna circunstancia a persona ajena a "EL FONATUR" datos, documentos o información en los que obre información clasificada relacionada con "EL FONATUR" y el presente contrato.

Si "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" incumple con la obligación de guardar confidencialidad y reserva, éste se obliga a reparar los daños y a indemnizar por los perjuicios que por ello cause a "EL FONATUR", o a cualquier otro tercero.

VIGÉSIMA QUINTA.- En caso de desavenencias derivadas del cumplimiento del presente contrato , "LAS PARTES" podrán presentar ante la Secretaria 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 les encomendó, a efecto de que este último verifique que están realmente prestados 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.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. ANTICORRUPCIÓN.- "LAS PARTES" expresamente reconocen y acuerdan que durante el procedimiento de contratación, durante la ejecución del Contrato y mientras los derechos y obligaciones del mismo se encuentren vigentes, no cometieron ni cometerán actos de corrupción y se obligan a conducirse con ética y en apego a la Ley, y que cumplirán y adoptaran medidas razonables para asegurar que sus empleados clave (personas identificadas que desempeñan cargos esenciales o personal directamente responsable de la gestión de este contrato, tales como accionistas, socios, asociados,

representantes, mandantes o mandatarios, apoderados), y sus comisionistas, agentes, gestores, asesores, consultores, subcontratistas, o aquellos que con cualquier otro carácter intervengan en el Contrato, cumplan con lo dispuesto en la presente cláusula, entre otras acordar con sus subcontratistas, en los contratos que al efecto celebren, que se comprometen a cumplir con las disposiciones que en materia de combate a la corrupción se establecen en el presente Contrato.

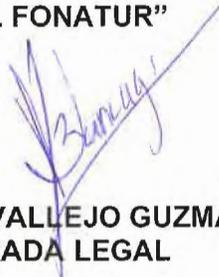
“EL PRESTADOR DEL SERVICIO” deberá informar de manera inmediata a “EL FONATUR” cualquier acto u omisión que pudiera considerarse como acto de corrupción por parte de cualquiera de sus empleados clave, por lo que deberá dar acceso a las autoridades gubernamentales o instancias competentes a los documentos que en su opinión sean relevantes para determinar dichos actos.

Congruentes con lo antes expuesto, “EL PRESTADOR DEL SERVICIO” deberá informar de manera inmediata a “EL FONATUR”:

- i. Cualquier petición o demanda recibida por “EL PRESTADOR DEL SERVICIO”, o cualquiera de sus subcontratistas que pudieran constituir una violación a las leyes en materia de combate a la corrupción o un incumplimiento a las obligaciones relativas a la anticorrupción; o
- ii. Cualquier denuncia, procedimiento o investigación relacionada con actos de corrupción en contra de “EL PRESTADOR DEL SERVICIO”, sus empleados clave, sus comisionistas, agentes, gestores, asesores, consultores, subcontratistas, cualquier otro que intervenga en el Contrato.

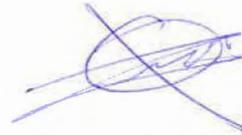
Leído que fue por “LAS PARTES” y sabedores de su contenido y alcance legal, se firma el presente contrato en tres tantos, rubrica al margen en todas sus fojas útiles y en la foja final firma al calce en la Ciudad de México, el día 01 de noviembre de 2021.

POR “EL FONATUR”



C.P. BLANCA VALLEJO GUZMÁN
APODERADA LEGAL

POR “EL PRESTADOR DEL SERVICIO”



C. EDUARDO ALEJANDRO DE LA PEÑA
CORRAL
APODERADO LEGAL

POR “EL FONATUR”

SUBDIRECCIÓN DE PROMOCIÓN Y FOMENTO A LA INVERSIÓN TURÍSTICA



C. CARLOS ARTURO FERNANDEZ BRAVO
ADMINISTRADOR DEL CONTRATO

CF

ANEXO 01

ANEXO TÉCNICO

**ESTUDIO PARA LA ELABORACIÓN DE UNA CARTERA DE PROYECTOS
ESTRATÉGICOS INMOBILIARIOS, URBANOS, TURÍSTICOS Y DE
INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO REGIONAL LIGADO AL TREN MAYA Y
SUS ESTACIONES, ASÍ COMO EL ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA FINANCIERA DE
DICHA CARTERA**

1. INTRODUCCIÓN

Uno de los tres objetivos prioritarios establecidos en el Programa Institucional 2020-2024 para el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), se centra en el fomento de desarrollos turísticos en el país con un enfoque sostenible e incluyente. Dicho objetivo, se desprende de la alineación de los grandes objetivos nacionales y sectoriales contenidos en el Plan Nacional de Desarrollo 2019- 2024, como parte del apartado 3 "Economía", en el cual se contemplan rubros enfocados al impulso de la reactivación económica, el mercado interno y el empleo, así como el desarrollo de proyectos regionales.

En congruencia con sus objetivos y atribuciones; así como a los proyectos a realizar por el FONATUR, publicados en Diario Oficial de la Federación (DOF) del 12 de julio de 2019¹; el Fondo lidera entre otros proyectos, el del Tren Maya -así como lo relacionado al desarrollo urbano asociado al proyecto en los cinco estados del sureste del país (Chiapas, Campeche, Quintana Roo y Tabasco), de igual forma FONATUR ha proyectado desarrollar dentro de los Planes Maestros de las Comunidades Sustentables asociadas a las estaciones y/o paraderos del Tren Maya, algunos productos inmobiliarios de uso hotelero.

Por lo anterior resulta imprescindible resaltar que el proyecto Tren Maya -además de ser el proyecto más importante de infraestructura, desarrollo socioeconómico y turismo del presente sexenio, está también orientado a incrementar la derrama económica del turismo, crear empleos, impulsar el desarrollo sostenible y proteger el medio ambiente de la zona así como integrar simultáneamente a la obra, beneficios para los pobladores mediante el fomento y desarrollo del turismo inclusivo, integral y regional.

2. ANTECEDENTES

El Tren Maya es un proyecto con dimensión social, económica, turística y ecológica, siendo una de las mayores inversiones en los últimos años. Será un proyecto de carácter regional encargado de brindar conectividad entre los principales destinos de interés de los estados que conforman el sureste mexicano: Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán y Quintana Roo.

Mediante el establecimiento de terminales de transporte y de carga a lo largo de la ruta establecida, el Tren Maya permitirá la interacción entre diversos agentes en la región, lo que posibilitará el aprovechamiento de diversas sinergias en la Península de Yucatán en beneficio del componente económico, social, cultural, urbano y ecológico.

¹ Disponible en: http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5565599&fecha=12/07/2019

Con la finalidad de dotar el área relevante de actividades, industrias e infraestructura complementaria a la desarrollada intrínsecamente por el desarrollo del Tren Maya, el FONATUR promueve el desarrollo de proyectos de inversión que permitan la generación de espacios inmobiliarios, infraestructura e incorporación de agentes relevantes que contribuyan al desarrollo integral de la región de estudio.

Desde el anuncio de la construcción del Tren Maya, el FONATUR ha entablado relaciones profesionales con diversos actores para analizar el impacto social y de desarrollo para la región a través del estudio de las Comunidades Sustentables, donde destaca la participación de prestigiosas empresas de servicios profesionales.

Los requerimientos asociados con la generación de un polo de desarrollo económico regional en sus múltiples facetas que permita generar sinergias y potencialidades a través de una visión profesional y técnica requerirá de la participación de diversos agentes relevantes que posibiliten el desarrollo de estrategias y profundización sobre las conclusiones y resultados correspondientes a la fase primaria del análisis.

Por medio una licitación pública, FONATUR encomendó el estudio de "Definición de vocaciones, identificación de proyectos e Infraestructura en las Comunidades Sustentables del Tren Maya" en la que se lograron sentar las bases para la definición de proyectos inmobiliarios de impacto local y regional dentro de la ruta del Tren Maya y que aportarán crecimiento y desarrollo de la región.

En este sentido, el FONATUR promueve e invita a la colaboración con sectores especializados para la elaboración de estudios y consultoría relacionada con diversos proyectos complementarios y ligados al núcleo que representan las Comunidades Sustentables del Tren Maya ligadas a las estaciones, con la finalidad primaria de establecer una visión y ejecución conjunta para la cartera de proyectos presentada.

3. OBJETIVOS

3.1 Objetivo General

Elaborar los estudios relacionados con la Cartera de Proyectos Estratégicos definidos por el FONATUR, mismos que podrán incluir, de acuerdo con el presente Anexo Técnico, el desarrollo de proyectos inmobiliarios, urbanos, turísticos y/o de infraestructura para el desarrollo regional ligado al Tren Maya y sus estaciones, así como el análisis de la estructura financiera de dicha cartera, que permita sentar las bases para el potencial levantamiento de capital para la ejecución de los mismos.

3.2 Objetivos Particulares

Como parte del Estudio, se espera que el Prestador de Servicios cumpla con los siguientes objetivos en particular:

- Llevar a cabo, dentro de los próximos 11 meses, la totalidad de los alcances planteados en el presente Anexo Técnico, de la cartera de proyectos enunciada, bajo el entendimiento de que estos proyectos se integran al desarrollo regional derivado de la construcción del Tren Maya.
- Analizar de acuerdo con los alcances planteados en el presente Anexo Técnico, el impacto económico y social de los proyectos, dentro de la cartera previamente

definida para los que el presente Anexo Técnico así lo solicite, en función de las características de los proyectos y los criterios que FONATUR defina.

- Elaborar un mapa o diagrama de los proyectos relacionados con el Tren Maya, de los que el FONATUR tenga conocimiento, para contar con una visualización sistémica del desarrollo de la región impulsado por el Tren Maya.
- Destacar en el mapa o diagrama de desarrollo sistémico de los proyectos del Tren Maya aquellos proyectos inmobiliarios, urbanos y de infraestructura definidos por el FONATUR que sean prioritarios para impulsar el desarrollo de la región.
- Derivado de la definición de vocaciones para las Comunidades Sustentables del Tren Maya, y de acuerdo con los alcances planteados en este Anexo Técnico, priorizar los productos inmobiliarios ancla de las Comunidades Sustentables que podrán ser desarrollados en los próximos 11 meses y que contribuyan al desarrollo planteado por la construcción del Tren Maya.
- Contar con Planes de Negocio de los proyectos identificados previamente en este Anexo Técnico, como "Mérida Central", "Mérida Teya", "Cancún 2050" y "Cancún Aeropuerto".
- Analizar la factibilidad de mercado del negocio inmobiliario y la factibilidad financiera del desarrollo de productos turísticos inmobiliarios de aquellos proyectos en los que el presente Anexo Técnico así lo solicite, que podrán impulsar el desarrollo turístico de la región mediante productos previamente identificados por el FONATUR.
- Contar con un Análisis Costo-Beneficio de aquellos proyectos para los que así lo defina el presente Anexo Técnico, bajo el entendido de que por su ubicación e impacto social requieren apoyo financiero. Este análisis servirá al FONATUR para que, en caso de cumplir con las condiciones requeridas por la normatividad para acudir a fuentes de financiamiento públicas para el desarrollo de la infraestructura y desarrollos inmobiliarios, pueda llevarlo a cabo.
- Proporcionar, de acuerdo con los alcances definidos en el presente Anexo Técnico, acompañamiento técnico al FONATUR, en la presentación de los resultados obtenidos ante las instituciones financieras, banca de desarrollo y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ("SHCP").
- Asesorar, de acuerdo con el presente Anexo Técnico, al FONATUR en la estructuración financiera del Plan Piloto o Cartera Inicial (3 proyectos) del Portafolio Hotelero en las Comunidades Sustentables del Tren Maya.
- Contar con presentaciones de apoyo asociadas a los alcances solicitados en el presente Anexo Técnico y acompañar al FONATUR en la presentación de los proyectos inmobiliarios con potenciales inversionistas privados que el FONATUR defina.

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.

5. ALCANCES DE LOS TRABAJOS

La prestación de los servicios para el desarrollo del ESTUDIO PARA LA ELABORACIÓN DE UNA CARTERA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS INMOBILIARIOS, URBANOS TURÍSTICOS Y DE INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO REGIONAL LIGADO

AL TREN MAYA Y SUS ESTACIONES, ASÍ COMO EL ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA FINANCIERA DE DICHA CARTERA; que FONATUR requiere contratar se formalizará a través de un contrato que será adjudicado mediante concurso y que tendrá una vigencia estimada de 11 meses contados a partir de la notificación de la adjudicación.

5.1 Perfiles

Para la realización de las actividades correspondientes a cada proyecto, se requiere que el Prestador de Servicios cuente con personal (director de proyecto, equipos de expertos y especialistas) con alto grado de experiencia y preparación académica, en los siguientes ámbitos: evaluación de proyectos inmobiliarios, análisis financiero de proyectos inmobiliarios y de infraestructura, levantamiento de capital, desarrollo regional y planeación turística, desarrollo urbano, finanzas, economía, ingeniería y/o infraestructura. A continuación, se describen los perfiles mínimos que deberán de acreditar el personal, para su contratación:

Cantidad	Escolaridad	Experiencia mínima	Competencias / habilidades
1 Director de Proyecto	Doctorado en ingeniería, administración, economía, o disciplinas afines	15 años	Planeación, evaluación y estructuración de proyectos inmobiliarios y macroproyectos urbanos; diseño de modelos de negocios y estrategia en proyectos similares. Deberá contar con al menos tres proyectos en la región (Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán y/o Quintana Roo).
1 Director de Análisis de Infraestructura y Elaboración de Análisis Costo Beneficio	Maestría en ingeniería, administración, economía, o disciplinas afines	10 años	Planeación de proyectos de infraestructura, estructuración de proyectos bajo diferentes modalidades en cada uno de los siguientes sectores: puertos, carreteras, aeropuertos, energía, agua, telecomunicaciones y ciudades inteligentes. Adicionalmente deberá contar con experiencia en proyectos de impacto regional. Deberá contar con al menos tres proyectos en la región (Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán y/o Quintana Roo).
1 Director de Análisis Financiero de esquemas de inversión pública, privada y mixta en México	Maestría en ingeniería, administración, economía, o disciplinas afines	10 años	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. Deberá contar con al menos tres proyectos en la región y/o Quintana Roo).
1 Director Legal	Maestría	5 años	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.
1 Experto en Comercialización de Macroproyectos Inmobiliarios	Licenciatura en ingeniería, arquitectura, ciencias económico administrativas, o disciplinas afines	8 años	Experiencia inmobiliaria dentro de los sectores financiero y de asesoría estratégica. Asimismo, deberá haber asesorado por lo menos 3 proyectos de venta de bienes inmuebles en México por montos superiores a 80 millones de pesos.
1 Experto en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios	Licenciatura en ingeniería, arquitectura, ciencias económico administrativas, o disciplinas afines	5 años	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. Deberá contar con al menos tres proyectos en la región (Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán y/o Quintana Roo).

Cantidad	Escolaridad	Experiencia mínima	Competencias / habilidades
1 Experto en Proyectos Turísticos	Licenciatura en ingeniería, arquitectura, ciencias económico administrativas, o disciplinas afines	10 años	Estudios de mercado, estrategias de mercadotecnia internacional, innovación y colaboraciones público-privadas, proyectos de desarrollo regional y ordenamiento turístico sustentable, turismo de salud y turismo de naturaleza. Deberá contar con experiencia turística internacional, así como haber desarrollado proyectos en la región (Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán y/o Quintana Roo).
1 Experto en Planeación Estratégica de Infraestructura	Maestría ingeniería, administración o economía	8 años	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. Deberá contar con al menos un proyecto en cada uno de los siguientes sectores: transporte, social, energía renovable, telecomunicaciones, salud y ciudades inteligentes.
1 Experto en Levantamiento de Capital	Maestría en ciencias económicas, administrativas o ingenierías	10 años	Experiencia en finanzas corporativas, estructuración de deuda, levantamiento de capital privado, así como asesoramiento a compañías en procesos de reestructura, expansión y crecimiento inorgánico.
1 Experto en planeación de infraestructura logística	Maestría en ingeniería, administración o economía	8 años	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 (APP). 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. Deberá contar con al menos tres proyectos en la región (Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán y/o Quintana Roo).
1 Experto en Evaluación de Proyectos	Licenciatura en economía, administración o finanzas	5 años	Evaluación de proyectos; conocimientos dentro de valuación de activos inmobiliarios. Deberá contar con al menos tres proyectos en la región (Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán y/o Quintana Roo).
1 Experto en Análisis Económico	Doctorado en economía, desarrollo económico, economía aplicada o disciplinas afines	10 años	Experiencia en temas relacionados con desarrollo económico, política social y tendencias sectoriales y regionales. Asimismo, el experto deberá contar con conocimientos dentro del campo estadístico y econométrico.
1 Especialista Financiero	Licenciatura en ingeniería, ciencias económico administrativas, o disciplinas afines	5 años	Experiencia en la elaboración de modelos económico financieros y análisis de flujos financieros relacionados con proyectos inmobiliarios, turísticos y urbanos.
1 Especialista Fiscal	Licenciatura en ingeniería, derecho o económico administrativas, o disciplinas afines	8 años	Análisis fiscal, reestructura, fusiones y adquisiciones de proyectos de infraestructura y/o inmobiliario.
1 Especialista en Costos de Infraestructura	Licenciatura en ingeniería, arquitectura, o disciplinas afines	8 años	Experiencia en la ejecución y desarrollo de proyectos de infraestructura, así como con experiencia en supervisión de proyectos de obra civil, elaboración de presupuestos y análisis de precios unitarios para diversas obras de infraestructura en México.
1 Experto en Estructuración de Proyectos y Vehículos Bursátiles Inmobiliarios.	Licenciatura en ingeniería, derecho o económico administrativas, o disciplinas afines	10 años	Experiencia en la estructuración, sistemas contables y regulación de vehículos financieros bursátiles inmobiliarios, como certificados de capital, FIBRAS o CERPIS.

5.2 Actividades de los Trabajos

Cada una de las actividades deberá ser realizada según los requerimientos establecidos por FONATUR, teniendo que atender las correcciones y realizando los ajustes necesarios hasta tener el visto bueno por el servidor público que para esto se designe.

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

Asimismo, deberán llevar a cabo las actividades que a continuación se indican; 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. ELABORACIÓN DE LA CARTERA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS

5.2.1.1. Entendimiento de la situación actual del Proyecto

El Prestador de Servicios deberá esbozar el estado actual del Proyecto del Tren Maya, así como los proyectos inmobiliarios, urbanos, turísticos y de infraestructura, de los que el FONATUR tenga conocimiento, y que estén asociados al Tren Maya, sus estaciones y las Comunidades Sustentables, para lo cual se deberá realizar:

- Un análisis de los estudios previos relevantes realizados por el FONATUR, y que estén relacionados con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios urbanos, turísticos y de infraestructura, así como la estructuración financiera de la cartera de proyectos para el desarrollo regional ligado al Tren Maya y sus estaciones. Para llevar a cabo esta actividad, el FONATUR proporcionará los siguientes estudios e insumos al Prestador de Servicios:
 - Desarrollo integral territorial y urbano de la región sureste de México corredor regional Tren Maya, elaborado por ONU Hábitat.
 - Análisis costo-beneficio del Proyecto del Tren Maya.
 - Análisis de demanda del Tren Maya.
 - Trazo de vía del Tren Maya y ubicación de las estaciones y paraderos del Tren Maya.
 - Programa agroalimentario del Tren Maya.
 - Estudio para la definición de vocaciones, identificación de proyectos e Infraestructura en las Comunidades Sustentables del Tren Maya.
 - Lineamientos de diseño para las Comunidades Sustentables del Tren Maya, elaborados por el FONATUR en conjunto las agencias de Naciones Unidas.
 - Proyectos arquitectónicos y proyectos ejecutivos de las Estaciones del Tren Maya.
- Elaboración de un mapa o diagrama de los proyectos inmobiliarios, urbanos, turísticos y de infraestructura, relacionados con el Tren Maya, sus estaciones y/o Comunidades Sustentables (la "Cartera de Proyectos"), de los que el FONATUR tenga conocimiento.

5.2.1.2. Priorización de proyectos e integración y definición de la Cartera de Proyectos Estratégicos

Con base en los proyectos identificados en el punto anterior, el Prestador de Servicios priorizará la Cartera de Proyectos, misma que deberá incluir los proyectos para los que se solicitan los estudios a realizar en las actividades consecuentes.

Con relación con lo anterior, el FONATUR ha identificado como prioritarios los proyectos denominados "Mérida Central", "Mérida Teya", "Cancún 2050", "Terminal Aeropuerto Cancún", "Portafolio de proyectos Glamping" y el "Portafolio Hotelero", los cuales están detallados en las actividades posteriores del presente documento. Estos proyectos deberán de ser considerados dentro de la Cartera de Proyectos por parte del Prestador de Servicios.

5.2.1.3. Elaboración de un plan de trabajo para el análisis de la Cartera de Proyectos Estratégicos

El Prestador de Servicios elaborará un plan de trabajo para la elaboración de los análisis planteados para la Cartera de Proyectos en el cual con los estudios a analizar para los proyectos que se detallan en las actividades detalladas en el presente Anexo Técnico, las cuales podrán incluir de manera enunciativa y a manera de ejemplo para los proyectos que aplique, las siguientes:

- Elaboración de estudios de mercado.
- Análisis de accesibilidad y disponibilidad de servicios de los predios de aquellos proyectos para los que el FONATUR previamente haya definido predios específicos.
- Análisis de información de mercado inmobiliario que pueda servir como insumo para la elaboración de los Planes Maestros de los proyectos.
- Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo de los proyectos.
- Elaboración de Análisis Costo-Beneficio, con base en los lineamientos de la SHCP o del análisis de beneficios socioeconómicos, definidos conjuntamente con el FONATUR.
- Análisis de la estructura financiera y acompañamiento en el fondeo de los proyectos.

No se considera como parte de las actividades la realización de estudios de campo, movilidad, proyectos arquitectónicos, análisis de situación jurídica, planes maestros o estudios de ingeniería básica o proyectos ejecutivos de la Cartera de Proyectos.

5.2.2. MÉRIDA CENTRAL

La Zona Metropolitana de Mérida es una ciudad de 1.2 millones de habitantes (2020) que recibe alrededor de 1.2 millones de turistas al año, convirtiéndola en la ciudad más grande por la que pasará el Tren Maya. La Zona Metropolitana de Mérida ha sufrido constantes cambios en los últimos años que se ven reflejados en la composición urbana actual de la ciudad. En particular la zona central de la ciudad está sufriendo el fenómeno asociado a las grandes urbes en donde el crecimiento se da hacia la periferia, y las zonas centrales se empiezan a despoblar o a cambiar de usos, giros y actividades.

Dados los vectores de crecimiento que presenta la ciudad hacia la periferia y hacia la zona norte, se han identificado predios con potencial para uso habitacional, comercial y de

servicios para atender la demanda de los diferentes usos que se va a generar de manera natural, así como el crecimiento que se dará producto de la llegada del Tren Maya.

La velocidad de desarrollo y densificación puede llevar a una presión sobre zonas de preservación natural y particularmente en zonas de reconversión o mejoramiento urbano como lo es la zona centro de la ciudad de Mérida. Una adecuada planeación y dimensionamiento de lo anterior podría mitigar el crecimiento descontrolado, así como los problemas de movilidad que se producen por estos fenómenos.

A partir del proyecto de Tren Maya, se considera el desarrollo de un proyecto urbano que reúna las características de centralidad, densificación y que además pueda reflejar beneficios sociales para la población de la ciudad y en particular, para la población residente del área de influencia.

El objetivo de este proyecto es realizar un estudio de Mayor y Mejor Uso, análisis de factibilidad financiera, así como medir la rentabilidad social, para brindar al FONATUR información que sirva para diseñar una estrategia de desarrollo para un proyecto inmobiliario asociado al Tren Maya.

Este análisis deberá de considerar tres enfoques: negocio inmobiliario, inversión financiera y beneficios en términos de rentabilidad social.

5.2.2.1. Estudio de mercado

Este componente representa la elaboración de un estudio de mercado inmobiliario del proyecto planteado y productos inmobiliarios (Estudio de Mayor y Mejor Uso Inmobiliario).

5.2.2.2. Análisis de la Oferta

El análisis de la oferta tendrá como objetivo identificar cualitativamente y cuantitativamente la oferta comparable y posible competencia para el proyecto sujeto de análisis, así como los desarrollos actuales que pudieran ser complementarios. Las actividades a realizar incluirán -al menos las siguientes:

- Identificación de oferta actual y en proceso para cada uno de los giros inmobiliarios a analizar (comercial, habitacional, hotelero, mixto).
- Identificación de la oferta de proyectos comparables y proyectos competencia en la zona de influencia.
- Análisis de precios unitarios; precios de venta y renta para cada uno de los giros inmobiliarios a analizar (comercial, habitacional, hotelero, mixto).
- Análisis de superficies vendibles, ritmos de venta, amenidades / servicios, unidades totales, mantenimiento y benchmarking de conceptos inmobiliarios.

5.2.2.3. Análisis de la demanda

El objetivo de esta actividad será el identificar los principales motivadores de compra, así como perfiles y volumen de los potenciales compradores para definir el potencial de desarrollo del Proyecto sujeto de análisis. Las actividades a realizar incluirán los siguientes:

- Cuantificación del mercado potencial.
- Segmentación del mercado potencial por perfiles y características socioeconómicas.

- Elaboración de escenarios, por participación de mercado, que permitan determinar la demanda potencial de desarrollo de cada uno de los giros identificados.
- Justificación de la participación de mercado esperada.

5.2.2.4. Dimensionamiento del proyecto

Con base en lo anterior, el Prestador de servicio deberá identificar el tamaño del proyecto y su dimensionamiento a partir de los resultados del análisis de mercado y de los usos de suelo y densidades aplicadas al polígono, así como:

- Un análisis de interacción de la demanda con los resultados del análisis de la oferta, y
- Una propuesta de dimensionamiento de los usos inmobiliarios para el polígono que podrán alimentar a un plan maestro.

5.2.2.5. Análisis de Proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto

En este apartado, se deberá realizar:

- Identificación de los proyectos de infraestructura requeridos para el desarrollo de Mérida Central, los cuales podrán incluir conectividad terrestre, suministro energético, agua y saneamiento y gestión de residuos sólidos urbanos.
- Estimación de la inversión requerida para el desarrollo de los proyectos de infraestructura.
- Análisis de las alternativas de financiamiento para el desarrollo de los proyectos de infraestructura requeridos.

5.2.2.6. Análisis Financiero

Finalmente, se buscará analizar la factibilidad financiera del proyecto mediante la proyección de flujos de caja, y el cálculo de los principales indicadores de rentabilidad, y analizar la posición de los involucrados relevantes.

Con base en el estudio de Mayor y Mejor Uso se determinarán escenarios de la mezcla de producto inmobiliario que potencialicen el valor del negocio:

- Elaboración de un modelo financiero (en lo sucesivo, el "Modelo") que permita definir la hipótesis de los flujos financieros en el horizonte de desarrollo que se defina para Mérida Central
- Análisis de estructura de costos y de capital.
- Análisis de la composición de los ingresos estimados para componentes en venta y en operación.
- Proyección de flujos de caja, operativo, de inversión, y financiero.
- Proyección de cascada de pagos a inversionistas.
- Estimación de Tasa de Interna de Retorno (en lo sucesivo, "TIR") del proyecto.
- Análisis de rentabilidad para los inversionistas.
- Análisis de sensibilidad ante escenarios optimista, neutral y conservador, de precios, absorciones y costos.

El Modelo de Mérida Central deberá contar con los siguientes elementos:

- Supuestos generales
- Cálculos para la etapa de construcción
- Cálculos para la etapa de operación
- Financiamiento
- Cuentas de Control (cálculos relacionados a la depreciación, capital de trabajo, impuestos, cuentas de reserva, entre otros).
- Checks
- Flags
- Manual de Usuario
- Tablero y gráficas
- Estados financieros
- Indicadores clave de rentabilidad o KPI

El Modelo se elaborará mediante una plataforma de Microsoft Office Excel versión 2016 y se entregará en formato editable en Microsoft Excel para su uso. Se cuidará en todo momento que sea aritméticamente correcto y que se convierta en una herramienta robusta, completa y flexible.

5.2.2.7. Análisis de beneficios de rentabilidad social (ACB)

A) Evaluación socioeconómica:

- Descripción general del proyecto de inversión.
- Estimación de beneficios socioeconómicos (Ej. Generación de empleo, ingreso por venta comercial, desarrollo de otros usos, plusvalía de viviendas en la zona, etc.) y posibles impactos negativos (Ej. Congestionamiento, ruido, etc.).
- Estimación de costos sociales de inversión del proyecto, considerando el desarrollo de infraestructura y equipamientos requeridos.
- Cálculo de indicadores de rentabilidad socioeconómica (TIRS, VPNS) con base en lineamientos de la SHCP.

B) Integración del Análisis Costo Beneficio:

- Análisis de situación con proyecto y sin proyecto.
- Integración del análisis costo benéfico alineado a los lineamientos de la SHCP y con base en mejores prácticas internacionales (Lineamientos de organismos multilaterales).
- Asistencia en reuniones con la Unidad de Inversión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ("SHCP") para la aprobación del Análisis Costo Beneficio.

5.2.3. MÉRIDA TEYA

5.2.3.1. Análisis de la vocación del predio o polígono en estudio

Se realizará un análisis de la vocación del predio, con el fin de tener un entendimiento integral, que servirá de base para elaborar las actividades descritas en este apartado. En este sentido, y para llevar a cabo el análisis de vocación, se realizará un análisis de los principales aspectos socioeconómicos, de actividades económicas predominantes, urbanas y de infraestructura. Para ello se considerarán las estadísticas disponibles a nivel estatal, municipal y localidad.

Los elementos a considerar como parte de esta actividad incluyen los siguientes:

- Análisis demográfico. Tendrá como objetivo entender la dinámica poblacional en los últimos años y de desarrollo de áreas urbanas, así como las proyecciones de crecimiento.
- Análisis de actividad económica. Se realizará un análisis de las actividades económicas más productivas en la zona.
- Análisis del mercado laboral y distribución de ingresos en la población.
- Análisis de la ubicación y estructura urbana en la cual se desarrollará el proyecto y su conectividad con la ruta del Tren Maya.
- Análisis de la infraestructura existente y Proyectos en la región.
- Programa de Requerimientos y Habilitadores:
 - Identificación de los requerimientos de equipamiento e infraestructura en el corto, mediano y largo plazo.
 - Determinar los requerimientos de equipamiento.
 - Establecer cuáles serán los Proyectos de Infraestructura básica requeridos que coadyuven al desarrollo del proyecto planteado.
- Capacidad hidráulica y volumen requerido.
- Infraestructura eléctrica y las alternativas de abastecimiento alternativo de generación de energía eléctrica.
- Infraestructura de TI.
- Mejoramiento de conectividad carretera.
- Recomendaciones sobre los habilitadores:
 - Posibles esquemas de financiamiento.
 - Capacidades institucionales requeridas.
 - Habilitadores y factores clave de éxito.

5.2.3.2. Análisis de mercado

Las actividades a considerar dentro del análisis de mercado son las siguientes:

- Análisis de usos de suelo actual y situación jurídica del predio sujeto del análisis, mismo que será proporcionado por el FONATUR.
- Identificación de giros inmobiliarios a analizar.
- Análisis de la oferta inmobiliaria que pudiera representar competencia.
- Análisis de la demanda existente y potencial de los giros inmobiliarios identificados.
- Análisis de interacción de la demanda con los resultados del análisis de la oferta.
- Propuesta de dimensionamiento de los usos inmobiliarios para el polígono que podrán alimentar a un plan maestro.

5.2.3.3. Análisis Financiero

Las actividades a considerar dentro del análisis financiero son las siguientes:

- Análisis de flujos financieros:
 - Integración del Modelo financiero que permitirá definir la hipótesis de los flujos financieros en un horizonte de desarrollo de 15 -20 años.
 - Definición de las hipótesis para la estimación de los flujos y la integración del Modelo.
 - Construcción de flujos financieros.

- Análisis de los resultados del Modelo financiero y propuesta de análisis de sensibilidades
- Análisis financiero con indicadores de rentabilidad y análisis de sensibilidad.
- Planes de negocio con:
 - Descripción del Proyecto detallando componentes del producto.
 - Descripción del Proyecto de manera integral.
 - Análisis del contexto situación actual.
 - Resultados del modelo financiero y sensibilidades.
 - Propuesta de instrumentos o vehículos de inversión para el desarrollo del Proyecto.
 - Integración de información relevante sobre las oportunidades de inversión.

El Modelo de Mérida Teya deberá contar con los siguientes elementos:

- Supuestos generales
- Cálculos para la etapa de construcción
- Cálculos para la etapa de operación
- Financiamiento
- Cuentas de Control (cálculos relacionados a la depreciación, capital de trabajo, impuestos, cuentas de reserva, entre otros).
- Checks
- Flags
- Manual de Usuario
- Tablero y gráficas
- Estados financieros
- Indicadores clave de rentabilidad o KPI

El Modelo se elaborará mediante una plataforma de Microsoft Office Excel versión 2016 y se entregará en formato editable en Microsoft Excel para su uso. Se cuidará en todo momento que sea aritméticamente correcto y que se convierta en una herramienta robusta, completa y flexible.

5.2.3.4. Ruta Crítica

Las actividades a considerar para la elaboración de la ruta crítica son las siguientes:

- Definición de Actividades para el Levantamiento de Recursos.
 - Definición de las actividades para el levantamiento de recursos en conjunto con FONATUR.
 - Definición de las actividades requeridas para obtener los recursos para el desarrollo del proyecto, las cuales podrán incluir:
 - Permisos y autorizaciones.
 - Evaluación de alternativas y selección del vehículo de inversión.
 - Alternativas de financiamiento.
 - Promoción de Proyectos.
 - Concurso para la asignación de desarrollo.
 - Creación de vehículos.
- Definición de Actividades para Concretar los Proyectos del Programa de Necesidades.
 - Definición de las actividades, plazos y ruta crítica para concreta: los Proyectos del programa de desarrollos en conjunto con FONATUR.
- Presentación ejecutiva.

- Elaboración de una presentación ejecutiva con los elementos esenciales del Estudio

5.2.4. CANCÚN 2050

A partir del proyecto de Tren Maya, se considera la incorporación de una zona de desarrollo en el área de influencia de la estación de pasajeros del Tren Maya Aeropuerto y la estación de Carga de Cancún, la cual se denomina como "Cancún 2050". De manera preliminar se estima que esta superficie podrá tener una superficie cercana a las 2,000 hectáreas. La zona de desarrollo de Cancún 2050 podrá incorporar proyectos en fase de planeación y/o desarrollo por inversionistas privados que se encuentren dentro del área de influencia.

El objetivo de este componente será el diseñar una estrategia para Cancún 2050, a partir de los proyectos inmobiliarios que podrán resultar con el Tren Maya, los proyectos detonadores de FONATUR y otros proyectos de iniciativa privada en la zona que se tengan identificados. Este análisis deberá de considerar tres enfoques: negocio inmobiliario, inversión financiera y beneficios en términos de rentabilidad social.

5.2.4.1. Análisis de proyectos en el área de influencia de la estación de pasajeros de Tren Maya Aeropuerto y estación de carga de Cancún

El Prestador de Servicios deberá llevar a cabo una revisión de los proyectos inmobiliarios de los que se tenga conocimiento públicamente, o bien, de los que tenga conocimiento el FONATUR, ya sea vigentes, en construcción o en planeación para su desarrollo dentro de la zona identificada como Cancún 2050.

A partir de lo anterior, se deberá elaborar:

- Tabla descriptiva de cada proyecto, detallando el estatus de su desarrollo, los usos inmobiliarios que contempla, el segmento de mercado al que va dirigido, y, si fuera un proyecto en construcción o en planeación, fechas estimadas de lanzamiento.
- Análisis de interrelación de los proyectos identificados, para encontrar potenciales sinergias entre éstos.

5.2.4.2. Estrategia para el desarrollo de Cancún 2050

Con base en los resultados obtenidos previamente, y tomando como punto de partida los Planes Municipales de Desarrollo y/o los instrumentos de planeación homólogos relevantes a los análisis, se deberá llevar a cabo un análisis prospectivo sobre el potencial desarrollo de la zona, incluyendo:

- Análisis prospectivo de población.
- Análisis socioeconómico.
- Análisis de evolución de actividad económica y prospectiva de crecimiento.
- Análisis de vectores de desarrollo urbano.
- Análisis de los proyectos en el área de influencia identificados.

De acuerdo con lo anterior, se deberá analizar el potencial de desarrollo urbano inmobiliario bajo los siguientes términos:

- Análisis de potencial y oportunidades de mercado inmobiliario para los giros relevantes identificados en la zona.
- Análisis de factibilidad financiera para determinar el valor residual para cada uno de los usos identificados.
- Análisis prospectivo de disponibilidad de servicios e infraestructura.
- Análisis sobre posibles esquemas de desarrollo y vehículos de inversión para proyectos de infraestructura común entre los desarrollos de la zona.

5.2.4.3. Estimación del impacto económico y beneficios en términos de rentabilidad social resultantes de los proyectos en Cancún 2050

Se deberá elaborar:

- Estimación de impacto económico local y nacional que aporte del proyecto a:
 - Empleo (directo e indirecto);
 - PIB sectorial, local y nacional del proyecto;
 - Derrama económica que pudiera generar en otros sectores (Ej. Turismo).
- Estimación económica de los beneficios y costos sociales.
- Estimación económica de beneficios ambientales (externalidades positivas y negativas que el proyecto tiene para el medio ambiente).
- Cálculo de indicadores de rentabilidad socioeconómica (TIRS, VPNS) con base en lineamientos de la FONATUR y SHCP.

5.2.5. TERMINAL CANCÚN AEROPUERTO

Dentro de la zona de desarrollo de Cancún 2050 se prevé la inclusión del proyecto denominado Terminal Cancún Aeropuerto, un macroproyecto de vivienda y entretenimiento y el desarrollo de un proyecto del Autódromo de Cancún, Centro de Convenciones, Exhibiciones, Conciertos y los usos de carácter social asociados al mismo.

Esta actividad tendrá como objetivo la elaboración de un plan de negocio y de inversión para la Terminal Cancún Aeropuerto.

5.2.5.1. Estudio de Mayor y Mejor Uso para determinar el valor intrínseco del terreno del proyecto Terminal Cancún Aeropuerto

De acuerdo con lo anterior, se deberá desarrollar:

- Estudio de Mayor y Mejor Uso inmobiliario.
 - Análisis de la oferta existente por uso inmobiliario.
 - Análisis de demanda existente y potencial para: vivienda, comercio y servicios, oficinas, hoteles y servicios complementarios.
 - Análisis de interacción de la demanda con los resultados del análisis de la oferta.
- Propuesta de dimensionamiento de los usos inmobiliarios para el polígono.
- Análisis de requerimientos de infraestructura para el desarrollo de la Terminal Cancún Aeropuerto Tren Maya.
- Determinación del valor residual del terreno de la Terminal Cancún Aeropuerto.

5.2.5.2. Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto

Corresponde a la:

- Identificación de los proyectos de infraestructura requeridos para el proyecto de Terminal Cancún Aeropuerto, los cuales podrán incluir conectividad terrestre, suministro energético, agua y saneamiento y gestión de residuos sólidos urbanos.
- Estimación de la inversión requerida para el desarrollo de los proyectos de infraestructura, y al
- Análisis de las alternativas de financiamiento para el desarrollo de los proyectos de infraestructura requeridos.

5.2.5.3. Caso de negocio propuesto para la Terminal Cancún Aeropuerto

Con base en el estudio de Mayor y Mejor Uso se determinarán escenarios de la mezcla de producto inmobiliario que potencialicen el valor del negocio:

- Elaboración de un modelo financiero (en lo sucesivo, el "Modelo") que permita definir la hipótesis de los flujos financieros en el horizonte de desarrollo que se defina para Terminal Cancún Aeropuerto
- Análisis de estructura de costos y de capital.
- Análisis de la composición de los ingresos estimados para componentes en venta y en operación.
- Proyección de flujos de caja, operativo, de inversión, y financiero.
- Proyección de cascada de pagos a inversionistas.
- Estimación de Tasa de Interna de Retorno (en lo sucesivo, "TIR") del proyecto.
- Análisis de rentabilidad para los inversionistas.
- Análisis de sensibilidad ante escenarios optimista, neutral y conservador, de precios, absorciones y costos.
- Identificación y análisis de posibles fuentes de financiamiento.
- Propuesta preliminar de estructura de financiamiento.
- Identificación de proyectos en planeación o desarrollo en el área de influencia y su integración estratégica con la ciudad de Cancún.

El Modelo de la Terminal Cancún Aeropuerto deberá contar con los siguientes elementos:

- Supuestos generales
- Cálculos para la etapa de construcción
- Cálculos para la etapa de operación
- Financiamiento
- Cuentas de Control (cálculos relacionados a la depreciación, capital de trabajo, impuestos, cuentas de reserva, entre otros).
- Checks
- Flags
- Manual de Usuario
- Tablero y gráficas
- Estados financieros
- Indicadores clave de rentabilidad o KPI

El Modelo se elaborará mediante una plataforma de Microsoft Office Excel versión 2016 y se entregará en formato editable en Microsoft Excel para su uso. Se cuidará en todo

momento que sea aritméticamente correcto y que se convierta en una herramienta robusta, completa y flexible.

5.2.5.4. Integración del plan de negocio y de inversión para Terminal Cancún Aeropuerto

- Elaboración de plan de negocio de la Terminal Cancún Aeropuerto.
- Elaboración del prospecto de inversión del proyecto de la Terminal Cancún Aeropuerto.
- Asistencia en reuniones para presentación ante las instituciones financieras, banca de desarrollo y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ("SHCP").

5.2.6. PORTAFOLIO DE PROYECTOS DE GLAMPING

El objetivo de dicho estudio es analizar el mercado turístico enfocado a servicios de hospedaje de calidad con bajo impacto ambiental conforme a las capacidades y normatividad de manejo de los espacios rurales o naturales definidos, en donde se mezcla la experiencia de convivir directamente con el medio ambiente y la riqueza natural de la región con la comodidad y estándares de calidad internacional de un hotel.

Además, de analizar desde una perspectiva financiera la viabilidad de la inversión a realizar.

5.2.6.1. Definición de los conceptos posibles a introducir como espacios de alojamiento de bajo impacto ambiental

Entendiendo el concepto de "Glamping" (término internacional para campamentos de lujo) como una alternativa para los viajeros que disfrutan días de descanso al aire libre sin dejar de lado el confort, se deberán analizar los posibles conceptos a introducir en los espacios destinados a este tipo de alojamiento:

- Definición y análisis del concepto Camping.
- Definición y análisis del concepto Cabañas.
- Definición y análisis del concepto Caravans.
- Definición y análisis de otros conceptos de alojamiento de bajo impacto ambiental.

5.2.6.2. Análisis preliminar del impacto económico en la zona de la introducción de espacios de alojamiento de bajo impacto ambiental y sus principales características

Se analizará la potencial introducción de este tipo de espacios de alojamiento de bajo impacto ambiental, identificando como referencia los lugares en donde actualmente se ofrece este tipo de servicios en México bajo las siguientes actividades:

- Análisis de los principales operadores de servicios similares en México, resolviendo las preguntas ¿en dónde y cómo operan?
- Análisis comparativo de los servicios que ofrecen.
- Recopilación de experiencias y prácticas profesionales líderes en la operación y comercialización de este tipo de servicios.

5.2.6.3. Análisis comparativo de proyectos de Glamping en México y a nivel internacional

Se analizarán las virtudes, fortalezas, debilidades y retos que tienen las principales ofertas de "Glamping" en 5 localidades en México y en 5 destinos en el mundo. Las principales variables a analizar son:

- Precios
- Calidad
- Clientes
- Oferta de servicios y amenidades
- Comunicación / Ubicación
- Publicidad
- Innovación

5.2.6.4. Análisis de la oferta de valor de las Glamping

Con base en el estudio comparativo, se realizará un análisis de oferta de valor que ofrecerá el concepto de Glamping, destacando las ventajas comparativas del proyecto y oportunidades de diferenciación frente a la potencial competencia.

5.2.6.5. Análisis de cinco pruebas piloto de Glamping

El Prestador de Servicios llevará a cabo el análisis de factibilidad de mercado de hasta cinco pruebas piloto en ubicaciones definidas por el FONATUR con el objetivo de determinar la viabilidad de puesta en marcha de este proyecto, así como para identificar los potenciales riesgos del proyecto. Estas pruebas piloto incluirán:

- Definición de concepto
- Definición de servicios y amenidades
- Definición de mercado objetivo
- Definición de tarifas
- Tres opciones de estructuración financiera-y operativa y sus implicaciones

5.2.6.6. Análisis proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto

- Identificación de los proyectos de infraestructura requeridos para el desarrollo de los 5 pilotos de "Glamping", los cuales podrán incluir conectividad terrestre, suministro energético, agua y saneamiento y gestión de residuos sólidos urbanos.
- Estimación de la inversión requerida para el desarrollo de los proyectos de infraestructura.
- Análisis de las alternativas de financiamiento para el desarrollo de los proyectos de infraestructura requeridos

5.2.6.7. Validación de Modelo de Negocio

Con base en el planteamiento de diferentes hipótesis se incluirán tres propuestas de escenario de modelo de negocio. Además, se elaborará un estudio de caso para el proyecto de arranque, (tentativamente Palenque).

La validación del Modelo de Negocio tiene por objetivo identificar posibles riesgos asociados a la puesta en marcha de los proyectos Glamping.

- Elaboración de un modelo financiero (en lo sucesivo, el "Modelo") que permita definir la hipótesis de los flujos financieros en el horizonte de desarrollo que se defina para los proyectos Glamping
- Generación de inputs.
- Cálculos de comportamiento de los diferentes inputs.
- Análisis de estructura de costos.
- Análisis de la composición de los ingresos estimados.
- Análisis de flujos de efectivo.
- Análisis de valor del proyecto y del terreno.
- Análisis de rentabilidad.
- Tasa de Interna de Retorno del proyecto.
- Análisis de sensibilidad ante escenarios optimista, neutral y conservador, de precios, absorciones y costos.

Cada Modelo de los proyectos Glamping deberá contar con los siguientes elementos:

- Supuestos generales
- Cálculos para la etapa de construcción
- Cálculos para la etapa de operación
- Financiamiento
- Cuentas de Control (cálculos relacionados a la depreciación, capital de trabajo, impuestos, cuentas de reserva, entre otros).
- Checks
- Flags
- Manual de Usuario
- Tablero y gráficas
- Estados financieros
- Indicadores clave de rentabilidad o KPI

El Modelo se elaborará mediante una plataforma de Microsoft Office Excel versión 2016 y se entregará en formato editable en Microsoft Excel para su uso. Se cuidará en todo momento que sea aritméticamente correcto y que se convierta en una herramienta robusta, completa y flexible.

5.2.7. PORTAFOLIO HOTELERO

El Prestador de servicios, en conjunto con FONATUR, planeará el desarrollo, diseño y estructuración de un portafolio hotelero (el "Portafolio Hotelero FONATUR") que tenga como finalidad identificar oportunidades de negocio con operadores hoteleros, inversionistas y aliados para los inmuebles y hoteles, donde se desarrolle la estación de pasajeros ferroviarios y de autotransporte, y de hoteles independientes dentro del Plan de la Comunidad, así como de hoteles especializados. Para lo cual se deberá desarrollar:

- Definición en conjunto con FONATUR, del objeto del Portafolio Hotelero.
- Analizar el caso de negocio para desarrollar entre 19 y 22 hoteles considerando entre 1,800 y 2,000 habitaciones a lo largo de la ruta del Tren Maya.
- Análisis del negocio inmobiliario y hotelero a desarrollar.
- Definición, en conjunto con FONATUR, de mercados con mayor potencial, donde se analizarán e identificarán las plazas y mercados con mayor potencial de desarrollo

con la finalidad de focalizar la búsqueda de fondeo e inversiones que den viabilidad a la cartera inicial y a las futuras inversiones.

- Alianzas estratégicas por plazas, mercados, sub-mercados, productos y proyectos actuales.
- Analizar, utilizando un modelo paramétrico, las estimaciones financieras de la operación de los hoteles con potencial a desarrollar, con un potencial de inversión entre 2 y 3 mil millones de pesos.
- Análisis de las fortalezas y debilidades del Portafolio Hotelero con relación a las oportunidades y amenazas existentes en el mercado de fondeo y capitales.

5.2.7.1. Estudio de la evaluación de proyectos que constituirán la “cartera inicial” de prospectos en el Portafolio Hotelero FONATUR

En esta fase se llevará a cabo un entendimiento, levantamiento y diagnóstico de los inmuebles que formarían parte del portafolio inicial, además de un análisis de factibilidad inmobiliaria y hotelera para cada proyecto de la cartera inicial con la finalidad de verificar que esté dentro de los parámetros propuestos por el Portafolio, desarrollando:

- Análisis del Portafolio Hotelero Inicial propuesto para la cartera del Portafolio Hotelero FONATUR.
- Integración de los expedientes de un esquema piloto (3 casos tipo) para poder desarrollar un esquema de financiamiento, procesos, y un convenio de plan de cuenta para el Portafolio Hotelero.

En caso de que existan nuevos componentes, estos se discutirán en conjunto para analizar la inclusión de estos.

5.2.7.2. Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto

En este apartado se requerirá:

- Identificación de los proyectos de infraestructura requeridos para el desarrollo del portafolio hotelero, los cuales podrán incluir conectividad terrestre, suministro energético, agua y saneamiento y gestión de residuos sólidos urbanos.
- Estimación de la inversión requerida para el desarrollo de los proyectos de infraestructura.
- Análisis de las alternativas de financiamiento para el desarrollo de los proyectos de infraestructura requeridos.

5.2.7.3. Análisis financiero del Portafolio Hotelero FONATUR

Con base en el estudio de Mayor y Mejor Uso se determinarán escenarios de la mezcla de producto inmobiliario que se integrarán para potencializar el valor del negocio, debiéndose desarrollar:

- Definición de las hipótesis para la estimación de los flujos.
- Para ello, el Prestador de Servicios se coordinará y apoyará con el FONATUR en la obtención y/o generación de la información necesaria para llevar a cabo la integración de un expediente de inversión de cada proyecto.
- Análisis y discusión con FONATUR y/o con cada proyecto/negocio, los principales supuestos de proyección operativos y financieros estimados para el periodo de

proyección (ej: los ingresos previstos, costos y gastos, tarifas y características de los préstamos, inversiones necesarias para el proyecto).

- Análisis 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.
- Elaboración de un modelo financiero (en lo sucesivo, el "Modelo") que permita definir la hipótesis de los flujos financieros en el horizonte de desarrollo que se defina para el Portafolio Hotelero FONATUR para ser utilizado como herramienta durante el proceso de toma de decisiones; éste servirá para evaluar la rentabilidad y viabilidad de cada uno de los proyectos que integren al Portafolio Hotelero FONATUR.
- Se deberá elaborar un Modelo por cada uno de los proyectos que integren al Portafolio Hotelero FONATUR. Los Modelos medirán la capacidad futura de generación de flujo de efectivo, estimarán la rentabilidad de cada uno de los proyectos inmobiliarios y/u hoteleros y del Portafolio Hotelero FONATUR, y permitirán el análisis de los aspectos económicos y financieros más relevantes, así como el impacto del uso de distintas fuentes de financiamiento, cuando sea posible.
- Análisis de sensibilidad ante escenarios optimista, neutral y conservador, de precios, absorciones y costos.
- Estimación del Valor Presente Neto (en lo sucesivo "VPN") y Tasa Interna de Retorno (en lo sucesivo "TIR") del proyecto.
- Consideraciones importantes:
 - Para obtener el Rango de Valor del negocio inmobiliario se utilizará la metodología de Flujos de Caja Descontados ("FCD").
 - Los FCD y el Valor Terminal esperados son descontados a una tasa que refleja el riesgo del accionista al invertir en dicho activo/negocio. Esta "Tasa de Descuento" involucra dos costos: (i) costo del capital y (ii) costo de la deuda.

Cada Modelo de los proyectos que integren al Portafolio Hotelero FONATUR deberá contar con los siguientes elementos:

- Supuestos generales
- Cálculos para la etapa de construcción
- Cálculos para la etapa de operación
- Financiamiento
- Cuentas de Control (cálculos relacionados a la depreciación, capital de trabajo, impuestos, cuentas de reserva, entre otros).
- Checks
- Flags
- Manual de Usuario
- Tablero y gráficas
- Estados financieros
- Indicadores clave de rentabilidad o KPI

Cada Modelo se elaborará mediante una plataforma de Microsoft Office Excel versión 2016 y se entregará en formato editable en Microsoft Excel para su uso. Se cuidará en todo momento que sea aritméticamente correcto y que se convierta en una herramienta robusta, completa y flexible.

5.2.7.4. Retroalimentación del mercado de operadores, fondeo y capitales

Se deberá considerar:

- Elaboración de análisis comparativos de las características de los proyectos existentes en los que participa la banca de desarrollo y los proyectos existentes en el mercado de capitales CKD y/o CERPIs.
- Asistencia en la integración de expedientes de inversión o fondeo mediante la preparación de materiales de promoción (ej. Presentaciones ejecutivas) para la presentación de la cartera inicial del Portafolio Hotelero FONATUR a los grupos de inversionistas y fondeadores identificados con el objetivo de verificar su aceptación y retroalimentar a la concepción de los proyectos propuestos.
- Asistencia en la evaluación de la cartera inicial del Portafolio Hotelero FONATUR con base en las estimaciones de rentabilidad obtenidas del Modelo y la retroalimentación obtenida de la presentación de los materiales de promoción a los grupos de inversionistas y fondeadores identificados, para su ajuste buscando empatar los intereses de FONATUR y los grupos de inversionistas y fondeadores, así como con la satisfacción de los siguientes cuatro ejes: (i) cultural, (ii) ambiental, (iii) social, y (iv) económico.
- Elaboración de propuesta del modelo de operación piloto del concepto a desarrollar por parte del mercado de hoteleros, operadores, fondeadores y capitales.
- Elaboración de propuesta de planteamiento de esquemas de operación, Plan Cuenta, convenios de servicio entre FONATUR y banca de desarrollo, así como en la definición del esquema de capital y acompañamiento en su contraste con la SHCP.

5.2.7.5. Plan de negocios del Portafolio Hotelero FONATUR

Consistirá en el desarrollo de:

- Descripción de la estructura del análisis financiero, supuestos y premisas tomadas en cuenta.
- Descripción del proyecto de manera integral para todo el portafolio hotelero a nivel de pre-factibilidad, incluyendo una descripción general de los productos a partir del análisis de mercado, así como una propuesta de etapas preliminares de desarrollo.
- Análisis de flujos financieros.
- Análisis del contexto y la situación actual de la comunidad, así como el posible esquema de asociación.
- Propuesta de instrumentos o vehículos de inversión para el desarrollo del proyecto (Por ejemplo: aportaciones públicas a fondo perdido, financiamiento de la banca de desarrollo, CKD's, FIBRAs, Bonos, Fideicomisos, Project finance)

5.2.8. ACOMPAÑAMIENTO Y ASESORÍA EN LA PRESENTACIÓN DEL PORTAFOLIO HOTELERO CON LA SHCP Y LA BANCA DE DESARROLLO

El Prestador de Servicios en conjunto con FONATUR, planeará el desarrollo, diseño y estructuración de la presentación del Portafolio Hotelero con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ("SHCP"), que tenga como finalidad identificar oportunidades de fondeo con la banca de desarrollo y aliados ("Potenciales Fondeadores") para el desarrollo de la infraestructura de las Comunidades Sustentables que incluya lo siguiente:

- Definición, en conjunto con FONATUR, del objetivo de las presentaciones del Portafolio de Inversión a SHCP.
- Definición, en conjunto con FONATUR, del objetivo de las presentaciones del Portafolio Hotelero a los Potenciales Fondeadores.
- Análisis del negocio inmobiliario-hotelerero a desarrollar.
- Definición, en conjunto con FONATUR, en conjunto con FONATUR, de proyectos prioritarios del Portafolio Hotelero ("Cartera Inicial") con la finalidad de focalizar la búsqueda de fondeo en la banca de desarrollo e inversiones que den viabilidad a la Cartera Inicial y a las futuras inversiones.
- Integrar el caso de negocio para su posible presentación ante las instituciones financieras, banca de desarrollo y la Unidad de Inversión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ("SHCP").
- Preparación de los materiales para las presentaciones con Potenciales Fondeadores.

En caso de que existan nuevos componentes, el Prestador de Servicios los discutirán en conjunto con el FONATUR para para analizar la inclusión de estos.

5.2.8.1. Análisis costo-beneficio de la Cartera Inicial del Portafolio Hotelero

A) Evaluación socioeconómica:

- Descripción general de la Cartera Inicial, incluyendo la inversión en proyectos de infraestructura requerida para su desarrollo.
- Estimación de beneficios socioeconómicos (Ej. Generación de empleo, ingreso por venta comercial, desarrollo de otros usos, plusvalía de viviendas en la zona, etc.) y posibles impactos negativos (Ej. Congestionamiento, ruido, etc.).
- Estimación de costos sociales de inversión del proyecto, considerando el desarrollo de infraestructura y equipamientos requeridos.
- Cálculo de indicadores de rentabilidad socioeconómica (TIRS, VPNS) con base en lineamientos de la SHCP.

B) Integración del Análisis Costo Beneficio:

- Análisis de situación con proyecto y sin proyecto. El análisis de situación con proyecto deberá de incluir el dimensionamiento de los proyectos de infraestructura para la implementación de los Proyectos.
- Integración del análisis costo benéfico alineado a los lineamientos de la SHCP y con base en mejores prácticas internacionales (Lineamientos de organismos multilaterales).
- Asistencia en reuniones con representantes de la Banca de Desarrollo y entidades relevantes del Gobierno Federal.

5.2.8.2. Identificación de las potenciales aportaciones públicas

Consiste en la elaboración de Prospecto de Inversión para Potenciales Fondeadores y el armado de expediente para ir con potenciales fondeadores sobre las oportunidades de fondeo o inversión, donde se considerará un modelo asociativo para incentivar a inversionistas públicos y privados.

5.2.8.3. Análisis de alternativas de financiamiento de recursos públicos para el Portafolio de Inversión

El Prestador de Servicios deberá realizar un sondeo con inversionistas privados, en el cual se realizarán entrevistas para mostrar la Cartera Inicial, obtener su interés y puntos clave y llevar esta retroalimentación a los Potenciales Fondeadores, realizando lo siguiente:

- Reconocimiento de inversionistas privados potenciales e identificación de intereses.
- Presentación del sondeo y retroalimentación del interés de inversionistas privados a los Potenciales Fondeadores para que FONATUR y Banca de Desarrollo obtengan definiciones de la potencial estructuración financiera.
- Elaboración de un documento recopilatorio de la retroalimentación de la banca privada, que resumirá los intereses y puntos relevantes señalados por los inversionistas privados.

5.2.8.4. Elaboración de materiales para la asignación de recursos para el desarrollo de la Cartera Inicial

- Preparación de materiales para la presentación de la Cartera Inicial del Portafolio Hotelero de FONATUR a los fondeadores / banca de desarrollo identificados.
- Acompañamiento al FONATUR en reuniones con la Banca de Desarrollo y SHCP para presentaciones de la Cartera Inicial.
- Acompañamiento a FONATUR en reuniones de potencial negociación para la estructuración de la Cartera Inicial.
- Integración del expediente que incluya Estudio de Mercado, Análisis de Beneficios de Rentabilidad Social, y Planes de Negocio para su posible presentación ante las instituciones financieras, banca de desarrollo y la Unidad de Inversión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ("SHCP").

6. PRODUCTOS

- La entrega de cada una de los entregables deberá realizarse mediante oficio, en formato impreso y con su respectivo respaldo digital, en las oficinas del FONATUR.
- 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.
- 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 a la contratante 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 la residencia 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 la contratante 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 de sus indirectos la papelería de trabajo que considere necesaria, por lo cual de manera enunciativa mas no limitativa.

7. ENTREGABLES

Cada 30 días naturales, el Prestador del Servicio deberá presentar informes de avance mensual, los cuales deberán reportar las actividades desarrolladas de acuerdo con la calendarización que se describe en el presente Anexo (numeral 8, Tiempo de Ejecución) y según el mes correspondiente. Es imprescindible aclarar que la entrega de los informes mensuales, no sustituyen la presentación y entrega de las actividades y entregables parciales.

A continuación, se presenta el porcentaje que significa cada entregable parcial respecto del costo del servicio:

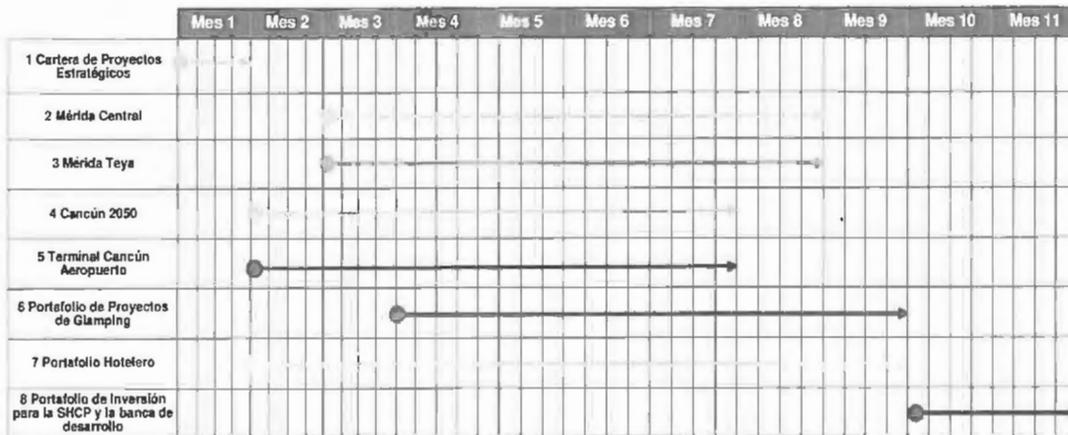
Actividad	Entregables Parciales	Ponderación (%)
1. Elaboración de la Cartera de Proyectos Estratégicos	Priorización de proyectos e integración y definición de la Cartera de Proyectos Estratégicos	15.00%
	Plan de trabajo para el análisis de la cartera de Proyectos Estratégicos	5.00%
2. Mérida Central	Estudio de Mercado	2.00%
	Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto	2.00%
	Análisis financiero	2.00%
	Análisis de beneficios de rentabilidad social (ACB)	2.00%
3. Mérida Teya	Análisis de la vocación del predio o polígono en estudio	1.00%
	Análisis de mercado	2.00%
	Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto	2.00%
	Análisis Financiero	2.00%
	Ruta Crítica	1.00%
4. Cancún 2050	Análisis de proyectos en el área de influencia de la estación de pasajeros de Tren maya Aeropuerto y estación de carga de Cancún	3.00%
	Estrategia de desarrollo para Cancún 2050	3.00%
	Estimación del impacto inmobiliario, económico y beneficios en términos de rentabilidad social resultantes de los proyectos en la ZD Cancún TM	3.00%
5. Terminal Cancún Aeropuerto	Estudio de Mayor y Mejor Uso para determinar el valor intrínseco del terreno y caso de negocio para el proyecto Terminal Cancún Aeropuerto	4.00%
	Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto	3.00%
	Caso de negocio Inmobiliario propuesto para la Terminal Cancún Aeropuerto	3.00%
	Integración del plan de negocio y de inversión	3.00%
6. Portafolio de proyectos de Glamping	Definición de los conceptos posibles a introducir como espacios de alojamiento de bajo impacto ambiental	1.00%
	Análisis preliminar de la factibilidad de mercado sobre desarrollar espacios de alojamiento de bajo impacto ambiental y sus principales características	2.00%
	Análisis comparativo de proyectos de Glamping en México y a nivel internacional	1.00%
	Análisis de oferta de valor de Glamping	1.00%
	Análisis de cinco pruebas piloto de Glamping	4.00%
	Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto	1.00%
	Validación de Modelo de Negocio	2.00%
7. Portafolio hotelero	Análisis de mercado y operativo preliminar del Portafolio Hotelero	6.00%
	Análisis financiero a nivel paramétrico y conceptual de los potenciales 22 (veintidós) hoteles que conformarán el Portafolio Hotelero	5.00%
	Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto	4.00%

	Presentación ejecutiva que contendrá la síntesis de los resultados del documento de análisis de mercado, operativo y financiero del Portafolio Hotelero	1.00%
	Presentación ejecutiva de la Cartera Inicial	1.00%
	Estimaciones paramétricas financieras de los proyectos inmobiliarios y hoteleros de los 3 proyectos de la Prueba Piloto	2.00%
	Documento integrador de retroalimentación del mercado de operadores, fondeo y capitales	1.00%
8. Portafolio de inversión para SHCP y Banca de Desarrollo	Análisis costo-beneficio de la Cartera Inicial del Portafolio de Inversión	3.00%
	Identificación de las potenciales aportaciones públicas	2.00%
	Análisis de Alianzas estratégicas por plazas, mercados, sub-mercados, productos y proyectos actuales	2.00%
	Análisis de las fortalezas y debilidades del Portafolio de Inversión con relación a las oportunidades y amenazas existentes en el mercado de fondeo y capitales	2.00%
	Materiales y presentaciones que se requieran para las reuniones con potenciales fondeadores	1.00%
Total		100%

- a) Los prestadores de servicio deberán establecer en este formato, los importes monetarios sin rebasar los porcentajes máximos a pagar establecidos.
- b) La propuesta económica deberá formularse en pesos moneda nacional (M.N).
- c) Para la elaboración de su propuesta económica, el licitante deberá tomar en cuenta todas las características del servicio solicitado en el Anexo Técnico.

8. TIEMPO DE EJECUCIÓN

El proyecto se desarrollará en un periodo de 11 meses contados a partir de la notificación de la adjudicación, donde el prestador de servicio deberá desarrollar las actividades, de acuerdo al siguiente Plan de Trabajo Integral:



Es importante destacar que el FONATUR considera los tiempos de ejecución por actividad o proyecto, con base en los entregables parciales que se están requiriendo, no obstante dichos entregables pueden ser presentados por el Prestador del Servicio en menor tiempo del programado sin que exista ningún tipo de penalización por ello.

9. ENTREGA DEL ESTUDIO Y NOTAS IMPORTANTES

La recepción de los trabajos se hará en las oficinas del FONATUR y se entregarán en la fecha determinada por el calendario del Plan de Trabajo Integral -o antes, 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.
- 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 al FONATUR, para su revisión y en su caso, aprobación.
- 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.

10. FORMAS DE PAGO

- La presentación de las facturas será podrá ser por entregable parcial y/o por actividad, de acuerdo a los trabajos descritos en el punto 5. ALCANCES DE LOS TRABAJOS, así como en relación a los porcentajes de la tabla del punto 7. ENTREGABLES.
- 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 finales.
- El depósito se efectuará a través del sistema denominado "Pago Interbancario".
- La vigencia de la prestación del servicio será a partir del fallo y hasta el 31 de diciembre de 2021. Para el ejercicio fiscal 2022, la vigencia del contrato estará sujeta a la suficiencia presupuestaria que le sea autorizada a FONATUR.
- La forma de pago será por servicios devengados y efectivamente prestados, de acuerdo a la tabla presentada en el punto 7. ENTREGABLES, y que se presenta nuevamente para pronta referencia:

Actividad	Entregables Parciales	Ponderación (%)
1. Elaboración de la Cartera de Proyectos Estratégicos	Priorización de proyectos e integración y definición de la Cartera de Proyectos Estratégicos	15.00%
	Plan de trabajo para el análisis de la cartera de Proyectos Estratégicos	5.00%
2. Mérida Central	Estudio de Mercado	2.00%
	Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto	2.00%
	Análisis financiero	2.00%
	Análisis de beneficios de rentabilidad social (ACB)	2.00%
3. Mérida Teya	Análisis de la vocación del predio o polígono en estudio	1.00%
	Análisis de mercado	2.00%
	Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto	2.00%
	Análisis Financiero	2.00%
	Ruta Crítica	1.00%
4. Cancún 2050	Análisis de proyectos en el área de influencia de la estación de pasajeros de Tren maya Aeropuerto y estación de carga de Cancún	3.00%
	Estrategia de desarrollo para Cancún 2050	3.00%
	Estimación del impacto inmobiliario, económico y beneficios en términos de rentabilidad social resultantes de los proyectos en la ZD Cancún TM	3.00%
5. Terminal Cancún Aeropuerto	Estudio de Mayor y Mejor Uso para determinar el valor intrínseco del terreno y caso de negocio para el proyecto Terminal Cancún Aeropuerto	4.00%

Actividad	Entregables Parciales	Ponderación (%)
	Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto	3.00%
	Caso de negocio Inmobiliario propuesto para la Terminal Cancún Aeropuerto	3.00%
	Integración del plan de negocio y de inversión	3.00%
6. Portafolio de proyectos de Glamping	Definición de los conceptos posibles a introducir como espacios de alojamiento de bajo impacto ambiental	1.00%
	Análisis preliminar de la factibilidad de mercado sobre desarrollar espacios de alojamiento de bajo impacto ambiental y sus principales características	2.00%
	Análisis comparativo de proyectos de Glamping en México y a nivel internacional	1.00%
	Análisis de oferta de valor de Aldeas Mayas	1.00%
	Análisis de cinco pruebas piloto de Glamping	4.00%
	Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto	1.00%
	Validación de Modelo de Negocio	2.00%
7. Portafolio hotelero	Análisis de mercado y operativo preliminar del Portafolio Hotelero	6.00%
	Análisis financiero a nivel paramétrico y conceptual de los potenciales 22 (veintidós) hoteles que conformarán el Portafolio Hotelero	5.00%
	Análisis de proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del proyecto	4.00%
	Presentación ejecutiva que contendrá la síntesis de los resultados del documento de análisis de mercado, operativo y financiero del Portafolio Hotelero	1.00%
	Presentación ejecutiva de la Cartera Inicial	1.00%
	Estimaciones paramétricas financieras de los proyectos inmobiliarios y hoteleros de los 3 proyectos de la Prueba Piloto	2.00%
	Documento integrador de retroalimentación del mercado de operadores, fondeo y capitales	1.00%
8. Portafolio de inversión para SHCP y Banca de Desarrollo	Análisis costo-beneficio de la Cartera Inicial del Portafolio de Inversión	3.00%
	Identificación de las potenciales aportaciones públicas	2.00%
	Análisis de Alianzas estratégicas por plazas, mercados, sub-mercados, productos y proyectos actuales	2.00%
	Análisis de las fortalezas y debilidades del Portafolio de Inversión con relación a las oportunidades y amenazas existentes en el mercado de fondeo y capitales	2.00%
	Materiales y presentaciones que se requieran para las reuniones con potenciales fondeadores	1.00%
Total		100%

- No se realizarán anticipos.
- FONATUR únicamente aceptará cubrir el impuesto al valor agregado que deberá presentarse desglosado en la propuesta económica y facturas, por lo que todos los demás impuestos y derechos que se generen correrán por cuenta del "EL PRESTADOR DEL SERVICIO".
- Una vez presentados los entregables de los servicios requeridos, a satisfacción del administrador del contrato, el pago se realizará contra la autorización del CFDI.
- El CFDI deberá presentarse impreso y en archivos electrónicos en .pdf y .xml en un dispositivo digital, el cual será autorizado por el administrador del contrato.
- El CFDI deberá ser acompañado de la cédula de aceptación de los servicios, que también será autorizado por el administrador del contrato.

- Una vez autorizado el CDFI y aceptado el entregable, el plazo de pago será dentro de los 20 (veinte) días naturales siguientes.
- Para el ejercicio fiscal 2022, la vigencia del contrato estará sujeta a la suficiencia presupuestaria que le sea autorizada a FONATUR.

11. ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD DEL PRESTADOR DE SERVICIOS

El Prestador de Servicios 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.

Asimismo, se evaluará si los proyectos que ha elaborado el Prestador de Servicios corresponden a las características técnicas y magnitud de los proyectos estratégicos y actividades planteadas en el presente Anexo Técnico.

En lo que respecta a la capacidad de los recursos humanos, se deberá presentar el currículo de cada uno de los especialistas que el Prestador de Servicios propone para la coordinación y desarrollo del proyecto, donde se deberá reflejar la experiencia de cada uno de los especialistas en la elaboración y ejecución de proyectos iguales y/o similares en los últimos 10 años, con las características técnicas y magnitud de la labor a desarrollar; por lo que se deberá adjuntar la relación de proyectos 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 de los títulos y/o cédula profesional que acredite el grado académico de la especialidad en la que está propuesto.

12. 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 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.

POR "EL FONATUR"



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

POR "EL PRESTADOR DEL SERVICIO"



**C. EDUARDO ALEJANDRO DE LA PEÑA
CORRAL
APODERADO LEGAL**

POR "EL FONATUR"

SUBDIRECCIÓN DE PROMOCIÓN Y FOMENTO A LA INVERSIÓN TURÍSTICA



**C. CARLOS ARTURO FERNÁNDEZ BRAVO
ADMINISTRADOR DEL CONTRATO**