

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

MÉXICO

PROGRAMA DE CRÉDITO HOTELERO

(ME-0058)

PROPUESTA DE PRÉSTAMO

De conformidad con la Política de Acceso a Información, el presente documento está sujeto a divulgación pública.

M E X I C O

PROGRAMA DE CREDITO HOTELERO

(ME-0058)

PROPUESTA DE PRESTAMO

I N D I C E

DATOS BASICO SOCIOECONOMICOS

PROPUESTA DE PRESTAMO

Página

I.	EL PROYECTO	1
II.	COSTO Y FINANCIAMIENTO	2
III.	EJECUCION DEL PROYECTO FONATUR-BID	5
IV.	JUSTIFICACION DEL PROYECTO	11
V.	ASPECTOS ESPECIALES	13
VI.	RECOMENDACION	15

NORMATIVOS

Apéndice 1:	Proyecto de Resolución
Apéndice 2:	Recomendaciones
Apéndice 3:	El Programa
Apéndice 4:	Reglas de Operación del Programa

MEXICO

Datos Básicos Económicos

1. Superficie y población

Extensión territorial (miles de Km2)	1.967
Población total (miles de habitantes, 1977)	64.510
Habitante por Km2	33
Porcentaje de alfabetismo ^{a/} (1970)	76,3
Tasa de crecimiento de la población (1970-76)	3,5
Distribución porcentual de la población económicamente activa ^{b/} (1973)	
Agricultura	34,0
Minería	0,6
Manufactura ^{c/}	17,8
Construcción	4,4
Electricidad	0,4
Comercio	8,7
Transportes	2,6
Servicios	21,1
Actividades no bien especificadas	10,4

2. Cuentas nacionales

	<u>1960</u>	<u>1973</u>	<u>1974</u>	<u>1975</u>	<u>1976</u>
Distribución porcentual del producto interno bruto por sectores:					
Agricultura	15,9	10,2	9,9	9,6	9,0
Minería	1,5	0,9	1,0	0,9	0,9
Manufactura	22,6	27,4	27,7	27,7	28,2
Electricidad	1,0	2,0	2,0	2,1	2,2
Construcción	4,1	5,1	5,1	5,2	5,0
Comercio	33,6	34,2	34,0	33,7	33,3
Transporte	3,3	3,5	3,7	3,9	4,0
Servicios Financieros	8,2	6,3	6,1	6,0	6,0
Otros servicios	4,9	3,8	3,8	3,7	3,7
Gobierno	4,9	6,6	6,7	7,2	7,7
Formación bruta de capital fijo (porcentaje del PIB)					
	16,9	20,5	21,3	22,3	21,9

	<u>1960-76</u>	<u>1966-76</u>
Tasa de crecimiento del PIB	6,3	5,9
Tasa de crecimiento del PIB por habitante	2,5	1,9
Tasa de crecimiento de la inversión total	7,5	6,5

a/ Población de 10 años y más.

b/ Población de 12 años y más.

c/ Incluye extracción de petróleo.

3. Comercio exterior	1960	1972	1973	1974	1975	1976
(Millones de U.S. dólares)						
Exportaciones						
Total	764,0	1.861,0	2.261,0	2.988,0	2.952,0	3.396,0
ALALC	8,7	147,1	172,5	264,4	267,9	315,1
Grupo Andino	5,4	72,3	79,9	107,2	120,4	118,1
MCCA	7,1	35,5	52,0	78,5	81,6	76,5
América Latina	22,7	199,9	248,0	369,8	373,6	414,5
Estados Unidos	455,3	1.288,3	1.688,1	2.255,3	1.667,5	1.875,3
Canadá	6,8	20,7	30,4	64,4	43,2	48,3
Japón	44,4	111,3	146,6	142,4	109,0	100,6
Gran Bretaña	12,1	14,2	14,5	46,0	27,9	24,6
Mercado Común Europeo	71,6	102,9	165,0	351,9	258,3	255,3
Importaciones						
Total	1.186,0	2.935,0	3.574,0	6.057,0	6.581,0	6.036,0
ALALC	4,0	119,8	193,0	290,2	412,0	245,8
Grupo Andino	1,4	55,0	104,0	154,2	83,3	45,0
MCCA	0,5	4,7	6,9	8,5	19,4	26,6
América Latina	11,5	139,2	217,9	319,4	448,0	289,2
Estados Unidos	856,4	1.774,5	2.609,5	4.225,6	4.113,2	3.773,2
Canadá	32,8	74,6	85,0	146,2	145,9	140,9
Japón	17,1	115,4	177,9	223,7	298,5	306,9
Gran Bretaña	57,8	92,9	90,6	136,0	192,8	189,8
Mercado Común Europeo	199,3	576,4	644,8	1.064,8	1.091,2	984,5
4. Balanza de pagos						
(Millones de U.S. dólares)						
A. Saldo en cuenta corriente	-324,0	-916,3	-1.415,1	-2.876,4	-4.197,5	3.483,2
B. Movimiento de capital a largo plazo (neto):	126,0	827,3	1.820,4	3.048,3	4.799,7	5.258,8
Público:	-	36,9	119,2	590,4	450,5	1.185,7
Privado:	126,0	790,4	1.701,2	2.457,9	4.349,2	4.073,1
Inversión directa	-38,0	300,7	456,6	678,2	747,9	689,2
Otros	164,0	489,7	1.244,6	1.779,7	3.601,3	3.383,9

5. <u>Reservas monetarias internacionales</u> (Millones de U.S.dólares)	<u>1960</u>	<u>1973</u>	<u>1974</u>	<u>1975</u>	<u>1976</u>	<u>1977</u>
Banco de México (brutas)	442	1.355	1.395	1.533	1.253	1.654 <u>a/</u>
6. <u>Indice de costo de vida</u>						
Base 1970=100	76	124	151	177	205	277 <u>b/</u>
7. <u>Finanzas públicas</u> (Millones de pesos)						
Ingresos corrientes del Gobierno Federal	11,4 ^{c/}	52.217	71.996	102.300	134.082	185.600
Egresos totales del Gobierno Central	13,1 ^{c/}	78.985	103.550	143.088	188.173	255.826
Gastos corrientes	9,4	48.022	68.228	92.560	125.532	176.200
Gastos de capital*	3,7	30.963	35.322	50.528	62.641	79.626
Superávit (+) o déficit (-) total	-1,7	-26.768	-31.554	-40.788	-54.091	..

* No incluyen amortización de la deuda.

a/ Septiembre. b/ Noviembre. c/ 1961.

FUENTES:

Extensión territorial:

Organización de los Estados Americanos, América en Cifras 1972 - Situación Demográfica: Estado y Movimiento de la Población.

Población total

Estimación del BID con base en estadísticas oficiales nacionales.

Alfabetismo:

Dirección General de Estadística, Agenda Estadística 1975.

FUENTES (CONT.)

Población económicamente activa:

Estimación del BID a base de información de la Oficina Internacional del Trabajo, Anuario de Estadísticas del Trabajo, 1971 y Secretaría de Industria y Comercio, México Agenda Estadística 1972.

Producto interno bruto:

Banco de México S.A., Informe Anual 1974 y 1976.

Comercio exterior:

Exportaciones e importaciones:

Total: Fondo Monetario Internacional, International Financial Statistics, enero 1969 y febrero 1978.

Detalle de grupos y países individuales:

Fondo Monetario Internacional, Direction of Trade Annual 1960-64 y 1969-75. (Computer tapes, julio 1977).

Balanza de pagos:

Fondo Monetario Internacional, Balance of Payments Yearbook (computer tapes, febrero 1978).

Reservas monetarias internacionales:

Fondo Monetario Internacional, International Financial Statistics, mayo 1976 y diciembre 1977.

Índice de costo de vida:

Fondo Monetario Internacional, International Financial Statistics, mayo 1976 y febrero 1978

Finanzas públicas:

Información suministrada al BID por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Secretaría de Programación y Presupuesto.

Signos convencionales

.. No disponible.

- Magnitud cero o no alcanza a la mitad del último dígito utilizado.

MEXICO

PROGRAMA DE CREDITO HOTELERO

Propuesta de Préstamo

I. EL PROYECTO

1. Marco de Referencia

En México los diversos programas que constituyen el plan de Gobierno se han agrupado convencionalmente en grandes sectores según el tipo de actividad que realizan. El turismo constituye uno de esos sectores, al cual las autoridades nacionales al más alto nivel han decidido impulsarlo de modo fundamental ya que representa una de las opciones más inmediatas y económicas para incrementar la generación de ingresos en divisas y crear fuentes de empleos.

México es uno de los países latinoamericanos donde el turismo tiene mayor significación desde el punto de vista de su contribución a la capacidad para importar y de su efecto en factores que inciden en la economía en su conjunto. En efecto en el período 1971/74 el sector turismo representó el 16% del monto de divisas generadas por la exportación. Asimismo, en el lapso 1970/76, los ingresos generados por el sector turismo ascendieron a US\$4.620 millones con una tasa media anual de crecimiento del 12%. Su impacto en el nivel de ocupación es también importante ya que se estima que asciende aproximadamente a 500.000 personas la población ocupada en actividades relacionadas directa e indirectamente con el sector turismo. A medida que se diversifica y amplía la distribución regional del turismo se logrará una disminución en las disparidades entre esas zonas o regiones. Hasta hace pocos años el turismo se concentraba básicamente en las ciudades de México y Acapulco. Actualmente, casi el 70% del turismo se concentra todavía en cuatro de nueve regiones turísticas. Sin embargo, la diversificación del turismo se ha venido logrando a través de los polos de desarrollo en que se han convertido proyectos como los de Cancún, Ixtapa-Zihuatanejo, Bahía de Banderas, Baja California, etc. debido a la ejecución de obras de infraestructura turística y beneficio social y a la aplicación de una política gubernamental sistemática de promoción e incentivos. Mediante la combinación de los factores citados, entre otros, las autoridades nacionales se proponen lograr una mejor redistribución regional de los beneficios del turismo.

2. El Proyecto

(a) Objetivos

Tiene por objeto ampliar e intensificar la acción crediticia que Nacional Financiera, S.A. (NAFINSA), a través del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), ha venido desarrollando para canalizar y estimular un mayor flujo de crédito destinado a apoyar la inversión en hotelería pequeña y mediana con miras a lograr la expansión de la capacidad de alojamiento hotelero. Específicamente el programa global hotelero BID-FONATUR contribuirá a la consecución parcial de la meta de construcción de 21.000 cuartos en el lapso 1978-1980. El programa se realizará a través de instituciones financieras intermediarias establecidas en el país.

(b) Descripción

Sería llevado adelante mediante el otorgamiento de créditos refaccionarios destinados a financiar la construcción, ampliación, remodelación y equipamiento de pequeños y medianos hoteles de turismo del sector privado.

3. El Prestatario

Nacional Financiera, S.A. (NAFINSA) sería la institución prestataria en su carácter de agente financiero del Gobierno Federal, contando con la fianza solidaria de los Estados Unidos Mexicanos.

4. Ejecutor

El ejecutor sería también Nacional Financiera, S.A. (NAFINSA), en su condición de fiduciaria del fideicomiso denominado "Fondo Nacional de Fomento al Turismo" (FONATUR) que fue constituido por el Gobierno Federal el 16 de abril de 1974. Esa constitución legal se derivó de la Ley Federal de Fomento al Turismo promulgada el 28 de enero de 1974.

II. COSTO Y FINANCIAMIENTO

1. Costo Total del Programa FONATUR

La construcción de 21.000 alojamientos hoteleros en el lapso 1978-1980 tendría un costo total que se ha estimado tentativamente en el equivalente de US\$500,0 millones, de los cuales el equivalente de US\$250,0 millones sería aportado por los inversionistas privados y el saldo equivalente de US\$250,0 millones sería aportado en forma de créditos e inversiones por FONATUR y los intermediarios financieros.

2. Financiamiento del Programa FONATUR

Las operaciones a realizarse dentro del programa serían financiadas aproximadamente de la siguiente manera:

<u>Fuente</u>	<u>Equivalente en US\$ millones</u>	<u>%</u>
Intermediarios Financieros	25,0	10,0
Préstamo del BIRF <u>a/</u>	50,0	20,0
Préstamo del BID	30,0	12,0
Recuperaciones del FONATUR	19,0	8,0
Financiamiento Paralelo <u>b/</u>	20,0	8,0
Aportes del Banco de México	66,0	26,0
Aportes de la Secretaría de Hacienda	40,0	16,0
TOTAL	250,0	100,0

a/ Su monto es del equivalente de US\$50,0 millones, al 7,45% de interés anual, a 17 años plazo, con 4 años de gracia y a desembolsarse en 3 años. Con esos recursos sólo se financiará el componente importado de los subproyectos que se ha calculado en 30%. Los recursos se utilizarán para el fomento de la construcción de hoteles, sin limitarse su tamaño ni el precio por habitación. El préstamo fue aprobado por el Directorio Ejecutivo del BIRF el 28 de febrero de 1978 y el contrato de préstamo No. 1524-ME fue firmado el 21 de marzo de 1978.

b/ Este financiamiento será obtenido por NAFINSA directamente de fuentes privadas de créditos internacionales, a 10 años plazo, 3 años de gracia, 1,25% interés anual sobre LIBOR.

3. Costo Total del Proyecto FONATUR-BID

Habida cuenta que el Banco solo participaría en el financiamiento de la pequeña y mediana hotelería del Programa FONATUR (Ver parámetros de este tipo de hotelería en Capítulo V), se ha considerado separadamente este sector a los fines de identificar el proyecto objeto del financiamiento BID. El costo total del proyecto sería entonces de US\$65,0 millones sin considerar el aporte de los beneficiarios de los créditos que contribuirían con un monto similar de US\$65,0 millones provenientes de sus propios recursos (destinados a gastos locales de compra de terreno, capital de trabajo, costos preoperativos y gastos complementarios de construcción y mobiliario y para gastos en divisas destinados a capital de trabajo y costos preoperativos).

4. Utilización de los Recursos FONATUR-BID

Los recursos previstos para el financiamiento del proyecto serían utilizados en la forma siguiente:

(En US\$ millones o su equivalente)

Categorías de Inversión	BID - Divisas			Aporte Nacional			Total Pro- yecto	%
	Di- rectas	Indi- rectas	Sub- total	FONATUR Local	Int.Fin. Local	Sub- total		
a) Construcciones	12,1	12,7	24,8	28,5	6,5	35,0	59,8	92,0
b) Mobiliario a/	3,8	1,1	4,9	-	-	-	4,9	7,5
c) Inspección y Vigilan.	0,3	-	0,3	-	-	-	0,3	0,5
TOTAL	16,2	13,8	30,0	28,5	6,5	35,0	65,0	100,0
Porcentaje	24,9	21,3	46,2	43,8	10,0	53,8	100,0	

a/ Los beneficiarios financiarían con sus propios recursos los costos en moneda local de la adquisición de mobiliario.

La estructura descrita del proyecto de crédito, por categorías de inversión, se ha determinado con base en la información suministrada por FONATUR, aplicable a alojamientos hoteleros de tamaños distintos y ubicados en zonas geográficas gravadas y desgravadas de impuestos arancelarios a la importación de bienes destinados a la hotelería.

5. Financiamiento Proyecto FONATUR-BID

El costo del proyecto sería financiado de la siguiente manera:

(En US\$ millones o su equivalente)

	Fuente de Fondos		Gastos a Efectuarse		Total	%
	Divisas	Local	Divisas a/	Local		
Préstamo BID (IC)	30,0	-	30,0	-	30,0	46,2
Aporte Nacional	-	35,0	-	35,0	35,0	53,8
- FONATUR	-	28,5	-	28,5	28,5	43,8
- Int. Financ.	-	6,5	-	6,5	6,5	10,0
TOTAL	30,0	35,0	30,0	35,0	65,0	100,0
Porcentaje	46,2	53,8	46,2	53,8	100,0	

a/ Incluye US\$13,8 millones de costos indirectos.

6. Uso de los Recursos del Préstamo BID

Los US\$30,0 millones del eventual préstamo del BID financiarían exclusivamente el componente importado directo (US\$16,2 millones) e indirecto (US\$13,8 millones) del proyecto. Se prevé que ese monto se utilizará para cubrir la totalidad de los gastos en divisas a incurrirse para la construcción y mobiliario de hoteles y para la comisión de inspección

y vigilancia. FONATUR y los intermediarios financieros aportarán el saldo de US\$35,0 millones del proyecto o sea el 53,8% del monto del mismo, el cual se destinaría solamente para construcción.

El componente importado directo (US\$16,2 millones) a financiarse con los recursos del préstamo del BID está constituido por materiales y equipos para construcción de hoteles y para su amobliamiento, habiéndose estimado su monto según las zonas geográficas en las cuales estarán ubicados los establecimientos ya que esas zonas turísticas reciben diferente tratamiento arancelario para las importaciones destinadas a la hotelería. El costo importado indirecto (US\$13,8 millones) a financiarse con los recursos del BID estaría representado, según los casos, por la depreciación de equipos y herramientas y por el contenido de materias primas y partes importadas para la fabricación nacional de materiales y equipos usados en la construcción de obras y manufactura de muebles. 1/

III. EJECUCION DEL PROYECTO FONATUR-BID

1. Intermediarios Financieros Elegibles

De acuerdo con la ley mexicana son elegibles para operar con FONATUR todas las instituciones de crédito que operan en el país, sean bancos de depósitos, financieras o hipotecarias. Asciende a 56 el número de intermediarios financieros que realizaron operaciones de crédito con FONATUR durante 1973-1976.

2. Mecanismo Operativo

El proyecto se ejecutaría aplicando la disposición que faculta a FONATUR "descontar a las instituciones de crédito títulos, provenientes de créditos otorgados a personas dedicadas a actividades turísticas o conexas a ellas". 2/

El mecanismo operativo de los créditos refaccionarios del proyecto FONATUR-BID será el descuento por FONATUR de documentos girados por los prestatarios a la orden de la institución financiera participante. Se prevé que FONATUR descontará hasta el 90% de los créditos para hotelería otorgados por las instituciones financieras, las cuales deberán

1/ Ver Anexo C del Informe de Proyecto que sintetiza el estudio titulado "Análisis de las variaciones de costo según el origen de los insumos en proyectos de hotelería para la República Mexicana", RUAL S.A., Sepbre. 1977, entregado por FONATUR al BID y su versión revisada en marzo 1978.

2/ FONATUR podrá destinar hasta US\$12,0 millones equivalentes al 24% del préstamo del BIRF a préstamos directos y a inversiones de capital de riesgo, siempre que esas operaciones correspondan exclusivamente a contenido importado que se estima será del orden del 30%. Estas modalidades no se contemplan en la operación FONATUR-BID, la que se canalizará totalmente a través de los intermediarios financieros y cuyo contenido importado asciende al 22,5% del costo total del proyecto.

contribuir con sus propios recursos por lo menos con 10% del monto del crédito autorizado.

Para descontar documentos de crédito, 1/ FONATUR requerirá que los mismos provengan de créditos refaccionarios para actividades turísticas; que el intermediario se comprometa a vigilar la inversión de los recursos y a cuidar y conservar las garantías otorgadas por el prestatario; que los créditos mantengan las proporciones fijadas por las leyes respecto a las garantías y que también sus plazos estén encuadrados en la legislación vigente y que los contratos refaccionarios se encuentren debidamente inscritos en el registro público correspondiente.

3. Sujetos de Crédito

Podrán ser beneficiarios de crédito las personas naturales y las jurídicas del sector privado que demuestren adecuada capacidad administrativa, técnica y financiera para ejecutar y operar el respectivo proyecto de expansión hotelera; incluyendo aquellas empresas en que el aporte del sector público no supere el 49%.

4. Tasas de Interés

En julio de 1977 el Banco de México, S.A. y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ratificaron la estructura de las tasas de interés y los términos de financiamiento que regirán en los préstamos de FONATUR, cuyo Comité Técnico los había aprobado previamente el 30 de junio de 1977 (Ver página No. 8). Las nuevas tasas de interés serán ajustadas periódicamente en función del costo promedio de captación del mercado financiero cuyo índice es publicado mensualmente por el Banco de México, S.A. A la fecha de aprobación ese costo promedio de captación se calculó en 12,75%. Las tasas de interés que cobrará FONATUR en sus operaciones le permitirán alcanzar el punto de equilibrio, cubriendo por lo menos los costos de captación de recursos y los gastos administrativos.

El sistema de tasas de interés fijas vigentes desde julio de 1974 hasta julio de 1977 determinó que los préstamos de FONATUR percibirían intereses anuales entre 2% y 4% por debajo del interés que regía en plaza para los préstamos de mediano y largo plazo otorgados por la banca comercial con sus propios recursos. Esta estructura de tasas

1/ De acuerdo con las disposiciones legales vigentes correspondientes a FONATUR, el monto de los créditos otorgados a una misma persona tiene un límite superior de 100 millones de pesos (US\$4,4 millones), tratándose de créditos refaccionarios, o de 15 millones de pesos (US\$660.000) si se trata de un crédito de habilitación o de avío, o a la suma de ambos. Además, el plazo de amortización no puede ser mayor de 15 años y en ningún caso la garantía excederá del 65% del crédito otorgado.

fijas impidió a FONATUR alcanzar el punto de equilibrio financiero en sus operaciones de crédito.

Con el nuevo sistema de tasas de interés variables se superará la situación antes descrita ya que es decisión de las autoridades nacionales que los préstamos de FONATUR reflejen las condiciones del mercado financiero.

TABLA DE TASAS DE INTERES APROBADAS POR EL COMITE TECNICO DE FONATUR
EN LAS REUNIONES CELEBRADAS EL 30 DE JUNIO DE 1977 Y EL 25 DE ENERO DE 1978

	TASA DE INTERES %		%	%	%	AÑOS	
	Acreditado	Institución Intermediaria	FONATUR	Descuento por FONATUR	Crédito Sobre Inversión	Plazo Total	Gracia
1. Menores de \$2.000.000,00							
Nuevos	11,0	3,00	8,00	90	65	10	2
Ampliación	13,0	3,00	10,00	90	65	10	2
2. De \$2.000.001,00 a \$10.000.000,00							
Nuevos	12,0	2,25	9,75	90	65	15	3
Ampliación	14,0	2,25	11,75	90	65	10	2
3. De \$10.000.001,00 a \$100.000.000,00							
Nuevos	13,0	1,75	11,25	90	65	15	3
Ampliación	15,0	1,75	13,25	90	65	10	2
4. Trailer Park AA	14,0	2,00	12,00	90	80(A)	10	2
5. Condominios Hoteleros	15,0	2,00	13,00	90	50(A)	5	2
6. Tiempo Compartido	16,0	1,75	14,25	90	50(B)	4	2
7. Suites							
Nuevas	16,0	2,50	13,50	80	50	10	2
Ampliación	17,0	2,50	14,50	80	50	10	1
8. Mobiliario, Equipos, Mejoras y Adaptaciones	15,0	2,00	13,00	90	-	10	1
9. Proyectos de Instalaciones Turísticas Diferentes a los de Hospedaje AA	17,0	2,50	14,50	90	65	15	3
10. Préstamos Superiores a \$100.000.000 M.N. AA	17,0	2,50	14,50	90	65	15	3

NOTAS: A. Activos Fijos, no incluyendo el valor del terreno.

B. Salvo los casos en que no se puedan utilizar los ingresos provenientes de la preventa.

AA Includido en el plazo total.

AA No incluidos dentro del Programa financiado con recursos del préstamo del BID No.

5. Reglas de Operación del Proyecto

El otorgamiento de los créditos a los beneficiarios sería normado por las disposiciones de las Reglas de Operación elaboradas especialmente para el proyecto, cuyo texto se incorpora como Anexo al Informe de Proyecto.

En los párrafos siguientes se hace referencia a algunas de las disposiciones que merecen destacarse en forma especial de esas Reglas de Operación que el prestatario deberá poner en vigencia antes del primer desembolso del préstamo BID. Ellas son:

- (a) Los recursos para el financiamiento del Programa serán canalizados por el Fiduciario a través de los Intermediarios Financieros para que éstos otorguen créditos a los beneficiarios, con el objeto de construir, ampliar, remodelar y equipar pequeños y medianos hoteles de turismo.
- (b) Los créditos tendrán por objeto el financiamiento de proyectos que deberán (i) ser viables desde un punto de vista técnico; (ii) tener una tasa de rentabilidad financiera de por lo menos 12% y (iii) cuando su costo sea superior al equivalente de US\$1.000.000, deberán tener además una tasa interna económica de retorno de por lo menos 12%. No se considerará proyecto elegible dentro del programa cuando se trate de compra de mobiliario primordialmente.
- (c) El número total de habitaciones de un hotel una vez finalizado el respectivo proyecto financiado dentro del Programa, no deberá exceder de doscientas cincuenta habitaciones. Además, en los casos de construcción o ampliación, el costo por habitación, incluyendo costo del terreno, no podrá exceder del equivalente de US\$35.000 con base en los precios de construcción vigentes el 1° de enero de 1978. ^{1/} En casos excepcionales, plenamente justificados y con la previa aprobación del Banco, en cada caso, el Fiduciario podrá autorizar el otorgamiento de crédito para ampliar hasta 350 el número de habitaciones de un hotel que tenga 250 habitaciones o menos. Para estos fines no podrá destinarse más del 15% de los recursos del Programa.
- (d) Con los recursos del préstamo y los aportes del Fiduciario podrá financiarse hasta el 90% de los créditos otorgados dentro del Programa y los intermediarios deberán contribuir con sus recursos propios con no menos del 10% del monto de cada crédito.
- (e) Los plazos de amortización de los créditos serán de diez a quince años con períodos de gracia de veinticuatro a treinta y seis meses, en función del objeto del proyecto respectivo.

^{1/} El costo será reajustado de acuerdo con el "Índice de Costos de Construcción" del Departamento Técnico de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción de México.

- (f) Con los recursos del Programa no podrá concederse a un mismo beneficiario créditos por montos inferiores al equivalente de US\$50.000 ni por montos que individual o conjuntamente excedan el equivalente de US\$4.400.000. 1/ Sin embargo, se podrá conceder créditos a un mismo beneficiario por montos superiores al equivalente de US\$1.400.000 y hasta el equivalente de US\$4.400.000, cuando el Banco, luego de conocer la opinión del Prestatario, exprese que no los objeta.
- (g) Con los recursos del Programa no se podrá conceder créditos para: (a) gastos generales y de administración de los beneficiarios; (b) capital de trabajo; (c) adquisición de inmuebles, o (d) financiamiento de deudas.

6. Mecánica Operativa

En la tramitación de una operación de crédito intervienen el prestatario, la institución financiera intermediaria y FONATUR. Toda persona solicitante de un crédito hotelero debe dirigirse a la institución intermediaria de su elección, la cual canaliza la solicitud a FONATUR luego de haberla analizado y aprobado.

El trámite consta de cuatro etapas bien definidas: formulación de la solicitud, proceso y análisis de la misma, aprobación del crédito y utilización de los recursos.

La formulación de la solicitud conlleva la presentación de la misma a la institución bancaria intermediaria con todos los datos relevantes a la operación tales como presupuesto de inversión, proyecto arquitectónico, estados proformas de resultados, balances de situación y la documentación legal que acredite la identidad de la persona física o jurídica solicitante. FONATUR recibe de la institución intermediaria la solicitud integrada, analizada y con la aprobación implícita en una solicitud de descuento.

La etapa de análisis es cumplida tanto por la institución intermediaria como por FONATUR. La institución intermediaria enfatiza los aspectos financieros de la operación; mientras que en FONATUR, además de dichos aspectos, se evalúan las características particulares del crédito en función de una investigación de mercado y una evaluación del proyecto en forma integral.

En la tercera etapa de perfeccionamiento de la operación, se establecen en forma contractual tanto el calendario de disposiciones como la liberación de certificados o pagarés; e instrumentándose dicha operación en un contrato de crédito entre FONATUR y la institución intermediaria.

1/ A esta cifra se arriba considerando que el tamaño máximo de un proyecto elegible es de 250 habitaciones de US\$35.000 c/u, o sea un total de US\$8,8 millones y que el 50% de este valor es igual a US\$4,4 millones que es el máximo del posible crédito ya que el beneficiario tiene que hacer un aporte de similar magnitud con sus propios recursos.

La cuarta etapa o etapa de disposición es meramente la ejecución del propio proyecto financiado, restando la supervisión del mismo a cargo de la institución intermediaria con derecho a inspecciones de FONATUR.

Para efectuar los desembolsos se presentan documentos parciales por cada disposición hasta cubrir el total del crédito. Al finalizar, estos documentos son cambiados por un certificado de custodia que ampara el crédito total, siendo la institución acreditante la encargada de entregar los desembolsos al acreditado de acuerdo al calendario previsto.

Durante todo este proceso FONATUR participa sugiriendo al posible acreditado y a la institución intermediaria, aquellas modificaciones que de acuerdo con la experiencia de sus técnicos, se considera que pueden mejorar el proyecto en estudio.

7. Evaluación de los Créditos por FONATUR

La evaluación que realiza FONATUR de cada solicitud es en función de los siguientes criterios:

- Indicadores locales. En ellos se determinan las características básicas del lugar donde se está solicitando el financiamiento como ser número de hoteles, su evolución, tarifas, porcentaje de ocupación y empleo generado.
- Estados de Resultados. Se analiza la operación proyectada, tomando como base las condiciones que se detectaron en la investigación de mercado, su congruencia con el monto de la inversión, porcentajes de ocupación, tarifas, etc., específicas de la localidad investigada.
- Estados Financieros Proforma. Con base a estos estados se determina si el proyecto genera los suficientes recursos para cubrir el compromiso financiero de la solicitud.
- Evaluación de la inversión de construcción. Mediante esta evaluación se determina el origen de los recursos, el destino de los mismos, valores por cuarto y porcentajes que representan los distintos conceptos con relación a la inversión total.
- Garantías. Este aspecto se enfoca como límite de las posibilidades de financiamiento, así como para relacionar el porcentaje de crédito sobre la inversión total.

IV. JUSTIFICACION DEL PROYECTO

1. Viabilidad Institucional y Financiera

- (a) Se estima que FONATUR cuenta con capacidad adecuada para evaluar

y administrar el proyecto considerando que para la ejecución dispone de recursos humanos calificados, de sistemas y métodos de trabajo experimentados y de instalaciones técnicas apropiadas. Al efecto, basta destacar que en el trienio 1974-1976 FONATUR autorizó 382 operaciones de crédito para financiar la construcción de 18.500 habitaciones, o sea, en promedio, alrededor de 6.200 alojamientos hoteleros por año. El nuevo programa propuesto, frente a la experiencia anterior descrita, prevé un aumento paulativo en el ritmo anual de habitaciones financiadas por FONATUR, las cuales ascenderían a 5.800 en 1978, a 7.000 en 1979 y a 8.200 en 1980. Empero, para reforzar esta capacidad institucional, en marzo 1978 las nuevas autoridades de FONATUR informaron al Banco que la estructura institucional del Fideicomiso está en proceso de reorganización con miras a lograr una acción coordinada y flexible de todos sus aspectos administrativos, técnicos, contables y financieros.

- (b) El aporte local para el proyecto provendría del aporte gubernamental expresado en asignaciones presupuestarias y en la compra por el Banco de México, S.A. de certificados de participación emitidos por NAFINSA en su calidad de fiduciaria de FONATUR; de las recuperaciones de los préstamos anteriores de FONATUR para construcciones hoteleras y de la contribución con sus propios recursos de las instituciones financieras que intervienen como intermediarias en cada crédito individual. En el lapso 1974-1976 ascendió a 2.020 millones de pesos (equivalente a US\$143,6 millones) el valor de 6 series de certificados de participación destinados a incrementar los recursos FONATUR y títulos que fueron absorbidos por el Banco de México, S.A. El Gobierno Federal ha expresado su decisión de continuar destinando asignaciones presupuestarias para FONATUR, que ha empezado también a recibir recuperaciones de sus créditos anteriores. La banca comercial intermediaria ha efectuado tradicionalmente de sus propios recursos una contribución del 10% dentro de los créditos individuales otorgados ya que éstos son descontados por FONATUR únicamente hasta por el 90% de su valor nominal.

2. Viabilidad Económica del Programa

- (a) El estudio de mercado efectuado para el programa en su conjunto muestra que llega aproximadamente a 33.000 habitaciones la demanda global por nuevos alojamientos hoteleros requeridos en el lapso 1978-1980 para satisfacer el incremento del turismo externo y nacional. (Ver párrafo 2.53 del Informe de Proyecto). De esa demanda potencial, la evaluación efectuada del programa FONATUR confirma que las necesidades del turismo absorberían las 21.000 habitaciones adicionales previstas para ser construídas en el trienio inmediato, máxime que esta magnitud representa el 64% de la demanda potencial de 33.000 habitaciones.

- (b) Los efectos socio-económicos positivos del programa, serían entre otros, los siguientes: (i) incremento de 30.000 empleos directos y 30.000 indirectos de cuyo total por lo menos 31.000 corresponde a mano de obra no calificada que pertenece al sector más necesitado de la población; (ii) US\$117,0 millones de ingresos adicionales de divisas, por año; (iii) efecto dinámico sobre la economía generado por el mercado adicional de 1.200.000 turistas que utilizarán anualmente las 21.000 habitaciones hoteleras a ser construídas.

V.

ASPECTOS ESPECIALES

1. Siendo esta la primera operación destinada exclusivamente al financiamiento parcial de un programa global hotelero que se eleva al Directorio Ejecutivo desde la aprobación de la política en el sector turismo, cabe hacer resaltar que esta operación se halla encuadrada en dicha política por las siguientes razones:
 - (a) El programa previsto estaría destinado a la pequeña y mediana hotelería con el objeto de equilibrar la oferta de hoteles en cuanto a categoría hotelera y nivel socio-económico de turistas a absorber para lograr suministrar acomodaciones adecuadas a un costo competitivo para el turismo extranjero y nacional de ingresos medios.
 - (b) La importancia de este programa de apoyo a la inversión en hotelería radica en que forma parte integral de la estrategia nacional en materia turística, enfocada a propiciar el crecimiento al ritmo propuesto de la oferta efectiva de dichos servicios.
 - (c) La trascendencia del turismo en México estriba en que los mayores beneficios derivados de ese sector se reflejan en la contribución a la balanza de pagos, a la generación de empleo y a la disminución de disparidades entre las regiones geográficas del país.
 - (d) El programa global hotelero previsto permitirá además una mayor utilización de las obras de infraestructura, de equipamiento y de desarrollo de los atractivos turísticos en que México ha venido efectuando cuantiosas inversiones que se complementarían con la expansión de los establecimientos de pequeña y mediana hotelería.
 - (e) México se propone continuar apoyando financieramente a las empresas del sector turístico para lograr aumentar las inversiones en hotelería (que actualmente son del orden de US\$2.900 millones, sin deducir depreciaciones). En el programa previsto el sector privado haría un aporte substancial de alrededor de US\$275,0 millones al financiamiento del mismo, el cual por su magnitud (US\$500,0 millones) requerirá el aporte del sector público que complementarí su contribución con recursos de fuentes internacionales de crédito hasta por US\$100,0 millones.

- (f) Al destacar el aporte del sector privado para el desarrollo del sector turismo, conviene resaltar el papel catalizador desempeñado por FONATUR para motivar una participación creciente de las instituciones financieras para acelerar el ritmo de crecimiento de aquel sector. En efecto, FONATUR se ha destacado como catalizador ya que su intervención ha inclinado a los bancos a concentrar recursos propios en créditos a 12 y 15 años para hoteles al constatar que el proyecto individual y las posibilidades del mercado han sido evaluadas apropiadamente por entidades prestigiosas que consideran el sector turismo en su conjunto.
2. En la parte pertinente a la viabilidad económica del programa de 21.000 habitaciones se ha dejado bien en claro que el proyecto FONATUR-BID consideraría elegibles para financiamiento únicamente los hoteles cuyo número total de habitaciones no exceda de 250 y cuyo costo individual no sea mayor de US\$35.000 por habitación, incluyendo terreno. ^{1/} Esas características corresponden únicamente a alrededor de 12.000 cuartos que serían elegibles para financiamiento por corresponder a hoteles pequeños y medianos. De esos establecimientos elegibles, el proyecto FONATUR-BID sólo podría financiar aproximadamente 6.000 cuartos en atención a los recursos totales del proyecto que suman US\$130,0 millones, asumiendo que el costo promedio de las habitaciones a ser financiadas será de alrededor de US\$22.000 cada una. En conclusión, el proyecto FONATUR-BID financiaría (a) el 50% de la hotelería pequeña y mediana elegible; (b) el 28% del número de habitaciones previstas en el programa global FONATUR; y (c) el 18% de las necesidades totales de la hotelería estimadas en 33.000 habitaciones en el trienio 1978-1980.
3. Conviene reiterar el aporte del sector privado para el desarrollo del sector turismo. Al respecto, basta anotar que el sistema bancario mexicano, que está muy bien desarrollado, abarca alrededor de 200 instituciones públicas, privadas y mixtas, las cuales han jugado un papel muy importante en el fomento del crecimiento de los sectores productivos de la economía, incluyendo el turismo. El sistema bancario tradicionalmente se había mostrado capaz de movilizar grandes cantidades de ahorros debido a la estabilidad de la moneda y a políticas que permitieron fijar tasas de interés adecuadas; logrando en esta forma mantener tasas de interés reales que conllevaban un pequeño premio sobre las tasas ofrecidas por los bancos en los Estados Unidos. A pesar de los

^{1/} Tales establecimientos pertenecen a la categoría de hoteles pequeños y medianos que, para el caso de México, corresponden a aquellos cuyos límites son de hasta 350 habitaciones por hotel y de US\$35.000 por habitación. (Ver pág. 9 de este documento y el Anexo A del Informe de Proyecto). Se ha convenido además que en casos excepcionales, plenamente justificados y con la previa aprobación del Banco, en cada caso, el Fiduciario podrá autorizar el otorgamiento de crédito para ampliar hasta 350 el número de habitaciones de un hotel que tenga 250 habitaciones o menos. Para estos fines no podrá destinarse más del 15% de los recursos del Programa.

progresos alcanzados por el sistema bancario, ciertas debilidades estructurales fueron ya aparentes al comenzar los años 70. Una fue el tradicionalismo en la distribución de créditos. En efecto, las instituciones financieras tendían a exigir garantías sustancialmente en exceso del mínimo legal y así fue como se requería hasta 133% del crédito otorgado. Inclusive créditos para proyectos que requerirían financiamiento a plazos adecuados, fueron juzgados exclusivamente por la solvencia de quien solicitaba el crédito y concediendo poco o ningún peso a las características del proyecto y a sus posibilidades de generar ingresos como también de sus riesgos potenciales. Estas actitudes, comprensibles como forma de reducir los riesgos crediticios, tendieron a concentrar el crédito en firmas y en sectores que se habían demostrado hasta entones como exitosas, lo cual iba en detrimento de las nuevas firmas y de actividades necesitadas de crédito. Fue precisamente para superar esta debilidad que las autoridades financieras mexicanas desarrollaron un sistema de Fondos, con Fideicomisos cuyos recursos se originaban precisamente en las reservas de depósitos mantenidas con el Banco de México y sistema con el que se trataba de canalizar el crédito hacia actividades específicas que no solían recibir crédito del sistema bancario en magnitud adecuada. Uno de estos Fondos, FONATUR, fue precisamente creado para canalizar recursos hacia el sector prioritario del turismo. En general, estos Fondos de Fideicomisos canalizan únicamente una pequeña porción del crédito total otorgado pero su trascendencia radica en que ellos son mucho más útiles en el largo plazo ya que influyen al sistema bancario para otorgar créditos que seguramente no se otorgarían en ausencia de tales Fondos.

VI.

RECOMENDACION

Por las razones expuestas, se recomienda la aprobación del préstamo propuesto, para lo cual se somete a la consideración del Directorio Ejecutivo los documentos normativos siguientes:

- Apéndice 1 - Proyecto de Resolución
- Apéndice 2 - Recomendaciones
- Apéndice 3 - El Programa
- Apéndice 4 - Reglas de Operación del Programa

PROYECTO DE RESOLUCION

MEXICO. PRESTAMO IC-ME A NACIONAL FINANCIERA, S.A
(Programa de Crédito Hotelero)

El Directorio Ejecutivo

RESUELVE:

Autorizar al Presidente del Banco o al representante que él designe, para que a nombre y en representación del Banco proceda a formalizar el contrato o contratos que sean necesarios con Nacional Financiera, S.A., de México, como prestatario y los Estados Unidos Mexicanos como garante, para otorgar al primero un financiamiento destinado a cooperar en la ejecución de un programa de crédito para la construcción, ampliación, remodelación y equipamiento de pequeños y medianos hoteles de turismo del sector privado. Este financiamiento se sujetará sustancialmente a las siguientes disposiciones:

1. Monto y monedas: Hasta US\$30.000.000 o su equivalente en otras monedas (excepto la de México) que formen parte de los recursos del capital interregional del Banco, para pagar bienes y servicios de origen externo y para los otros propósitos que se indiquen en el contrato de préstamo. Los pagos de las amortizaciones y los intereses se efectuarán en las monedas desembolsadas.
2. Fuente de los fondos: Los recursos del capital interregional del Banco.
3. Garantía: Fianza solidaria de los Estados Unidos Mexicanos.
4. Comisión de crédito: 1-1/4% por año sobre la parte no desembolsada del financiamiento, comisión que comenzará a devengarse 60 días después de la fecha del contrato y que se pagará en dólares de los Estados Unidos de América en las mismas fechas que los intereses.
5. Amortización: El prestatario amortizará el préstamo en el plazo de 20 años a partir de la fecha del contrato, mediante cuotas semestrales, consecutivas y en lo posible iguales. La primera cuota se pagará a los 6 meses de la fecha prevista para el último desembolso del financiamiento.

6. Interés: 7,5% por año (incluyendo la comisión especial del 1% del Banco), pagadero semestralmente sobre los saldos deudores. El primer pago se efectuará a los 6 meses de la fecha del contrato.
7. Compromiso y desembolso: El compromiso total del financiamiento se hará dentro del plazo de 3 años a partir de la vigencia del contrato y el desembolso total del financiamiento se hará dentro del plazo de 4 años a partir de la vigencia del contrato.
8. Condiciones especiales:
 - (a) La utilización de los recursos del préstamo deberá ser llevada a cabo en su totalidad por el prestatario en su calidad de fiduciario del Gobierno Federal en el fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo (en adelante denominado "FONATUR"). El prestatario o el garante, según corresponda, deberán informar al Banco, con razonable oportunidad, sobre las enmiendas o modificaciones que se haya resuelto introducir en las disposiciones legales o en los contratos básicos concernientes al prestatario, al Fiduciario y/o al Fideicomiso, o en las Reglas de Operación del Programa, a fin de que el Banco aprecie si dichas modificaciones perjudican o alteran sustancialmente los propósitos y fines del financiamiento, y pueda de esa manera tomar las medidas que estime procedentes, conforme a las disposiciones que se incorporen en los contratos de préstamo y de garantía.
 - (b) Los recursos del préstamo se destinarán a participar en la ejecución de un programa de no menos del equivalente de US\$65.000.000. En consecuencia, el contrato de préstamo deberá contener las disposiciones que el Banco estime convenientes, para asegurar que se proporcionarán oportunamente, de acuerdo con un plan de inversiones satisfactorio al Banco, los recursos nacionales adicionales al préstamo que se necesiten para la completa ejecución del programa, en una suma no inferior al equivalente de US\$35.000.000, que no incluye el aporte de los beneficiarios de los créditos.
 - (c) Antes del primer desembolso, el prestatario deberá presentar al Banco prueba de haber puesto en vigencia las Reglas de Operación del Programa acordadas con el Banco.

- (d) A los beneficiarios de los créditos deberá cobrarse por concepto de interés, comisión, seguros o cualquier otro cargo, la tasa o tasas anuales que, guardando armonía con la legislación y las políticas sobre tasas de interés de México, sean compatibles con la política del Banco sobre tasas de interés en ese tipo de financiamiento.
- (e) Con los recursos del programa no podrá concederse a un mismo beneficiario créditos por montos inferiores al equivalente de US\$50.000 ni por montos que individual o conjuntamente excedan el equivalente de US\$4.400.000. Sin embargo, se podrá conceder créditos a un mismo beneficiario por montos superiores al equivalente de US\$1.400.000 y hasta el equivalente de US\$4.400.000, cuando el Banco, luego de conocer la opinión del prestatario, exprese que no los objeta.
- (f) Con los recursos del programa no se podrá conceder créditos para: (i) gastos generales y de administración de los beneficiarios; (ii) capital de trabajo; (iii) adquisición de equipo usado o inmuebles; (iv) compra de acciones, o (v) financiamiento de deudas.
- (g) Los fondos provenientes de amortizaciones de los créditos concedidos con los recursos del préstamo, que se acumulen en exceso de las cantidades necesarias para el servicio del préstamo, sólo podrán utilizarse para el otorgamiento de nuevos créditos que se ajusten sustancialmente a las normas establecidas en el contrato y en las Reglas de Operación del programa, salvo que después de cinco años a contar de la fecha del último desembolso del financiamiento el Banco y el prestatario convengan en dar otro uso a las recuperaciones, o en reducir el plazo de vigencia de esta obligación.
- (h) El Banco establecerá los procedimientos de inspección que juzgue necesarios para asegurar el desarrollo satisfactorio del programa y el prestatario y el garante deberán proporcionar toda la cooperación que se requiera para el mejor cumplimiento de este propósito. Del monto del financiamiento se destinará la suma de US\$300.000 para que ingrese en las cuentas generales de ingreso del Banco por concepto de inspección y vigilancia generales.

RECOMENDACIONES

Asimismo, se recomienda que además de las condiciones establecidas en la resolución, se incorporen en el contrato las siguientes, para que sean cumplidas a satisfacción del Banco:

1. Dentro de los 30 primeros días de cada ejercicio fiscal y durante 4 años contados a partir de la firma del contrato, el prestatario deberá presentar al Banco un estado proyectado quinquenal de origen y aplicación de fondos de las operaciones de crédito del programa con sus fuentes de financiamiento respectivas.
2. Con los recursos del préstamo y los aportes del prestatario podrá financiarse hasta el 90% de los créditos otorgados dentro del programa; los bancos y otras instituciones intermediarias deberán contribuir con sus recursos propios con no menos del 10% del monto de cada crédito.
3. El prestatario, a través de FONATUR, deberá presentar al Banco al final del cuarto año contado a partir de la fecha del último desembolso, un informe de evaluación ex-post de los resultados del programa que incluya la información mencionada en el párrafo V del Apéndice 3 de este documento. Para este efecto:
 - (a) Dentro de 12 meses a partir de la vigencia del contrato, FONATUR deberá presentar al Banco:
 - (i) la base inicial de los datos, de acuerdo con las categorías señaladas en dicho párrafo V; y,
 - (ii) Descripción del sistema que se seguirá para recoger y procesar los referidos datos;
 - (b) A partir del primer año, a contar de la vigencia del contrato y anualmente hasta el tercer año después de la fecha del último desembolso del préstamo, FONATUR deberá presentar la comparación anual de los datos de que trata el párrafo V.
4. A partir del ejercicio correspondiente al año en que se inicie la ejecución del programa, y durante la vigencia del contrato de préstamo, los estados financieros anuales de NAFINSA, de FONATUR y del programa, se presentarán dictaminados por una firma de contadores públicos independiente aceptable para el Banco, designada por las autoridades mexicanas y seleccionada conforme con procedimientos satisfactorios para aquél.
5. En el contrato de préstamo se incluirá un anexo de contenido esencialmente similar al Apéndice 3 de este documento.

EL PROGRAMA

(Anexo A del Contrato de Préstamo)

I. Descripción del Programa

Consiste en un Programa global hotelero destinado a otorgar créditos para construcción, ampliación, remodelación y equipamiento de pequeños y medianos hoteles de turismo del sector privado, a realizarse por el Prestatario a través del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), con la participación de bancos e instituciones financieras del sistema bancario de México.

II. Costo del Programa

El costo total del Programa se estima en el equivalente de US\$65.000.000, que se financiarán con los recursos que se indican en la Parte III de este Apéndice, a ser invertidos aproximadamente en la siguiente forma:

(en US\$ millones o su equivalente)

Categorías de Inversión	PRESTAMO		RECURSOS NACIONALES				
	Divisas	Total	FONATUR	Interme-	Total	Total Programa	%
			Local	diarios Local	Local		
(a) Crédito Refacc.	29,7 a/	29,7	28,5	6,5	35,0	64,7	99,5
(b) Inspección y Vigilancia	0,3	0,3	-	-	-	0,3	0,5
TOTAL	30,0	30,0	28,5	6,5	35,0	65,0	100,0
Porcentajes	46,2	46,2	43,8	10,0	53,8	100,0	

a/ Incluye US\$13.800.000 estimados para costos indirectos en divisas.

III. Fuentes y usos de fondos

El origen y uso de los recursos será el siguiente:

(en US\$ millones o su equivalente)

	Fuente de Fondos		Gastos a efectuarse		Total	%
	Divisas	Local	Divisas ^{a/}	Local		
Préstamo Banco (IC)	30,0	-	30,0	-	30,0	46,2
Recursos Nacionales	-	35,0	-	35,0	35,0	53,8
- FONATUR	-	28,5	-	28,5	28,5	43,8
- Intermediarios Financieros	-	6,5	-	6,5	6,5	10,0
TOTAL	30,0	35,0	30,0	35,0	65,0	100,0
Porcentajes	46,2	53,8	46,2	53,8	100,0	

a/ Incluye US\$13.800.000 estimados para costos indirectos en divisas.

IV. Criterios de elegibilidad y rentabilidad

- (a) Los proyectos a ser financiados dentro del Programa deberán
 - (i) ser viables desde un punto de vista técnico; (ii) tener una tasa de rentabilidad financiera de por lo menos 12%, y (iii) cuando su costo total sea superior al equivalente de US\$1.000.000, deberán además tener una tasa interna económica de retorno de por lo menos 12%.
- (b) Podrán ser beneficiarios de crédito dentro del Programa las personas naturales y las jurídicas del sector privado, que demuestren adecuada capacidad administrativa, técnica y financiera para ejecutar y operar el respectivo proyecto.

V. Evaluación del Programa (ex-post)

La evaluación ex-post del Programa que el Prestatario deberá presentar al Banco incluirá, entre otros aspectos, la siguiente información relativa a los hoteles financiados total o parcialmente, dentro del Programa, distribuidos por Estados:

- Número de habitaciones financiadas;
- Número de huéspedes designando su origen, extranjero o nacional;
- Estimación de los gastos de hotel por huésped desglosados conforme pago de tarifas y otros gastos;
- Tasas mensuales de ocupación de cada hotel, con una evaluación del impacto de dichas tasas sobre otras instalaciones hoteleras vecinas;

Costo de cada hotel desglosado en los rubros, terrenos, construcción, equipos, mobiliario, capital de trabajo y gastos preoperativos;

- Costos operativos anuales desglosados por rubros de mano de obra y otros. Descripción del nivel de sueldos de los empleados calificados, semi-calificados y no calificados, con indicación, en todos los casos en que sea posible, de su empleo anterior y estimación del nivel de ingreso promedio que percibían en dicho empleo.

VI. Metodología de análisis de crédito

La metodología de análisis de solicitudes de crédito de FONATUR deberá incluir: (i) una evaluación de la capacidad administrativa de los niveles gerenciales de los beneficiarios de los créditos responsables de cada proyecto específico; (ii) un análisis de mercado que contenga, entre otros, detalles referentes a: (a) datos que justifiquen la demanda; (b) tasa de ocupación esperada; (iii) justificación de la localización elegida; y (iv) justificación de las tarifas hoteleras utilizadas en el análisis de cada crédito.

REGLAS DE OPERACION PARA EL PROGRAMA DE CREDITO HOTELERO
CUYO FINANCIAMIENTO SE EFECTUARA DE CONFORMIDAD CON EL
CONTRATO DE PRESTAMO No. / -ME CELEBRADO ENTRE
NACIONAL FINANCIERA S.A. Y EL BANCO
INTERAMERICANO DE DESARROLLO

A. DEFINICIONES

- FIDUCIARIO: Nacional Financiera, S.A. en su calidad de Fiduciario del Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos en el Fideicomiso "Fondo Nacional de Fomento al Turismo" (FONATUR).
- BID: Banco Interamericano de Desarrollo.
- CONTRATO DE PRESTAMO: Contrato de Préstamo No. / -ME, celebrado entre el Fiduciario y el BID el de de 197 .
- BENEFICIARIOS: Las personas naturales o jurídicas que por tener adecuada capacidad administrativa, técnica y financiera para ejecutar y operar el respectivo proyecto, obtengan créditos dentro del Programa, y que sean del sector privado, incluidas aquellas empresas en que el aporte de capital del sector público no supere el 49%.
- PROGRAMA: Monto total de créditos para construcción, ampliación, remodelación y equipamiento de pequeños y medianos hoteles de turismo, a ser financiados con los recursos acordados en el Contrato de Préstamo, entendiéndose por "hotel" todo tipo de alojamiento turístico, excepto "Trailer Park".
- INTERMEDIARIOS FINANCIEROS: Instituciones de crédito que actúan dentro del sistema bancario mexicano.

B. CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: Los recursos para el financiamiento del Programa serán canalizados por el Fiduciario a través de los Intermediarios Financieros para que éstos otorguen créditos a los beneficiarios, con el objeto de construir, ampliar, remodelar y equipar pequeños y medianos hoteles de turismo.

SEGUNDA: Los créditos tendrán por objeto el financiamiento de proyectos que deberán (i) ser viables desde un punto de vista técnico; (ii) tener una tasa de rentabilidad financiera de por lo menos 12% y (iii) cuando su costo sea superior al equivalente de US\$1.000.000, deberán tener además una tasa interna económica de retorno de por lo menos 12%. No se considerará proyecto elegible dentro del programa cuando se trate de compra de mobiliario primordialmente.

TERCERA: El número total de habitaciones de un hotel una vez finalizado el respectivo proyecto financiado dentro del Programa, no deberá exceder de doscientas cincuenta habitaciones. Además, en los casos de construcción o ampliación, el costo por habitación, incluyendo costo del terreno, no podrá exceder del equivalente de US\$35.000 con base en los precios de construcción vigentes el 1º de enero de 1978. 1/ En casos excepcionales, plenamente justificados y con la previa aprobación del Banco, en cada caso, el Fiduciario podrá autorizar el otorgamiento de crédito para ampliar hasta 350 el número de habitaciones de un hotel que tenga 250 habitaciones o menos. Para estos fines no podrá destinarse más del 15% de los recursos del Programa.

CUARTA: Con los recursos del préstamo y los aportes del Fiduciario podrá financiarse hasta el 90% de los créditos otorgados dentro del Programa y los intermediarios deberán contribuir con sus recursos propios con no menos del 10% del monto de cada crédito.

QUINTA: Los plazos de amortización de los créditos serán de diez a quince años con períodos de gracia de veinticuatro a treinta y seis meses, en función del objeto del proyecto respectivo.

1/ El costo será reajustado de acuerdo con el "Índice de Costos de Construcción" del Departamento Técnico de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción de México.

SEXTA: Los intereses se regularán por la tabla que aparece como anexo del presente documento.

SEPTIMA: Los desembolsos de los créditos se efectuarán de conformidad con los plazos establecidos en el Contrato de Préstamo.

OCTAVA: Con los recursos del Programa no podrá concederse a un mismo beneficiario créditos por montos inferiores al equivalente de US\$50.000 ni por montos que individual o conjuntamente excedan el equivalente de US\$4.400.000. Sin embargo, se podrá conceder créditos a un mismo beneficiario por montos superiores al equivalente de US\$1.400.000 y hasta el equivalente de US\$4.400.000, cuando el Banco, luego de conocer la opinión del Prestatario, exprese que no los objeta.

NOVENA: Con los recursos del Programa no se podrá conceder créditos para: (a) gastos generales y de administración de los beneficiarios; (b) capital de trabajo; (c) adquisición de equipo usado o inmuebles; (d) compra de acciones; o, (e) financiamiento de deudas.

C. OTRAS CONDICIONES DE LOS CREDITOS

DECIMA: El Fiduciario velará por que entre las condiciones que se establezcan en los contratos con los Beneficiarios, se incluyan las siguientes: (a) el compromiso del Beneficiario de que los bienes y servicios que se financien con el crédito se utilizarán exclusivamente en la ejecución del respectivo proyecto; (b) el derecho del Fiduciario y del BID a examinar los bienes, lugares, trabajos y construcciones del respectivo proyecto; (c) la obligación de proporcionar todas las informaciones que el Fiduciario solicite al Beneficiario con respecto al proyecto y a su situación financiera; (d) el derecho del Fiduciario de suspender los desembolsos del crédito si el Beneficiario no cumple sus obligaciones; (e) el compromiso del Beneficiario de que tomará todas las medidas que sean necesarias para que los contratos de construcción y de prestación de servicios, así como toda compra de bienes para el proyecto, se harán a un costo razonable que será generalmente el precio más bajo del mercado, tomando en cuenta factores de calidad, eficiencia y otros que sean del caso; (f) la constitución por parte del Beneficiario de garantías específicas suficientes; (g) el compromiso del Beneficiario de asegurar los bienes comprendidos en el proyecto por los valores y riesgos que se acostumbren en el comercio dentro de las posibilidades existentes en el país; (h) la obligación de no conceder a los dueños y/o accionistas del hotel, derecho preferencial de uso por más de dos períodos superiores a 15 días

al año cada período y en ningún caso por más de 30 días al año; e (i) el vencimiento inmediato del plazo de la deuda y la exigibilidad de pago inmediato de la misma en caso de que a la edificación se le dé un uso distinto al de alojamiento hotelero turístico.

D. TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES DE CREDITO

DECIMOPRIMERA: (a) La persona natural o jurídica interesada en obtener un crédito dentro del Programa deberá presentar al Intermediario Financiero de su preferencia, una solicitud hecha de conformidad con guía del Fiduciario, en la cual deberá precisar el proyecto para cuyo financiamiento solicita el crédito, con indicación de los bienes y servicios necesarios para ejecutar el proyecto y deberá acompañar la solicitud con toda la información técnica, económica, financiera y jurídica necesaria para el estudio de la solicitud.

(b) El Intermediario Financiero estudiará la solicitud y toda la información referida en el anterior inciso (a) y deberá verificar que la persona solicitante y el proyecto reúnan todos los requisitos financieros en virtud de los cuales se puede conceder el crédito solicitado, a la luz del presente documento.

(c) Una vez cumplido lo establecido en el inciso (b) anterior, el Intermediario Financiero recomendará expresamente al Fiduciario el otorgamiento del crédito, acompañando a dicha recomendación toda la información mencionada en los incisos (a) y (b) anteriores, junto con la información adicional que requiera el Fiduciario.

(d) El Fiduciario estudiará la solicitud y demás antecedentes y decidirá autorizar o no el otorgamiento del crédito a la luz de lo establecido en este documento y en el Contrato de Préstamo.

(e) Tan pronto el Fiduciario decida sobre el otorgamiento del crédito, de acuerdo con lo establecido en el inciso (d) anterior, comunicará su decisión al Intermediario Financiero para que éste a su vez informe al solicitante.

(f) El Intermediario Financiero celebrará con el beneficiario un contrato para establecer las condiciones del crédito. Copia auténtica de dicho contrato deberá ser proporcionada por el Intermediario Financiero al Fiduciario.

DECIMOSEGUNDA: El Intermediario Financiero hará directamente los desembolsos a los Beneficiarios, una vez que esté satisfecha en cuanto a la presentación por los Beneficiarios de toda la documentación correspondiente a cada desembolso.

DECIMOTERCERA: El Fiduciario hará los desembolsos en favor del Intermediario Financiero, de acuerdo con el plan de inversiones y el calendario de desembolsos que el Fiduciario haya aprobado, y una vez que esté satisfecho en cuanto a la presentación por el Intermediario Financiero de los documentos correspondientes a cada desembolso.

E. DISPOSICIONES FINALES

DECIMOCUARTA: Los fondos provenientes de amortizaciones de los créditos concedidos con los recursos del Préstamo No. / -ME, que se acumulen en exceso de las cantidades necesarias para el servicio de dicho préstamo, sólo podrán utilizarse para el otorgamiento de nuevos créditos que se ajusten sustancialmente a las normas establecidas en el Contrato de Préstamo y en el presente documento, salvo que después de cinco años a contar de la fecha del último desembolso del Financiamiento del BID éste y el Fiduciario convengan en dar otro uso a las recuperaciones, o en reducir el plazo de vigencia de esta obligación.

DECIMOQUINTA: El presente documento y su Anexo podrán ser modificados por acuerdo entre el Fiduciario y el BID.

ANEXO

**TABLA DE TASAS DE INTERES APROBADAS POR EL COMITE TECNICO DE FONATUR
EN LAS REUNIONES CELEBRADAS EL 30 DE JUNIO DE 1977 Y EL 25 DE ENERO DE 1978**

	TASA DE INTERES %			% Descuento por FONATUR	% Crédito Sobre Inversión	Pla Tot
	Acreditado	Institución Intermediaria	FONATUR			
1. Menores de \$2.000.000,00						
Nuevos	11,0	3,00	8,00	90	65	
Ampliación	13,0	3,00	10,00	90	65	
2. De \$2.000.001,00 a \$10.000.000,00						
Nuevos	12,0	2,25	9,75	90	65	
Ampliación	14,0	2,25	11,75	90	65	
3. De \$10.000.001,00 a \$100.000.000,00						
Nuevos	13,0	1,75	11,25	90	65	
Ampliación	15,0	1,75	13,25	90	65	
4. Trailer Park **	14,0	2,00	12,00	90	80(A)	
5. Condominios Hoteleros	15,0	2,00	13,00	90	50(A)	
6. Tiempo Compartido	16,0	1,75	14,25	90	50(B)	
7. Suites						
Nuevas	16,0	2,50	13,50	80	50	
Ampliación	17,0	2,50	14,50	80	50	
8. Mobiliario, Equipos, Mejoras y Adaptaciones	15,0	2,00	13,00	90	-	
9. Proyectos de Instalaciones Turísticas Diferentes a los de Hospedaje **	17,0	2,50	14,50	90	65	
10. Préstamos Superiores a \$100.000.000,00 M.N. **	17,0	2,50	14,50	90	65	

NOTAS: A. Activos Fijos, no incluyendo el valor del terreno.

B. Salvo los casos en que no se puedan utilizar los ingresos provenientes de la preventa.

* Incluido en el plazo total.

** No incluidos dentro del Programa financiado con recursos del préstamo del BID No.