

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

MÉXICO

**PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA TURISTICA DE CANCUN
(SEGUNDA ETAPA)**

(ME0039)

INFORME DE PROYECTO

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

PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA TURISTICA CANCUN - SEGUNDA ETAPA

INDICE

Pág. No.

I.	INTRODUCCION.....	1
A.	Antecedentes.....	1
B.	Prioridad.....	1
C.	Misiones.....	2
D.	Solicitud.....	2
II.	PRESTAMO 217/OC-ME (PROGRAMA CANCUN II).....	3
A.	Antecedentes.....	3
B.	Organismos Ejecutores.....	3
C.	Descripción.....	3
1.	Subproyecto de Transporte.....	3
2.	Subproyecto de ingeniería sanitaria.....	4
3.	Subproyecto de electrificación.....	4
4.	Subproyecto de teléfonos.....	4
5.	Subproyecto de abastecimiento de combustible.....	4
6.	Subproyecto de urbanización	4
D.	Costos.....	5
E.	Desarrollo del Proyecto.....	6
1.	Cumplimiento de los objetivos.....	6
2.	Cumplimiento de cláusulas contractuales.....	7
3.	Capacidad administrativa, técnica y financiera.....	8
F.	Comentarios generales sobre el proyecto.....	8
G.	Actividad turística en CANCUN en 1975.....	9
III.	EL PROYECTO, SU COSTO Y FINANCIAMIENTO.....	14
A.	Antecedentes.....	14
B.	Obras Previstas.....	14
C.	Descripción del Proyecto.....	15
1.	Subproyecto de Ingeniería Sanitaria.....	15
2.	Subproyecto de Transportes.....	17
3.	Subproyecto de Energía Eléctrica.....	19
4.	Subproyecto de Atractivos Turísticos.....	21
5.	Subproyecto Programa de Servicios Comunitarios.....	22
6.	Programa de Acciones Complementarias.....	23
D.	Costo Total del Proyecto.....	24
1.	Magnitud y estructura de costos.....	24
2.	Análisis de Costos.....	25
3.	Costos en Divisas.....	26
4.	Plan de Financiamiento del Proyecto.....	27
E.	Estado de los Diseños y Especificaciones.....	28

IV.	EJECUCION DEL PROYECTO.....	31
A.	Período de ejecución y calendario de inversiones.....	31
B.	Adquisición de bienes y servicios.....	31
C.	Obras por administración o asignación directas.....	32
D.	Cronograma de licitaciones.....	33
E.	Reconocimiento de gastos previos y de compromisos contraídos.....	37
F.	Aspectos especiales de la ejecución.....	38
G.	Operación y Mantenimiento.....	40
1.	Ingeniería sanitaria.....	40
2.	Transportes.....	41
3.	Energía eléctrica	41
4.	Atractivos Turísticos.....	41
5.	Servicios comunitarios.....	41
H.	Aspectos Legales relacionados con el Proyecto.....	42
1.	Tenencia de la tierra.....	42
2.	El fideicomiso de Puerto Juárez.....	42
3.	Otros aspectos legales.....	43
I.	Supervisión por el Ejecutor.....	44
J.	Supervisión por el Banco.....	44
K.	Auditoría Externa.....	44
V.	PRESTATARIO Y EJECUTOR.....	45
A.	El Prestatario.....	45
B.	Organismo Ejecutor.....	45
1.	Identidad.....	45
2.	Creación del FONATUR.....	45
3.	Recursos.....	45
4.	Duración.....	46
5.	Objeto y Funciones.....	46
6.	Comité Técnico.....	47
7.	El Delegado Fiduciario Especial.....	48
C.	Capacidad Administrativa.....	49
1.	Administración Financiera.....	49
2.	Sistema Contable.....	49
3.	Abastecimientos.....	50
4.	Personal.....	50
5.	Situación Financiera.....	50
6.	Estado de Resultados.....	52
7.	Organización de la Unidad Ejecutora.....	53
8.	Elaboración de Programas y Presupuestos.....	54
D.	Conclusiones.....	55
E.	Resumen.....	55

VI.	JUSTIFICACION DEL PROYECTO.....	56
A.	Viabilidad técnica.....	56
B.	Viabilidad Financiera.....	57
1.	Análisis y Proyecciones Financieras.....	57
2.	Bases de Comercialización	58
3.	Resultado de Análisis.....	60
C.	Viabilidad Económica.....	61
1.	Características del Turismo en México.....	61
2.	Pronóstico del Potencial Turístico de CANCUN.....	62
3.	Análisis Económico de la Segunda Etapa del Pro- yector de CANCUN.....	63
D.	Vialidad Legal.....	71

ANEXOS

1.	CANCUN. Vuelos Charter.
2.	CANCUN. Oferta cuartos hotel.
3.	Descripción de las Obras.
4.	Procedimiento Licitaciones.
5.	Análisis Financiero NAFINSA.
6.	Informe Jurídico sobre el Proyecto.
7.	Estado Resultados. FONATUR.
8.	Organigrama Unidad Ejecutora. CANCUN II.
9.	Estados Posición Financiera. FONATUR.
10.	Organigrama. FONATUR.
11.	Recuperación Inversión CANCUN II. FONATUR.
12.	1974. Turismo de varios países y México.
13.	México. Permanencia turistas por zonas.
14.	FONATUR. Proyección llegada turistas.
15.	Distribución Ingreso Nacional, 1968.
16.	Distribución Ingreso Mensual CANCUN.
17.	Incrementos en Ingreso Mensual. CANCUN.
18.	Programa Desarrollo Urbano. CANCUN.
19.	Programa Urbano - Costos y beneficios. CANCUN.
20.	TIR. Alojamientos Turísticos. CANCUN.
21.	TIR. Programa Transportes. CANCUN.
22.	Análisis Financiero de FONATUR.
23.	FONATUR. Programa de Créditos.
24.	FONATUR. Información financiera.
25.	FONATUR. Información financiera.
26.	FONATUR. Información financiera.
27.	MEXICO. 1972-1975. Datos varios sobre turismo.

MAPAS

1. CANCUN. Posición Geográfica.
2. CANCUN. Región Turística.
3. CANCUN. Plan Maestro Segunda Etapa.

I. INTRODUCCION

A. Antecedentes

- 1.01 El proyecto cuyo financiamiento se propone consiste en la continuación del desarrollo integral de infraestructura turística y de beneficio social en la Isla de Cancún y sus alrededores, localizada en la costa del Estado de Quintana Roo al noreste de la Península de Yucatán en la zona del Caribe Mexicano. Se ubica entre las longitudes 86°46' y las latitudes 21°08'. La isla mide 21 kilómetros de longitud por 400 metros en su parte más ancha.
- 1.02 La isla Cancún cuenta con recursos naturales muy favorables, principalmente sus playas externas que consisten de 20 kilómetros de arena blanca y fina, bañadas por aguas muy claras que, al mismo tiempo, presentan diversas tonalidades de color turquesa. La isla rodea la laguna de Nichutpé 1/ de agua marina que, por sus características, reúne condiciones excelentes para los deportes acuáticos. La isla mantiene todo el año una brisa fresca y su temperatura anual registra un máximo de 85 grados F. y un mínimo de 75 grados, la humedad relativa promedio es de 86% y la precipitación anual es de 1.024 mm. Hay más de 240 días despejados al año. Además de las excelentes condiciones ambientales, está favorecida por su cercanía a una serie de ruinas arqueológicas de origen Maya, que son un atractivo único en su clase en la zona del Caribe. 2/ Cancún es la región del Caribe más próxima a los centros donde procede mayor turismo. Se encuentra a 70 minutos de vuelo de Miami, a cuatro horas de Los Angeles y a 1-1/2 horas de la ciudad de México. (Ver mapas 1, 2 y 3).
- 1.03 Para la etapa anterior, denominada CANCUN I, el Banco contribuyó con el préstamo 217/OC-ME por el equivalente de US\$21.500.000. Un resumen de las conclusiones de la evaluación de este préstamo se presenta en el capítulo II siguiente.

B. Prioridad

- 1.04 El Gobierno de México ha asignado a la ejecución de la Etapa II del proyecto CANCUN una alta prioridad en razón de que el mismo forma parte del plan integral de desarrollo turístico.

-
- 1/ La Laguna de Nichupté está situada entre la Península de Yucatán y la isla Cancún y tiene una superficie de aproximadamente 44 kms. cuadrados.
- 2/ Principalmente Chichen Itza a 200 kms. de distancia, Cobá a 170 kms. y Tulum a 120 kms. Estas últimas ruinas se hallan situadas frente a la costa.

C. Misiones

- 1.05 En el curso del mes de octubre de 1975 una Misión de Orientación y Evaluación viajó a México para realizar la evaluación del préstamo 217/OC-ME, destinado a la ejecución del proyecto CANCUN I, y para orientar acerca de la información básica que debería fundamentar la correspondiente solicitud de préstamo al Banco.
- 1.06 Entre la última semana de enero y primeras de febrero de 1976, una Misión de Análisis permaneció en el país para estudiar la solicitud de préstamo y discutir con las autoridades nacionales competentes sobre los principales aspectos del proyecto.

D. Solicitud

- 1.07 Fue presentada el 21 de octubre de 1975.
- 1.08 El análisis, conclusiones y recomendaciones contenidas en este Informe de Proyecto son el resultado de los estudios efectuados en el terreno y en la sede, así como de las conversaciones sostenidas con las autoridades de Nacional Financiera, S.A. (NAFINSA), Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) y del Gobierno Federal.

-3-

II. PRESTAMO 217/OC-ME (PROGRAMA CANCUN I)

A. Antecedentes

- 2.01 El contrato de préstamo 217/OC-ME fue suscrito el 29 de septiembre de 1971 y se destinó al financiamiento de inversiones consistentes en la construcción de diversas obras de infraestructura turística en el área de Cancún, ciertos trabajos de saneamiento en Isla Mujeres y el acondicionamiento de algunos centros arqueológicos en la Península de Yucatán. El préstamo otorgado ascendió al equivalente de US\$21,5 millones, correspondiendo el aporte de México a US\$25,6 millones y el costo total del proyecto a US\$47,1 millones.

B. Organismos Ejecutores

- 2.02 Para la ejecución del proyecto y la utilización de los recursos del préstamo se previó la participación de: (a) el fideicomiso administrado por el Banco de México, S.A. que se denominaba Fondo de Promoción de Infraestructura Turística (INFRATUR), que ejecutaría las obras turísticas de urbanización y servicios en la zona turística y en la ciudad Cancún y coordinaría las demás instituciones ejecutoras o participantes; (b) la Secretaría de Obras Públicas (SOP), que tendría a su cargo la construcción del aeropuerto y sus servicios conexos; y (c) la Secretaría de Recursos Hidráulicos (SRH), encargada de las obras de agua potable y alcantarillado. (Ver 4.20).

C. Descripción

- 2.03 El proyecto de Cancún en su primera etapa comprendió los siguientes subproyectos:

1. Subproyecto de transporte

La construcción de: (a) un aeropuerto internacional localizado aproximadamente a 17 kms. del empalme de las carreteras Tulum-Puerto Juárez y Puerto Juárez-Mérida, cuya ejecución estaba a cargo de la Secretaría de Obras Públicas; (b) *la ampliación y mejoramiento del muelle de Puerto Juárez, a cargo de INFRATUR; (c) de un puente de aproximadamente 80 mts. de longitud para unir la isla con la zona continental, a cargo de INFRATUR; (d) los trabajos de dragado y relleno que efectuaría INFRATUR; y (e) *la adquisición de un aliscafo por INFRATUR para el servicio de pasajeros.

* Mediante contrato modificatorio de febrero 20 de 1975, se eliminó del subprograma de transportes la parte correspondiente a la ampliación del muelle de Puerto Juárez y la adquisición del aliscafo. Las partidas para su ejecución se distribuyeron entre otras obras del mismo subproyecto.

2. Subproyecto de ingeniería sanitaria

Incluía la construcción de: (a) un sistema de agua potable diseñado para atender las necesidades de una población futura, estimada en 40.000 personas; (b) la construcción de un sistema de alcantarillado sanitario con tratamiento completo, tanto físico como biológico, para igual población; y (c) la erradicación de la flora y fauna nocivas, así como el control de plagas de insectos, la recolección y disposición de desechos sólidos en CANCUN y el saneamiento ambiental de Isla Mujeres. Este subproyecto sería ejecutado por la Secretaría de Recursos Hidráulicos e INFRATUR.

3. Subproyecto de electrificación

Comprendía la construcción de una línea de transmisión entre Tizimín y Puerto Juárez de 150 kms. de longitud aproximadamente, integrante del programa regional de electrificación de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), las subestaciones y estaciones terminales en los puntos de origen y terminación de la línea de transmisión que serían ejecutadas por CFE. INFRATUR debía encargarse de la construcción de las redes aéreas y subterráneas de distribución para permitir efectuar unas 5.000 conexiones domiciliarias y el alumbrado público.

4. Subproyecto de teléfonos

Incluía la instalación de una central telefónica con capacidad final de 1.000 líneas, con conexiones de larga distancia. La ejecución de este subproyecto correspondía a Teléfonos de México, S.A. en coordinación con INFRATUR.

5. Subproyecto de abastecimiento de combustible

Comprendía la construcción de dos estaciones de servicio para la venta y abastecimiento de combustible. Este subproyecto debía ser ejecutado bajo la supervisión de Petróleos Mexicanos en coordinación con INFRATUR.

6. Subproyecto de urbanización

Incluía: (a) la construcción de las calles y avenidas; (b) los trabajos de urbanización incluyendo la construcción y pavimentación de calles perimetrales e interiores; (c) los trabajos de acondicionamiento de la zona turística que incluye: pavimentación de calles, mejoramiento, conservación de plazas, jardines y parques; (d) acondicionamiento de la zona comercial turística que comprendería la construcción de un centro de convenciones, y los servicios conexos. Correspondía su ejecución a INFRATUR.

7. Asimismo, correspondía a INFRATUR encargarse de la construcción de un campo de golf de 18 hoyos, de una casa-club de golf y de los trabajos de restauración arqueológica de algunos centros arqueológicos de origen maya de la zona.

D. Costos

- 2.04 El costo total del proyecto de obras de infraestructura turística se estimó en el equivalente de US\$47.100.000. Cabe destacar que para todas las obras se calculó un 12% del costo de construcción para cubrir los costos de aumento de precios durante el período de ejecución y un promedio de 16,6% para gastos imprevistos. La distribución por categorías de inversión aparece en el cuadro siguiente:

Costos Totales del Proyecto
(En miles de US\$ o su equivalente)

<u>Categorías</u>	<u>Divisas</u>	<u>Moneda Local</u>	<u>Total</u>	<u>%</u>
1. Ingeniería y Administración	54	2.758	2.812	5,97
2. Costo de Obras	9.165	17.935	27.100	57,54
3. Gastos Concurrentes	-	5.660	5.660	12,02
Adquisición de terrenos	-	(960)	(960)	(2,02)
Publicidad	-	(2.000)	(2.000)	(4,24)
Gastos Administrativos	-	(2.700)	(2.700)	(5,76)
4. Sin Asignación Específica	2.657	5.192	7.849	16,66
5. Gastos Financieros	<u>1.937</u>	<u>1.742</u>	<u>3.679</u>	<u>7,81</u>
Total	13.813 =====	33.287 =====	47.100 =====	100,00 =====
Porcentajes	(29,32)	(70,68)	(100,0)	

- 2.05 El costo actualizado final del proyecto se ha elevado del equivalente de US\$47.100.000 originalmente establecido en el contrato de préstamo al equivalente de US\$73.200.000, con un correspondiente aumento en el aporte nacional del equivalente de US\$23.500.000. 1/

1/ Ver cuadro de página 12 con cifras de costos comparativos del proyecto.

- 2.06 Los costos generales del proyecto han tenido un incremento que, a octubre de 1975, se estimaba en 55%, constituido aproximadamente en 23% por incremento de precios y en 32% por mayores obras y cambios de especificaciones.

E. Desarrollo del Proyecto

- 2.07 El plazo original para desembolso final de este préstamo ha sido extendido hasta el 29 de junio de 1976. Empero, de la evaluación reciente efectuada sobre el desarrollo de este préstamo se desprende lo siguiente:

1. Cumplimiento de los objetivos 1/

- 2.08 Se considera que a la fecha han sido cumplidos satisfactoriamente los respectivos objetivos a la construcción de obras y a metas fijadas. En el momento de la evaluación antes citada se estimó un 98% de las obras ejecutadas, un 100% de los fondos del Banco comprometidos y un 80% de los mismos fondos desembolsados 2/, estando en trámite entre FONATUR y el Banco, solicitudes de desembolso por el total restante de los fondos.
- 2.09 Es importante señalar que los objetivos del proyecto fueron superados, no solamente por un mayor volumen de obras (superior en 32% al previsto), sino, además, por haber inducido una inversión privada en hoteles, vivienda y edificios comerciales en magnitud tal que no había sido anticipada en el análisis de la primera etapa del proyecto. La evaluación actual permite poner de relieve la obtención de metas adicionales, en especial el impacto social que el proyecto ha producido.
- 2.10 Los costos del proyecto se han incrementado en comparación a los previstos debido: (a) a la necesidad de ejecutar obras adicionales para atender la creciente demanda de obras y servicios sociales; (b) por la inflación que se ha presentado en México a partir de 1973; y (c) a diversos factores que influyeron en la ejecución, principalmente tales como escasez de mano de obra calificada y de materiales en distintas etapas de la construcción; de la improductividad del 15% de los pozos perforados para agua potable y a las características geológicas de la zona que resultaron distintas de las previstas.

1/ Ver cuadro de página 13 relativo a las metas físicas del proyecto y a los avances efectivamente alcanzados.

2/ Al 31 de marzo de 1976 se habían procesado desembolsos por US\$21.500.000 equivalentes al 89% de los fondos del préstamo 217/OC-ME, cuya equivalencia se ha incrementado a US\$24.166.000 por efecto de la nueva paridad del dólar con las monedas de países no miembros.

- 2.11 Se considera que la utilización del préstamo ha sido eficiente aunque su desembolso ha sido un tanto lento. La contrapartida local fue suficiente y oportuna y en ningún momento presentó dificultades para la ejecución del proyecto a pesar de haber tenido que afrontar la mayor parte de los incrementos de costos.

2. Cumplimiento de cláusulas contractuales

- 2.12 Las cláusulas contractuales han sido cumplidas en su totalidad.

- 2.13 Se señala de inmediato la situación referente a algunas cláusulas del contrato de préstamo, que por su naturaleza, ameritan ser destacadas:

- (a) Tarifas: El contrato de préstamo 217/OC-ME estableció que las tarifas de agua potable, de alcantarillado y de energía eléctrica de los sistemas específicos vinculados con el proyecto CANCUN I, produjeran a partir del undécimo año contado de la fecha del contrato de préstamo, ingresos suficientes para cubrir, por lo menos, todos los gastos de explotación del sistema, incluyendo los relacionados con administración, operación, mantenimiento y depreciación. En el caso del sistema de energía eléctrica se estableció que las tarifas debían, además proporcionar una rentabilidad razonable sobre la inversión inmovilizada del sistema.

Las disposiciones contractuales mencionadas deberán cumplirse a partir del 29 de septiembre de 1982. En el caso de agua potable y alcantarillado, la Secretaría de Recursos Hidráulicos (SRH) realizó un estudio tarifario con proyecciones hasta el año 1989 y ha propuesto un sistema tarifario que debe ser aprobado por la Legislatura del Estado de Quintana Roo. La aplicación de dichas tarifas cumpliría ampliamente la disposición contractual antes mencionada.

- (b) Construcción de cuartos de hotel: El contrato de préstamo 217/OC-ME también estableció que, sin formar parte del costo del proyecto, el Deudor y el Garante debían formalizar con empresas hoteleras privadas los arreglos necesarios para la construcción en CANCUN de aproximadamente 750 cuartos de hotel con sus instalaciones complementarias, adecuados al turismo nacional e internacional. La construcción de dichos cuartos debía efectuarse en un período no mayor de 4-1/2 años a partir de la fecha del contrato, o sea hasta el 21 de marzo de 1976. Al respecto, cabe anotar que ese compromiso se cumplió con creces ya que en enero de 1976 se hallaban en operación 1.491 cuartos de hotel, 1.019 cuartos estaban en construcción y se habían otorgado permisos para construir 260 cuartos más, o sea un total de 2.770 cuartos (Véase Anexo 2).

- (c) Construcción de viviendas de interés social: Finalmente, tanto el Deudor como el Garante debían adoptar las medidas del caso para la construcción de aproximadamente 670 unidades de vivienda en la ciudad de servicios. Al efecto, cabe indicar que también se cumplió con fines esta disposición, cuyo financiamiento no formaba parte del proyecto, ya que FONATUR ha construido 996 viviendas de interés social en ciudad CANCUN y tiene programado construir 400 más; también el Instituto Nacional de Fomento para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) tiene proyectado construir 850 casas adicionales. (Ver 3.04).

3. Capacidad administrativa, técnica y financiera

- 2.14 La capacidad administrativa, técnica y financiera de las tres ejecutoras previstas en el contrato de préstamo INFRATUR/FONATUR, Secretaría de Recursos Hidráulicos y Secretaría de Obras Públicas, ha sido adecuada para cumplir con los objetivos del proyecto. En efecto, se ha contado con personal, elementos de oficina y presupuestos suficientes. La capacidad de FONATUR, agencia ejecutora, se vio reforzada a comienzos de 1974 cuando se creó este fideicomiso mediante la fusión de los anteriormente denominados INFRATUR y FOGATUR.

F. Comentarios generales sobre el proyecto

- 2.15 Más allá de la verificación del avance físico de las múltiples obras contempladas en el proyecto CANCUN I, que lo conforman como proyecto integrado, parece oportuno destacar algunos aspectos particulares de esta experiencia:
- (a) A través de CANCUN I se verifica que la concepción del turismo en términos de desarrollo es una realidad que está al alcance de los países que, poseyendo recursos turísticos y mediante una acción planificada, se propone optimizar la utilización de sus recursos humanos y económicos en busca de un objetivo: mejorar las condiciones actuales y las perspectivas futuras para la vida de la población de una región, utilizando el turismo como un medio.
- (b) Puede afirmarse que a través del proyecto CANCUN se ha comenzado a aplicar la estrategia de "ecodesarrollo" que es la respuesta a la preocupación por saber cómo armonizar el desarrollo con una utilización racional del medio ambiente. A su vez, esa armonización debe fundamentalmente perseguir la eliminación de la miseria.
- (c) El desarrollo de CANCUN tuvo el efecto de "polo de atracción" en todo el ámbito del país. De una población original en el área de 171 personas, se ha pasado hoy a 10.000 habitantes. Si bien se preveía que la mayor migración provendría de la Península de Yucatán, se desconocía cuál sería la reacción de los posibles

trabajadores, descendientes de los mayas, tradicionalmente ocupados en labores diferentes a las propuestas. Por ello al mismo tiempo que se avanzaba en la infraestructura se debió organizar un programa de asistencia social permanente para encauzar la actividad de los trabajadores inmigrantes y sus familias, capacitar al personal y lograr convertir al recién arribado en poblador permanente de la ciudad en gestación.

- (d) La protección del medio ambiente, en lo que hace a los elementos naturales, registra también experiencias significativas. Los estudios de ecología que se incluyeron dentro del financiamiento del proyecto y cuyas recomendaciones están en plena vigencia, han permitido transformar un área de selva de muy difíciles condiciones de habitabilidad, en un área propicia para la actividad turística que es cada vez más exigente. Al mismo tiempo que se protege la flora y la fauna autóctonas, se puede comprobar la eliminación de insectos y la recreación de una flora particular que existía en ese medio.
- (e) Se verifica además el efecto inductor que provoca este tipo de proyectos en la actividad general. La materialización de las primeras obras de infraestructura generó un flujo de turistas nacionales en tal cantidad que se debió reparar y utilizar temporalmente una pista de aterrizaje secundaria para posibilitar la recepción de esos flujos. Esta pista será utilizada para entregarla en concesión de clubes de aviación civil, permitiendo una actividad turística más que no estaba prevista al diseñarse el proyecto.

El aeropuerto internacional ya está habilitado y a las líneas regulares nacionales e internacionales se han sumado los vuelos charter (ver Anexo N° 1).

- (f) Cabe señalar como aspecto de interés, la preocupación de las autoridades mexicanas para evitar la especulación de la tierra. Es así como FONATUR exige como condición de venta a cada comprador de lotes, tanto en el área urbana como en la turística, la presentación de planos definitivos de las obras a construir y les fija plazo para el comienzo de la construcción. (Ver 4.33).

G. Actividad turística en CANCUN en 1975

- 2.16 Para CANCUN, 1975 constituyó el primer año de operación turística durante el cual concidió el aprovechamiento de las obras de infraestructura física con la culminación en la construcción y habilitación de los hoteles y servicios turísticos conexos con los que se cuenta actualmente.

- 2.17 La evolución hotelera en CANCUN mostró rapidísimo crecimiento durante el año, ya que la oferta inicial de unidades en enero fue de 303 cuartos, ascendiendo a 1.322 en el mes de diciembre. Aunque el crecimiento fue paulatino a través del año, debe mencionarse que el incremento más fuerte se registró en el mes de julio al añadirse a la oferta 446 habitaciones.
- 2.18 La afluencia turística totalizó 99.450 visitantes que se hospedaron en hoteles de CANCUN, durante los doce meses de 1975. 1/ Dicha afluencia se comportó normalmente en función de la oferta existente, tanto del número de cuartos como de asientos en la transportación aérea. Asimismo, la corriente de viajeros mensuales se vio incrementada a partir del mes de julio, registrándose en agosto el mayor número de turistas, al sumar cerca de 17 mil personas, muchas de las cuales llegaron por vía terrestre.
- 2.19 En los dos últimos meses de 1975 la participación de turistas nacionales fue de 57% y la de los turistas procedentes del exterior del 43%; indicador positivo del acercamiento del objetivo buscado en cuanto a la estructura del turismo. Considerando el primer año de ejecución del proyecto en su conjunto, el número de turistas nacionales representó el 74% de la afluencia total, al sumar 72.250 visitantes, registrándose la mayor proporción en los meses de julio y agosto. El 26% restante, 27.200 turistas fueron extranjeros, principalmente norteamericanos. El mayor número de visitantes del extranjero a CANCUN que se registró en los dos últimos meses del año, fue debido principalmente a la mejor conexión aérea con ciudades de los Estados Unidos.
- 2.20 La estadía de los visitantes, tanto nacionales como extranjeros, fue de 2,8 días anuales en promedio. El comportamiento de esta variable fue diferente a lo largo del período, ya que en la medida que se fueron añadiendo atractivos para el turismo, la permanencia fue incrementándose paulatinamente. Durante el primer trimestre la cifra relativa de este índice fue de 2,0 días, mientras que en el mes de diciembre se registró una estadía de 3,5 días en promedio.
- 2.21 El coeficiente de ocupación hotelera registrado durante 1975, fue muy variable, dependiendo del hotel, siendo en promedio de 47,1%, cifra ligeramente superior a la estimada en el pronóstico de operación del proyecto en su primer año. Los meses que registraron un mejor coeficiente de ocupación fueron diciembre, noviembre y agosto con 72,1%, 64,8% y 60,9% respectivamente.

1/ El pronóstico que se hizo cuando se estudió CANCUN I fue que para el primer año de operación, se recibirían entre un máximo de 140.700 turistas y un mínimo de 91.900 turistas.

- 2.22 Del total de turistas, el 56% arribó a CANCUN por vía aérea y el 44% lo hizo por vía terrestre, aunque en muchos casos estos últimos usaron el avión durante su viaje a la Península de Yucatán. El número total de vuelos a CANCUN se fue incrementando durante el transcurso del año, iniciándose con cinco vuelos semanales durante el primer trimestre, que unían a CANCUN con la Ciudad de México, contándose en la actualidad con 24 vuelos semanales que unen CANCUN con la Ciudad de México, Mérida, Miami y Houston.
- 2.23 En el cuadro siguiente se sintetiza parte de la información suministrada en párrafos anteriores:

<u>1975</u>	<u>No. de Cuartos</u>	<u>Ocupación Anual %</u>	<u>Personas Registradas en Hoteles</u>			<u>Llegada de Pasajeros al Aeropuerto</u>
			<u>Nales.</u>	<u>Extr.</u>	<u>Total</u>	
Ene/ Dic.	1.322	47,1	72.251	27.186	99.437	55.540

COSTOS COMPARATIVOS DEL PROYECTO
(En miles de \$U\$)

<u>Categorías de Inversión</u>	<u>Costo Original</u>	<u>Costo Actualizado</u>	<u>Incremento %</u>
I. COSTOS DE CONSTRUCCION			
a) Subproyecto de Transportes	12.226	17.650	44
-Aeropuerto	9.600	9.598	0
-Puente	216	261	21
-Dragado y relleno	1.892	7.791	312
-Aliscafo (1)	450	0	-
-Muelle Puerto Juárez (1)	68	0	-
b) Subproyecto Sanitario	4.822	13.448	179
c) Subproyecto de Electrificación	3.319	6.271	89
d) Subproyecto de Teléfonos	1.120	1.761	57
e) Subproyecto de Combustibles	128	320	150
f) Subproyecto de Urbanización	4.605	12.925	181
-Calles,avenidas y trabajos previos(2)	1.977	1.565	(21)
-Urbanización Ciudad Cancún (3)	1.167	4.099	251
-Acondicionamiento Zona Turística (4)	408	350	(14)
-Zonas comerciales y cívicas (5)	1.053	6.911	556
g) Otros	880	3.498	298
-Campo de golf y casa club	750	3.118	316
-Restauración Arqueológica	160	124	(22)
-Aeropista	-	256	-
Subtotal Construcción:	27.100	55.873	106.2
II. INGENIERIA Y ADMINISTRACION	2.812	4.689	67
III. ESCALAMIENTO DE PRECIOS	3.311	0	-
IV. IMPREVISTOS	4.538	0	-
V. ADQUISICION DE TERRENOS	960	1.360	42
VI. PUBLICIDAD Y PROMOCION	2.000	2.278(6)	14
VII. GASTOS ADMINISTRATIVOS DEL PROYECTO	2.700	3.600	33
VIII. INSPECCION Y VIGILANCIA BID	215	215	0
IX. COSTOS FINANCIEROS	3.464	5.142	48
GRAN TOTAL:	47.100	73.157	55.3
	=====	=====	=====

(1) Eliminados del Programa.

(3) Incluye Urbanización zona urbana.

(5) Incluye zonas cívicas y comerciales de zona turística y zona urbana.

(2) Incluye Urbanización zona turística.

(4) Incluye acondicionamiento de playas.

(6) Incluye inversiones a mayo 31/75.

MEXICO. Préstamo 217/OC-ME (CANCUN I)

Metas Físicas y Avances

<u>Categoría de Inversión</u>	<u>Unidad</u>	<u>Previsto</u>	<u>Real</u>	<u>Grado de Avance %</u>
CONSTRUCCION				
<u>Transportes</u>				
Aeropuerto Internacional	-	G	G	100
Puente	4	1	2	100
Dragados y rellenos	m ³	1.892.000	3.450.000	100
<u>Ingeniería Sanitaria</u>				
	G	G	G	100
<u>Electrificación</u>				
Línea 115 KV	km	150	150	100
Línea Aérea 13,2	km	60	6	100
Línea Subterránea 13,2	km	8	12	100
Línea Aérea 34,5	km	0	6	100
Línea Subterránea 34,5	km	0	4,2	100
Subestaciones	4	2	3	100
Red de Distribución	km	48	38,2	100
Iluminación	Postes	1.020	1.200	100
Red Urbana	G	1	-	-
<u>Combustibles</u>				
	Est.	2	3	30
<u>Urbanización</u>				
Zona Urbana	m ²	913.000	1.550.000	100
Zona Turística (Bulevard)	km	10,6	13,1	100
Playas	U	G	2	100
Zonas Cívicas y Comerciales	-	G	G	100
<u>Otras</u>				
Campo de Golf	Hoyos	18	9	60
Restauración Arqueológica		G	G	90
ADQUISICION DE TERRENOS				
		G	G	100
PUBLICIDAD Y PROMOCION				
		G	G	100

U = Unidad

G = Global

III. EL PROYECTO, SU COSTO Y FINANCIAMIENTO

A. Antecedentes

- 3.01 El proyecto cuyo financiamiento se propone consiste en la continuación del desarrollo integral de infraestructura turística y beneficio social en la Isla de Cancún y sus alrededores, ubicada en la costa del Estado de Quintana Roo en la Península de Yucatán. (Ver párrafos 1.01 y 1.02).
- 3.02 El proyecto se propone consolidar obras de infraestructura y equipamiento turístico y urbano que permitirán asegurar al turista los servicios requeridos y, especialmente a la población local, las condiciones de vida adecuadas, preservando al mismo tiempo los atractivos turísticos naturales y culturales del área y la ecología propia del lugar.

B. Obras Previstas

- 3.03 Para cumplir los objetivos mencionados se realizará el siguiente conjunto de obras y acciones programadas:
- (a) En la zona turística: Ampliación del Puente Nichupté y de las vías de acceso a playas y hoteles; dragados, rellenos, escolleras y muelles para deportes náuticos; agua potable, alcantarillado, generación y transmisión de energía y alumbrado eléctrico para nuevos lotes hoteleros; arreglo y acondicionamiento de parques y paseos en zonas públicas; playas populares, embarcaderos deportivos, marina y obras de restauración arqueológica.
 - (b) En la zona urbana: Agua potable, alcantarillado, electrificación, terracerías y pavimentación para la urbanización de 7 manzanas destinadas a vivienda y comercio para la población local, acondicionamiento de calles, avenidas, parque y plazas, construcción de una escuela secundaria y ampliación de una escuela de capacitación técnica turística; mejoramiento del campo deportivo y dos mercados zonales para abastecimiento de artículos de primera necesidad.
- 3.04 El proyecto no incluye vivienda que, de todas maneras, va a ser edificada dentro de programas del sector público y del sector privado. En efecto, paralelamente a las obras enunciadas, están contratadas 800 unidades de vivienda de interés social para la población de más bajos ingresos, y se contempla una segunda etapa de promoción turística y del programa de desarrollo comunitario (Ver 2.13 (c)).

- 3.05 Aunque tampoco forma parte del proyecto, se prevé la construcción de alojamientos turísticos que elevaría a 4.200 el número de habitaciones hoteleras disponibles para 1980. La atención de esas facilidades hoteleras conlleva para ese mismo año una población estable de alrededor de 35.000 personas que vivirían, en su mayoría, en la zona urbana distinta de la turista.
- 3.06 Del costo de las inversiones a realizarse en el proyecto CANCUN I, se preveía que aproximadamente el 72% correspondería a categorías consistentes en la construcción de obras ubicadas en la zona turística y el 28% restante a la construcción de obras de naturaleza social (excepto vivienda) destinadas a la llamada población de servicios. El nuevo proyecto, esto es CANCUN II, tiene una estructura de inversiones diferente al proyecto inicial antes mencionado. En efecto, se prevé que el 53% del costo de las inversiones a realizarse será de naturaleza social (excepto vivienda); mientras el 47% restante corresponderá a construcciones de obras ubicadas en la zona turística.

C. Descripción del Proyecto

- 3.07 Las obras y actividades comprendidas en el proyecto han sido agrupadas en seis subproyectos respectivamente denominados de ingeniería sanitaria, de transportes, de energía eléctrica, de atractivos turísticos naturales y culturales, de servicios comunitarios y programa de acciones complementarias. A continuación se describen las principales características de cada uno. 1/

1. Subproyecto de Ingeniería Sanitaria

- 3.08 (a) Agua potable. La ejecución de este subproyecto incluiría las siguientes obras: (i) ampliación de la capacidad de la planta de tratamiento hasta 320 lps.; (ii) construcción de nuevas redes de distribución en la zona urbana en una longitud total de aproximadamente 38.400 m., incluyendo el correspondiente sistema de bombeo y regulación, instalando aproximadamente 3.400 nuevas conexiones domiciliarias; y (iii) ampliación del sistema de distribución de la zona turística, instalando aproximadamente 11.000 metros de tuberías, incluyendo el correspondiente sistema de rebombeo, para completar el abastecimiento de todos los lotes de la zona y de las instalaciones de Punta Nizuc, dando a basto a 200 conexiones adicionales.

1/ Se acompaña como Anexo No. 3 la descripción detallada de las categorías de inversión de los subproyectos.

- (b) Alcantarillado: (i) construcción de aproximadamente 32.000 m. de colectores en la zona urbana y aproximadamente 1.200 m. en la zona turística, con sus correspondientes estaciones de bombeo; y (ii) ampliación de la actual capacidad de las plantas de tratamiento de la zona urbana y de la zona turística en un total de aproximadamente 150 lps. (50 lps. y 100 lps. respectivamente).

3.09 A su vez, la ejecución del subproyecto demandaría los siguientes costos directos de inversión, distribuidos por subcategorías de inversión y gastos directos e indirectos en divisas y en moneda local:

(En miles de US\$ o su equivalente)

<u>Subcategorías</u>	<u>Divisas</u>			<u>Moneda</u>	
	<u>Directa</u>	<u>Indirecta</u>	<u>Total</u>	<u>Local</u>	<u>Total</u>
<u>Agua Potable</u>	<u>155</u>	<u>1.065</u>	<u>1.220</u>	<u>2.260</u>	<u>3.480</u>
Tratamiento	-	150	150	330	480
Distribución Zona Urbana	70	600	670	1.290	1.960
Distribución Zona Turística	85	315	400	640	1.040
<u>Alcantarillado</u>	<u>165</u>	<u>1.525</u>	<u>1.690</u>	<u>3.290</u>	<u>4.980</u>
Colección Zona Urbana	-	765	765	1.865	2.630
Colección Zona Turística	-	380	380	810	1.190
Tratamiento Zona Urbana	40	45	85	115	200
Tratamiento Zona Turística	<u>125</u>	<u>335</u>	<u>460</u>	<u>500</u>	<u>960</u>
Totales	320	2.590	2.910	5.550	8.460
	===	=====	=====	=====	=====
Porcentajes	3,8	30,6	34,4	65,6	110,0

2. Subproyecto de Transportes

3.10 La ejecución de este subproyecto comprenderá las siguientes obras:

(a) Ampliación de Boulevard y Puente Nichupté

Esta obra o subcategoría consiste en la construcción de dos líneas adicionales paralelas a las existentes del boulevard, de 12,5 kms. de largo, así como a la extensión de la parte del final sur del boulevard, de aproximadamente 1-1/2 kms. hasta los lotes 18 y 18A, que están bajo desarrollo. El puente adicional sobre el Río Nichupté servirá a la nueva carretera y estará localizado en la parte norte del puente existente. Tendrá 84 mts. de largo y un ancho de 8,0 mts. de carretera, con 2,8 mts. de ancho del sendero para bicicletas y 1,20 mts. de ancho de la calzada para peatones, todas éstas separadas por protectores adecuados. El diseño de estructura es similar al del puente existente.

(b) Urbanización de Zonas Turísticas A y B

El trabajo comprendido en la Zona A consistirá en la construcción de aproximadamente 3.000 mts. de carretera a tres áreas de la playa, así como también a una área designada como "Club Náutico No. 1" a ser desarrollado en la Laguna Bojarquez. También serán acondicionados lotes de estacionamiento en las áreas de playa. Se realizarán además trabajos de relleno para cubrir las áreas bajas de la Zona A, en las cuales no existe ahora drenaje adecuado. En la Zona B se incluye trabajo de relleno y construcción de aproximadamente 4.000 metros lineales de sendas, así como trabajos adicionales requeridos para campo de golf.

(c) Urbanización, Zonas Urbanas

Los trabajos bajo esta subcategoría consistirán en proveer pavimento perimetral y calles internas, aceras y curvas requeridas para el desarrollo de las nuevas zonas urbanas de la Ciudad de CANCUN. Serán construídos cerca de 38.000 mts. lineales de calles.

Al presente los carriles principales de la Avenida Tulúm están construídos y en uso. Las construcciones en la Avenida Tulúm incluirán 800 mts. de cordones medios de 2 mts. de ancho entre los carriles principales.

En la misma ciudad Cancún, se abrirán accesos a las manzanas 4 y 20, a ser habitadas por los pobladores permanentes. La construcción tendrá lugar en la Avenida Tulúm entre las manzanas 4 y 20 y las calles laterales servirán como calles perimetrales para dichas manzanas.

La construcción de la Avenida Tulúm y las calles de las manzanas serán similares a aquellas usadas en la urbanización de las Zonas Turísticas A y B.

(d) Club Náutico de la Marina

Los trabajos bajo esta subcategoría incluirán lo siguiente:

- (i) Excavación. Construcción de un canal de entrada de 4,5 mts. bajo el nivel medio inferior de agua, de aproximadamente 2.000 mts. de largo por 40 mts. de ancho al fondo, con cortes 5,1. Aproximadamente 237.000 mts.³ de arena serán dragados del área de entrada del canal y ese material dragado será usado como relleno en las orillas del área de entrada de la marina.
- (ii) Escollera. Un pequeño rompeolas de 200 mts. de largo a cada lado de la entrada del canal será construido con formas y bloques de concreto premoldeado. Cerca de 4.200 mts.³ de concreto se requerirán para esa construcción del rompeolas.
- (iii) Muelles. Una pared de retención de aproximadamente 300 mts. de concreto reforzado será construida para que sirva como embarcadero y una base para la localización de ramificaciones de madera del desembarcadero para el anclaje de yates y botes.

En esta primera etapa, la construcción de la marina proveerá un área de agua de distinta profundidad (de -2,5 a -4,5 mts) en 125.000 mts.² que dará espacio de navegación y armadura para 350 botes y yates. Asimismo, en esta primera etapa, la marina dispondrá de una área de 69.000 mts.² de los cuales serán 51.200 mts.² para servicios, edificios, restaurantes, club, etc. y 17.800 mts.² para infraestructura, caminos, estacionamientos, etc.

(e) Embarcaderos

Cinco diques para botes pequeños serán construidos en las siguientes localizaciones designadas en las lagunas:

<u>Nombre</u>	<u>Localización</u>
Municipal	Laguna Nichupté, km 5,4 del Blvd.
Cenzotle	Laguna Nichupté, km 6,4 del Blvd.
Mauricio	Laguna Bojorquez, km. 7,8 del Blvd.
Rada (Dársena)	Laguna Borjorquez, km 10,2 del Blvd.
Garza Blanca	Laguna Borjorquez, km 11,0 del Blvd.

Con excepción del Club Rada, todos los estanques y anclaje de botes serán utilizados por botes pequeños que no excedan de 1,00 mts. de diseño. El Club Rada será usado para la renta de embarcaciones pequeñas de pedal y canoas y será construido en dársenas pequeñas ya existentes.

- 3.11 El costo total del subproyecto de infraestructura de transporte se estima que será del orden de US\$10.125.000 distribuido en las diversas categorías de inversión como sigue:

(En miles de US\$ o su equivalente)

Subcategorías	Divisas			Moneda	
	Directas	Indirectas	Totales	Local	Total
Ampliación Blvd. y Puente Nichupté	-	586	586	1.174	1.760
Urbanización Zonas Turísticas A y B.	-	252	252	508	760
Urbanización Zona Urbana	-	1.317	1.317	2.808	4.125
Club Náutico de Marina	-	1.419	1.419	1.221	2.640
Embarcaderos	-	243	243	597	840
Totales	-	3.817	3.817	6.308	10.125
	===	=====	=====	=====	=====
Porcentaje	0,0	37,8	37,8	62,2	100,0

3. Subproyecto de Energía Eléctrica

- 3.12 La ejecución de este subproyecto consiste en la instalación de cuatro turbinas a gas de 5 MW., la correspondiente subestación elevadora en Puerto Morelos y las instalaciones conexas necesarias para recibir y almacenar combustible; la construcción de una línea de transmisión de 115 KV de doble circuito y de una extensión de 40 kilómetros, utilizando estructuras de postes de madera desde Puerto Morelos a la actual subestación receptora de CANCUN; una expansión de 20 MVA en la subestación receptora de CANCUN, una línea de transmisión de un solo circuito de 34,5 KV. en una longitud de 20 kilómetros en postes de concreto desde la subestación receptora de CANCUN a Punto Nizuc

y 25 MVA de capacidad de transformación de 34,5/13,2 KV para atender cargas adicionales en la zona de Punta Nizuc y las cargas de los nuevos hoteles en las zonas de turismo. El nuevo sistema será para CANCUN una fuente de energía eléctrica completamente separada y utilizada en forma de anillo con el sistema actual Mérida-Tizimin-Cancún que fue parte de las obras que financió el Préstamo 217/OC-ME para la Etapa I del proyecto, proporcionará un servicio eléctrico amplio y seguro para el complejo turístico.

El subproyecto de energía eléctrica también incluirá: (i) la construcción en ocho manzanas de la zona urbana (1, 4, 20, 26, 27, 63, 64 y granjas) de un sistema primario de distribución de 3 fases de 13,2 KV. con 19 kilómetros de extensión, un sistema secundario de tres fases de cuatro hilos de 220/127 voltios, de 66 kilómetros de extensión, junto con un total de 132 kilómetros de un sistema de alumbrado público de las calles, alimentado por una capacidad de transformación de distribución de 8.096 KVA. con acometidas de servicio e instalaciones internas para servir a 1.826 nuevos consumidores; y (ii) la construcción en dos áreas ("B" y "E") de la zona turística de una línea de distribución primaria subterránea de 15 KV. en un circuito de 14 kilómetros de tres fases, para atender 72 conexiones de 600 amperes y unos 15 kilómetros de alumbrado de alta intensidad de carreteras utilizando luminarias a vapor de sodio.

- 3.13 Para la ejecución del subproyecto de energía eléctrica se prevé un costo directo de inversiones del orden de US\$4.288.000, distribuido en gastos directos e indirectos en divisas y en moneda local de la siguiente magnitud:

(En miles de US\$ o su equivalente)

<u>Subcategorías</u>	<u>Divisas</u>			<u>Moneda</u>	
	<u>Directas</u>	<u>Indirectas</u>	<u>Total</u>	<u>Local</u>	<u>Total</u>
Generación	-	144	144	336	480
Transmisión	-	336	336	1.024	1.360
Distribución	<u>168</u>	<u>630</u>	<u>798</u>	<u>1.650</u>	<u>2.448</u>
Total	<u>168</u>	<u>1.110</u>	<u>1.278</u>	<u>3.010</u>	<u>4.288</u>
	===	=====	=====	=====	=====
Porcentaje	3,9	25,9	29,8	70,2	100,0

4. Subproyecto de Atractivos Turísticos

3.14 Este subproyecto abarca las obras a realizarse en las subcategorías denominadas atractivos turísticos naturales y atractivos turísticos culturales que se describen de inmediato.

(a) Atractivos Turísticos Naturales. Los trabajos previstos corresponden a:

(i) Paisajismo. Contempla trabajos de jardinería y forestación, paseos y parques públicos, señalamiento turístico y urbano, instalación de equipos urbanos, lugares de estacionamiento y acondicionamiento general tanto en la zona turística como en la ciudad de CANCUN.

(ii) Playas. En particular en el área costera se acondicionarán las playas populares denominadas "Linda", "Langosta", "Caracol" y "Gaviota". A semejanza de las dos ya acondicionadas en la primera etapa, en cada una de las nuevas se construirán vestuarios, bar y restaurante y se instalarán lugares para protección de usuarios y estacionamiento de vehículos.

(iii) Protección del Medio Ambiente. Proseguirá FONATUR ejerciendo actividades tendientes a la protección de flora y fauna autóctonas y con campañas para el saneamiento ambiental. Como obras turísticas complementarias, no incluidas en el proyecto, FONATUR se propone construir un aviario y un acuario en la zona turística del proyecto.

(b) Atractivos Turísticos Culturales. Incluyen los siguientes trabajos:

(i) Restauración de Monumentos Mayas. Continuando las obras realizadas en la primera etapa se prevé en la segunda ampliar los trabajos de limpieza, mantenimiento, consolidación y apertura al uso público de las ruinas de San Miguel; cercado del área de las ruinas, puesto de recepción e información al turista.

(ii) Protección y restauración. Se comenzarán además las obras de protección y restauración de Tulúm y Coba, los dos grupos de monumentos Mayas más próximos a CANCUN (a una distancia en automóvil de una y dos horas, respectivamente, por carretera asfaltada). Las obras de Tulúm, donde los monumentos ya están descubiertos, serán de consolidación, paisajismo, cercado del área, recepción e información turística. En cambio en Coba, el conjunto más

alejado, los trabajos se reducirán exclusivamente a descubrimientos y limpieza de reconstrucciones.

- 3.15 La ejecución del subproyecto de atractivos turísticos demandará costos de US\$2.728.000, distribuidos por subcategorías de inversión y clases de monedas en la siguiente forma:

(En miles de US\$ o su equivalente)

Subcategorías	Divisas			Moneda	
	Directas	Indirectas	Total	Local	Total
Paisajismo	-	158	158	1.260	1.418
Playas	-	135	135	705	840
Restauración	<u>82</u>	<u>100</u>	<u>182</u>	<u>328</u>	<u>510</u>
Total	82	393	475	2.293	2.768
	==	===	===	=====	=====
Porcentaje	3,0	14,2	17,2	82,8	100,0

5. Subproyecto Programa de Servicios Comunitarios

- 3.16 Bajo este subproyecto se consideran aquellas obras necesarias para completar el equipamiento urbano, tales como 2 mercados para el abastecimiento de artículos de primera necesidad, uno en la manzana 27 y otro en la 28; las construcciones necesarias para habilitar una cancha de basquetbol, una de volibol y una de beisbol, las tribunas para cancha de fútbol y la limpieza y disposición de terreno para la práctica de estos deportes, que se han concentrado en la manzana 1. Se construirá también playa de estacionamiento de vehículos. FONATUR además entregará aportaciones al Comité de Administración para el Financiamiento y Construcción de Escuelas (CAPFCE) para la construcción de una escuela existente para capacitación técnica de personal en servicios turísticos.
- 3.17 Se estima en el equivalente de US\$880.000 el costo de la ejecución de este subproyecto, según la distribución siguiente:

(En miles de US\$ o su equivalente)

Subcategorías	Divisas		Total	Local	Moneda
	Directas	Indirectas			
Escuelas	-	172	172	240	412
Campo deportivo	-	64	64	220	264
Mercados	-	71	71	112	184
Total	-	307	307	573	880
Porcentaje	-	34,9	34,9	65,1	100,0

6. Programa de Acciones Complementarias

3.18 Paralelamente a las obras descritas, y como parte del proyecto, se incluyen los programas de:

(a) Promoción. Será continuación del ya comenzado en la etapa anterior y el cual abarca, además del mercado norteamericano, el latinoamericano y el europeo. Se ha incluido este programa por considerarlo parte indispensable de la operación turística para alcanzar los objetivos del proyecto.

(b) Desarrollo de la Comunidad. La necesidad de continuar orientando la población inmigrante y solucionando los problemas inherentes a un nuevo asentamiento urbano, hacen razonable su consideración en el proyecto. Dentro de este programa se incluye el de capacitación turística en niveles intermedios, el cual se considera indispensable, dado que entre las obras se ha propuesto la Escuela de Capacitación ya que el nivel de preparación del personal hotelero es todavía insuficiente.

3.19 Para ejecutar el programa de acciones complementarias se requerirá gastar el equivalente de US\$2.720.000 distribuidos, por categorías de inversión y clases de monedas, en la siguiente forma:

(En miles de US\$ o su equivalente)

<u>Subcategorías</u>	<u>Divisas</u>			<u>Moneda</u>	<u>Total</u>
	<u>Directas</u>	<u>Indirectas</u>	<u>Total</u>	<u>Local</u>	
Promoción	1.200	-	1.200	800	2.000
Ded. Comun.	-	80	80	640	720
Total	1.200	80	1.280	1.440	2.720
	=====	=====	=====	=====	=====
Porcentaje	44,1	2,9	47,0	53,0	100,0

D. Costo Total del Proyecto

1. Magnitud y estructura de costos

- 3.20 El costo total del proyecto se estima en el equivalente de US\$49.500.000, de los cuales US\$18.900.000 estarían integrados por los costos directos e indirectos en divisas.
- 3.21 La estructura de costos contemplada sería la que se presenta en la página siguiente:

(En miles de US\$ o su equivalente)

Categorías de Inversión	Divisas			Moneda		%
	Directas	Indirectas	Total	Local	Total	
1. Ingeniería Sanitaria	320	2.590	2.910	5.550	8.460	17
2. Energía a/	168	1.110	1.278	3.010	4.288	9
3. Transportes	-	3.817	3.817	6.308	10.125	20
4. Atractivos Turísticos	82	393	475	2.292	2.767	6
5. Programa de Servicios	-	307	307	573	880	2
Subtotal	570	8.217	8.787	17.733	26.520	54
6. Imprevistos	115	1.641	1.756	3.554	5.310	11
7. Escalamiento de Costos	180	3.577	3.757	4.058	7.815	15
Subtotal	865	13.435	14.300	25.345	39.645	80
8. Acciones Complementarias:						
(a) Desar. Comunitario a/	-	80	80	640	720	2
(b) Promoción a/	1.200	-	1.200	800	2.000	4
9. Proy. y Administrac. a/	200	-	200	3.000	3.200	6
10. Gastos Financieros:						
(a) Intereses	2.600	-	2.600	715	3.315	7
(b) Comisión crédito a/	320	-	320	100	420	1
(c) FIV	200	-	200	-	200	-
Total	5.385	13.515	18.900	30.600	49.500	100
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Porcentajes:	10,9	27,3	38,2	63,8	100,0	

a/ A financiarse sólo con el aporte local.

2. Análisis de Costos:

- 3.22 Los costos del proyecto han sido estimados con base en las más recientes experiencias de FONATUR, en cuanto a costo de construcción, que se han actualizado en varios casos a enero 1976, y los cuales se consideraran razonables ya que se refieren a tipos de obras semejantes a las que se han venido ejecutando en la primera etapa del proyecto CANCUN.

- 3.23 Los costos previstos para la ejecución de obras se han incrementado con una partida del orden del 20% del monto de construcción; magnitud que también se considera razonable si se considera la experiencia de CANCUN I en que del 55% del sobre costo de las obras ejecutadas, el 32% correspondió a mayores volúmenes de obras e imprevistos.
- 3.24 La ejecución de las obras se llevará a cabo en el plazo de tres años, lapso para el cual se ha calculado un escalamiento de precios del 15% en el primer año de ejecución, 12% en el segundo año y 10% en el tercer año. Cabe hacer resaltar que estas mismas magnitudes han sido utilizadas por el Banco en otras operaciones de préstamos recientes a México.

3. Costos en Divisas

- 3.25 El valor del componente en divisas, calculado en el equivalente de US\$18.900.000, incluye US\$5.385.000 correspondientes a gastos directos y US\$13.515.000 a gastos indirectos.
- 3.26 El componente importado de las obras de construcción previstas asciende a US\$865.000 en gastos directos en divisas y a US\$13.435.000 en gastos indirectos. Los materiales a adquirirse, con contenido importado, son los siguientes:

<u>Subproyecto</u>	<u>Divisas</u>	
	<u>Directas</u>	<u>Indirectas</u>
Ing. Sanitaria	Equipos de bombeo y eléctricos	Depreciación equipos y herramientas y materias primas o partes importadas para fabricación local de materiales.
Transportes	Ninguna	
Energía Eléctrica <u>1/</u>	Luminarias especiales a vapor de sodio.	
Atractivos Turísticos	2 volquetas, 1 tractor ligero, equipos menores.	Materias primas o partes importadas para fabricación local de materiales.
Servicios Com.	Ninguno.	

- 3.27 En resumen, en los subproyectos de ingeniería sanitaria, energía eléctrica, atractivos turísticos y programa de servicios (escuelas, mercados, etc.), el componente importado directo correspondería a equipos de bombeo y eléctrico, a luminarias especiales a vapor de sodio y transformadores especiales de alumbrado, 2 volquetas y equipos menores. En los mismos subproyectos, más el de transportes y servicios comunitarios, el componente importado indirecto estaría

1/ Este subproyecto sería totalmente financiado con cargo al aporte local.

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 usados en la construcción de obras. El subproyecto de promoción requiere un alto contenido de gasto directo en el exterior por la propia naturaleza de sus objetivos de publicidad en el extranjero 1/. En lo que respecta al contenido importado indirecto, se estima que su magnitud y la composición de insumos está de acuerdo con la estructura de producción industrial de México y con la experiencia observada por el Banco en sus operaciones en el mismo país.

4. Plan de Financiamiento del Proyecto

3.28 El costo del proyecto sería financiado de la siguiente manera:

(En miles de US\$ o su equivalente)

<u>Fuente de Fondos Gastos a Efectuarse</u>						
	<u>Divisas</u>	<u>Local</u>	<u>Divisas</u>	<u>Local</u>	<u>Total</u>	<u>Porcentaje</u>
Préstamo CO	15.000	5.000	15.000	5.000	20.000	40,4
Aporte Nacional	-	29.500	3.900	25.600	29.500	59,6
Total	15.000	34.500	18.900	30.600	49.500	100,0
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Porcentaje	30,3	69,7	38,2	63,8	100,0	

3.29 En el cuadro de la página 30 se detalla la utilización de los recursos de las fuentes de financiamiento del proyecto.

3.30 El préstamo del Banco ascendería a US\$20.000.000 que provendría de los recursos de Capital Ordinario (CO), correspondiendo desembolsar hasta US\$5.000.000 en pesos mexicanos y hasta US\$15.000.000 o su equivalente en otras monedas (excepto la de México).

3.31 El monto del programa sería del orden de US\$49.500.000, correspondiendo 40,4% al financiamiento del Banco, o sea, magnitud cercana a la del Préstamo 217/OC-ME destinado al financiamiento de la primera etapa del proyecto de infraestructura turística de CANCUN. El equivalente de US\$5.000.000 del préstamo a desembolsarse en pesos mexicanos

1/ Este subproyecto sería totalmente financiado con cargo al aporte local.

se destinaría a financiar el 16% de los gastos locales de la categoría de construcción de obras, Los US\$15.000.000 restantes del préstamo financiarían el componente importado directo (US\$697.000) e indirecto (US\$11.503.000) de las categorías de ejecución de obras del proyecto, más el financiamiento de los intereses del préstamo en moneda distinta de la mexicana (US\$2.600.000) y la comisión de inspección y vigilancia del Banco (US\$200.000). Por consiguiente, con el préstamo del Banco en moneda extranjera se financiaría el componente importado directo e indirecto (excepto energía eléctrica).

Con los recursos de la contrapartida nacional, que ascenderían a US\$29.500.000 equivalentes al 59,6% del costo del proyecto, se financiarían parcialmente los costos en moneda local de la construcción de obras y la totalidad de los gastos de energía eléctrica, de proyectos y administración, programas de promoción y desarrollo de la comunidad, comisión de crédito e intereses del préstamo del BID en pesos mexicanos.

- 3.32 La contribución local al proyecto, equivalente de US\$29.500.000, sería proporcionada en su totalidad por el Gobierno Federal mediante partidas específicas que a tal efecto se incluirían anualmente en los presupuestos nacionales de inversiones públicas. De conformidad con los procedimientos vigentes en la República de México, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con la autorización de la Secretaría de la Presidencia, asignaría a NAFINSA/FONATUR los recursos necesarios de contrapartida local para la oportuna ejecución del proyecto.
- 3.33 Los otros términos y condiciones del préstamo del Banco serían los siguientes: plazo de amortización: 18 años a partir de la fecha del contrato; período de gracia: 4-1/2 años a partir de la fecha del contrato; interés: 8% anual, incluyendo la comisión especial del 1% del Banco; comisión de crédito: 1-1/4% por año. Las obras comprendidas en el programa y que se financien con los recursos del préstamo, deberán ser materialmente iniciadas dentro del plazo de dos años, a partir de la fecha del contrato de préstamo. Asimismo, los recursos del préstamo serían desembolsados dentro del plazo de cuatro años, a contarse desde la fecha de la firma del contrato (Ver 4.01).

E. Estado de los Diseños y Especificaciones

- 3.34 Se sintetiza de inmediato el estado de preparación de diseños finales y especificaciones de los subproyectos.

<u>Subproyectos</u>	<u>Diseños para Licitaciones</u>	<u>Especificaciones</u>
1. <u>Ing. Sanitaria</u>	Listos para 50% de las obras. Alto grado de avance de diseños restantes.	Se prevé que se completarán hasta septiembre 1976. (En 4° trimestre 1976 se convocarán once licitaciones).
2. <u>Transportes</u>	Listos para 100% obras.	Sólo faltan los de la Marina que se terminarán en mayo de 1976.
3. <u>Energ. Eléctrica.</u>		
FONATUR *	Listo para 80% obras.	Listos para 80% obras. (Últimas licitaciones se convocarán en noviembre 1976).
4. <u>Atract. Turísticos</u>	Listo para 70% obras y listo cronograma trabajos restauración.	Listos para 70% obras y listo cronograma trabajos restauración.
5. <u>Servicios Comunit.</u>		
Escuelas	100% terminados	Iniciada construcción.
Mercados	100% terminados	100% terminados
Campo deportivo	En elaboración	En elaboración.

-
- * La Comisión Federal de Electricidad (CFE) tiene la responsabilidad por el diseño de ingeniería, construcción y funcionamiento de la planta generadora, las líneas de transmisión y la expansión de la subestación receptora de CANCUN. La parte de ingeniería que corresponde a la CFE se lleva a cabo en su Oficina Regional de Mérida. FONATUR tiene la responsabilidad por el diseño de ingeniería y construcción de las líneas de subtransmisión, subestaciones más pequeñas y los sistemas de alumbrado y de distribución. Los diseños del subproyecto que son responsabilidad de FONATUR se ajustarán a los patrones de la CFE.

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA TURISTICA (CANCUN II)

Costo por Categorías de Inversión y Fuentes y Usos de Fondos

(Cifras en US\$ miles)

Categoría de Inversión	B I D				M E X I C O		
	Divisas a/		Moneda Local	Total	Divisas	Moneda Local	Total
	Directas	Indirectas					
Construcción	402	7.107	5.000	12.509	1.278	12.733	14.011
Gastos	115	1.385	-	1.500	256	3.554	3.810
Alquiler	180	3.011	-	3.191	566	4.058	4.624
Operación y Administración	-	-	-	-	200	3.000	3.200
Formación	-	-	-	-	1.200	800	2.000
Desarrollo Comunal	-	-	-	-	80 b/	640	720
Financieros							
Préstamos	2.600	-	-	2.600	-	715	715
Asignación Crédito	-	-	-	-	320	100	420
	<u>200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL	3.497	11.503	5.000	20.000	3.900	25.600	29.500
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Porcentaje	7,0	23,3	10,1	40,4	7,9	51,7	59,6

a/ Hay divisas para gastos locales.

b/ Corresponde a contenido importado indirecto a ser financiado por el prestatario.

IV. EJECUCION DEL PROYECTO

A. Período de ejecución y calendario de inversiones

- 4.01 El calendario de inversiones para el proyecto contempla los desembolsos en un lapso de cuatro años a partir de la fecha de la firma del contrato de préstamo. (Ver 3.24) El referido calendario, con el señalamiento de las inversiones correspondientes a sus fuentes de financiamiento, se presenta a continuación:

(En miles de US\$ o su equivalente)

	<u>1976</u>	<u>1977</u>	<u>1978</u>	<u>1979</u>	<u>Total</u>	<u>%</u>
1. BID						
Moneda local	1.000	1.500	2.000	500	5.000	10
Divisas	<u>2.707</u>	<u>4.082</u>	<u>4.193</u>	<u>4.018</u>	<u>15.000</u>	<u>30</u>
Subtotal	3.707	5.582	6.093	4.518	20.000	40
2. Prestatario	<u>5.254</u>	<u>6.273</u>	<u>13.286</u>	<u>4.687</u>	<u>29.500</u>	<u>60</u>
Total	<u>8.961</u>	<u>11.855</u>	<u>19.379</u>	<u>9.205</u>	<u>49.500</u>	<u>100</u>
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Porcentaje:	18,1	24,0	39,1	18,8	100	

B. Adquisición de bienes y servicios

- 4.02 Toda adquisición de equipos y maquinaria y contratación de obras para el proyecto, cuyo valor unitario o global exceda del equivalente de US\$50.000 sería sometida a licitación pública. Aquellas adquisiciones que se financien total o parcialmente con recursos del préstamo en divisas serían licitadas internacionalmente. Las que se financien con la moneda local del préstamo o de los recursos de contrapartida local podrían quedar restringidas al ámbito nacional. Se aplicará la política del Banco sobre márgenes de preferencia en las licitaciones del proyecto.

- 4.03 Se ha convenido con las autoridades mexicanas en la aplicación de un procedimiento de licitaciones substancialmente análogo al que se utilizó en el préstamo 217/OC-ME, que financió parcialmente la primera etapa de CANCUN. Los rasgos generales de ese procedimiento constan en el Anexo 4 de este documento.

C. Obras por administración o asignación directas

- 4.04 No obstante la aplicación de los criterios generales respecto a la adquisición de bienes y servicios, en el correspondiente contrato de préstamo se establecerá que el Banco podrá autorizar respecto a inversiones financiadas con el aporte local y relacionada con los subproyectos del paisajismo, restauración arqueológica y construcción de escuelas, se prescinda del requisito de licitación pública hasta por un monto total equivalente de US\$3.200.000 de acuerdo con el siguiente detalle:

<u>Subproyectos</u>	<u>Valores en US\$</u>
Atractivos Turísticos	
(i) Paisajismo <u>a/</u>	1.400.000
(ii) Restauración <u>b/</u>	450.000
Servicios Comunitarios	
(i) Escuelas (CAPFCE) <u>c/</u>	<u>450.000</u>
Subtotal	2.300.000
más: Imprevistos	460.000
Escalamiento costos	<u>440.000</u>
Total	3.200.000

a/ Serán ejecutadas por FONATUR.

b/ Se contratarán con el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

c/ Al Comité de Administración para el Financiamiento y Construcción de Escuelas (CAPFCE) le corresponde por ley la ejecución de esas obras en todo el país.

- 4.05 En relación con las obras de paisajismo y restauración arqueológica, la propia naturaleza de este tipo de realizaciones justifica la excepción. En cuanto a las escuelas, la excepción obedece a que serán construídas por el Comité de administración para el Financiamiento y Construcción de Escuelas (CAPFCE), que tiene su propio Departamento de Construcción y se encarga de estas obras en todo el país; las cuales son de características similares ya que

corresponden a modelos de aulas tipo que abaratan los costos. Cabe destacar que similar excepción para los subproyectos de paisajismo y restauración arqueológica se permitió con cargo a la contrapartida nacional, en el préstamo 217/OC-ME.

- 4.06 Se prevé también la adjudicación de paquetes de licitaciones o sea que se harán dos o más licitaciones simultáneamente para trabajos similares específicos, lo cual hará posible adjudicar uno o más contratos a un mismo contratista, integrándolos en un solo contrato.
- 4.07 El nivel de preparación de los diseños, planos, memorias y especificaciones permitiría iniciar los procedimientos de licitación en un período de entre 3 y 6 meses a partir de la firma del contrato de préstamo, por lo cual se considera razonable el período de cuatro años para la ejecución del proyecto. Cabe destacar que los documentos técnicos mencionados han sido realizados por firmas consultoras, por FONATUR y por entidades especializadas del Gobierno de México (Ver 3.34).

D. Cronograma de licitaciones

- 4.08 A continuación se presenta el cronograma tentativo de licitaciones correspondiente al proyecto:

CRONOGRAMA DE LICITACIONES

	<u>F E C H A S</u>		<u>Iniciación</u>
	<u>Concurso</u>	<u>Fallo</u>	<u>Obra</u>
<u>TRANSPORTES:</u>			
Ampliación del Puente Nichupté	Dic. 29/76	Ene. 3/77	Ene. 24/77
<u>Obras Portuarias:</u>			
Escollera	Jul. 6/76	Ago. 5/77	Ago.17/77
Muelles	Jul. 6/76	Ago. 5/77	Ago.17/77
Dragado y Reellenos Zona "E"	Jul.20/76	Ago.25/77	Set. 7/77
Dragados Canal	Jul.20/76	Ago.25/77	Set. 7/77

	F E C H A S		Iniciación
	<u>Concurso</u>	<u>Fallo</u>	<u>Obra</u>
<u>AGUA POTABLE:</u>			
Conducción Zona Turística	Jul.13/76	Set.20/76	Oct.11/76
Abastecimiento Z. Hotelera	Mar. 2/76	Abr.12/76	Abr.12/76
Bombeo Zona Turística	Nov.26/75	Dic.29/75	Ene.10/76
Distribución Zona Urbana	Nov.26/75	Dic.29/75	Ene.10/76
Potabilización Zona Urbana	Nov.26/75	Dic.29/75	Ene.10/76
Regularización Zona Urbana	Nov.26/75	Dic.29/75	Ene.10/76
Bombeo Zona Urbana	Nov.26/75	Dic.29/75	Ene.10/76
Red Manzana 1	Nov.26/75	Dic.29/75	Ene.10/76
Red Manzana 4	Set.19/75	Oct.24/75	Dic.15/75
Red Manzana 20	Set.19/75	Oct.24/75	Dic.15/75
Red Manzana 26	Set.19/75	Oct.24/75	Dic.15/75
Red Manzana 27	Nov.26/76	Dic.29/76	Ene.10/77
Red Manzana 63	Ago.19/75	Set.22/75	Oct.13/75
Red Manzana 64	Ago.19/75	Set.22/75	Oct.13/75
Zona de Granjas	Nov.26/76	Dic.29/76	Ene.10/77
<u>ALCANTARILLADO:</u>			
Ducto y Red Zona Turística	Mar.15/76	Mar.19/76	Abr.10/76
Tratamiento Zona Turística	Mar.15/76	Mar.19/76	Abr.10/76
Tratamiento Nueva Z. Turística	Ene. 3/77	Feb. 7/77	Mar. 7/77
Bombeo Zona Turística	Mar.15/76	Mar.19/76	Abr.10/76
Red Manzana 1	Nov.26/75	Dic.29/76	Ene.10/77
Red Manzana 4	Set.19/75	Oct.24/75	Dic.15/75
Red Manzana 20	Set.19/75	Oct.24/75	Dic.15/75
Red Manzana 26	Set.19/75	Oct.24/75	Dic.15/75
Red Manzana 27	Nov.26/76	Dic.29/76	Ene.10/77
Red Manzana 63	Ago.19/75	Set.22/75	Oct.13/75
Red Manzana 64	Ago.19/75	Set.22/75	Oct.13/75
Zona de Granjas	Nov.26/76	Dic.29/76	Ene.10/77
Colector General Zona Urbana	Nov.26/76	Dic.29/76	Ene.10/77
Tratamiento Zona Urbana	Nov.26/76	Dic.29/76	Ene.10/77
Bombeo Zona Urbana	Mar. 3/76	Mar.12/76	Mar.26/76
Drenaje Pluvial Zona Turística	Mar. 3/76	Mar.12/76	Mar.26/76
Drenaje Pluvial Zona Urbana	Mar. 3/76	Mar.12/76	Mar.26/76

	F E C H A S		Iniciación
	<u>Concurso</u>	<u>Fallo</u>	<u>Obra</u>
<u>ELECTRIFICACION:</u>			
Generación	Mar. 10/76	Abr. 14/76	Abr. 28/76
Transmisión	Mar. 10/76	Abr. 14/76	Abr. 28/76
Sub-Estación	Set. 22/75	Oct. 24/75	Nov. 3/75
Alumbrado Zona Turística	Abr. 5/76	May. 10/76	May. 24/76
Red y Alumbrado Zona Urbana	Abr. 5/76	May. 10/76	May. 24/76
Manzana 1	Nov. 26/76	Dic. 29/76	Ene. 10/77
Manzana 4	Set. 19/75	Oct. 24/75	Dic. 15/75
Manzana 20	Set. 19/75	Oct. 24/75	Dic. 15/75
Manzana 26	Set. 19/75	Oct. 24/75	Dic. 15/75
Manzana 27	Nov. 26/76	Dic. 29/76	Ene. 10/77
Manzana 63	Ago. 19/75	Set. 22/75	Oct. 13/75
Manzana 64	Ago. 19/75	Set. 22/75	Oct. 13/75
Zona de Granjas	Nov. 26/76	Dic. 29/76	Ene. 10/77
Red Zona Turística:			
Zona "B"	May. 7/76	Jun. 14/76	Jun. 28/76
Zona "E"	May. 7/76	Jun. 14/76	Jun. 28/76
<u>URBANIZACION:</u>			
Zona Turística:			
Ampliación Boulevard	Ago. 1/76	Set. 1/76	Oct. 1/76
Terracería Zona "B"	May. 7/76	Jun. 14/76	Jun. 28/76
Terracería Zona "A"	May. 7/76	Jun. 14/76	Jun. 28/76
Zona Urbana:			
Terracerías Y Pavimentación			
Manzana 1	Nov. 26/76	Dic. 29/76	Ene. 10/77
Manzana 4	Set. 19/75	Oct. 24/75	Dic. 15/75
Manzana 20	Set. 19/75	Oct. 24/75	Dic. 15/75
Manzana 26	Set. 19/75	Oct. 24/75	Dic. 15/75
Manzana 27	Nov. 26/76	Dic. 29/76	Ene. 10/77
Manzana 63	Ago. 19/75	Set. 22/75	Oct. 13/75
Manzana 64	Ago. 19/75	Set. 22/75	Oct. 13/75
Zona de Granjas	Oct. 26/76	Dic. 29/76	Ene. 10/77
Ave. Tulum y Obras Menores	Nov. 22/76	Dic. 27/76	Ene. 10/77

	<u>F E C H A S</u>		<u>Iniciación</u>
	<u>Concurso</u>	<u>Fallo</u>	<u>Obra</u>
<u>PAISAJISMO:</u>			
Paisajismo Urbano	Nov.22/76	Dic.27/76	Ene.10/77
Ampliación Boulevard			
Zona Turística			
Avenidas Ciudad	Mar. 2/76	Abr. 5/76	Abr.19/76
<u>PLAYAS POPULARES:</u>			
Playa Linda	Mar. 2/76	Abr. 5/76	Abr.19/76
Playa Langosta	Mar. 2/76	Abr. 5/76	Abr.19/76
Playa Caracol	Mar. 2/76	Abr. 5/76	Abr.19/76
Playa Gaviota	Mar. 2/76	Abr. 5/76	Abr.19/76
<u>EMBARCADEROS:</u>			
Municipal	Set.10/75	Oct.13/75	Nov. 3/75
Cenzontle	Mar. 8/76	Abr.12/76	Abr.26/76
Mauricio	Mar. 8/76	Abr.12/76	Abr.26/76
Rada	Mar. 8/76	Abr.12/76	Abr.26/76
Garza Blanca	Mar. 8/76	Abr.12/76	Abr.26/76
<u>PROGRAMA DE SERVICIOS:</u>			
Escuela Secundaria			
Capacitación Turística			
Ciudad Deportiva	Mar. 8/76	Abr.12/76	Abr.26/76
Mercado Manzana 28	Dic. 6/76	Ene.10/76	Ene.24/77
Mercado Manzana 27	Dic. 6/76	Ene.10/76	Ene.24/77

E. Reconocimiento de gastos previos y de compromisos contraídos

4.09 Con fecha 10. de marzo de 1976, NAFINSA se ha dirigido a la sede del Banco solicitando reconocimiento de financiamiento retroactivo por un monto equivalente hasta US\$7.000.000 que correspondería a gastos para el programa CANCUN II, incurridos desde la fecha de presentación de la solicitud (21 de octubre de 1975) hasta la firma del contrato de préstamo. (Se estima podría efectivizarse en el curso del tercer trimestre de 1976).

4.10 Los gastos incurridos y los compromisos adquiridos son de las siguientes magnitudes, las cuales se expresan en su equivalente en miles de US\$:

Pago obras efectuadas	a/	1.650
Obras adjudicadas por pagar	b/	<u>5.250</u>
		6.900

a/ Monto pagado hasta el 31 de diciembre de 1975 por obras construídas después del 21 de octubre de 1975 en que se presentó la solicitud de préstamo al BID.

b/ Corresponde a obras cuya ejecución se ha asignado después del 21 de octubre de 1975, pero cuyo pago tendrá que efectuarse hasta el 30 de junio de 1976, fecha en que se estima podría firmarse el contrato.

4.11 La Representación ha remitido a la sede para su análisis la documentación justificatoria presentada por el ejecutor. Al respecto, conviene indicar que la documentación relacionada exclusivamente con licitaciones fue en su oportunidad examinada por la Representación del Banco, la cual estuvo de acuerdo en que los procedimientos que se seguían eran los que el mismo Banco había considerado aceptables para el préstamo 217/OC-ME.

4.12 Se recomienda que, de la magnitud solicitada de reconocimiento de financiamiento retroactivo de hasta el equivalente de US\$7.000.000, se reconozca con cargo a los recursos del préstamo hasta el monto de US\$2.100.000. La contrapartida nacional debería financiar el saldo restante, o sea hasta US\$4.900.000 o su equivalente. Desde luego, los gastos incurridos en el financiamiento retroactivo solicitado deberán de haberse realizado conforme con las disposiciones de la Resolución y las del eventual contrato de préstamo para que sean elegibles para el reconocimiento propuesto.

- 4.13 Cabe destacar que NAFINSA no especifica en su solicitud la magnitud que esperaría fuera reconocida con cargo a la contrapartida nacional y/o a los recursos del eventual préstamo.

F. Aspectos especiales de la ejecución

- 4.14 El organismo ejecutor sería NAFINSA en su condición de Fiduciaria del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), constituido por convenio suscrito por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y NAFINSA.^{1/}
- 4.15 El proyecto comprende la ejecución de diversas obras de infraestructura física a ejecutarse principalmente por FONATUR, con excepción de algunos subproyectos específicos que ejecutarán otras entidades del sector público. Sin embargo, la responsabilidad exclusiva por la coordinación del proyecto en su nivel operativo corresponderá solamente a FONATUR.
- 4.16 Con respecto a aquellos subproyectos cuya ejecución quedará bajo la responsabilidad de FONATUR, debe señalarse que, en algunos casos, esta entidad actuará directamente y, en otros, la ejecución la realizará un tercero por contrato pero bajo la inmediata supervisión de FONATUR.
- 4.17 Las obras cuya ejecución quedará bajo la responsabilidad de FONATUR serían las siguientes:

- Saneamiento ambiental
- Calles, avenidas y trabajos previos
- Fuentes
- Urbanización y jardinería
- Dragado y relleno
- Acondicionamiento zona turística
- Zonas comerciales y cívicas
- Publicidad y promoción
- Tratamiento de playas populares
- Muelles y embarcaderos
- Escuelas de enseñanza elemental
- Escuelas de Capacitación Turística

^{1/} Debido a la importancia que reviste el turismo para México y considerando la necesidad de coordinar en forma efectiva los esfuerzos encaminados a su desarrollo integral, el Gobierno Federal constituyó el 16 de abril de 1974, el fideicomiso denominado FONATUR, administrado por NAFINSA. Este fideicomiso quedó constituido por la integración de dos fideicomisos entonces existentes: Fondo de Promoción de Infraestructura Turística (INFRATUR), administrado por el Banco de México, S.A., y Fondo de Garantía y Fomento al Turismo (FOGATUR), administrado por NAFINSA. La constitución legal se derivó de la promulgación de la Ley Federal de Fomento al Turismo, publicada en el Diario Oficial el 28 de enero de 1974. Según esta Ley, FONATUR "tendrá por objeto asesorar, desarrollar y financiar planes y programas de fomento al turismo".

- 4.18 Con respecto a las obras de electrificación y restauración arqueológica, FONATUR contará con la participación de la Comisión Federal de Electricidad, y el Instituto Nacional de Antropología e Historia, respectivamente. Las obras de agua potable y alcantarillado serán ejecutadas por FONATUR que, de acuerdo con la Ley Federal de Aguas, deberá someterse a la supervisión de la Secretaría de Recursos Hidráulicos (SRH). Dicha supervisión será ejercida a través de la Gerencia de la SRH en el Estado de Quintana Roo, la cual, además tiene un delegado en la Junta Municipal que administra los sistemas de agua potable y alcantarillado de Cancún.
- 4.19 Las relaciones de FONATUR con cada una de las entidades nombradas quedarían definidas en un convenio que se presentaría a la aprobación del Banco, con anterioridad al primer desembolso para la ejecución de las obras.
- 4.20 En contraste con el predominio de FONATUR previsto para la ejecución y supervisión de las obras de la segunda etapa, conviene recordar las modalidades aplicadas en la etapa anterior. En efecto, para la ejecución del proyecto CANCUN I y la utilización de los recursos del préstamo 217/OC-ME, se previó la participación de: (a) el fideicomiso administrado por el Banco de México, S.A. que se denominaba Fondo de Promoción de Infraestructura Turística (INFRATUR), que ejecutaría las obras turísticas de urbanización y servicios en la zona turística y en la ciudad Cancún y coordinaría las demás instituciones ejecutoras o participantes; (b) la Secretaría de Obras Públicas (SOP), que tendría a su cargo la construcción del aeropuerto y sus servicios conexos; y (c) la Secretaría de Recursos Hidráulicos (SRH) encargada de las obras de agua potable.
- 4.21 También existen diferencias en el financiamiento de cada una de las dos etapas del proyecto CANCUN, conforme se destaca en el cuadro siguiente:

<u>Porcentaje financiamiento previsto</u>		
	<u>CANCUN I</u>	<u>CANCUN II</u>
<u>Préstamo BID</u>	45,65	40,40
<u>Aporte Nacional</u>	54,35	59,60
(i) <u>Gobierno Federal</u>	(22,05)	-
Directamente a través de la Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Recursos Hidráulicos y Comisión Federal de Electricidad		
(ii) <u>Gobierno Federal</u>	(32,30)	-
Por medio de INFRATUR		
(iii) <u>Gobierno Federal</u>		(59,60)
Por medio de FONATUR		
<u>TOTAL</u>	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>
	=====	=====

- 4.22 Otra diferencia que también cabe hacer resaltar consiste en que en la primera etapa se previó destinar el 72% de las inversiones a la construcción de obras en la zona turística y el 28% restante a obras de naturaleza social (excepto vivienda) destinadas a la llamada población de servicios. En la segunda etapa se prevé que el 53% del costo de las inversiones será de naturaleza social y el 47% restante correspondería a obras ubicadas en la zona turística.

G. Operación y Mantenimiento

- 4.23 Se describe de inmediato el sistema que prevalecerá para la operación y mantenimiento de los subproyectos de la segunda etapa.

1. Ingeniería Sanitaria.

- 4.24 Las obras de agua potable y alcantarillado se integrarán al sistema que está bajo la responsabilidad de la Junta Municipal que administra los sistemas de agua potable y alcantarillado de Cancún.
- 4.25 En sus etapas iniciales de funcionamiento, los sistemas de agua potable, alcantarillado y saneamiento ambiental fueron operados por FONATUR, que progresivamente los ha traspasado al Municipio para su administración. De acuerdo con la Ley Federal de Aguas, la SRH debe participar en la operación de los sistemas de agua potable y alcantarillado, habiéndose constituido con tal propósito una Junta Municipal, en la cual está representada la SRH, FONATUR y las autoridades municipales.
- 4.26 De acuerdo con los términos del contrato de préstamo 217/OC-ME, los servicios de agua potable y alcantarillado deben gozar de autosuficiencia financiera a partir de 1982, debiendo las tarifas cubrir todos los gastos de explotación, inclusive depreciación, y permitir la amortización de la parte proporcional del préstamo. Con tal propósito, la SRH realizó un estudio tarifario con proyecciones hasta el año 1989. Es así como, para cubrir los costos del sistema, que incluyen los de los servicios de agua potable y alcantarillado sobre la base de caudales servidos, la SRH ha propuesto un sistema tarifario que, de acuerdo con la ley, debe ser aprobado por la Legislatura del Estado de Quintana Roo. Dichas tarifas excederían los requisitos del contrato de préstamo 217/OC-ME al cubrir, no sólo la amortización del préstamo sino la de todas las inversiones realizadas. Las tarifas se aplicarían y cobrarían a partir de abril de 1975 en que se inició el servicio con conexiones y medidores a nivel de predio.

2. Transportes.

- 4.27 La operación y mantenimiento de la infraestructura de transportes será efectuada por FONATUR con su propio equipo de trabajo. FONATUR ha ejecutado satisfactoriamente tales trabajos para la actual infraestructura e instalaciones.

3. Energía eléctrica.

- 4.28 A su vez, cuando se termine la construcción de las obras de distribución efectuadas por FONATUR, la Comisión Federal de Electricidad (CFE), efectuaría una inspección de las mismas. Si se considera que dichas instalaciones son satisfactorias para su funcionamiento comercial, éstas pasarían a ser propiedad de la CFE, la cual incluiría los costos en su tarifa base y operaría y mantendría las instalaciones como lo hace con otros sistemas de distribución en todo México que son también propiedad de la nación.
- 4.29 La CFE facturará y cobrará el consumo de energía y electricidad según el plan de tarifas aplicables a todo México. Resulta interesante observar que la tarifa corriente para consumidores residenciales utiliza una tarifa escalonada según la cual el precio por kilowat/hora aumenta en cada grupo subsiguiente, a saber:

US\$ centavos 3,52/kwh por los primeros 50 kwh
US\$ centavos 5,28/kwh por los siguientes 50 kwh, y
US\$ centavos 7,92/kwh por los restantes kwh.

4. Atractivos Turísticos.

- 4.30 Para las obras referentes a atractivos turísticos naturales:
(i) tanto las obras de jardinería como las playas, pasarán bajo la responsabilidad de la Municipalidad de Benito Juárez, con cabecera en Cancún; (ii) las obras civiles de las playas se entregarán en concesiones por concurso público.
- 4.31 En lo que atañe a atractivos turísticos culturales, el Instituto Nacional de Antropología e Historia será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de restauración arqueológica.

5. Servicios comunitarios.

- 4.32 Las obras de escuelas y campo deportivo, una vez ejecutadas, serán entregadas por FONATUR al Municipio de Benito Juárez, con cabecera en Cancún, para su operación y mantenimiento. Los mercados serán administrados por un fideicomiso de patrimonio municipal constituido con participación de FONATUR.

H. Aspectos legales relacionados con el Proyecto

1. Tenencia de la tierra,

- 4.33 Con excepción de las tierras que ocupa la denominada Colonia Puerto Juárez, la totalidad de la tierra en la que se efectuarán las obras de la Segunda Etapa de CANCUN son propiedad de FONATUR. 1/

2. El fideicomiso de Puerto Juárez.

- 4.34 Parte de los recursos del proyecto y del préstamo serán destinados a la realización de obras de infraestructura de interés social en el sector destinado a habitación de los trabajadores de los distintos servicios existentes en Cancún, así como de sus familiares. Este sector está situado físicamente fuera del perímetro de la isla Cancún, en territorio del Estado Quintana Roo, no siendo, por tanto, los terrenos a ser utilizados propiedad de FONATUR, sino del Estado mencionado.
- 4.35 A los efectos de destinar tales recursos a las mencionadas obras, se contempla la constitución de un fideicomiso traslativo de dominio e irrevocable a celebrarse de una parte por el Gobierno del Estado de Quintana Roo, de otra el Banco Mexicano, S.A., y de una tercera parte NAFINSA, en su carácter de fiduciaria del Gobierno Federal para el manejo de FONATUR. Siendo necesario el dar cumplimiento a determinados trámites antes de formalizar tal contrato de fideicomiso, las partes celebraron, con fecha 19 de octubre de 1975, un denominado contrato preparatorio del mismo, mediante el cual se expresa tal propósito.
- 4.36 En dicho contrato preparatorio se señala que por Decreto del Ejecutivo Federal de fecha 27 de noviembre de 1974, publicado en el Diario Oficial de la Federación, correspondiente al día 3 de diciembre del mismo año, el Gobierno Federal cedió al Gobierno del Estado de Quintana Roo una superficie de 767 hectáreas. Por circular de fecha 4 de julio de 1975, el Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo, hizo saber a los habitantes de ciudad Cancún, la decisión del Gobierno del Estado, de proceder a regularizar y titular la zona comprendida dentro de dicha extensión de terreno, mediante su afectación en fideicomiso, a fin de poder llevar a cabo la urbanización integral de toda ciudad Cancún.
- 4.37 Para llevar a cabo la regularización, titulación y urbanización de que se trata, el Gobierno del Estado está de acuerdo en afectar en fideicomiso traslativo de dominio e irrevocable, los terrenos en cuestión, para los fines que más adelante se señalan, en el entendido de que las superficies a fideicomitir serán señaladas en su debida oportunidad.
- 1/ FONATUR adquirió en propiedad una extensión de 12.000 hectáreas, de las cuales 4.000 ha. son aprovechables, 1.800 ha. son manglares eventualmente aprovechables si se realizan obras de relleno y las restantes 6.200 ha. están cubiertas por agua. FONATUR es el único propietario de toda la isla Cancún y de la zona continental donde se desarrolla el proyecto.

- 4.38 Mediante convenio celebrado entre el Gobierno del Estado y Nacional Financiera, S.A. en su carácter de Fiduciaria del Gobierno Federal para el manejo de FONATUR, ambas partes acordaron que FONATUR llevaría a cabo las obras de urbanización e infraestructura en el perímetro de la superficie cedida al Gobierno del Estado, para lo cual tanto el Gobierno del Estado como el Municipio daría todas las facilidades a FONATUR.

3. Otros aspectos legales.

(a) El Estado de Quintana Roo

- 4.39 Con posterioridad a la suscripción del Contrato de Préstamo No. 217/OC-ME, el hasta entonces Territorio de Quintana Roo pasó a ser el Estado Libre de Quintana Roo, como consecuencia de haberse promulgado, en el Período Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, de fecha 12 de enero de 1975, la correspondiente Constitución Política del mencionado estado, en la que se determinan los principios fundamentales de su ordenamiento jurídico.
- 4.40 Dicha constitución establece que el supremo poder estatal se divide, para su ejercicio, en Legislativo, Ejecutivo y Judicial, señalando las normas fundamentales correspondientes a cada uno de los tres poderes. Igualmente establece dicha Constitución que el Estado de Quintana Roo se integra con diversos municipios, entre los cuales se encuentra el de Benito Juárez, señalándose los límites de dicho Municipio, así como que su cabecera estará en Cancún. El Artículo 130, ordinal VI de dicho texto constitucional establece:

"La extensión, límites y cabeceras de los municipios del Estado son:

VI. MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ con cabecera en Cancún: al Norte el paralelo que pasa 200 metros al sur del faro de la Punta del Meco. Al sur el Municipio de Cozumel y el Mar Caribe. Al este, el Mar Caribe y al oeste el Municipio de Lázaro Cárdenas. Quedan en su jurisdicción la Isla de Cancún y cayos adyacentes,"...

(b) El Municipio de Benito Juárez

- 4.41 Como consecuencia de las disposiciones constitucionales a que hemos hecho alusión en el literal que antecede, se ha creado el municipio de Benito Juárez, con cabecera en Cancún, estando por tanto las obras a ser realizadas dentro del proyecto situadas en el hoy Municipio de Benito Juárez, por lo que el régimen municipal que dicho municipio establezca habrá de ser de aplicación a las propiedades existentes o que en el futuro se construyeron en Cancún.

- 4.42 Al respecto cabe señalar expresamente que las facultades y obligaciones de los municipios aparecen consagradas en el Artículo 159 del texto constitucional y en el mismo resultan de interés sus ordinales IX y X, que literalmente establecen:

"IX. Cooperar con las autoridades federales y estatales en las funciones de su competencia y planes de desarrollo dentro del municipio."

"X. Proceder conforme a la Ley sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas con auxilio del Instituto correspondiente, para ordenar la suspensión provisional de las obras de restauración y conservación de bienes declarados monumentos, y que se ejecuten sin la autorización o permiso correspondiente."

Tales obligaciones municipales garantizan que el municipio cooperará con las autoridades federales y estatales en la realización de las obras del Proyecto.

I. Supervisión por el Ejecutor

- 4.43 Será desempeñada por el Fondo Nacional de Turismo (FONATUR).

J. Supervisión por el Banco.

- 4.44 La supervisión general del proyecto será ejecutada a través de la Representación del Banco en México.

K. Auditoría Externa

- 4.45 Durante el período de vigencia de las obligaciones del deudor con el Banco, se presentarán a éste en los plazos que se acuerden, los estados financieros anuales del deudor y del proyecto dictaminados por una firma de auditores independientes y aceptable al Banco.

- 45 -

V. PRESTATARIO Y EJECUTOR 1/

A. El Prestatario

- 5.01 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.

B. Organismo Ejecutor

1. Identidad

- 5.02 El ejecutor sería también Nacional Financiera, S.A., en su condición de fiduciaria del fideicomiso denominado "Fondo de Fomento al Turismo" (FONATUR).

2. Creación del FONATUR

- 5.03 La denominada "Ley Federal de Turismo", de 29 de diciembre de 1973, publicada en el Diario Oficial de la Federación Mexicana correspondiente al día 28 de enero de 1974, creó el Fondo Nacional de Fomento al Turismo, disponiendo dicha Ley que el Ejecutivo Federal señalaría la institución financiera que actuaría como fiduciario del fideicomiso que al efecto se habría de constituir, habiendo recaído tal condición en NAFINSA, por decisión de dicho Ejecutivo Federal. Igualmente disponía la mencionada Ley que FONATUR era cesionario de los derechos y obligaciones del fideicomiso denominado Fondo de Promoción de Infraestructura Turística, constituido por el Gobierno Federal en el Banco de México, S.A., quien transmitió en cumplimiento de dicha disposición legal a NAFINSA, en su expresada condición de fiduciaria de FONATUR, tales derechos y obligaciones. En cumplimiento de la mencionada Ley, y mediante Contrato de Fideicomiso de fecha 24 de marzo de 1974, el Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, constituyó con NAFINSA, con expresa aceptación de ésta, un fideicomiso para el objeto y con las características que en dicho contrato se especifican.

3. Recursos

- 5.04 Establece el mencionado contrato de 29 de marzo de 1974, que FONATUR se integrará con:
- (a) El Patrimonio de los Fondos de Garantía y Fomento del Turismo y de Promoción de Infraestructura Turística, cuya transmisión se efectuaría conforme se establece en el mismo contrato.
 - (b) Las aportaciones del Gobierno Federal, de los Gobiernos Estatales y Municipales, de los organismos y de las empresas públicas y de los particulares.

1/ Se acompaña como Anexo N° 5 el Análisis Financiero de NAFINSA y como Anexo N° 6 el Informe del Departamento Legal sobre el prestatario, el organismo ejecutor y disposiciones legales sobre el Proyecto.

- (c) Los créditos que previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público se obtengan de fuentes nacionales o internacionales.
- (d) El producto de sus operaciones y de la inversión de fondos; y
- (e) Los demás recursos que obtenga por cualquier otro concepto.

4. Duración

- 5.05 En el contrato analizado no se establece disposición alguna en relación con la duración del Fideicomiso, pero en su Cláusula Décimo-cuarta se establece que el "Gobierno" se reserva el derecho de revocar el presente Fideicomiso, lo que equivale a expresar que su duración es indefinida, hasta que el Gobierno decida su revocación.

5. Objeto y Funciones

- 5.06 La Ley de su creación establece que FONATUR tendrá por objeto asesorar, desarrollar y financiar planes y programas de fomento al turismo. Para cumplir con sus finalidades FONATUR tiene las siguientes funciones:
- (a) Impulsar la formación y desarrollo de empresas mexicanas dedicadas a la actividad turística.
 - (b) Llevar a cabo el desarrollo de nuevas regiones y centros turísticos, y el fomento de los ya existentes que le encomiende la Secretaría de Turismo.
 - (c) Fomentar y orientar la inversión privada hacia zonas y proyectos turísticos de interés nacional.
 - (d) Adquirir, urbanizar, fraccionar, vender, arrendar y administrar bienes inmuebles para proyectos turísticos.
 - (e) Garantizar a las instituciones de crédito, los préstamos que otorguen a personas dedicadas a las actividades turísticas o conexas a éstas.
 - (f) Garantizar la amortización y pago de intereses de obligaciones o valores que se emitan con intervención de instituciones de crédito, con el propósito de destinar al fomento del turismo los recursos que con ellos se obtengan.
 - (g) Suscribir acciones de sociedades dedicadas a actividades del turismo, con carácter de inversión transitoria.
 - (h) Adquirir obligaciones y valores emitidos por instituciones de crédito, para el fomento del turismo.

- (i) Descontar a las instituciones de crédito, títulos provenientes de créditos otorgados a personas dedicadas a actividades turísticas o conexas.
- (j) Otorgar créditos a las personas dedicadas al turismo.
- (k) Emitir certificados de participación.
- (l) Otorgar créditos directos para el uso de los planes y paquetes de turismo social interior, que formule o apruebe la Secretaría de Turismo.
- (m) Administrar en cuentas individuales el fondo de seguro y ahorro de los guías y guías-choferes; y
- (n) Las demás relacionadas con la finalidad del Fondo que le señale el Ejecutivo Federal.

6. Comité Técnico

- 5.07 La autoridad máxima de FONATUR corresponde al Comité Técnico y de Distribución de Fondos, que está integrado por seis miembros. Corresponde el nombremiento de un propietario y su respectivo suplente, a cada una de las siguientes entidades: (a) Secretaría de Turismo; (b) Secretaría de Hacienda y Crédito Público; (c) Secretaría del Patrimonio Nacional; (d) Secretaría de la Presidencia; (e) Banco de México, S.A.; y (f) Nacional Financiera, S. A.

Además forman parte del Comité, con voz pero sin voto, un representante de la Confederación de Cámaras Nacionales de Comercio de la Confederación de Cámaras Industriales, un representante del Congreso Nacional Permanente Agrario y un representante del Congreso del Trabajo que lo será un representante de los sindicatos mayoritarios relacionados a la actividad turística.

Al personero máximo (Secretario) de la Secretaría de Turismo corresponde la representación de la misma ante el Comité y funge como su Presidente.

Las resoluciones se toman por mayoría de votos y el Presidente tiene voto de calidad.

El Director General del Fondo Nacional de Fomento al Turismo concurre a las sesiones con voz, pero sin voto.

El Comité Técnico y de Distribución de Fondos tiene las siguientes facultades:

- (a) Aprobar los programas, planes, proyectos y presupuestos anuales de operación;

- (b) Fijar las condiciones generales para la adquisición, urbanización, fraccionamiento, venta, arrendamiento o administración de inmuebles;
- (c) Determinar las bases generales de los convenios y contratos para ejecutar obras y administrar servicios;
- (d) Fijar las primas por el otorgamiento de garantías y los intereses por las operaciones que se realicen;
- (e) Autorizar las operaciones del fideicomiso;
- (f) Expedir su reglamento interior;
- (g) Facultar a la persona o personas que estime pertinente para autorizar créditos y operaciones dentro de los límites que el propio Comité o las Reglas de Operación señalen; y
- (h) Las demás que le atribuyan la Ley Federal de Fomento al Turismo las Reglas de Operación y el Contrato de Fideicomiso.

7. El Delegado Fiduciario Especial

5.08 Para el desempeño de su cometido, NAFINSA, a propuesta del Presidente de la República, designa un Delegado Fiduciario Especial que con el carácter de Director General de FONATUR, tiene las siguientes funciones:

- (a) Representar a NAFINSA.
- (b) Ejecutar las resoluciones del Comité Técnico y de Distribución de Fondos.
- (c) Elaborar los programas, planes, proyectos, presupuestos y estimados financieros anuales de FONATUR.
- (d) Contratar el personal necesario para la realización de la finalidad del fideicomiso, y
- (e) Las demás que le atribuyen la Ley Federal de Fomento al Turismo, las Reglas de Operación y el contrato de fideicomiso.

5.09 El Director General dirige las actividades del FONATUR, con el apoyo de 3 ejecutivos principales: el Contralor General, responsable de la administración financiera; el Director Adjunto de Operaciones, encargado de las áreas comercial y de crédito; y el Director Adjunto de Desarrollo, encargado de la planeación, estudios económicos y de la dirección de los proyectos en etapa de desarrollo. Cada uno de los ejecutivos mencionados coordina un conjunto de gerencias que desarrollan las funciones bajo su responsabilidad.

C. Capacidad Administrativa

1. Administración Financiera

- 5.10 La administración financiera de FONATUR está a cargo del Contralor General en coordinación con el Director Adjunto de Desarrollo.
- 5.11 La aplicación de los recursos financieros es objeto de planificación y las alternativas de inversión son estudiadas y elegidas sobre la base de estudios técnicos racionales que se dirigen al cumplimiento de los objetivos de FONATUR en forma óptima.
- 5.12 La obtención de recursos es también planificada y se ha logrado captar cantidades importantes mediante la colocación de certificados nominativos no negociables en adición a los recursos proporcionados por el Gobierno Federal. Estas operaciones han sido autorizadas por la Secretaría de Hacienda.
- 5.13 FONATUR mantiene permanentemente informada a Nacional Financiera, S.A. del manejo de los recursos financieros mediante estados contables y presupuestarios mensuales.
- 5.14 Los incrementos habidos en el costo de las obras programadas han sido aprobadas en todos sus puntos por el Gobierno Federal quien en todo momento ha autorizado los aportes adicionales de recursos necesarios para su ejecución.

2. Sistema Contable

- 5.15 El sistema contable que utiliza el FONATUR llena las necesidades de la contabilidad general, del control presupuestario, proporciona informes oportunos sobre el costo y el desarrollo de los proyectos en ejecución y sobre las operaciones de crédito de FONATUR. El plan de cuentas está diseñado para permitir que las unidades administrativas de cada proyecto controlen sus operaciones en forma descentralizada en coordinación con la oficina central.
- 5.16 El registro de la contabilidad general se hace mediante equipos mecanizados y el control de los créditos se procesa en equipos de computación electrónica. El control interno de FONATUR está estructurado sobre la base de la unidad de auditoría interna que informa directamente a la Dirección General y de la Contraloría General que supervisa las operaciones que afectan los activos de FONATUR. El conjunto de normas de operación y los procedimientos administrativos dan a la Contraloría General la oportunidad y los elementos necesarios para ejercer un control permanente de las operaciones de FONATUR.
- 5.17 La auditoría externa está encargada a una empresa de Contadores Públicos independientes que el Banco considera aceptable para que se encargue de la auditoría del proyecto.

3. Abastecimientos

- 5.18 La función de abastecimientos de FONATUR está a cargo de la Gerencia de Adquisiciones y Servicios que informa al Contralor General de la Institución.
- 5.19 En adición al personal técnico y administrativo de la Gerencia que atiende las operaciones corrientes, ocasionalmente se hace asesorar por profesionales para la selección de equipos o productos de gran especialización.
- 5.20 Los procedimientos de adquisiciones de FONATUR están gobernados por las normas de control interno, las reglamentaciones inherentes a los fondos empleados y los procedimientos legales de importación.
- 5.21 Para las adquisiciones financiadas con fondos proporcionados por el Gobierno Federal, corresponde cumplir con lo dispuesto en el Reglamento interior de la Secretaría del Patrimonio Nacional que, entre otras materias, establece los requisitos que deben cumplir los proveedores del Estado.
- 5.22 El sistema establecido para controlar la secuencia que siguen las solicitudes de abastecimiento proporciona información permanente para el seguimiento de las etapas de cada adquisición y permite verificar el cumplimiento de los requisitos que corresponden a cada operación.
- 5.23 Las aprobaciones de las solicitudes de abastecimiento están referidas a los niveles de responsabilidad interna de FONATUR, de acuerdo al monto de la operación. Las modalidades que se adoptan para las órdenes de trabajo y los contratos de abastecimiento consideran medidas proporcionales para cautelar los derechos de FONATUR.

4. Personal

- 5.24 Al 31 de diciembre de 1975, la dotación de personal de FONATUR ascendía a 190 personas de contrato permanente, de las cuales el 47% eran profesionales que estaban distribuidos proporcionalmente en los mandos superiores y medios de cada departamento.
- 5.25 Además, la Residencia en CANCUN cuenta con 131 personas de contrato temporal de las cuales el 20% son profesionales, el 15% son técnicos y el 64% es personal administrativo y de servicios.

5. Situación Financiera

- 5.26 En la actualidad FONATUR cumple sus objetivos mediante dos líneas de operación:

- (a) El desarrollo de nuevas áreas turísticas que se caracteriza por inversiones iniciales relativamente altas, con un período de recuperación mediano y largo y de una rentabilidad probablemente baja en los primeros años de operación.
- (b) Actividad crediticia en apoyo de la industria hotelera que tiene un plazo de recuperación más breve que el caso anterior y de tasas de rentabilidad más uniformes.

5.27 En los ejercicios de 1974 y 1975 FONATUR ha realizado fuertes inversiones en las etapas iniciales de desarrollo de los proyectos de Ixtapa Zihuatanejo, Oaxaca, CANCUN y otros lo que se refleja en el monto de sus activos que han aumentado de US\$98 millones a US\$220 millones.

5.28 Los incrementos mayores corresponden a la inversión en infraestructura turística y a los recursos destinados a préstamos como sigue:

(en millones de US\$ o su equivalente)

	<u>1974</u>	<u>1975</u>	<u>Aumentos</u>
Infraestructura (neto)	33,0	69,3	36,3 110%
Préstamos	33,3	94,1	60,8 182%

5.29 A continuación se indica la importancia relativa que tiene el proyecto CANCUN en el total de inversiones en infraestructura turística de FONATUR:

(en millones de US\$ o su equivalente)

	<u>CANCUN</u>	<u>Otros Proyectos</u>	<u>Total</u>
Infraestructura	49,4	25,2	74,6
Recuperaciones	4,9	0,4	5,3
Neto	44,5	24,8	69,3

5.30 La deuda a largo plazo de FONATUR al 30 de junio de 1975 ascendía al equivalente de US\$68 millones correspondiente a certificados de participación ordinarios y amortizables que devengan un interés de 8% anual pagadero semestralmente. El plazo de amortización de estos certificados vence entre junio de 1976 y 1990. Todos los certificados han sido colocados en el Banco de México, S.A.

5.31 La evolución de los pasivos a largo plazo y de los aportes recibidos del Gobierno Federal, en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 1975, ha sido la siguiente:

(en millones de US\$ o su equivalente)

	<u>1974</u>	<u>1975</u>	<u>Aumento</u>	
Pasivos a largo plazo	14,4	68,4	54,0	385%
Aportes del Gobierno Federal	77,5	131,7	54,2	70%

- 5.32 La relación Deuda a Largo Plazo a Patrimonio en los dos ejercicios considerados, ha sido la siguiente:

	<u>1974</u>	<u>1975</u>
Deuda Largo Plazo/Patrimonio	16/84	32/68

- 5.33 Como puede derivarse de las cifras anteriores, el incremento en el endeudamiento de FONATUR se refleja en la evolución del índice Deuda a Largo Plazo/Patrimonio que, sin embargo, mantiene una relación sana debido a que los aportes patrimoniales del Gobierno han mantenido su importancia en valores absolutos en comparación con el endeudamiento.
- 5.34 El índice corriente revela que FONATUR mantiene una holgada posición de liquidez en el corto plazo, como puede verse a continuación:

	<u>1974</u>	<u>1975</u>
Liquidez corriente	2,8	2,7

6. Estado de Resultados 1/

- 5.35 El estado de pérdidas y ganancias de FONATUR muestra que el total de ingresos generados en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 1975 alcanzó el equivalente de US\$6,4 millones.
- 5.36 El incremento se debe a la mayor cantidad recibida por intereses de operaciones de la cartera de crédito turístico y de las operaciones en valores. En la comparación con el ejercicio anterior se debe tomar en cuenta que el estado de resultados al 30 de junio de 1974 corresponde sólo a 3 meses de operación. Hecha esta consideración y tomando en cuenta las correspondientes proporciones, se puede observar un aumento considerable en los costos financieros, lo que es una consecuencia del incremento de las operaciones de crédito turístico.
- 5.37 Los gastos financieros de FONATUR que representan el 82% del total de costos del ejercicio constituyen el principal factor de reducción de las utilidades y al hacer la comparación con la proporción del ejercicio anterior se observa un incremento mayor que el de intereses recibidos. Al respecto, cabe mencionar que para ampliar sus operaciones de crédito en el ejercicio 1975, FONATUR comenzó a captar recursos con certificados negociables al 8% anual.

1/ Véase Anexo N° 7 sobre Estados de Resultados de FONATUR.

- 5.38 Al efectuar el análisis de rentabilidad de FONATUR, corresponde considerar el incremento de valor de la tierra que normalmente se deriva del desarrollo de nuevas zonas como un factor importante que no se refleja en los resultados contabilizados hasta que no se realiza.

A continuación se incluye la comparación de la utilidad neta que FONATUR ha obtenido como un porcentaje de los ingresos totales:

(El año 1974 corresponde a un ejercicio de 3 meses y al primero de FONATUR):

(en miles de US\$ o su equivalente)

	<u>1974</u>	<u>1975</u>
Ingresos totales	560	6.400
Utilidades netas	88	1.144
% de los ingresos	15,7%	17,8%
% del patrimonio promedio	0,12%	1,04%

- 5.39 De las cifras anteriores puede observarse que las utilidades netas de FONATUR representan una proporción razonable de sus ingresos totales. Sin embargo, corresponden a una relación baja de rentabilidad con respecto al patrimonio, debido principalmente a las fuertes inversiones recuperables a largo plazo efectuadas por FONATUR.

7. Organización de la Unidad Ejecutora

- 5.40 En el Anexo N° 8 se incluye el organigrama de la unidad que tendrá la responsabilidad de la ejecución y el control de la segunda etapa del proyecto turístico CANCUN. Esta unidad que fue creada por la administración de las obras de la primera etapa y que ha estado en actividad permanente cuenta con la experiencia y la organización adecuadas para la ejecución de la segunda etapa del proyecto. La dirección y administración de la unidad está encargada al Gerente del Proyecto que informa al Director Adjunto de Desarrollo. El Gerente tiene la responsabilidad general por la ejecución de las obras del proyecto de acuerdo a los programas aprobados y cuenta para ello con el apoyo del Subgerente General.
- 5.41 Las funciones específicas que se cumplen en la unidad están distribuidas en la Subgerencia Técnica, la Subgerencia de Promoción, el Departamento Administrativo y la Unidad de Servicios Generales que informan al Subgerente.

- 5.42 El Subgerente Técnico es el responsable de la supervisión de la ejecución de las obras, de acuerdo a los requerimientos que se establecen en los planes y especificaciones y para ello cuenta, principalmente, con una dotación de 21 profesionales y 12 técnicos. Al respecto, es importante destacar que FONATUR ha contado, además, con el apoyo técnico de organismos públicos especializados como la Comisión Federal de Electricidad, Teléfonos de México, la Secretaría de Comunicaciones y Transporte y la Secretaría de Obras Públicas y Recursos Hidráulicos.
- 5.43 La Subgerencia de Promoción tiene la responsabilidad de mantener y estimular el proceso de desarrollo del proyecto de acuerdo al programa turístico general. Le corresponde asumir la representación de FONATUR en la orientación y coordinación de los servicios que deben estar disponibles para la atención de las necesidades que surgen en el proceso de expansión y desarrollo de CANCUN.
- 5.44 Las labores del Departamento Administrativo están distribuidas en una Unidad de Contabilidad y una Unidad de Personal. La Unidad de Personal mantiene una relación funcional con la Gerencia de Personal de la oficina central de FONATUR que coordina la aplicación de prácticas uniformes en la institución. La Unidad de Personal está encargada del pago de las remuneraciones y prestaciones al personal de la unidad de CANCUN.

La Unidad de Contabilidad mantiene los registros y controles administrativos de las obras del proyecto aplicando el catálogo general de cuentas de FONATUR, que señala, expresamente, la forma en que debe ser utilizado en las oficinas del terreno. Esta Unidad, además, verifica y controla las estimaciones y las liquidaciones de los contratistas que ejecutan obras del proyecto y se encarga de que los pagos sean hechos de acuerdo a las normas establecidas. Además, esta Unidad es responsable directa de los pagos menores que se efectúan bajo el sistema de caja chica. La Unidad cuenta con suficiente personal, se rige por un instructivo de distribución racional de labores y un manual de procedimientos de reciente elaboración, que se consideran adecuados.

8. Elaboración de Programas y Presupuestos

- 5.45 El programa de proyectos del Fondo Nacional de Fomento al Turismo se forma sobre la base de los estudios de factibilidad desarrollados en la Gerencia de Planeamiento y selectivamente aprobados por la Dirección y el Comité Técnico. Con el cálculo estimado de costos de inversión de todos los proyectos aprobados, se conforma un programa global de inversiones probables de FONATUR, para ser ejecutado por etapas en un período de varios años.
- 5.46 Periódicamente, se efectúan actualizaciones de los estimados de inversión de cada proyecto, en las que se incorporan las obras adicionales requeridas que no fueron previstas originalmente y cuya necesidad

surge durante la ejecución material de las obras. En este proceso sistemático de revisiones, se ajustan las prioridades de acuerdo a las disponibilidades de recursos, a los méritos de los proyectos y también se postergan o se descartan las obras que no confirman las previsiones originales, o que han sido asumidas por otro sector económico.

- 5.47 La determinación de etapas de inversión de acuerdo a estos programas y a las disponibilidades de recursos sirven de base para la preparación de los presupuestos anuales de inversión. En el mes de agosto de cada año, la Gerencia de Planeamiento, prepara una proposición de presupuesto de inversiones por composición de recursos para la aprobación de la Dirección y del Comité Técnico. Esta proposición, se gesta en presentaciones en que cada Gerente de Proyecto entrega su proposición de programa de obras a ejecutar en el ejercicio, para la discusión del Director Adjunto de Desarrollo y el Contralor General.
- 5.48 Una vez que la proposición de presupuesto cuenta con la aprobación del Comité Técnico es enviada a la Secretaría de Hacienda para ser sometida a la consideración del Congreso Nacional siguiendo los procedimientos vigentes en México. El plazo establecido para la revisión y aprobación de los presupuestos en el Congreso Nacional vence el 31 de diciembre, ya que en esa fecha debe el presupuesto aprobado a la Secretaría de Hacienda. Esta Secretaría tiene que informar al FONATUR con respecto a las disponibilidades y planes aprobados, para que a su vez, FONATUR los someta a la Secretaría de la Presidencia, que tiene la facultad de vetar el presupuesto suprimiendo o disminuyendo partidas.

D. Conclusiones

- 5.49 El análisis de los estados financieros dictaminados disponibles indica que la posición financiera de FONATUR al 30 de junio de 1975 era sana y que su patrimonio ha aumentado principalmente mediante aportes del Gobierno Federal. (Véase Anexo N° 9).
- 5.50 Las utilidades que FONATUR ha obtenido en sus primeros ejercicios muestran aumentos, aunque representan una proporción baja con respecto a su patrimonio debido a que se ha efectuado inversiones que son normalmente recuperadas en plazos medianos y largos. Esta situación refleja la naturaleza y objetivos de FONATUR. (Ver párrafos 4.14 y 5.06).
- 5.51 Al respecto corresponde mencionar que el precio de las propiedades de FONATUR en CANCUN ha aumentado progresivamente desde que se inició la actividad turística en niveles comerciales en la zona.

E. Resumen

- 5.52 El análisis de la organización y de los procedimientos administrativos, permite concluir que FONATUR cuenta con los elementos necesarios para administrar la segunda fase del desarrollo turístico de la zona de CANCUN.

VI. JUSTIFICACION DEL PROYECTO

A. Viabilidad Técnica

- 6.01 Las obras y acciones que se proponen para la segunda etapa del proyecto Cancún, son las que técnicamente se consideran necesarias para consolidar la primera etapa y alcanzar la dimensión del proyecto turístico previsto en el "Plan Integral" de 1968.
- 6.02 La concepción del proyecto integrado requiere no solamente permitir el máximo aprovechamiento de los recursos turísticos para captar el flujo turístico previsible, sino también dotar a la población de servicios, Ciudad Cancún, de todo el equipamiento necesario para posibilitar una vida digna a sus habitantes, asegurándoles, al mismo tiempo, una fuente de trabajo permanente.
- 6.03 En base a normas universalmente aceptadas sobre criterio de diseño, se han establecido el número y la capacidad de los equipos urbanos que aseguren los servicios comunitarios a una población, que para 1980, alcanzará alrededor de 35.000 habitantes. Las obras de esta etapa completan las realizadas con anterioridad, para alcanzar esa meta.
- 6.04 El flujo turístico, deberá alojarse en alrededor de 4.200 habitaciones, al finalizar los trabajos. Este flujo deberá ser creciente para asegurar el trabajo permanente y la rentabilidad de las inversiones, lo cual es técnicamente viable, responde a la actividad registrada hasta el momento, y a los programas operativos propuestos.
- 6.05 La inversión en alojamientos turísticos por parte de inversionistas privados, que en algunos casos ha sido compartida por inversiones públicas en sociedades mixtas, alcanza a 1.000 millones de pesos mexicanos (US\$80 millones) hasta enero de 1976, entre alojamientos en operación, en construcción y con permiso de construcción. Esta captación de recursos justifica, bajo la técnica turística, la participación del Estado en sus inversiones.
- 6.06 Los proyectos de hotelería son aprobados y supervisados por FONATUR, en base a modernas concepciones de diseño de arquitectura, ingeniería y técnica hotelera. Abarcan categorías hoteleras de primera a cuarta.
- 6.07 A las obras de restauración y preservación de atractivos turísticos naturales y culturales, se suman los de preservación de la ecología y de aprovechamiento de playas y zonas costeras. Todas ellas son ejecutadas y aprobadas por especialistas en el tema, que ya han actuado durante la primera etapa.
- 6.08 Las soluciones técnicas adoptadas para las obras, representan las alternativas de menos costo, y se basan en los resultados de estudios realizados. La capacidad de FONATUR para ejecutarlas fue comprobada en la Primera Etapa.

- 6.09 Las obras de agua potable y alcantarillado están concebidas para el suministro de servicios básicos, tanto para los usuarios del área turística como para los del área urbana, previendo además un margen de seguridad si hubiera necesidad de mayores obras. Los diseños y especificaciones de obras dan por resultado un adecuado grado de funcionalismo. El programa de ejecución es realista.
- 6.10 La ampliación del boulevard de acceso a hoteles y playas y del puente Nichupté, está justificada ante la necesidad de proveer un libre y seguro tránsito entre la zona turística, la urbana y el acceso a atractivos turísticos distantes. Actualmente el tráfico no es excesivo, salvo durante las horas cúspide en la temporada turística. Sin embargo, el parque automotor previsible y el número de accidentes registrado, hacen razonable la ejecución de las obras. Las obras propuestas para la urbanización de manzanas, club náutico y embarcaderos, son las que se consideran necesarias para completar la urbanización a medida que se habilitan nuevas manzanas de vivienda y comercio y proveer facilidades turísticas para deportes náuticos, para inducir a la demanda de una mayor estadía.
- 6.11 El programa de alojamientos turísticos y de servicios urbanos lleva a prever una demanda de energía eléctrica acorde con la magnitud de la población residente en las zonas urbana y turística. Para ello, las obras propuestas se justifican técnicamente, en sus diseños y en su modalidad de ejecución.
- 6.12 Al conjunto de obras se agrega un programa de adiestramiento de personal técnico en hotelería, un programa de asistencia social permanente y de promoción turística. Los tres programas son continuación de los que están realizándose y que han resultado altamente beneficiosos.
- 6.13 Para disminuir los efectos de la estacionalidad turística se han realizado con éxito "paquetes turísticos", por los que se pueden obtener estadías en Cancún a menor costo que los de las tarifas ordinarias. Esto sumado a las gestiones ya concluidas sobre vuelos "charter" y las que se llevan a cabo sobre líneas aéreas regulares, justifican los procedimientos operativos empleados.
- 6.14 Cabe también mencionar que las autoridades nacionales competentes están tomando medidas para impulsar el desarrollo agrícola-ganadero del área para que sirva de apoyo al desarrollo turístico previsto.

B. Viabilidad Financiera

1. Análisis y Proyecciones Financieras

- 6.15 En el Anexo N° 11 se incluyen las proyecciones financieras preparadas para la Segunda Etapa del Proyecto Turístico CANCUN.

Es importante considerar que se ha trabajado sobre la base de una estimación preliminar del área aprovechable de la nueva zona turística que será desarrollada y que para su dimensionamiento aproximado se tomaron en cuenta varios factores entre los que se dio importancia al volumen más conveniente de las obras y a la demanda estimada de cuartos de hotel que a su vez se basa en las estimaciones de turistas que visitarán la zona en el futuro.

- 6.16 Las hipótesis utilizadas para la preparación de estas proyecciones son las siguientes:

Se han considerado como ingresos de FONATUR el producto de la venta de los terrenos de la zona turística y urbana y los ingresos que generen las concesiones de playas recreativas y mercados que se derivaren de las obras incluidas en el proyecto.

En cuanto a los egresos se ha tomado las inversiones que se financiarán con los recursos federales y del préstamo que serán traspasados a FONATUR como aportes patrimoniales, ya que en definitiva el servicio del préstamo BID será asumido por el gobierno mexicano.

2. Bases de Comercialización

- 6.17 FONATUR ha proyectado seguir en esta II etapa la política comercial de ventas de terrenos que se aplicó en la I etapa de desarrollo de CANCUN, con el objetivo de obtener una pronta recuperación de los recursos invertidos y además un beneficio razonable en la operación.
- 6.18 Con respecto a las ventas de terrenos en las zonas urbana y comercial de Ciudad Cancún, además de la política ya mencionada se deben considerar medidas destinadas a la obtención de un desarrollo urbano armónico y controlado que contribuya al éxito del proyecto turístico.

(a) Zona Turística

- 6.19 Las estimaciones de la II etapa indican que aproximadamente 800.000 M2 de terreno podrán ser considerados para los planes de venta de FONATUR para inversionistas interesados en la construcción de hoteles y condominios en la zona turística.

Las proyecciones financieras se basan en el estimado de que la nueva zona que se desarrollará será vendida en un período de 7 años de acuerdo a la demanda proyectada de habitaciones de hotel que a su vez se basa en las proyecciones del número de turistas que visitaron Cancún en el período y considerando que una proporción de los terrenos disponibles serán destinados a la construcción de condominios:

<u>Años</u>	<u>M2</u>
1	207.000
2	80.000
3	33.000
4	120.000
5	110.000
6	110.000
7	110.000

En las ventas de lotes destinados a condominios se concederá un plazo de pago de 2 años y en las ventas de lotes para hoteles se concederán 5 años. En ambos casos FONATUR requiere un pago inmediato de 20% del valor del terreno para asegurar el contrato.

Se ha estimado que los créditos devengarán un interés del 12% en los años 1976 y 1977 y de 15% en los años siguientes:

Las proyecciones de precios de venta de los terrenos se han desarrollado a partir del precio de las últimas transacciones efectuadas que han sido de US\$36 el M2 para lotes hoteleros.

El incremento de los precios de la tierra en Cancún ha sido alto en la primera etapa, sin embargo, se ha estimado que en el futuro esta tendencia será de alza moderada y sostenida. Por estas razones se ha estimado que los precios experimentarán un incremento promedio de 6,4% por año en términos reales en el período considerado.

(b) Zona Urbana

- 6.20 Los planes de urbanización de la zona urbana indican que se dispondrá de 6 manzanas de terreno que se podrán destinar a la construcción de viviendas para la población de Ciudad Cancún.

<u>Manzanas</u>	<u>Lotes</u>	<u>M2</u>
4	358	131.463
20	494	153.363
26	780	136.445
27	480	139.260
63	600	204.121
64	600	176.483

Las proyecciones financieras se basan en la premisa de que las ventas de lotes en esta zona se efectuarán en un período de siete años que se considera razonable, ya que una parte de los lotes se encuentra comprometida en distintos grados.

La norma general que se aplicará en las ventas de lotes en esta zona establece un plazo de pago de 3 años. Sin embargo, en las ventas de terrenos de las manzanas 63 y 64 se concederán plazos de 7 años en consideración a la condición económica de los sectores afectados y tomando en cuenta que trata de regularizar la situación existente.

(c) Playas Recreativas

- 6.21 Las proyecciones incluyen ingresos estimados según un régimen de concesiones que se ha planeado aplicar en las playas recreativas.

El sistema de tarifas estaría basado en una renta de arrendamiento de las instalaciones que correspondería a una proporción ascendente del valor invertido conforme a las siguientes tasas estimativas:

Primer año	6%
Segundo año	8%
Tercer año	12%
En adelante	15%

(d) Mercados

- 6.22 Se está proyectando hacer la operación de los locales de los mercados con la participación del Municipio local por ser la autoridad que tiene la responsabilidad de reglamentar el funcionamiento de este tipo de establecimientos.

La Municipalidad se encargará de la adjudicación de los locales, de establecer un sistema de tarifas y de rentas de arrendamiento y además efectuará las cobranzas correspondientes.

FONATUR proyecta recibir de la Municipalidad una proporción de las rentas de arrendamiento que corresponda a una cuota de recuperación de las inversiones realizadas.

3. Resultado del Análisis

- 6.23 De acuerdo a las hipótesis establecidas para la preparación de las proyecciones financieras y tomando en cuenta los ingresos y egresos directamente relacionados con el proyecto, se estima que el Fondo Nacional de Fomento al Turista probablemente recuperará la inversión realizada en un plazo aproximado de 10 años y que obtendrá eventualmente un superávit estimado del equivalente de US\$10 millones en el período de 13 años.

Aproximadamente el 73% de los recursos estimados que producirá el proyecto, provendrán de las ventas de terrenos en la zona turística, de forma que las variaciones en las condiciones de venta de estos terrenos tendrán una repercusión proporcionalmente importante en el

resultado final de la operación. Se ha considerado que la variabilidad del monto de ingresos derivado de las ventas de terrenos en la zona urbana, es más limitada por las características sociales de la operación y por tratarse de una superficie comparativamente menor.

Por estas razones se ha determinado que para obtener la recuperación total de las inversiones realizadas, se requiere que FONATUR venda como mínimo el 76% de las tierras vendibles de la zona turística que se estima estarán disponibles gracias a las obras consideradas en el proyecto y que se logre aplicar los precios vigentes actualmente.

Con el objeto de apreciar el grado de sensibilidad de la estimación de los ingresos del proyecto, en relación a las variaciones de los precios de los terrenos vendibles de la zona turística, se examinaron dos alternativas que se describen a continuación:

En la eventualidad de que el precio de la tierra en la zona turística se mantuviera en US\$36 y sin incrementos durante los próximos 7 años, el período de recuperación de las inversiones se prolongaría hasta 10 años y como consecuencia al término de los 13 años de las proyecciones, se obtendría un superávit aproximado del equivalente de US\$6,0 millones.

Cabe destacar que no se poseen bases sólidas que permitan estimar con algún grado de certeza y aproximación los precios que se podrían aplicar en las ventas de terrenos que estarán disponibles gracias a las obras que se realizarán.

Por el contrario, si los precios de la tierra en la zona turística aumentaran a razón de 10% anual, el promedio durante el período de ventas considerado en las proyecciones, el plazo de recuperación de las inversiones se reduciría a 9 años y el superávit de 13 años sería de aproximadamente el equivalente de US\$16,5 millones.

Como se puede ver, el estudio de alternativas realizado sobre la base de las hipótesis de trabajo elegidas, indica que el período más probable de recuperación de las inversiones del proyecto será de 10 años aproximadamente.

C. Viabilidad Económica

1. Características del Turismo en México

- 6.24 México es uno de los destinos turísticos más importantes del turismo mundial. En 1974 recibió el mayor número de turistas de América Latina y ocupaba el séptimo lugar en comparación con los países miembros de la OECD (ver Anexo N° 12), en cuanto a llegadas de turistas. En el año 1974 llegaron un total de 3.362.000 de turistas a México, que

gastaron US\$842 millones en el interior del país. Esta suma equivalente a US\$250 por turista y a US\$23,1 por día/turista, ya que el promedio de estadía fue de 10,9 días.

- 6.25 Esta gran fuente de ingresos generada por el turismo, tiene la ventaja de ser relativamente continua a lo largo del año, ya que evidencia muy poca estacionalidad. Diciembre, que es el mes de mayor afluencia, en 1974 mostró solamente un 4% más de turistas que setiembre que es el mes de menor afluencia. Aunque el Distrito Federal logró atraer la mayor parte de los turistas, o sea el 26%, las demás regiones se beneficiaron sustancialmente, excepción hecha de la zona sureste donde está ubicado el Proyecto de CANCUN (Anexo N° 13).
- 6.26 La gran mayoría de los turistas, o sea 2.911 millones, que representan el 87% del total, provienen de los Estados Unidos. Por lo tanto, el pronóstico de futuras llegadas de turistas a Cancún, se basará especialmente sobre el análisis de este mercado.

2. Pronóstico del Potencial Turístico de Cancún

- 6.27 Es difícil predecir la demanda futura de cuartos en Cancún por parte de turistas extranjeros, ya que el primer año de operación del proyecto fue 1975. De acuerdo a las proyecciones hechas para la justificación de la primera etapa de CANCUN, se esperaba 179.000 turistas en 1975 y 252.000 en 1980, si el primer año de operación hubiese sido 1973. En el año 1975, que fue el de apertura, llegaron 99.400 turistas a Cancún, de ellos 27.200 extranjeros. Estas diferencias se deben en parte a la demora en el inicio del proyecto (de casi 2 años), y en el retraso para que las líneas de aviación extranjeras inicien vuelos regulares a Cancún. Esta última dificultad está en vías de solución actualmente. Se puede, sin embargo, opinar sobre el grado de confianza de algunos rangos de futuras llegadas de turistas en comparación con los flujos anticipados en el Caribe y en México.
- 6.28 Utilizando una metodología sustancialmente similar a la utilizada en el Proyecto CANCUN I, pero con supuestos diferentes basados en la dinámica del proceso turístico desde 1970, FONATUR ha elaborado proyecciones de llegada de turistas a Cancún hasta 1980. Considerando que en la actualidad Acapulco, que es el segundo centro más importante de turismo en México, registra aproximadamente 3,5 millones de noches/turista por año, o sea el 11% del turismo total de México, se acepta de la cifra alternativa más conservadora, presentada por FONATUR, es decir 452.000 turistas en 1980 (unos 1,8 millones de noches/turistas), como la más realista para Cancún en el corto plazo (ver Anexo N° 14).

3. Análisis Económico de la Segunda Etapa del Proyecto de CANCUN

(a) Antecedentes

- 6.29 En el caso de proyectos turísticos integrados como lo es el de CANCUN, la interdependencia de cada una de las partes en sí y con el todo lleva a un primer análisis global que evidencie si el total de los costos y el total de los beneficios proyectados hacen rentable al proyecto en su conjunto.

El valor presente neto de la segunda etapa es de US\$5,3 millones a una tasa de descuento del 12%, en base de la alternativa baja de flujo de turistas que estima 452.000 turistas en 1980 1/.

- 6.30 Se verifica si que los objetivos enunciados en el análisis técnico de dar a la población de Cancún un ingreso permanente y paralelamente dotar a esa población de los servicios comunitarios que asegure la rentabilidad de las inversiones propuestas. Por ello, si bien la desagregación del proyecto en partes tan íntimamente relacionadas carece de validez técnica, en el análisis económico se han separado y analizado en profundidad los grupos de obras que significan mayores inversiones al solo efecto de advertir si la oportunidad de inversión de las partes es correcta, en cuáles de ellas deberá FONATUR centrar los mayores esfuerzos de administración y operación para consolidar los subproyectos más débiles, si los hubiera, y si surgen de ese análisis recomendaciones para la optimización de las inversiones previstas.
- 6.31 El efecto de la primera etapa del Proyecto CANCUN sobre la distribución de ingresos de la gente de la región, nos ofrece una buena indicación de los posibles efectos futuros de las obras de la segunda etapa. Las dos etapas del proyecto tienen el mismo propósito: provocar el desarrollo del área utilizando el atractivo turístico de Cancún. Sin embargo, las obras de la segunda etapa beneficiarán más a la gente de menor ingreso, ya que cerca de la mitad de las obras serán dedicadas a proveer la infraestructura urbana a las familias más pobres de la Ciudad de Cancún.
- 6.32 El efecto de la primera etapa de CANCUN sobre la distribución de ingresos de la población del municipio de Quintana Roo, se puede estudiar considerando primero la distribución porcentual de los nuevos ingresos y segundo, el aumento neto de los ingresos como consecuencia del proyecto.
- 6.33 En los Anexos Nos. 15 y 16 se ofrece una comparación entre la distribución porcentual del ingreso en México en el año 1968 y la distribución actual del ingreso en CANCUN, tal como se refleja en los datos del censo de población de septiembre de 1975.

1/ El Anexo N° 14 presenta las diferentes alternativas de flujos turísticos.

Esta comparación entre datos de distintos años, es válida porque usualmente la distribución porcentual del ingreso no cambia significativamente de año a año. Como se puede notar en Cancún, un poco más del 40% de las familias de menor ingreso recibe el 20% de los ingresos comparado con solamente el 11% de los ingresos a nivel nacional.

- 6.34 Según los datos del Anexo N° 17, la gran mayoría de las familias que se trasladaron a Cancún, reciben un aumento de salario sustancial en comparación con el que recibían en el lugar de su residencia anterior. El aumento porcentual es mayor cuando el salario del obrero antes de trasladarse a Cancún era más bajo. En promedio, el salario mensual que percibían los obreros en Cancún en setiembre de 1975 era de US\$71 más que su salario anterior. Por supuesto este aumento no representa el aumento exacto en el standard de vida del obrero. Por una parte, no toma en consideración el aumento en el costo de vida en Cancún y por otra parte, ignora aquellos servicios como agua, electricidad, salud, educación, etc., que recibe la población y por los que pagan un precio relativamente menor o de cuyo disfrute antes carecían.
- 6.35 Con el propósito de facilitar el seguimiento de los argumentos presentados se exponen los aspectos de la metodología utilizada.

En esta parte del análisis económico se considerarán únicamente los efectos incrementales de las obras de la segunda etapa. Es cierto que las obras realizadas en la primera etapa establecieron una base sin la cual no hubiera sido posible realizar las obras de la segunda etapa, o por lo menos estas últimas hubieran costado mucho más.

Se buscará comparar la situación del proyecto realizando las obras versus la situación si las obras de la segunda etapa no se realizan. Aunque esta comparación es en cierto modo ficticia, ayuda a identificar los verdaderos efectos de las obras por construirse.

- 6.36 Las obras que se pretende realizar en la segunda etapa del Proyecto de CANCUN abarcan una gama de actividades diferentes. Todas las obras tendrán algún efecto directo o indirecto sobre la llegada de turistas. Pero en muchos casos, tendrán además un efecto directo importante sobre algún grupo de la población de Cancún. Por ejemplo, la urbanización de los lotes contribuye directamente a proveer viviendas y servicios adecuados a la población. Indirectamente, el turista extranjero se sentirá atraído por una ciudad agradable, donde no existan barrios deteriorados, y donde su población viva dignamente. En general estos efectos indirectos, aunque muy importantes son muy difíciles de medir. En este análisis se buscará identificar principalmente los efectos directos de las obras por realizarse. De la misma manera se buscará segregar los costos totales de la segunda etapa entre varios grupos identificados con un solo efecto directo.

(b) Obras para la Población Permanente

- 6.37 Bajo esta clasificación se han agrupado las obras de urbanización propiamente dichas, y también las obras de agua potable y alcantarillado, electrificación, paisajismo y servicios que se relacionan con la zona urbana. Además se incluye el acondicionamiento de las playas públicas. Todas estas obras tienen un fin determinado, mejorar la condición de vida para la población de la Ciudad de Cancún. En la segunda etapa se presente desarrollar 2.810 lotes urbanos.
- 6.38 A fines de diciembre de 1975 habían 1.322 cuartos de hotel construidos. Según el censo llevado a cabo en setiembre de 1975 y actualizado a diciembre, existía en el Municipio Benito Juárez un total de 2.049 familias. Suponiendo que esta proporción se mantuviera constante hasta el año 1980, se puede estimar el número de familias y desde luego, la demanda potencial de vivienda en 1980, sobre la base del número de cuartos de hotel estimado.

<u>Año</u>	<u>Número Turistas</u>	<u>Cuartos a/</u>	<u>Familias</u>	<u>Viviendas Requeridas</u>
1975	99.400	1.322	2.049	2.049
1980	450.000	3.914	6.066	6.066
Alternativa Pesimista		2.770 b/	4.293	4.293

a/ El número de cuartos futuros se ha calculado sobre la base de la fórmula siguiente:

$$\text{Cuartos de hotel} = \frac{(\text{Número de Turistas}) (\text{Estadía})}{(\text{Densidad}) (\text{Unidad Tiempo}) (\text{Coeficiente Ocupación})}$$

Estadía promedio = 4 días

Densidad = 1,8 personas por cuarto

Unidad de tiempo = 365 días

Coeficiente de ocupación = 0,70

b/ Cuartos de hotel ya construidos, en construcción actualmente y con permisos de construcción concedidos.

A principios de setiembre de 1975, había 620 familias en la denominada Colonia Puerto Juárez, cifra que probablemente había pasado de los 700 a fines de diciembre. Esta Colonia fue el lugar de asentamiento de inmigrantes, fuera del control de las autoridades de FONATUR, y motivado por el desfase entre el ritmo de construcción de viviendas y el de los flujos migratorios, más lento el primero y más acelerado el segundo. Esto generó que esas familias vivieran en condiciones muy

precarias. En seguida se presenta un resumen de las condiciones de vida en Ciudad Cancún:

<u>Familias con:</u>	<u>Número Familias</u>	<u>Porcentaje Total</u>
Casa propia	352	42,5
Casa rentada	476	57,5
Casas con luz	348	42,0
Agua del sistema municipal	219	26,4
Agua de mala calidad	587	70,9
Sin agua	22	2,7
Drenaje municipal	38	4,6
Otros sistemas sanitarios	333	40,2
Sin drenaje sanitario	457	55,2

Es evidente que en la Colonia Puerto Juárez hay actualmente una gran necesidad de viviendas y servicios adecuados. Además, el aumento de llegada de turistas que se espera en Cancún entre 1976 y 1980, provocará una demanda adicional de cerca de 4.000 casas, o sea un gran total de alrededor de 4.700 viviendas, incluyendo las de la Colonia Puerto Juárez.

El análisis de sensibilidad realizado indica que aun en el caso de que se adoptara el supuesto más pesimista, o sea que en el futuro se construyan unicamente los cuartos de hoteles ya contratados, es decir 2.770, ello generaría en la zona urbana una demanda de 2.944 lotes, suficiente para justificar el nuevo programa de habitación de lotes con servicios de infraestructura urbana.

- 6.39 El valor de las obras programadas para la población permanente es la suma de por lo menos: (a) la cantidad de dinero que estarían dispuestos a pagar los grupos afectados por el producto final de las obras; y (b) la cantidad de dinero que los otros grupos de personas que viven en la Ciudad de Cancún estarían dispuestos a pagar para que las obras se efectúen. Indirectamente estas sumas dependerán de los efectos de las obras sobre las llegadas de turistas. Se buscará cuantificar los beneficios incluidos en el renglón (a).
- 6.40 Para ello es necesario diferenciar entre dos grupos de personas: aquellas cuyo ingresos les permiten comprar los terrenos urbanizados para luego construir sus propias casas o edificios comerciales, y aquellas cuyos ingresos no les permiten construir sus propias casas y se ven en la obligación de comprar una casa construida por una entidad pública.
- 6.41 El proyecto de urbanización, tal como está concebido actualmente considera la urbanización de 350 lotes para viviendas de relativamente alto costo y para 494 lotes comerciales; ambos ubicados en la ciudad Cancún destinada a la población permanente. Estos lotes serán valuados de

acuerdo a un estimado de su futuro precio de venta en el mercado. Este precio, a su vez, representa la cantidad de dinero mínimo que este grupo estaría dispuesto a pagar por los terrenos desarrollados. En otras palabras, el precio de mercado utilizado no incluye el excedente del consumidor y, por lo tanto, los beneficios calculados sobre la base de este precio serán más bajos que los beneficios reales. Sobre la base de los precios de venta de los terrenos desarrollados en la primera etapa de CANCUN, se ha proyectado para los años 1977 y 1978 precios de US\$23 y US\$25 por M2, respectivamente, para zonas altas y de US\$43 y US\$47 por M2 para zonas comerciales. Además, se estimó que los terrenos desarrollados se venderían, la mitad en 1977 y la otra mitad en 1978. El resultado de estos cálculos se encuentra en el Anexo N° 18.

- 6.42 Los lotes desarrollados en las manzanas 26, 27, 63 y 64 no se pueden valorar sobre la base de su precio de mercado. Estos lotes serán vendidos a un precio de subsidio para permitir que la gente de ingresos menores los compre. Además, estos lotes se venden bajo la condición de que una empresa pública construya las casas que luego serán vendidas en condiciones financieras también subsidiadas. El precio que pagaría la gente de menor ingreso por el terreno no representa el precio que estaría dispuesta a pagar por él sin la vivienda.

Los beneficios que recibirá la gente de menor ingreso por la compra del terreno, serán medidos junto con la compra de una vivienda adecuada. Asimismo, se incluirán los costos de construcción de las viviendas dentro de los costos de inversión para fines del análisis económico.

- 6.43 La renta o cuota anual que pagarán las familias afectadas por su vivienda, será en general, menor que la cantidad de dinero que estarían dispuestas a pagar. Por otra parte, el precio de mercado de la vivienda sería en general más alto que el precio que estarían dispuestas a pagar las familias. Esto se debe principalmente a que estas familias tienen un ingreso relativamente más bajo que el resto de la población y, por lo tanto, dispone de menos dinero para gastar en vivienda, en comparación con sus otras necesidades. En general, el precio que estarían dispuestos a pagar (el beneficio bruto o beneficio social) se encuentra entre estos dos extremos. 1/
- 6.44 Los beneficios así cuantificados se encuentran en el Anexo N° 19. La tasa interna de retorno y el valor presente neto de los costos y beneficios cuantificables de este proyecto son modestos, 13% y 1,3 millones de dólares por un período de 16 años. Los beneficios cuantificables sin embargo, representan una parte solamente de los beneficios del proyecto, y probablemente la parte menos importante.

1/ Suponiendo una renta anual subsidiada de US\$725 (equivalente) y una renta anual en el mercado de US\$2.278, el beneficio social se puede estimar en un US\$1.636 en 1976 y un 5% más en 1977.

(c) Obras para el Desarrollo Hotelero

- 6.45 Bajo esta clasificación se agrupan las obras cuyo propósito final es dotar a Cancún de un número adicional de cuartos de hotel en la zona turística. Los beneficios del proyecto se derivan de las entradas de divisas provenientes de los gastos de los turistas de origen extranjero.

Los costos de inversión del programa incluyen aquellos relacionados con agua potable, alcantarillado y electrificación de la zona turística, una sección de boulevard, del paisajismo y de los servicios y los costos del programa de restauración y de promoción. Además, en el análisis económico se incluirá un estimado del costo de construcción de los cuartos adicionales por desarrollar, aunque no están incluidos dentro del programa por financiarse.

El cálculo de cuartos adicionales por construirse en la segunda etapa de CANCUN está basado sobre el pronóstico de llegadas de alrededor de 450.000 turistas a Cancún en el año 1980. Se suponen tasas de crecimiento de 60% en 1976, 35% anual entre 1977 y 1979, 15% en 1980 y adelante (ver Anexo N° 14).

Gran parte de este aumento de turistas no requerirán de nuevos cuartos, ya que actualmente existe un gran número de cuartos de hotel ya construidos que tienen un coeficiente de ocupación de menos del 70%. La construcción de cuartos adicionales en los primeros años del período, podrían forzar un bajo coeficiente de ocupación en los hoteles ya construidos y generaría pocos beneficios adicionales, si no existiese un sustantivo crecimiento del flujo.

- 6.46 Se ha buscado determinar la programación óptima de construcción futura de cuartos de hotel bajo las siguientes condiciones:

Número de años del proyecto	30
Tasa de crecimiento del turismo	1975 - 60%
	1976 - 60%
	1977 - 35%
	1978 - 35%
	1979 - 35%
	1980 - 15%
Permanencia promedio del turista	4 días
Número promedio de turistas por cuarto	1,8
Tasa máxima de ocupación	70%
Número máximo de cuartos de hotel	3.646
Gastos hotel por día turista	US\$28
Gastos netos del turista fuera del hotel	US\$5
Costos de operación por cuarto/día	US\$16
Costos de operación infraestructura/cuarto/día	US\$3

6.47 Sobre la base de estas condiciones y el número de cuartos de hotel ya construidos y bajo contrato, se ha determinado con el modelo de programación dinámica D Y P R O, ^{1/} que el mejor programa de construcción de cuartos es la siguiente: 1.282 cuartos en 1979 y 641 cuartos en cada uno de los años 1981, 1982, 1983 y 1984. La construcción de la infraestructura necesaria se llevaría a cabo en los años 1978 y 1979. El valor presente neto de este programa de construcción es de 5,9 millones de dólares, a la tasa de descuento del 12% (Anexo N° 20). La factibilidad del proyecto es menos atractiva si se supone que la construcción de la infraestructura turística (agua, alcantarillado) se realiza en los años 1976 y 1977, tal como está programado actualmente. Bajo esta suposición, el valor presente neto del proyecto se ha calculado y es 4,4 millones de dólares. En conclusión el programa de desarrollo hotelero que se contempla en la segunda etapa de CANCUN es factible cuando se utilizan las proyecciones más conservadoras de llegadas de turistas de FONATUR (452.000 en el año 1980); aunque no se haya considerado la alternativa óptima antes mencionada.

(d) La Marina

- 6.48 El programa de la marina que se incluye en esta segunda etapa del Proyecto de CANCUN, es la primera fase de un desarrollo turístico ambicioso que en el futuro incluirá posiblemente la construcción de islas artificiales, canchas de golf y condominios. El proyecto actual sin embargo, es de tamaño relativamente modesto y tiende a lograr los beneficios inmediatos siguientes: (a) proveerá servicios de muelle para yates, por lo cual cobrará un arrendamiento; (b) aumentará el número de turistas a Cancún; (c) la estadía turística; y (d) dará la pauta en función de la respuesta del turismo, de la oportunidad de inversiones futuras por parte de inversionistas privados.
- 6.49 No se dispone de un estudio de mercado para estimar de manera confiable el número de yates que se podría esperar en la marina en los próximos años. Sin embargo, con fines ilustrativos se analizarán las posibles consecuencias de las facilidades que han sido propuestas.

Las bases para los cálculos efectuados son las siguientes:

- (i) Las facilidades por construirse podrán alojar y dar servicio a 350 botes, cuyas características son:

^{1/} Este modelo ha sido desarrollado por el Departamento de Desarrollo Económico y Social del BID.

<u>Número Botes</u>	<u>Eslora Metros</u>
42	7
84	8
40	9
38	11
64	12
30	14
28	15,5
24	18
Promedio	10,85

- (ii) El arrendamiento de los muelles para yates es sobre la base de una cuota anual de US\$144 por barco y un costo adicional de US\$24,8 el pie al año. Estos precios son indicativos de aquellos que se cobran en Acapulco en este momento. Los costos de operación de la marina representan el 60% de los ingresos totales.
- (iii) Se ha considerado un promedio de 4 personas por barco que pasarán un promedio de 4 días en Cancún, gastando alrededor de US\$10 neto por día/turista.

6.50 En resumen, la Marina sin considerar sus efectos sobre el flujo normal de turistas en Cancún, tiene una tasa interna de retorno de 5%. Si las condiciones enumeradas anteriormente describen correctamente el proyecto de la Marina, si su único objetivo fuese el enunciado en 6.49 (a) y no estuviera inserto en el proyecto turístico, se llegaría a la conclusión de que no sería deseable desde el punto de vista económico. Sin embargo, constituye un atractivo turístico significativo, que favorecerá la captación de demanda, y posibilitará si la promoción de venta es adecuada, aumentar la estadía promedio.

(e) Programa de Transporte

6.51 La construcción del segundo carril del puente Nichupte como del segundo carril del boulevard facilitará el tránsito de autos, camiones, autobuses y motocicletas de la zona urbana a la zona hotelera. Los beneficios directos de estas obras son: la seguridad en el tránsito, el ahorro en el costo de manejo de los vehículos, el ahorro en el tiempo de las personas que utilizan esta vía y el ahorro en el costo de mantenimiento del presente carril. No todos los ocupantes de los autos y autobuses serán nacionales. El tiempo que el turista ahorra seguramente se traducirá en mayores gastos durante su estadía en Cancún. El turista se sentirá más inclinado a salir de su hotel para visitar las ruinas mayas de la región y otros atractivos turísticos. Estos últimos efectos del boulevard, aunque importantes, no han sido tomados en consideración por lo difícil de cuantificarlos.

- 6.52 Los datos disponibles sobre el tráfico existente son pocos, consistiendo en tres días solamente de estadísticas de aforo. Las proyecciones de tráfico futuro se han elaborado sobre la base de estos datos y de los crecimientos de turismo según la alternativa conservadora de llegadas de turistas presentada por FONATUR. Los beneficios derivados del ahorro en el tiempo de la gente local más el ahorro en los costos de manejo de autos, autobuses y camiones más el ahorro en costos de mantenimiento produce una tasa interna de retorno del 15,6%. El análisis de sensibilidad realizado a esta rentabilidad indica que aún en el caso que los beneficios de este programa se redujeran en un 25%, ésta se mantendría a un nivel del 12% que se considera aceptable (Anexo N° 21).

(f) Conclusiones

- 6.53 De los elementos analíticos expresados en párrafos anteriores, se concluye afirmativamente sobre la viabilidad económica del Proyecto CANCUN II, ya que su ejecución produciría un impacto positivo reflejado en el hecho de que el valor presente neto de esa segunda etapa sería de US\$5.300.000 a una tasa de descuento del 12%.

D. Viabilidad Legal

- 6.54 Del Informe Jurídico, que se acompaña como Anexo N° 6 a este documento, se desprende que no existe ni se prevé ningún impedimento legal para la ejecución de este proyecto.

NUMERO Y PROCEDENCIA DE VUELOS CHARTER A CANCUN1975

ORIGEN	NUMERO	
<u>ESTADOS UNIDOS</u>		103
Florida	23	
Nueva Orleans	22	
Nueva York	14	
Texas	10	
Illinois	6	
Minnesota	6	
Colorado	4	
Georgia	3	
Wisconsin	3	
Virginia	3	
Missouri	2	
Pennsylvania	2	
Indiana	1	
Oklahoma	1	
Iowa	1	
Ohio	1	
Washington, D.C.	1	
<u>CANADA</u>		15
Windsor	13	
Toronto	2	
<u>MEXICO</u>		17
Distrito Federal	4	
Cozumel *	13	
<u>JAMAICA</u>		3
<u>CUBA</u>		1
T O T A L		139

* Charters del extranjero que llegan primero a Cozumel.

El número total de pasajeros fue de:

9,986

OFERTA DE HOTELES Y CONDOMINIOS

Enero - 1976

H O T E L E S	Nº DE CUARTOS
<u>EN OPERACION</u>	
Hotel Camino Real	256
Hotel Aristos Cancún	222
Hotel Cancún Caribe	204
Hotel El Presidente	197
Hotel Garza Blanca	116
Hotel Plaza Caribe	112
Hotel Bahía de Mujeres	84
Hotel Playa Blanca	72
Condominios Kan Kun	64
Hotel Villas Tacul	35
Hotel Parador Cancún	34
Hotel Maya Caribe	34
Hotel Bojórquez	23
Hotel La Roca	13
Hotel Coty	10
Hotel Rivemar	9
Hotel Carrillo	6
SUB TOTAL	1,491
<u>EN CONSTRUCCION</u>	
Hotel Villa Nizuc	300
Condominios Kin-Ha	188
Condominios Playasol	128
Condhotel Carrusel	111
Albergue de la Juventud	96
Condhotel Verano Beat	77
Hotel Villas Tacul (ampliación)	56
Hotel Bojórquez (ampliación)	48
Hotel Soberanis	8
Hotel La Roca (ampliación)	7
SUB TOTAL	1,019
<u>CON PERMISO PARA CONSTRUCCION</u>	
Condominios Kan Kun (ampliación)	132
Condominios Playasol (ampliación)	128
SUB TOTAL	260
T O T A L	2 770

Descripción de las ObrasA. Subproyecto de Ingeniería Sanitaria

1. Agua Potable. El sistema de agua potable se ampliará con las obras siguientes:
 - (a) Ampliación de la capacidad de la planta de tratamiento hasta 320 lps., que es su capacidad máxima, mediante la adición de un nuevo sedimentador, filtros y equipo de cloración.
 - (b) Construcción de nuevas redes de distribución en la Zona Urbana en una longitud total de aproximadamente 38.400 m., en diámetro hasta 8", incluyendo el correspondiente sistema de bombeo y regulación, instalando aproximadamente 3.400 nuevas conexiones domiciliarias.
 - (c) Ampliación del sistema de distribución de la Zona Turística, instalando aproximadamente 11.000 metros de tuberías en diámetros de hasta 10", incluyendo el correspondiente sistema de rebombeo, para completar el abastecimiento de todos los lotes de la zona y de las instalaciones de Punta Nizuc, dando abasto a 200 conexiones adicionales.
2. Alcantarillado. Las ampliaciones del sistema de alcantarillado comprenderán las siguientes obras:
 - (a) Construcción de aproximadamente 32.000 m. de colectores en la Zona Urbana y aproximadamente 1.200 m. en la Zona Turística con sus correspondientes estaciones de bombeo.
 - (b) Ampliación de la actual capacidad de las plantas de tratamiento de la Zona Urbana y de la Zona Turística en un total de aproximadamente 150 lps. (50 lps. y 100 lps. respectivamente).

B. Subproyecto de Transportes1. Descripción del subproyecto de Infraestructura de Transportes(a) Ampliación de Boulevard y Puente Nichupté

Esta categoría consiste en la construcción de dos líneas adicionales paralelas a las existentes del boulevard, de 12,5 kms. de largo, así como a la extensión de la parte del final sur del boulevard, de aproximadamente 1-1/2 kms. hasta los lotes 18 y 18A, que están bajo desarrollo. La extensión comprende la construcción de carreteras de dos líneas cada una que serán llevadas a cabo en áreas planas en las que el derecho de vía ha sido previamente cerrado y parcialmente nivelado. La nueva carretera tendrá una superficie pavimentada de 7,50 metros de ancho con un metro adicional de banquetas (terraplenes) a cada lado.

La construcción consistirá de una base compacta de espesor variado, un curso de base de 25 cms. de piedra caliza molida compacta con un tratamiento de penetración de asfalto sobre el cual será colocado 5 cm. de concreto bituminoso. Este material y método fue usado en la construcción de las dos líneas existentes en el boulevard, así como en las avenidas de la Ciudad Cancún, que dieron excelentes resultados.

Debido a la alta incidencia de accidentes en el boulevard, FONATUR ya ha provisto de iluminación a las dos líneas existentes, así como a las dos líneas futuras adicionales. La ampliación y extensión será provista con drenajes y señales adecuadas. El ancho del cordón divisorio entre las carreteras existentes y futuras será de acuerdo a los requerimientos y localización.

El puente adicional sobre el Río Nichupté servirá a la nueva carretera y estará localizado en la parte norte del puente existente. Tendrá 84 mts. de largo, con tres palmos iguales de fuerza de construcción y concreto reforzado sobre fundaciones de concreto. El puente tendrá un ancho de 8,0 mts. de carretera, con 2,8 mts. de ancho del sendero de bicicletas y 1,20 mts. de ancho de la calzada para peatones, todas éstas separadas por protectores adecuados. El diseño de estructura es similar al del puente existente.

(b) Urbanización de Zonas Turísticas A y B

El trabajo comprendido en la Zona A, consistirá en la construcción de aproximadamente 3.000 mts. de carretera a tres áreas de playa así como también a una área designada como "Club Náutico No. 1" a ser desarrollado en la Laguna Bojarquez. También serán acondicionados lotes de estacionamiento en las áreas de playa. Serán requeridos trabajos de relleno para cubrir las áreas bajas de la Zona A, en las que al presente no tienen drenaje adecuado.

En la Zona B, se incluye trabajo de relleno y construcción de aproximadamente 4.000 mts. lineales de sendas así como trabajos adicionales requeridos para un campo de golf.

Los caminos y áreas de estacionamiento serán construidos de una base de roca molida de 15 cms. sobre relleno compacto. El pavimento tendrá un tratamiento de superficie bituminosa doble.

(c) Urbanización, Zonas Urbanas

Los trabajos bajo esta subcategoría consistirán en proveer pavimento perimetral y calles internas, aceras y curvas requeridas para el desarrollo de las nuevas zonas urbanas de la Ciudad de Cancún.

Serán construidos cerca de 38.000 mts. lineales de calles. Las calles internas serán de 7,50 mts. de ancho con aceras de 1,25 mts. de ancho, las avenidas perimetrales que dividen las supermanzanas consistirán de dos carreteras de 7,50 mts. de ancho cada una, con cordones medios y aceras.

Al presente los carriles principales de la Avenida Tulúm están construidos y en uso. La construcción en la Avenida Tulúm incluirá 800 mts. de cordones medios de 2 mts. de ancho entre los carriles principales. Las calles laterales serán de 7,5 mts. de ancho cada una y a ambos lados de los carriles principales, con cordones medios de un promedio de 10 mts. de ancho cada uno entre las vías principales y carreteras laterales que contendrán lotes de estacionamiento para vehículos y 2,25 mts. de ancho de aceras a los lados extremos de la carretera lateral. Se abrirán accesos a las manzanas 4 y 20. La construcción tendrá lugar en la Avenida Tulúm entre las manzanas 4 y 20 y las calles laterales servirán como calles perimetrales para dichas manzanas. La construcción de la Avenida Tulúm y las calles de las manzanas serán similares a aquellas usadas en la urbanización de las Zonas A y B.

(d) Club Náutico de la Marina

Los trabajos bajo esta subcategoría incluirán lo siguiente:

- (i) Excavación. Construcción de un canal de entrada de 4,5 mts. bajo el nivel medio inferior de agua de aproximadamente 2.000 mts. de largo por 40 mts. de ancho al fondo, con cortes 5.1. Aproximadamente 237.000 M3 de arena que serán dragados del área de entrada del canal. El material dragado será usado como relleno en las orillas del área de entrada de la marina.
- (ii) Escollera. Un pequeño rompeolas de 200 mts. de largo a cada lado de la entrada del canal será construido con formas y bloques de concreto premoldeado. Para este propósito el uso de roca de cantera natural no es práctico ya que el suave poro de la roca calcárea encontrada en el área no es conveniente para este propósito y pronto será destruida por la acción de las olas. Por ello, cerca de 4.200 M3 de concreto serán requeridos para la construcción del rompeolas.
- (iii) Muelles. Una pared de retención de aproximadamente 300 mts. de concreto reforzado será construida para que sirva como embarcadero y una base para la localización de ramificaciones de madera del desembarcadero para el anclaje de yates y botes.

El embarcadero de madera (ramificaciones) será construido rápidamente con un costo aproximado bajo, pero de buena calidad según las necesidades futuras, ya que éstas no están consideradas como parte del presente financiamiento. La Marina ha planeado y considerado la expansión futura, de tal manera que no interfiera con las operaciones del desarrollo de la primera etapa. En esta etapa, la construcción proveerá un área de agua de distinta profundidad (de -2,5 a -4,5 mts.) en 125.000 M2 que dará espacio de navegación y armadura para 350 botes y yates cuyas características han sido pronosticadas como sigue:

<u>No. de botes</u>	<u>Longitud (metros)</u>
42	7
84	8
40	9
38	11
64	12
30	14
28	15,5
24	18

La primera etapa de construcción de la marina dispondrá de un área de 69.000 M2., de los cuales serán 51.200 M2 para servicios, edificios, restaurantes, club, etc. y 17.800 m2 para infraestructura, caminos, estacionamientos, etc.

(e) Embarcaderos

Cinco diques para botes pequeños serán construidos en las siguientes localizaciones designadas en las lagunas:

<u>Nombre</u>	<u>Localización</u>
Municipal	Laguna Nichupté, Km 5,4 del Blvd.
Cenzontle	Laguna Nichupté Km. 6,4 del Blvd.
Mauricio	Laguna Bojorquez, Km. 7,8 del Blvd.
Rada (Dársena)	Laguna Bojorquez, Km. 10,2 del Blvd.
Garza Blanca	Laguna Bojorquez, Km. 11,0 del Blvd.

Con excepción del Club Rada, todos los estanques y anclaje de botes serán utilizados por botes pequeños que no excedan 1,00 mts. de diseño. El Club Rada será usado para la renta de embarcaciones pequeñas de pedal y canoas y será construido en dársenas pequeñas ya existentes.

Todos los cinco diques para botes, mencionados anteriormente tendrán muelles similares de construcción. Los muelles tendrán una figura "T" con una extensión de 46 mts. hacia afuera y con un anclaje de 21,6 mts. de largo por 2,4 mts. de ancho y tendrán una construcción de madera o de pilares de madera. La profundidad del agua en los muelles de madera serán de 1,5 mts., en la entrada del anclaje. Además de los muelles de madera, el Club Mauricio tendrá muelle o embarcadero adicional construido de pilotes/hojas de cemento-asbestos con relleno de madera y piedra de aproximadamente 60 metros de largo.

Clubes Cenzontle, Rada y Garza Blanca estarán provistos de lotes de estacionamiento de por lo menos 20 vehículos y de un edificio administrativo pequeño, una cafetería, servicios sanitarios separados para hombres y mujeres, un almacén de venta y renta de equipos deportivos y facilidades de ducha y armarios.

El Club Mauricio tendrá una combinación de cada club-oficina y almacenes.

En todos los edificios se utilizará una construcción de paredes de bloques de cemento, pisos de concreto y techos de madera y construcción palapa.

C. Subproyecto de Energía Eléctrica

1. Descripción del Subproyecto

La Etapa II del subproyecto de energía eléctrica consiste en la instalación de cuatro turbinas a gas de 5 MW., la correspondiente subestación elevadora en Puerto Morelos y las instalaciones conexas necesarias para recibir y almacenar combustible; la construcción de una línea de transmisión de 115 KV de doble circuito y de una extensión de 40 kilómetros, utilizando estructuras de postes de madera desde Puerto Morelos a la actual subestación receptora de Cancún; una expansión de 20 MVA en la subestación receptora de Cancún, una línea de transmisión de un sólo circuito de 34,5 KV. en una longitud 20 kilómetros en postes de concreto desde la subestación receptora de Cancún a Punto Nizuc y 25 MVA de capacidad de transformación de 34,5/13,2 KV para atender cargas adicionales en la zona de Punta Nizuc y las cargas de los nuevos hoteles en las zonas de turismo. El nuevo sistema será para Cancún una fuente de energía eléctrica completamente separada y utilizada en forma de anillo con el sistema actual Mérida-Tizimin-Cancún que fue parte de las obras que financió el préstamo del BID 217/OC-ME para la Etapa I del proyecto, proporcionará un servicio eléctrico amplio y seguro para el complejo turístico. La Etapa II del subproyecto de energía eléctrica también incluirá:

(i) la construcción en ocho manzanas de la zona urbana (1, 4, 20, 26, 27, 63, 64 y granjas) de un sistema primario de distribución de 3 fases de 13,2 KV. con 19 kilómetros de extensión, un sistema secundario de tres fases de cuatro hilos de 220/127 voltios, de 66 kilómetros de extensión, junto con un total de 132 kilómetros de un sistema de alumbrado público de las calles, alimentado por una capacidad de transformación de distribución de 8.096 KVA. con acometidas de servicio e instalaciones internas para servir a 1.826 nuevos consumidores; y (ii) la construcción en dos áreas ("B" y "E") de la zona turística de una línea de distribución primaria subterránea de 15 KV. en un circuito de 14 kilómetros de tres fases, para atender 72 conexiones de 600 amperes y unos 15 kilómetros de alumbrado de alta intensidad de carreteras utilizando luminarias a vapor de sodio.

De acuerdo con el último pronóstico de demanda, la Etapa II del subproyecto de energía eléctrica ofrecerá servicios a un total de 1.900 conexiones de alta y baja tensión en 1978.

La Etapa II del subproyecto es una continuación de la Etapa I cuya ejecución está llegando a su término en la parte noreste de la Península de Yucatán en la zona llamada Cancún. Las instalaciones de energía eléctrica para el complejo turístico se terminarán después de 1979 en una tercera etapa.

D. Subproyecto Atractivos Turísticos

1. Descripción

(a) Atractivos Turísticos Naturales

- (i) Paisajismo - La Segunda Etapa contempla trabajos de jardinería y forestación, paseos y parques públicos, señalamiento turístico y urbano, instalación de equipos urbanos, lugares de estacionamiento y acondicionamiento general tanto en la zona turística como en la ciudad Cancún.
- (ii) Playas - En particular en el área costera se acondicionarán las playas populares denominadas "Linda", "Langosta", "Caracol" y "Gaviota". A semejanza de las dos ya acondicionadas en la Primera Etapa, en cada una de ellas se construirán vestuarios, bar y restaurante y se instalarán lugares para protección de usuarios y estacionamiento de vehículos.
- (iii) Protección del Medio Ambiente - Proseguirá FONATUR con las acciones tendientes a la protección de flora y fauna autóctonas y con campañas para el saneamiento ambiental. Como obras turísticas complementarias y no incluidas en el proyecto, anticipó FONATUR la construcción de un aviario y un acuario en la zona turística del proyecto.

(b) Atractivos Turísticos Culturales

Restauración de monumentos Mayas: Como continuación de las obras realizadas en la Primera Etapa se prevé en la segunda ampliar los trabajos de limpieza, mantenimiento, consolidación y apertura al uso público de las ruinas de San Miguel, cercado del área de las ruinas, puesto de recepción e información al turista.

Se comenzarán además las obras de protección y restauración de Tulúm y Coba, los dos grupos de monumentos Mayas más próximos a Cancún (a una distancia en automóvil de una y dos horas respectivamente, por carretera asfaltada). Las obras de Tulúm, donde los monumentos ya están descubiertos, serán de consolidación, paisajismo, cercado del área, recepción e información turística. En cambio en Coba, el conjunto más alejado, los trabajos se reducirán exclusivamente a limpieza y descubrimientos de reconstrucciones.

E. Subproyecto Programa de Servicios Comunitarios

1. Descripción

Bajo este subproyecto se consideran aquellas obras necesarias para completar el equipamiento urbano, tales como: 2 mercados para el abastecimiento de artículos de primera necesidad, uno en la manzana 27 y otro en la 28; las construcciones necesarias para habilitar una cancha de basquetbol, una de volibol y una de beisbol, las tribunas para cancha de fútbol y la limpieza y disposición de terreno para la práctica de estos deportes, que se han concentrado en la manzana 1. Realizará además FONATUR, aportaciones al Comité de Administración para el Financiamiento y Construcción de Escuelas (CAPFCE) para la construcción de una escuela secundaria y para la ampliación de una escuela existente para capacitación técnica de personal en servicios turísticos.

RASGOS GENERALES DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIONES

Utilizado en el Préstamo 217/OC-ME

1. Licitación para la ejecución de obras

Las licitaciones públicas para la ejecución de obras que formen parte del proyecto se llevarían a cabo de conformidad con las siguientes normas:

- (a) Convocatoria. Para el caso de licitaciones internacionales se publicará una convocatoria previamente aprobada por escrito por el Banco, que permita la participación de las empresas de los países miembros del Banco, de los países de desarrollo relativo que sean miembros del Fondo Monetario Internacional y de los países desarrollados que a la fecha de convocatoria a licitación hayan sido declarados elegibles por el Banco. Dicha publicación se efectuará por lo menos tres veces en 3 de los diarios de mayor circulación de la ciudad de México, entregando simultáneamente una publicación circular a las embajadas o consulados de cada uno de los países indicados que estén acreditados en México.

Cuando se trate de licitaciones nacionales la convocatoria podrá quedar restringida a las empresas del país.

- (b) Registro. Las empresas interesadas en participar en la licitación deberán presentar las respectivas solicitudes de inscripción en un plazo no inferior a 45 días si se trata de licitación internacional y de 30 si es nacional, contándose el plazo desde la fecha de la primera publicación de la convocatoria.

Las personas físicas o jurídicas, mexicanas o extranjeras que hayan presentado dentro de los plazos señalados los datos requeridos, a satisfacción de la entidad ejecutora, quedarán oficialmente "registradas" como empresas interesadas en participar en los concursos correspondientes.

- (c) Selección previa. Las entidades ejecutoras, sobre la base del historial de cada uno de los interesados, determinarán como "elegibles" a los que considere capacitados, técnica, financiera, legal y administrativamente, para efectuar las obras. Los análisis hechos por el ejecutor sobre los interesados seleccionados y la lista de bienes correspondientes se presentarán a consideración del Banco. Las entidades ejecutoras proporcionarán también al Banco los criterios generales que norman la selección de los contratistas, y, en cada caso particular, la lista de los interesados que se han determinado como "elegibles".

- (d) Invitación a concurso. Cumplido el procedimiento que se menciona en el literal (c), la entidad ejecutora invitará, para cada concurso de ejecución de obras, a un mínimo de 6 firmas mexicanas y 6 extranjeras, si las hubiere, que hayan sido calificadas como "elegibles". La entidad ejecutora realizará la selección de dichas firmas sobre la base del estudio de los antecedentes de cada una de ellas, teniendo en cuenta los factores mencionados en el literal anterior. En caso de que se aumente o reduzca el número de firmas mexicanas, se mantendrá la proporción respecto de las extranjeras, siempre que haya suficiente número de éstas últimas.

El ejecutor presentará a consideración del Banco la documentación correspondiente a la invitación, así como la lista de las firmas invitadas, para que el Banco se pronuncie al respecto.

Las entidades ejecutoras proporcionarían oportunamente a las empresas invitadas la correspondiente documentación, incluyendo la descripción del proyecto, características de las obras, maquinarias, equipos y materiales, el conjunto de planos y diseños correspondientes y datos complementarios que fueren necesarios.

- (e) Estudio de la propuesta. Las entidades ejecutoras procederán al estudio de las propuestas a fin de determinar la adjudicación. Para ello se tendrían en consideración un análisis de los precios unitarios, las características técnicas de la maquinaria, equipo y materiales, y programas de mantenimiento de equipos. En el estudio de las propuestas, las entidades ejecutoras podrán reconocer a la maquinaria, equipos y materiales de origen local, un margen de preferencia del 15%, de conformidad con las políticas del Banco sobre la materia.
- (f) Adjudicación. Las entidades ejecutoras enviarán al Banco una copia de los cuadros comparativos que se hayan preparado para juzgar las propuestas, acompañando copias de los informes en los cuales se analicen los resultados de dichas propuestas. El Banco se pronunciaría por escrito sobre dichos documentos en un plazo de 20 días contados a partir de la fecha de recibo de los mismos.

2. Licitación para la adquisición de equipos, maquinarias y otros bienes

La entidad ejecutora convocará al concurso de acuerdo con lo expresado en el numeral 1 anterior, al cual podrán presentar propuestas todos los proveedores de bienes nacionales y de países elegibles que se encuentran debidamente registrados, según lo indicado en el numeral 1 literal (b). Todos los proveedores mexicanos o extranjeros registrados según lo explicado en el numeral 1(b) se considerarán elegibles para ser invitados a los concursos correspondientes. Por lo demás, se aplicaría el procedimiento referido en el numeral 1.

Conviene indicar que, por recomendación del Banco, NAFINSA está preparando una nueva convocatoria para el registro de contratistas y de proveedores de bienes para las obras previstas en el proyecto CANCUN II.

ANÁLISIS FINANCIERO DEL PRESTATARIO (NAFINSA)A. Introducción

Para efectuar el análisis financiero de NAFINSA se utilizaron estados financieros correspondientes a los ejercicios terminados el 30 de junio de 1971 a 1975 dictaminados por auditores independientes aceptables al Banco. La opinión de los auditores es que los estados financieros presentan en forma razonable la situación financiera de NAFINSA y el resultado de sus operaciones por los años terminados en esas fechas; sin embargo, debe tomarse en cuenta que la información contenida en dichos estados financieros no cubre totalmente los requisitos del Banco. En particular, no ofrece información suficiente sobre la cartera de préstamos, ni sobre el monto y calidad de las obligaciones financieras de la entidad, datos que tampoco pudieron obtenerse en el transcurso de la Misión. En páginas 8 y 9 de este Anexo se muestra el Balance General y del Estado de Pérdidas y Ganancias correspondiente a los ejercicios antes señalados.

B. Balance General

1. Con respecto al activo, en el Balance General se observa que:
 - (a) Durante el período analizado, éste creció en US\$1.932 millones equivalentes a un 69,4% de los valores registrados al 30 de junio de 1971. El principal aumento estuvo radicado en el rubro de Préstamos y Créditos a Cobrar, cuyo incremento en el cuatrienio analizado fue de US\$1.722 millones. Otro rubro que experimentó notable crecimiento durante el período fue el de Caja y Bancos, que de US\$23 millones al 30 de junio de 1971 pasó a representar US\$88 millones al 30 de junio de 1975; ese incremento equivale a un 282,6% de las cifras al inicio del período.
 - (b) Entre el 30.6.71 y el 30.6.75 la composición estructural de los activos de NAFINSA permaneció relativamente inalterada. La excepción está constituida por los rubros de Caja y Bancos y Valores Netos, los que entre ambos registran un incremento combinado de US\$142 millones en el cuatrienio analizado. Esto se debe principalmente a: (i) la creación de NAFINSA de mecanismos específicos, como es el Fondo Nacional de Fomento Industrial (FOMIN), con el fin de participar en la constitución o ampliación de empresas industriales mediante la suscripción de hasta el 33% del capital social por parte de NAFINSA, hecho que ha contribuido al aumento de la tenencia de acciones por parte de la entidad; (ii) el aumento de US\$80 millones en el capital social de NAFINSA, acordado por la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del 27.9.73.
 - (c) Como consecuencia de lo anterior, los activos líquidos representados por la suma de caja y bancos más valores (neto) han superado la tendencia decreciente que habían mostrado entre 1971 y 1973, tendencia que a su vez era efecto de la necesidad de atender la creciente demanda crediticia que había generado la política de desarrollo industrial del Gobierno.

- (d) Los préstamos y créditos a cobrar aumentaron en US\$798 millones durante el ejercicio 1974 y 1975; este incremento equivale a un 24,9% de los valores registrados al 30.6.73. El análisis de las variaciones operadas en el rubro se detalla a continuación.

N A F I N S A

Variación en Préstamos y Créditos a Cobrar
30 de junio de 1974 - 30 de junio de 1975
En millones de US\$

	30.6.75	30.6.74	Aumento (Disminución)	
			Monto	%
Descuentos	106,4	69,7	36,7	52,7
Préstamos Directos y Prendarios	535,6	209,4	326,2	155,8
Créditos Simples o en Cta. Cte.	3.228,7	2.800,8	427,9	15,3
Préstamos de Avío	6,9	20,2	(13,3)	(65,9)
Préstamos Refaccionarios	118,1	97,9	20,2	20,6
TOTAL	3.995,7	3.198,0	797,7	24,9

Las cifras precedentes indican que durante el ejercicio considerado se produjo un considerable incremento de los préstamos directos y prendarios y los simples o en cuenta corriente, lo que tiende a confirmar la tendencia observada en ejercicios precedentes respecto a la actividad creciente en el sector industrial, de acuerdo con la política del actual Gobierno seguida a través de NAFINSA y fideicomisos localizados en ésta, tales como el FOMIN y el FOGAIN.

2. Con respecto al pasivo y patrimonio puede señalarse que:

- (a) La composición estructural del pasivo y capital muestra una tendencia estable a lo largo del cuatrienio analizado. En efecto, el patrimonio ha permanecido en valores cercanos al 5% del total de los activos durante el período de referencia. Al respecto, es necesario señalar que dentro de dichas cifras deben computarse el aumento de US\$80 millones en el capital social de NAFINSA, representado por la emisión de 10 millones de acciones con un valor nominal de US\$8 cada una. Dicha emisión comprendió 5.100.000 Acciones de la Serie A, las cuales fueron pagadas en su totalidad y equivalen a US\$40,8 millones. De las 4.900.000 Acciones restantes correspondientes a la Serie D, (equivalentes a US\$39,2 millones) aún quedaban por aportar US\$19,8 millones al 30.6.75. Dicha cantidad se suscribirá y aportará a medida que lo requieran las operaciones de la entidad. Las acciones del Gobierno Federal (Serie A) fueron pagadas mediante la capitalización de US\$21,6 millones de utilidades obtenidas en ejercicios anteriores y a través de la aportación de acciones de empresas industriales que pasaron a ser propiedad de NAFINSA.

C. Estado de Pérdidas y Ganancias

El cuadro comparativo de pérdidas y ganancias para el quinquenio 1971-1975 muestra que el total de ingresos generados durante el ejercicio terminado el 30.6.75 ascendió a US\$421 millones. Esta cifra significa un incremento de US\$208 millones en comparación con las cifras registradas al 30.6.71 de esta manera, NAFINSA ha visto incrementar sus ingresos totales en 97,7% durante el quinquenio analizado. La composición de los ingresos no ha sufrido alteración significativa en el período. Los intereses cobrados y los intereses devengados y no cobrados continúan en 1975 representando aproximadamente 85% del total de los ingresos de la institución.

Con respecto a los gastos, éstos sumaron US\$399 millones durante el ejercicio finalizado el 30.6.75, cifra que supera en US\$199 millones a la registrada en el ejercicio finalizado el 30.6.71. La variación porcentual con relación a la cifra del primer ejercicio considerado es del orden del 99,5%, la que resulta relativamente coincidente con la observada al analizar el incremento en los ingresos.

El margen entre intereses activos y pasivos continuó resultando favorable para NAFINSA hasta el 30.6.75, situándose la diferencia entre ambos a esa fecha en alrededor de US\$7 millones. Sin embargo, esto implica un retroceso desde los US\$11 millones obtenidos en el ejercicio anterior; la razón de la baja absoluta en el margen de intereses debería atribuirse al incremento registrado en los Préstamos a Pagar y Otras Obligaciones a Plazo el cual debió cubrir la baja ocurrida en Bonos y Otras Obligaciones de menor costo. Esta transposición de rubros del Pasivo afectó el costo de capital ponderado de toda la institución, lo que no se vio compensado con un incremento acorde en los términos de las colocaciones de cartera. La composición estructural de los gastos no muestra variaciones significativas, dado que los intereses pagados continúan representando más del 80% del total de gastos generados por la institución.

El margen de utilidad neta remanente medida en comparación con el total de ingresos descendió en 1974-75 a 5,2%, de alrededor de 6% durante el cuatrienio previo, como consecuencia de lo comentado en párrafos anteriores. Es necesario señalar que durante el ejercicio 1972-1973 el monto total de las utilidades netas ascendió a US\$20 millones, cifra coincidente con la registrada en el ejercicio 1973-1974; al haber incrementado NAFINSA sus ingresos manteniendo constante el margen absoluto de utilidad neta, el margen porcentual de la misma sobre ingresos se redujo del 7,2% registrado al 30.6.73 al nivel de 6,0% registrado en 1974 y al del 5,2% en 1975. Estos descensos revierten la tendencia creciente observada en dicho margen porcentual en el transcurso de los dos ejercicios anteriores de la institución y, por lo tanto, debería ser tenido en cuenta en la determinación de los términos a aplicar a futuras colocaciones en general.

D. Relaciones Financieras

La evolución de las principales relaciones financieras se muestra a continuación.

NAFINSA

Análisis Comparativo de Relaciones Financieras
Ejercicios Terminados el 30 de junio de 1971, 1972, 1973 y 1974

	<u>30.6.71</u>	<u>30.6.72</u>	<u>30.6.73</u>	<u>30.6.74</u>	<u>30.6.75</u>
Pasivo/Patrimonio Líquido	17,9:1	18,4:1	20,5:1	19,1:1	19,4:1
Pasivo/Activo Líquidos <u>a/</u>	6,0:1	6,7:1	9,5:1	6,8:1	7,7:1
Gastos Totales/Ingresos Totales	93,8%	94,0%	92,8%	94,0%	94,8%
Gastos Generales/Cartera Promedio	0,5%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%
Intereses Activos/Cartera Promedio	8,7%	8,9%	9,1%	9,3%	9,8%
Intereses Pagados/Pasivo Promedio	7,4%	7,2%	7,3%	7,9%	8,5%

a/ Suma de efectivo en Caja y Bancos y Valores (neto), deducidos los valores afectados específicamente en garantía de los títulos y bonos emitidos.

El análisis precedente muestra que la situación de NAFINSA continúa siendo satisfactoria. Las relaciones de endeudamiento y liquidez no han experimentado cambios demasiado pronunciados durante el período analizado, mientras que las relaciones que miden la rentabilidad indican lo siguiente:

1. Existe un incremento bastante pronunciado en el índice que mide los gastos generales a la cartera promedio, que de 0,5% al 30.6.71 asciende a 1,1% al finalizar el ejercicio 1973-1975, aunque la tendencia creciente pareciera haberse detenido durante el último período.
2. El costo de capital ponderado se incrementó sensiblemente durante el último ejercicio, ya que pasó de 7,9% en 1973-74 a 8,5% durante 1974-75. Este aumento debe atribuirse a la ya comentada modificación en la estructura financiera de NAFINSA, dado que la actual estructura incluye una proporción mayor de fondos provenientes de Obligaciones a Plazos, en detrimento del sector de Bonos a menor interés.
3. La evolución de la tasa de interés sobre la cartera promedio indica que NAFINSA está ajustando su política de colocaciones a las nuevas condiciones de sus fuentes de recursos.

NAFINSA

Balance General Comparativo
30 de Junio de 1971, 1972, 1973, 1974 y 1975
Millones de U.S.A.

	<u>30 Junio 1971</u>		<u>30 Junio 1972</u>		<u>30 Junio 1973</u>		<u>30 Junio 1974</u>		<u>30 Junio</u>
	<u>Monto</u>	<u>%</u>	<u>Monto</u>	<u>%</u>	<u>Monto</u>	<u>%</u>	<u>Monto</u>	<u>%</u>	<u>Monto</u>
Bancos	23	0.8	30	1.0	39	1.1	88	2.3	88
(Neto) <u>1/</u>	415	14.9	383	13.1	329	9.6	454	11.7	492
s y Créditos a Cobrar	2.274	81.7	2.437	83.1	2.927	85.3	3.198	82.7	3.996
ersiones, Créditos y Cuentas	45	1.6	55	1.9	112	3.3	96	2.5	104
r									
s, Moviliatio y Equipo y	10	0.4	11	0.4	8	0.2	10	0.3	10
Mibiliarios <u>2/</u>	17	0.6	15	0.5	18	0.5	19	0.5	28
iferidos									
Total Activo	2.784	100.0	2.931	100.0	3.433	100.0	3.865	100.0	4.716
<u>CAPITAL</u>									
Otras Obligaciones	957	34.4	1.067	36.4	1.049	30.6	979	25.3	653
s y Otras Obligaciones a la	56	2.0	103	3.5	111	3.2	117	3.0	141
s a Pagar y Otras Obligaciones	1.544	55.5	1.510	51.5	2.005	58.4	2.427	62.8	3.517
<u>3/</u>	80	2.9	100	3.4	108	3.1	150	3.9	174
sivos									
Total Pasivo	2.637	94.8	2.780	94.8	3.273	95.3	3.673	95.0	4.485
io Líquido	147	5.2	151	5.2	160	4.7	192	5.0	231
Total Pasivo y Capital	2.784	100.0	2.931	100.0	3.433	100.0	3.865	100.0	4.716

ués de deducir reserva por baja de valores
ués de deducir las reservas correspondientes
uye pasivo a corto plazo.

NAFINSA

Estado Comparativo de Ganancias y Pérdidas

Años Terminados el 30 de Junio de 1971, 1972, 1973, 1974 y 1975

Millones US\$

	1 Julio 1970 a 30 Junio de 1971		1 Julio 1971 a 30 Junio de 1972		1 Julio 1972 a 30 Junio 1973		1 Julio 1973 a 30 Junio de 1974		1 Julio 1974 a 30 Junio de 1975	
	% del Total		% del Total		% del Total		% del Total		% del Total	
	<u>Monto de Ingresos</u>		<u>Monto de Ingresos</u>		<u>Monto de Ingresos</u>		<u>Monto de Ingresos</u>		<u>Monto de Ingresos</u>	
<u>Ingresos</u>										
Ingresos Cobrados	165	77.5	170	73.0	184	66.4	198	59.1	261	77.5
Ingresos Devengados										
Cobrados	25	11.7	40	17.2	61	22.0	88	26.3	94	26.3
Pendidos	14	6.6	12	5.1	16	5.8	24	7.2	40	11.7
s 1/	9	4.2	11	4.7	16	5.8	25	7.4	26	7.4
Total Ingresos	<u>213</u>		<u>233</u>		<u>277</u>		<u>335</u>		<u>421</u>	
<u>Gastos</u>										
Gastos Generales	13	6.1	18	7.7	24	8.7	34	10.1	40	10.1
Ingresos Pagados	183	85.9	195	83.7	221	79.8	275	82.1	348	82.1
s 2/	4	1.9	6	2.6	12	4.3	6	1.8	11	1.8
Total Gastos	<u>200</u>	<u>93.9</u>	<u>219</u>	<u>94.0</u>	<u>257</u>	<u>92.8</u>	<u>315</u>	<u>94.0</u>	<u>399</u>	<u>94.0</u>
Utilidad Neta	13	6.1	14	6.0	20	7.2	20	6.0	22	6.0

Incluye comisiones y situaciones cobradas y recuperaciones

Incluye depreciaciones y participación de los trabajadores en las utilidades.

INFORME JURIDICO

MEXICO. Nacional Financiera, S.A. Programa de
Desarrollo Turístico en Cancún,
Estado de Quintana Roo

- I. Prestatario
- II. Organismo Ejecutor
- III. El Programa
- IV. Otros aspectos legales relacionados con el Programa
- V. Garante
- VI. Conclusiones
- VII. Recomendación

I. PRESTATARIO

(A) Identidad

Nacional Financiera S.A., de México, sería el prestatario en un eventual préstamo destinado a cooperar en la ejecución de un Programa de Desarrollo Turístico en Cancún, Estado de Quintana Roo.

(B) Naturaleza jurídica

Nacional Financiera S.A., es una sociedad anónima, constituida mediante escritura pública de 30 de junio de 1934, de acuerdo con lo establecido en la Ley de 24 de abril de 1934, y regulada por lo establecido en su Ley Orgánica del 30 de diciembre de 1974, que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación de 2 de enero de 1975 y entró en vigor el día 3 de los mismos mes y año; así como conforme a las disposiciones emanadas de sus estatutos sociales, contenidos en la escritura pública número 38227, de fecha 23 de mayo de 1967, con la modificación introducida en los mismos mediante escritura pública número 22478, de 13 de noviembre de 1973, relativa a aumento del capital social.

(C) Duración

Conforme al artículo cuarto de la Escritura Constitutiva de la Sociedad, "La duración de la Sociedad será indefinida".

(D) Facultad para contratar préstamos externos

Nacional Financiera, S.A., ha recibido, directamente o en su calidad de agente del Gobierno Federal de México, numerosos préstamos del Banco, por lo que en el

orden jurídico, sus facultades, patrimonio y finalidades han sido objeto de estudio y no habiéndose registrado cambio de carácter legal en dichas facultades y patrimonio y en las finalidades relacionadas con su mencionada condición de agente del Gobierno Federal de México, con posterioridad al último contrato de préstamo formalizado, que afecte a su existencia legal y capacidad para contratar, no se hace necesario realizar nuevamente un minucioso estudio jurídico del prestatario, ya que la antes mencionada Ley de 30 de diciembre de 1974, no introdujo modificación alguna en cuanto a tales aspectos. No obstante, debe señalarse que, en conformidad con el Art. 5º, fracción III, de la mencionada Ley de 1974, Nacional Financiera, tendrá por objeto "Ser agente financiero del sector público federal en lo relativo a negociación, contratación y manejo de créditos del exterior, ya sea que éstos sean otorgados por instituciones extranjeras privadas, gubernamentales e intergubernamentales, incluyendo al Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento y el Banco Interamericano de Desarrollo".

También debe destacarse que al tenor de lo establecido en el Art. 15 de la misma ley, "La Nación responderá en todo tiempo: (1) de las operaciones que celebre con garantía del Gobierno Federal y (2) de las operaciones concertadas por Nacional Financiera, S.A., con instituciones extranjeras privadas, gubernamentales e intergubernamentales".

Por último, debe mencionarse que, como complemento jurídico de todo contrato de préstamo que Nacional Financiera en su carácter de agente financiero del Gobierno Federal de México celebra con el Banco, o con organismos internacionales de crédito, suscribe un convenio con el Gobierno Federal, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Este convenio regula las relaciones financieras entre ambas partes y estipula la obligación pecuniaria del Gobierno Federal de hacer, en cada oportunidad de vencimiento, la provisión de fondos necesaria para el servicio de la deuda del préstamo. Cabe destacar que, dicho convenio no afectaría los derechos y obligaciones derivados de los contratos de préstamo y de garantía que se celebraren respectivamente entre Nacional Financiera y el Banco, y entre éste y el Gobierno Federal.

II. ORGANISMO EJECUTOR(A) Identidad

El ejecutor sería también Nacional Financiera, S.A., (en adelante denominada "NAFINSA"), en su condición de fiduciaria del fideicomiso denominado "Fondo de Fomento al Turismo" (en adelante denominado "FONATUR").

(B) Creación del FONATUR

La denominada "Ley Federal de Turismo", de 29 de diciembre de 1973, publicada en el Diario Oficial de la Federación Mexicana correspondiente al día 28 de enero de 1974, creó el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (en adelante denominado "FONATUR"), disponiendo dicha Ley que el Ejecutivo Federal señalaría la institución financiera que actuaría como fiduciario del fideicomiso que al efecto se habría de constituir, habiendo recaído tal condición en NAFINSA, por decisión de dicho Ejecutivo Federal. Igualmente disponía la mencionada Ley que FONATUR era cesionario de los derechos y obligaciones del fideicomiso denominado Fondo de Promoción de Infraestructura Turística, constituido por el Gobierno Federal en el Banco de México, S.A., quien transmitió en cumplimiento de dicha disposición legal a NAFINSA, en su expresada condición de fiduciaria de FONATUR, tales derechos y obligaciones. En cumplimiento de la mencionada Ley, y mediante Contrato de Fideicomiso de fecha 24 de marzo de 1974, el Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, constituyó con NAFINSA, con expresa aceptación de ésta, un fideicomiso para el objeto y con las características que en dicho contrato se especifican.

(c) Recursos

Establece el mencionado contrato de 29 de marzo de 1974, que FONATUR se integrará con:

1. El Patrimonio de los Fondos de Garantía y Fomento del Turismo y de Promoción de Infraestructura Turística, cuya transmisión se efectuaría conforme se establecerá en la Cláusula Primera transitoria del contrato.
2. Las aportaciones del Gobierno Federal, de los Gobiernos Estatales y Municipales, de los organismos y de las empresas públicas y de los particulares;
3. Los créditos que previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público se obtengan de fuentes nacionales o internacionales;
4. El producto de sus operaciones y de la inversión de fondos; y

5. Los demás recursos que obtenga por cualquier otro concepto.

(D) Duración

En el contrato analizado no se establece disposición alguna en relación con la duración del Fideicomiso, pero en su Cláusula Décimo-cuarta se establece que el "Gobierno" se reserva el derecho de revocar el presente Fideicomiso, lo que equivale a expresar que su duración es indefinida, hasta que el Gobierno decida su revocación.

(E) Objeto y Funciones

La Cláusula Tercera del repetido contrato establece que FONATUR tendrá por objeto asesorar, desarrollar y financiar planes y programas de fomento al turismo. Para cumplir con sus finalidades FONATUR tiene las siguientes funciones:

1. Impulsar la formación y desarrollo de empresas mexicanas dedicadas a la actividad turística.
2. Llevar a cabo el desarrollo de nuevas regiones y centros turísticos, y el fomento de los ya existentes que le encomiende el Departamento de Turismo.
3. Fomentar y orientar la inversión privada hacia zonas y proyectos turísticos de interés nacional.
4. Adquirir, urbanizar, fraccionar, vender, arrendar y administrar bienes inmuebles para proyectos turísticos.
5. Garantizar a las instituciones de crédito, los préstamos que otorguen a personas dedicadas a las actividades turísticas o conexas a éstas.
6. Garantizar la amortización y pago de intereses de obligaciones o valores que se emitan con intervención de instituciones de crédito, con el propósito de destinar al fomento del turismo los recursos que con ellos se obtengan.
7. Suscribir acciones de sociedades dedicadas a actividades del turismo, con carácter de inversión transitoria.
8. Adquirir obligaciones y valores emitidos por instituciones de crédito, para el fomento del turismo.
9. Descontar a las instituciones de crédito, títulos provenientes de créditos otorgados a personas dedicadas a actividades turísticas o conexas.
10. Otorgar créditos a las personas dedicadas al turismo.

11. Emitir certificados de participación.
12. Otorgar créditos directos para el uso de los planes y paquetes de turismo social interior, que formule o apruebe el Departamento de Turismo.
13. Administrar en cuentas individuales el fondo de seguro y ahorro de los guías y guías-choferes; y
14. Las demás relacionadas con la finalidad del Fondo que le señale el Ejecutivo Federal.

(F) Comité Técnico

Igualmente establece el mencionado contrato, en su Cláusula Quinta lo que sigue:

"QUINTA. De conformidad y para todos los efectos de lo dispuesto por el párrafo tercero fracción IV del artículo 45 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, se crea un Comité Técnico y de Distribución de Fondos, que se integrará por seis miembros, sin perjuicio de que pueda aumentar el número en el caso previsto en el párrafo siguiente; corresponde el nombramiento de un propietario y su respectivo suplente, a cada una de las siguientes entidades: (a) Departamento de Turismo; (b) Secretaría de Hacienda y Crédito Público; (c) Secretaría del Patrimonio Nacional; (d) Secretaría de la Presidencia; (e) Banco de México, S.A.; y (f) Nacional Financiera, S.A.

Se invitará a formar parte del Comité, con voz pero sin voto, al representante común de la Confederación de Cámaras Nacionales de Comercio de la Confederación de Cámaras Industriales, a un representante del Congreso Nacional Permanente Agrario y a un representante del Congreso del Trabajo que lo será un representante de los sindicatos mayoritarios relacionados a la actividad turística.

Al Jefe del Departamento de Turismo corresponderá la representación del mismo ante el Comité y fungirá como su Presidente.

Las resoluciones se tomarán por mayoría de votos y el Presidente tendrá voto de calidad.

El Director General del Fondo Nacional de Fomento al Turismo concurrirá a las sesiones con voz, pero sin voto."

El Comité Técnico y de Distribución de Fondos tendrá las siguientes facultades:

- I. Aprobar los programas, planes, proyectos y presupuestos anuales de operación;
- II. Fijar las condiciones generales para la adquisición, urbanización, fraccionamiento, venta, arrendamiento o administración de inmuebles;
- III. Determinar las bases generales de los convenios y contratos para ejecutar obras y administrar servicios;
- IV. Fijar las primas por el otorgamiento de garantías y los intereses por las operaciones que se realicen.
- V. Autorizar las operaciones del fideicomiso;
- VI. Expedir su reglamento interior;
- VII. Facultar a la persona o personas que estime pertinente para autorizar créditos y operaciones dentro de los límites que el propio Comité o las Reglas de Operación señalen; y
- VIII. Las demás que le atribuyan la Ley Federal de Fomento al Turismo, las Reglas de Operación y el Contrato de Fideicomiso.

(G) El Delegado Fiduciario Especial

Para el desempeño de su cometido, NAFINSA, a propuesta del Presidente de la República, designará un Delegado Fiduciario Especial que con el carácter de Director General de FONATUR, tendrá las siguientes funciones:

- (a) Representar a NAFINSA.
- (b) Ejecutar las resoluciones del Comité Técnico y de Distribución de Fondos.
- (c) Elaborar los programas, planes, proyectos, presupuestos y estimados financieros anuales de FONATUR.
- (d) Contratar el personal necesario para la realización de la finalidad del fideicomiso y,
- (e) Las demás que le atribuyen la Ley Federal de Fomento al Turismo, las reglas de operación y el presente contrato.

III. EL PROGRAMA

El Programa comprende la ejecución de diversas obras de infraestructura física a ejecutarse principalmente por FONATUR

con excepción de algunos subproyectos específicos que ejecutarán otras entidades del sector público.

Sin embargo la responsabilidad exclusiva por la coordinación del proyecto en su nivel operativo corresponderá solamente a FONATUR.

Con respecto a aquellos subproyectos cuya ejecución quedará bajo la responsabilidad de FONATUR debe señalarse que, en algunos casos, esta entidad actuará directamente y, en otros, la ejecución la realizará un tercero por contrato pero bajo la inmediata supervisión de FONATUR.

Las obras cuya ejecución quedarán bajo la responsabilidad de FONATUR serán las siguientes:

Saneamiento ambiental
Calles, avenidas y trabajos previos
Fuentes
Urbanización
Dragado y relleno
Acondicionamiento zona turística
Zonas comerciales y cívicas
Deudas
Publicidad y promoción
Tratamiento de
Muelles y embarcaderos
Escuelas de enseñanza elemental
Escuelas de Capacitación Turística

Con respecto a las obras de electrificación, servicio telefónico, combustibles y restauración arqueológica, FONATUR contará con la participación de la Comisión Federal de Electricidad, Teléfonos de México, S.A., Petróleos Mexicanos (PEMEX) y el Instituto Nacional de Antropología e Historia, respectivamente.

Las relaciones de FONATUR con cada una de las entidades nombradas quedarían definidas en un convenio que se presentaría a la aprobación del Banco con anterioridad al primer desembolso para la ejecución de las obras de que se trata. Igualmente, con respecto a aquellas otras obras o subproyectos cuya ejecución FONATUR resuelva entregar a terceros, los derechos y obligaciones de ambas entidades deberán quedar especificados en un convenio que deberá ser presentado para la aprobación del Banco antes del primer desembolso respectivo.

IV. OTROS ASPECTOS LEGALES RELACIONADOS CON EL PROGRAMA

(A) El Estado de Quintana Roo

Con posterioridad a la suscripción del Contrato de Préstamo No. 217/OC-ME, el hasta entonces territorio de Quintana Roo pasó a ser el Estado Libre de Quintana Roo, como consecuencia de haberse promulgado, en el Período Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, de fecha 12 de enero de 1975, la correspondiente Constitución Política del mencionado Estado, en la que se determinan los principios fundamentales de su ordenamiento jurídico.

Dicha Constitución establece que el Supremo Poder Estatal se divide, para su ejercicio, en Legislativo, Ejecutivo y Judicial, señalando las normas fundamentales correspondientes a cada uno de los tres poderes.

Igualmente establece dicha Constitución que el Estado de Quintana Roo se integra con diversos municipios, entre los cuales se encuentra el de Benito Juárez, señalándose los límites de dicho Municipio, así como que su cabecera estará en Cancún. El artículo 130, ordinal VI de dicho texto constitucional establece:

"La extensión, límites y cabeceras de los municipios del Estado son:

.....

VI. MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ con cabecera en Cancún: al Norte el paralelo que pasa 200 metros al sur del faro de la Punta del Meco. Al Sur el municipio de Conzumel y el Mar Caribe. Al Este, el Mar Caribe y al Oeste el municipio de Lázaro Cárdenas. Quedan en su jurisdicción la Isla de Cancún y cayos adyacentes,"

(B) El Municipio de Benito Juárez

Como consecuencia de las disposiciones constitucionales a que hemos hecho alusión en el literal (a) que antecede se ha creado el municipio de Benito Juárez, con cabecera en Cancún, estando por tanto las obras a ser realizadas dentro del Programa situadas en el hoy Municipio de Benito Juárez, por lo que el régimen municipal que dicho municipio establezca habrá de ser de aplicación a las propiedades existentes o que en el futuro se construyeren en Cancún.

Al respecto cabe señalar expresamente que las facultades y obligaciones de los municipios aparecen consagradas en el artículo 159 del texto constitucional a que venimos haciendo referencia y en el mismo resultan de interés sus ordinales IX y X, que literalmente establecen:

"IX.- Cooperar con las autoridades federales y estatales en las funciones de su competencia y planes de desarrollo dentro del municipio."

"X.- Proceder conforme a la Ley sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas con auxilio del Instituto correspondiente, para ordenar la suspensión provisional de las obras de restauración y conservación de bienes declarados monumentos, y que se ejecuten sin la autorización o permiso correspondiente."

Tales obligaciones municipales garantizan que el municipio cooperará con las autoridades federales y estatales en la realización de las obras del Programa.

(C) El Fideicomiso Puerto Juárez

Parte de los recursos del préstamo será destinado a la realización de obras de infraestructura de interés social en el sector destinado a habitación de los trabajadores de los distintos servicios existentes en Cancún, así como de sus familiares. Este sector está situado físicamente fuera del perímetro de la isla Cancún, en territorio del Estado Quintana Roo, no siendo por tanto los terrenos a ser utilizados propiedad de Fonatur, sino del Estado mencionado.

A los efectos de destinar tales recursos a las mencionadas obras, se contempla la constitución de un fideicomiso traslativo de dominio e irrevocable a celebrarse de una parte por el Gobierno del Estado de Quintana Roo, de otra el Banco Mexicano, S.A., y de una tercera parte NAFINSA, en su carácter de fiduciaria del Gobierno Federal para el manejo de FONATUR. Siendo necesario el dar cumplimiento a determinados trámites antes de formalizar tal contrato de fideicomiso, las partes celebraron, con fecha 19 de octubre de 1975, un denominado contrato preparatorio del mismo, mediante el cual se expresa tal propósito.

En dicho contrato preparatorio se señala que por Decreto del Ejecutivo Federal de fecha 27 de noviembre de 1974, publicado en el Diario Oficial de la Federación correspondiente al día 3 de diciembre del mismo año, el Gobierno Federal cedió al Gobierno del Estado de Quintana Roo,

una superficie de 767-60-00 hectáreas. Por circular de fecha 4 de julio de 1975, el Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo, hizo saber a los habitantes de Cd. Cancún, la decisión del Gobierno del Estado, de proceder a regularizar y titular la zona comprendida dentro de dicha extensión de terreno, mediante su afectación en fideicomiso, a fin de poder llevar a cabo la urbanización integral de todo Ciudad Cancún.

Para llevar a cabo la regularización, titulación y urbanización de que se trata, el Gobierno del Estado está de acuerdo en afectar en fideicomiso traslativo de dominio e irrevocable, los terrenos en cuestión, para los fines que más adelante se señalan, en el entendido de que las superficies a fideicomitir serán señaladas en su debida oportunidad.

Mediante convenio celebrado entre el Gobierno del Estado y Nacional Financiera, S.A. en su carácter de Fiduciaria del Gobierno Federal para el manejo de FONATUR, ambas partes acordaron que FONATUR llevaría a cabo las obras de urbanización e infraestructura en el perímetro de la superficie cedida al Gobierno del Estado, para lo cual tanto el Gobierno del Estado como el Municipio daría todas las facilidades a FONATUR.

El futuro contrato de fideicomiso se ajustará al siguiente clausulado, sin perjuicio de los ajustes necesarios que en su oportunidad se deban hacer.

CLAUSULAS

PRIMERA. Para los fines que se indican más adelante, y en cumplimiento de lo acordado en el Decreto citado, el H. GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO ENTREGA y afecta en Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio, sin reserva de ninguna especie, en favor del "BANCO MEXICANO", SOCIEDAD ANONIMA, División de Fideicomiso, el predio ubicado en el Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, libre de todo gravamen y responsabilidad aún fiscal, con la superficie, linderos y obras de construcciones realizadas determinados en la declaración y en general, con cuanto por derecho, y uso y costumbre le corresponde, sin reserva ni limitación alguna.

SEGUNDA. En el presente Fideicomiso tienen el carácter de: FIDEICOMITENTES:

- (a) El Gobierno del Estado de Quintana Roo, por el terreno originalmente afecto a que se refiere la cláusula Primera precedente.

- (b) Nacional Financiera, Sociedad Anónima, en su carácter de Fiduciaria del Gobierno Federal en el Fideicomiso denominado FONATUR, por la entrega y afectación de estudios y proyectos de un fraccionamiento residencial y comercial de interés social, por la aportación de recursos y por las obras que lleve a cabo.
- (c) Asimismo tendrán el carácter de FIDEICOMITENTES las personas físicas o jurídicas de carácter Público o Privado que entreguen y afecten bienes muebles o inmuebles, para incrementar el patrimonio del presente Fideicomiso, ya sea mediante donación, venta, etc., en los términos y condiciones que apruebe el Comité Técnico.

FIDEICOMISARIOS "A": NACIONAL FINANCIERA, SOCIEDAD ANONIMA, en su carácter de Fiduciario del Gobierno Federal en el Fideicomiso denominado FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO con su carácter privilegiado y preferente que más adelante se señalará; el H. Gobierno del Estado de Quintana Roo y el H. Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez. Asimismo tendrán el carácter de Fideicomisario "A" las personas físicas o jurídicas, de carácter público o privado, que aporten al patrimonio del Fideicomiso algún bien mueble o inmueble y que como consecuencia les corresponde una participación como Fideicomisarios, en el porcentaje que acordare el Comité Técnico. Entre los Fideicomisarios "A" Gobierno del Estado y Municipio habrá mencomunidad; cada uno de los aludidos fideicomisarios participarán como tales en una proporción igual al cincuenta por ciento del patrimonio del presente fideicomiso, salvado el privilegio y preferencia del Fondo Nacional de Fomento al Turismo, conforme a lo estipulado más adelante.

FIDEICOMISARIOS "B": Las Instituciones o entidades privadas o públicas que otorguen créditos para el cumplimiento de los fines del fideicomiso, para garantizarles con los bienes afectos el pago del principal, intereses y accesorios, en su caso, así como de las ampliaciones o prórrogas que se convengan.

ADQUIRIENTES "A": Todas las personas físicas que sean designadas por el Comité Técnico, y que al constituirse el presente Fideicomiso tengan el carácter de poseedores precarios dentro del inmueble originalmente fideicomitado, con el fin de que adquieran un lote determinado que resulte del fraccionamiento del bien afectado, a fin de que constituya el patrimonio familiar.

ADQUIRENTES "B": Todas las personas físicas o jurídicas distintas a los Adquirentes "A", que sean designadas por el Comité Técnico para adquirir un lote determinado dentro del fraccionamiento del bien fideicomitado.

TERCERA. El H. Gobierno del Estado de Quintana Roo, en su carácter de Fideicomitente no se reserva derecho ni acción de ninguna especie, respecto del inmueble fideicomitido, por lo que su titularidad o propiedad queda transmitida sin reserva ni limitación. La Institución Fiduciaria gozará de todos los derechos y acciones necesarios para el cumplimiento de las finalidades del presente fideicomiso, sin ninguna limitación y en consecuencia, podrá vender o de cualquier modo enajenar o gravar el inmueble fideicomitido, pero queda obligado en el ejercicio de estas facultades, al cumplimiento de las instrucciones que se estipulan en este contrato.

CUARTA. Constituyen los fines del presente Fideicomiso:

- (a) Que el Fiduciario conserve el o los bienes fideicomitidos para el cumplimiento de los fines que más adelante se convienen.
- (b) Que el Fiduciario, previa la obtención de las autorizaciones correspondientes, proceda a la subdivisión, lotificación y urbanización del terreno fideicomitido, fraccionamiento que se destinará para construcción de casas habitación y unidades habitacionales de interés social, así como cualquier otro tipo de obras y construcciones, conforme a los estudios, proyectos, planos y especificaciones elaborados y afectos al presente fideicomiso por el Fondo Nacional de Fomento al Turismo.
- (c) Que el Fiduciario realice fielmente con el inmueble fideicomitido las instrucciones que reciba del Comité Técnico del Fideicomiso, pudiéndolo gravar con hipoteca o por cualquier otro medio legal para garantizar las obligaciones que le señale el propio Comité para el cumplimiento y realización de los fines del presente Fideicomiso.
- (d) La contracción de los créditos necesarios, conforme a los fines del presente Fideicomiso, con Instituciones Oficiales o Privadas.
- (e) Que el Fiduciario celebre los contratos con las constructoras que lleven a cabo las obras de urbanización y las de construcción de acuerdo con los términos y condiciones que les sean instruidas por el Comité Técnico.
- (f) Que en su oportunidad, el Fiduciario transmita los lotes y construcciones sobre ellos edificadas que se encuentren afectos al presente Fideicomiso y que integran el fraccionamiento residencial y comercial a la persona o personas físicas, que sean desingadas y

en los términos y condiciones que le sean instruidos por escrito por el Comité Técnico, que tengan al momento de constituirse el presente Fideicomiso el carácter de poseedores precarios dentro del inmueble originalmente fideicomitado, y de las personas físicas o jurídicas, distintas de las anteriores.

- (g) Que el Fiduciario con los recursos que reciba resultante de las enajenaciones y transmisiones de los bienes fideicomitados los entregue a los Fideicomisarios "A" en los términos y condiciones que más adelante se estipulan.
- (h) En general que el Fiduciario realice fielmente con el inmueble fideicomitado las instrucciones que reciba del Comité Técnico.

QUINTA. El presente Fideicomiso tiene carácter de irrevocable en virtud del destino y afectación convenida en los términos del presente fideicomiso, o sea el desarrollo de un fraccionamiento residencial y comercial de interés social.

SEXTA. El patrimonio del presente fideicomiso estará constituido por:

- (a) El inmueble originalmente fideicomitado considerado el valor de afectación que en su oportunidad se señale conforme al avalúo que para tal efecto se solicite.
- (b) Las obras y construcciones existentes al momento de constituirse el presente Fideicomiso constituido por pozos, bombas, red de agua, drenaje y obras de urbanización. Estas se considerarán al valor que en su oportunidad, previo estudio, señale FONATUR con el acuerdo de las demás partes.
- (c) Los estudios planos, proyectos y especificaciones elaborados y aportados por el Fondo Nacional de Fomento al Turismo, que sirva de base para el desarrollo del fraccionamiento y para la realización de las obras y construcciones, considerados al valor que en su oportunidad se determine.
- (d) La supervisión que se lleve a cabo del desarrollo del fraccionamiento residencial y comercial de interés social y de las obras y construcciones que se realicen en el inmueble fideicomitado por el Fondo Nacional de Fomento al Turismo, considerados al valor que en su oportunidad se determine.

- (e) Las obras, construcciones y mejoras en general que se realicen y lleven a cabo sobre el inmueble fideicomitido, considerados al valor asignado a las obras, construcciones y mejoras en general o el que se haya manifestado a las Autoridades Municipales.
- (f) Los recursos recibidos con motivo de los créditos celebrados con instituciones públicas o privadas.
- (g) Los bienes muebles y derechos que posteriormente sean aportados considerados al valor que corresponda.
- (h) Todos los ingresos, frutos y productos resultantes de la venta o enajenación de los lotes, terrenos y construcciones afectos y de la realización del fraccionamiento residencial, así como de los intereses, frutos o productos resultantes de la inversión transitoria de los recursos en efectivo.
- (i) Los derechos de crédito, los derivados de los contratos celebrados y de cualquier otra naturaleza.

SEPTIMA. La posesión y administración del inmueble fideicomitido, y de los que en el futuro queden afectos, quedan en favor del Comité Técnico, quien lo ejercerá por conducto de su Presidente y Secretario o de la persona física o jurídica que sea designada por el Comité Técnico.

OCTAVA. El Fideicomitente se obliga desde ahora, al saneamiento para el caso de evicción del inmueble fideicomitido, frente al Fiduciario y frente a la persona o personas físicas a quienes les transmita el inmueble.

Respecto de las obras, construcciones y obras en general realizadas sobre el inmueble fideicomitido los Fideicomisarios "A", en proporción a sus derechos, se obligan desde ahora a responder del saneamiento en caso de evicción, frente al Fiduciario y frente a las personas físicas a quienes les transmita las obras, construcciones y obras en general.

El Fiduciario hará constar esta estipulación en las escrituras que otorgue en la ejecución del Fideicomiso, sin que por su parte asuma responsabilidad alguna al respecto.

Las Cláusulas Novena y Decima regulan el Comité Técnico, su integración, facultades y funcionamiento, pero para no hacer más extenso este acápite, por ser en esencia análogos a los de otros fideicomisos mexicanos, no hacemos su reproducción.

DECIMA PRIMERA. Son facultades y obligaciones del H. Gobierno del Estado de Quintana Roo:

- I. Proveer de todas las facilidades y del otorgamiento de todas las autorizaciones y licencias, permisos, etc., necesarios para el desarrollo del fraccionamiento residencial y comercial de interés social, así como de las obras y construcciones que deban llevarse a cabo en cumplimiento de los fines del presente fideicomiso.
- II. Coadyuvar mediante las gestiones necesarias ante el Poder Ejecutivo Federal, Secretarías, Dependencias y Organismos Federales y Estatales y Descentralizados, etc., para la obtención de las autorizaciones, exenciones, licencias para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
- III. Proveer mediante acuerdos, decretos, decisiones etc., a fin de que los impuestos y derechos que graven o se deriven con motivo de la realización de los fines del Fideicomiso, sean aplicables hasta el momento en que el Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo se de por recibido de las obras del fraccionamiento, como calles, banquetas zonas verdes, etc.

Son facultades y obligaciones del Fondo Nacional de Fomento al Turismo;

- I. La supervisión técnica de las obras y construcciones en los terrenos fideicomitidos.
- II. Aprobar las estimaciones de las obras realizadas por las sociedades o empresas constructoras.
- III. Realizar toda clase de gestiones ante las Autoridades competentes para la obtención de los permisos, autorizaciones y aprobaciones necesarias para llevar a cabo las finalidades del presente Fideicomiso.

DECIMA SEGUNDA. Son facultades y obligaciones del Fiduciario:

- (a) Las facultades más amplias que a los Apoderados Generales les corresponde para pleitos y cobranzas, para actos de administración y dominio, sin limitación alguna conforme lo señalan los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales y los correlativos del Estado de Quintana Roo; así como las facultades expresas para conferir poderes generales y especiales y revocar unos y otros.

- (b) Celebrar toda clase de convenios y contratos, en las condiciones y términos acordados por el Comité Técnico, para la realización y ejecución del Fraccionamiento Residencial y Comercial de interés social.
- (c) Ejercer los financiamientos contratados con Instituciones privadas o públicas, en los términos y condiciones de acuerdo al Comité Técnico.
- (d) Otorgar o constituir garantías, con cargo al patrimonio fideicomitido, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, con motivo de los créditos que sean otorgados.
- (e) Pagar o liquidar con fondos del patrimonio del Fideicomiso las obligaciones que se contraigan con motivo de la contratación y ejecución de las obras y construcciones, así como de los financiamientos y créditos que fueren celebrados u otorgados.
- (f) Recibir todos los intereses, frutos o productos que se generen de los bienes afectos en fideicomiso.
- (g) Invertir, conforme a la decisión del Comité Técnico los recursos en efectivo, para evitar que estén ociosos, en la adquisición de valores de renta fija de los aprobados por la Comisión Nacional de Valores, para inversiones de fideicomiso. Así como realizarlos o venderlos cuando haya necesidad de disponer de recursos en efectivo.
- (h) Ejercitar todos los derechos o acciones que deriven de los bienes fideicomitados, por si o por conducto de la persona que sea designada por el Comité Técnico.
- (i) Transmitir o enajenar los lotes y construcciones a los Adquirentes "A" o "B", según el caso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico y conforme a las estipulaciones establecidas en el presente fideicomiso.
- (j) Por lo antes no previsto, ejecutar los acuerdos del Comité Técnico.
- (k) En general, realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de los fines del presente fideicomiso.

DECIMA TERCERA. Los Fideicomisarios "A" serán responsables del pago oportuno de los impuestos y derechos, de cualquier clase, que se causen o llegaren a causar en el futuro en el terreno, obras, construcciones, las enajenaciones y transmisiones y en general los que se originen o deriven del cumplimiento de los fines del presente fideicomiso.

DECIMA CUARTA. El pago de los impuestos prediales, de servicio de agua y demás que se deriven del estado de Quintana Roo y del Ayuntamiento de Benito Juárez, de no quedar exentos, aplicables a partir de la fecha de la firma de esta escritura, serán cubiertos con cargo al patrimonio afecto y serán a cargo de los Adquirentes "A" o "B", desde la fecha que reciban la posesión. Esta cláusula será transcrita en los contratos que celebre el Fiduciario y los Adquirentes.

DECIMA QUINTA. Los productos, frutos e ingresos netos resultantes en cumplimiento de las finalidades de este Fideicomiso, el Fiduciario, sin que asuma responsabilidad alguna al respecto, procederá a realizarlos a partir del momento en que se concluyan las obras y construcciones del fraccionamiento, totalmente o por secciones, si así lo determina el Comité Técnico, observándose el siguiente orden y prelación:

- (a) Cubrirá los impuestos, derechos y demás prestaciones fiscales, estatales y municipales que estén pendientes de liquidarse.
- (b) Cubrirá los honorarios del Fiduciario pendientes, así como de cualquier gasto o erogación que hubiere hecho aún sin estar obligado a ello en el desempeño de sus funciones.
- (c) Pagará los créditos ejercidos para el financiamiento de las obras, construcciones y mejoras en general realizadas en el fraccionamiento residencial y comercial de interés social, así como los intereses que causen.
- (d) Cubrirá al Fideicomisario "A" Fondo Nacional de Fomento al Turismo, el costo de las obras, construcciones y mejoras que lleve a cabo en los bienes fideicomitidos y que entre otros fines sean el de la regularización de fraccionamiento, así como de los gastos de Administración que hubiere cubierto. Dicho pago será preferente y privilegiado sobre los derechos de los demás fideicomisarios.

- (e) El remanente o saldo que quedare o resultare, el Fiduciario lo entregará a los Fideicomisarios "A" Gobierno del Estado y Municipio en una proporción igual al cincuenta por ciento y el porcentaje que hubiere fijado el Comité Técnico, para el caso de Fideicomisarios "A" distintos a los ya nombrados.

DECIMA SEXTA. Si los créditos otorgados y ejercidos que hubieren quedado garantizados no se liquidaran o pagaran a su vencimiento y siempre y cuando no hubiere recursos en efectivo en los terminos del presente Fideicomiso, o si no cumplieren con cualquiera de las obligaciones que contraen en este instrumento, el Fiduciario previa solicitud por escrito del Fideicomisario "B" procederá a notificar dicha circunstancia al Fideicomisario "A", por medio de notario y en el domicilio señalado al efecto en esta escritura, a fin de que en un plazo improrrogable de quince días contados a partir de la notificación al Fideicomisario "A", aporte este los recursos suficientes para que se pague el Fideicomisario "B", directamente o por conducto del Fiduciario.

En caso de omisión del Fideicomisario "A" se tendrá por conforme con el requerimiento hecho y el Fideicomisario "B", podrá solicitar al Fiduciario que proceda a la venta del o de los inmuebles fideicomitidos.

DECIMA SEPTIMA. En caso de que sea necesario proceder a la venta del o de los inmuebles fideicomitidos para ser efectivas las garantías establecidas con motivo del presente fideicomiso, el Fiduciario procederá a realizarlos sin necesidad de autorización judicial, ni la conformidad de los Fideicomisarios "A", o del Comité Técnico, en base a lo dispuesto en las fracciones tercera y cuarta del artículo ciento cuarenta y uno de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- (a) La venta se realizará en pública subasta en el domicilio del Fiduciario en la Ciudad de México, debiendo ser anunciada con una anticipación de diez días, por lo menos mediante publicación en tres avisos en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de mayor circulación a elección del Fiduciario.
- (b) Las partes convienen que el precio base para la venta del o de los inmuebles fideicomitidos en primera almoneda será el que resulte del avalúo bancario que el Fiduciario solicite al efecto a otra Institución de Crédito.

- (c) Toda persona interesada en la adquisición del o de los inmuebles fideicomitidos, deberá depositar ante el Fiduciario, con veinticuatro horas de anticipación a la fecha del remate, un diez por ciento del precio base del remate, sin este requisito el Fiduciario no lo considerará como postor.
- (d) Si la venta no hubiere podido llevarse a cabo en la primera subasta, se procederá a verificar la segunda y las subsecuentes rebajando el precio base para la venta en un diez por ciento y así sucesivamente hasta lograr la venta.
- (e) El postor a favor de quien se finque la venta o ventas deberá entregar al saldo del precio en el momento que se formalice la transmisión de propiedad. En el caso de que la transmisión no llegare a realizarse por causas imputables al postor, dentro de un plazo máximo de sesenta días contados a partir de la fecha de fincamiento, el postor o postores perderán la cantidad depositada a favor del patrimonio fideicomitido, y, en consecuencia, el Fiduciario convocará a una nueva subasta que tendrá como precio base la que corresponde a la última celebrada.

Las siguientes Clausulas, hasta la Vigésima Segunda, las omitimos por no guardar relación directa con las condiciones fundamentales del fideicomiso.

VIGESIMA SEGUNDA. Los Fideicomisarios "A" por resolución unánime podrán reformar o modificar el presente contrato de fideicomiso, siempre que dichas modificaciones o reformar no sean violatorias del permiso otorgado por la Secretaria de Relaciones Exteriores, de las Leyes de la República Mexicana, ni perjudiquen los derechos del Fideicomisario "B".

VIGESIMA TERCERA. El término de oduración del presente fideicomiso no podrá exceder de un plazo máximo de treinta años, contados a partir de la fecha de firma del presente fideicomiso.

Se extinguirá en cualquiera de los casos previstos en el artículo trescientos cincuenta y siete de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, salvo su fracción sexta, por tener el carácter de irrevocable.

Por tener el carácter de irrevocable el presente fideicomiso, el inmueble originalmente difeicomitido, nunca podrá re-verteirse al patrimonio del fideicomitente.

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos por el otorgamiento del crédito, estos no hubieren sido liquidados por los deudores, la Institución deberá transferirlos al Fideicomitente o Fideicomisario, según el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.

(D) Licitaciones.

Para la ejecución de los diferentes subproyectos se debería seguir el procedimiento de licitaciones que fué considerado por las autoridades de Fonatur y por la misión de análisis que visitó México en los primeros días de febrero de este año, esencialmente análogo al que se utilizó en el préstamo No. 217/OC-ME, el que formaría parte del eventual contrato de préstamo como Anexo del mismo.

V. Garante.

(A) Identidad

Al igual que en casi todos los préstamos concedidos por el Banco a NAFINSA, los Estados Unidos Mexicanos, por intermedio del Gobierno Federal, serían garantes solidarios de dicha operación, suscribiendo al efecto el correspondiente contrato de garantía mediante el cual, además de afianzar solidariamente las responsabilidades pecuniarias contraídas por NAFINSA como prestatario, asumiría las obras obligaciones complementarias que se estimaren necesarias o convenientes en dicho contrato de garantía.

Cabe además señalar, en relación con este contrato de garantía y sus efectos jurídicos, que conforme al artículo 15, fracciones 1 y 2, de la Ley de 30 de diciembre de 1974, reformadora de la Ley Orgánica de NAFINSA, de la operación de préstamo que se concertaría entre ésta y el Banco, respondería en todo tiempo la nación mexicana.

(B) Autoridad que suscribiría el contrato

El contrato de garantía sería suscrito por el Secretario de Hacienda y Crédito Público, por cuanto entre las funciones que tiene encomendadas dicha Secretaría se encuentran las de autorizar los actos y contratos de los que resulten derechos y obligaciones para el Gobierno Federal, intervenir en todas las operaciones en que se haga uso de crédito público, manejar la deuda pública de la Federación y dirigir la política monetaria y crediticia (Art. 6, fracciones IX, XI, XII, y XIII de la Ley de Secretaría y Departamentos del Estado).

VI. CONCLUSIONES

De lo anteriormente expuesto se deduce lo siguiente:

- (a) NAFINSA es un organismo legalmente constituido, que tiene capacidad jurídica para asumir las responsabilidades del prestatario actuando como agente financiero del Gobierno de los Estados Unidos de México, y que en su carácter de fiduciario de Fonatur tiene la estructura técnico-administrativa necesaria para la adecuada utilización de los fondos correspondientes del préstamo, en la ejecución del Programa.
- (b) Correspondería al Consejo de Administración de NAFINSA aprobar la obtención del préstamo contemplado, sus términos y condiciones, y asimismo autorizar al funcionario o funcionarios que a bien tenga para suscribir el respectivo contrato de préstamo y demás documentos complementarios que se requieren.
- (c) Se requerirá, en el orden interno mexicano, que se suscriba un convenio entre el prestatario y el Gobierno Federal de México, según es costumbre hacer en relación con cada operación de préstamo obtenida de organismo internacional de crédito.
- (d) A los efectos del contrato de garantía a que se refiere la precedente letra, cabe señalar que:
 - (i) De la operación de préstamo que se concertaría entre el Banco y NAFINSA, con la garantía del Gobierno Federal, respondería en todo tiempo la Nación mexicana;
 - (ii) El contrato de garantía sería suscrito por el Secretario de Hacienda y Crédito Público, por cuanto entre las funciones que tiene encomendadas dicha Secretaría se encuentran las de autorizar los actos y contratos de los que resulten derechos y obligaciones para el Gobierno Federal, intervenir en todas las operaciones en que se haga uso del crédito público, manejar la Deuda Pública de la Federación y dirigir la política monetaria y crediticia.

VII. Recomendación

Unica.- Será necesario que se anexe al eventual contrato, el procedimiento de licitaciones acordado entre el Banco y el prestatario, a fin de que dicho procedimiento forme parte del mencionado contrato.

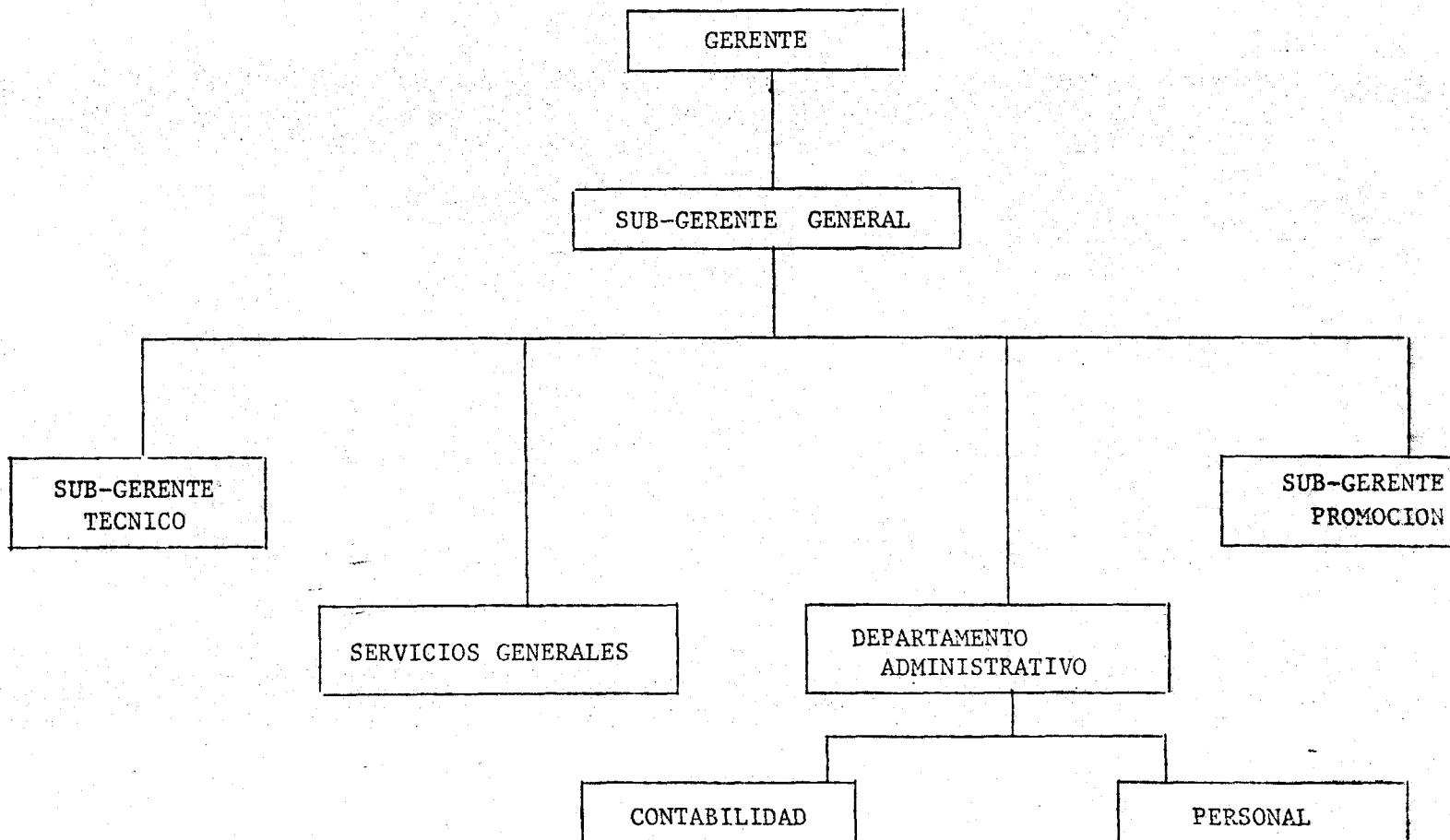
FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO

Estados de Resultados

INGRESOS	(Cifras en Miles de Dólares) ^{A/}	
	<u>30.6.74</u>	<u>30.6.75</u>
Intereses sobre Operaciones de Cartera	384	4.928
Intereses sobre Inversiones en Valores	40	760
Intereses Devengados	136	464
Beneficios Diversos		<u>248</u>
Total de Ingresos	560	6.400
GASTOS		
Gastos Generales	200	920
Gastos Financieros	264	4.328
Depreciaciones y Amortizaciones	<u>8</u>	<u>8</u>
Total de Gastos	<u>472</u>	<u>5.256</u>
Utilidad del Ejercicio	<u>88</u>	<u>1.144</u>

^{A/} Tipo de cambio: Mex\$12,50 por US\$1.

Fondo Nacional de Fomento al Turismo
Segunda Etapa del Proyecto Turístico CANCUN
Organigrama de la Unidad Ejecutora



FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO

Estados de Posición Financiera

ACTIVO	(Cifras en Miles de dólares) ^{A/}	
	<u>30.6.74</u>	<u>30.6.75</u>
Infraestructura turística	36.608	74.616
(Menos: Recuperaciones)	(3.200)	(5.232)
Neto	33.408	69.384
Inversiones en Fideicomisos	6.032	7.296
Inversiones en Empresas	7.496	16.136
Superestructura	1.664	8.536
Préstamos	33.288	94.176
Suma de las Inversiones	81.888	195.528
Caja y Bancos	8.272	10.248
Fondos en Tesorería Federal	880	976
Deudores	4.088	3.784
Otros	2.832	9.656
Suma del Circulante	16.072	24.664
Total Activo	<u>97.960</u>	<u>220.192</u>
PASIVO		
Pasivos a Corto Plazo	5.672	9.024
Pasivos a Largo Plazo	14.400	68.424
Suma de los Pasivos	20.072	77.448
Patrimonio		
Aportes del Gobierno	77.544	131.736
Resultados de Ejercicios Anteriores		6.840
Ingresos Directos	256	3.024
Utilidad del Ejercicio	88	1.144
Suma del Patrimonio	77.888	142.744
Total Pasivo	<u>97.960</u>	<u>220.192</u>

^{A/} Tipo de cambio: Mex\$12,50 por US\$1.

NACIONAL FINANCIERA, S.A.
Fondo Nacional de Fomento al Turismo

E S T R U C T U R A

COMITE TECNICO Y
DE DISTRIBUCION DE FONDOS
Secretaría de Turismo
S. R. O. P.
Sria. de la Presidencia
SEFANAL
Banco de Mexico
NATFINSA
CONGAGRO CONCAHIN
Congreso del Trabajo
Congreso Permanente
Nacional Agrario

Auditoría
Interna Director General
y Delegado Fiduc.
Especial Asesores

Director Adjunto
de Desarrollo

Auxiliares

Gerente Técnico Gerente de Proyecto
Cancún Gerente de Proyecto
Ixtapá Gerente de Proyecto
Oaxaca Gerente de
Mercado Tecnia Gerente de
Ventas

Controlador General

Gerente de
Personal

Gerente de
Contabilidad

Gerente de
Finanzas

Gerente de
Servicios
Generales

Gerente de
Asuntos
Jurídicos

Gerente de
Promoción
Financiera

MEXICO

PROYECTO CANCUN - SEGUNDA ETAPA

RECUPERACION ESTIMADA DE LA INVERSION
(Miles de dólares)

	<u>6.4% Aumento en Precios Zona Turística</u>	<u>10% Aumento en Precios Zona Turística</u>	<u>Sin Aumento Precios Zona Turística</u>
Ingresos			
Venta Terrenos Turísticos	43.336	50.062	39.600
Venta Terrenos Urbanos	12.964	12.964	12.964
Otros Ingresos	<u>3.020</u>	<u>3.020</u>	<u>3.020</u>
	<u>59.320</u>	<u>66.046</u>	<u>55.584</u>
Costo de Inversión	49.500	49.500	49.500
Superávit	9.820	16.546	6.084
Periodo de Recuperación de la Inversión	10 años	9 años	10 años

Número de turistas registrados en algunos países
miembros de la OECD 1/ y México durante el año 1974

Italia	12.441.657
España	11.877.546
Austria	10.886.237
Francia	9.838.000
Alemania	6.950.627
Yugoeslavia	5.457.688
Holanda	2.683.442
Grecia	2.502.677
Portugal	1.185.968
Noruega	1.046.401
México	3.362.247

1/ Calculado sobre la base de turistas registrados
en hoteles.

Fuente: International Tourism and Tourism Policy in
OECP member countries - OECP 1975 y Banco de
México.

Número de noches/turista por zonas y principales
ciudades visitadas por los turistas residentes en el exterior

	<u>1 9 7 4</u>	<u>Ene.-Nov. 1975</u>
<u>ZONA NOROESTE</u>	12.013.404	10.095.664
Guadalajara	3.806.115	3.140.218
Mazatlán	1.915.196	1.405.516
Puerto Vallarta	747.320	588.368
Otras	5.544.773	4.961.562
<u>ZONA NORESTE</u>	3.846.626	3.560.614
Monterrey	1.816.585	1.509.854
Saltillo	301.465	366.138
Otras	1.728.576	1.684.622
<u>ZONA CENTRAL</u>	9.981.939	8.209.931
Guanajuato	334.094	228.974
Distrito Federal	8.372.608	6.791.142
San Miguel Allende	413.293	289.129
Otras	861.944	900.686
<u>ZONA SUROESTE</u>	4.771.936	3.985.606
Acapulco	3.437.714	2.884.735
Cuernavaca	436.660	408.144
Oaxaca	353.693	306.842
Taxco	300.776	167.586
Otras	243.093	218.299
<u>ZONA SURESTE</u>	1.864.902	1.488.746
Isla Mujeres	76.328	91.528
Mérida	569.801	399.190
Puebla	220.981	188.755
Veracruz	300.077	163.177
Otras	692.715	646.096
T o t a l	32.478.807	27.340.561

Fuente: Banco de México

PROYECCION DE LLEGADAS DE TURISTAS
SEGUN FONATUR (MILES DE TURISTAS)

Años	Alternativa Baja	Alternativa Media	Alternativa Alta
1975	73.6	104.0	117.2
1976	157.2	225.5	253.2
1977	241.2	392.4	436.5
1978	294.7	451.6	513.5
1979	354.4	518.1	600.0
1980	452.3	622.7	727.9
1981	563.5	744.3	872.8
1982	689.5	881.1	1035.5
1983	840.3	1044.5	1230.5
1984	1011.1	1229.7	1449.3
1985	1207.9	1443.3	1700.3

Fuente: FONATUR, Gerencia de Planeación y estudios
económicos.

DISTRIBUCION DEL INGRESO NACIONAL - 1968

<u>Porcentaje Simple</u>		<u>Porcentaje acumulado</u>	
<u>Familias</u>	<u>Participación en ingreso total</u>	<u>Familias</u>	<u>Participación en ingreso total</u>
10	1.33	10	1.33
10	2.30	20	3.63
10	3.07	30	6.70
10	4.47	40	11.17
10	5.91	50	17.08
10	7.35	60	24.43
10	8.79	70	33.22
10	10.23	80	43.45
5	7.95	85	50.40
5	19.51	90	59.91
5	11.13	95	71.04
5	28.76	100	100.0

Fuente: "La Distribución del Ingreso en México" - 1968
Banco de México, Fondo de Cultura Económica.

C A N C U NPARTICIPACION EN EL INGRESO

<u>Porcentaje Simple</u>		<u>Porcentaje Acumulado</u>	
<u>Familias</u>	<u>Participación en ingreso total</u>	<u>Familias</u>	<u>Participación en ingreso total</u>
1.0	0.07	1.0	0.07
5.5	1.64	6.5	1.71
35.0	18.23	41.5	19.94
42.0	41.08	83.5	61.02
9.2	15.0	92.7	76.03
3.3	7.72	96.0	83.75
1.6	5.04	97.6	88.79
1.5	6.37	99.1	95.16
0.9	4.83	100.0	100.0

INCREMENTOS EN EL INGRESO MENSUAL US\$ - CANCUN 1/

<u>Ingreso Anterior</u>	<u>Incrementos promedios ingreso mensual debido a su trabajo en Cancún</u>	<u>Porcentaje familia</u>
Hasta 48	0	7.6
	48	25.7
	104	40.0
	216	23.8
	376	1
	536	1
48 - 96	- 48	1.8
	0	18.0
	56	44.7
	168	29.4
	328	4.4
	488	0.9
	648	0.4
	928	0.4
96 - 126	- 56	2.4
	0	40.1
	112	49.4
	272	5.7
	432	1.2
	592	0.8
	872	0.4
160 - 320	- 168	1.5
	- 112	8.9
	0	62.1
	160	22.7
	320	3.3
	480	0.4
320 - 480	- 328	2.0
	- 272	2.0
	- 160	16.3
	0	42.9
	160	25.5
	320	7.1
	600	3.1
	1000	1.0

<u>Ingreso anterior</u>	<u>Incrementos promedios ingreso mensual debido a su trabajo en Cancún</u>	<u>Porcentaje familia</u>
480 - 640	- 432	1.8
	- 320	9.0
	- 160	14.5
	0	30.9
	160	25.5
	440	14.5
	840	3.6

1/ Estos datos fueron calculados sobre la base de una encuesta realizada por FONATUR en Septiembre de 1975. Las poblaciones estudiadas fueron aquellas ubicadas en:

	<u>Porcentaje de las familias entrevistadas</u>
Supermanzana 3	65
22	67
23	87
24	81
25	83
Zona turística	63
Colonia Puerto Juárez	55

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO

VENTA DE TERRENOS
(Miles de Dólares)

<u>Año</u>	<u>Manzana 4</u>			<u>Manzana 20</u>		
	<u>Metro²</u>	<u>Precio/Metro²</u>	<u>Total</u>	<u>Metro²</u>	<u>Precio/Metro²</u>	<u>Total</u>
1977	65.700	23	1.511	76.700	25	3.298
1978	65.700	43	1.643	76.700	47	3.605

VENTA DE VIVIENDAS
(Miles de Dólares)

<u>Año</u>	<u>Número de Unidades</u>	<u>Beneficios Anuales</u>	
		<u>A</u>	<u>B</u>
1977	1.230	2.012	
1978	1.230	2.012	2.114
1979		2.012	2.114
1980		2.012	2.114
1981		2.012	2.114
1982		2.012	2.114
1983		2.012	2.114
1984		2.012	2.114
1985		2.012	2.114
1986		2.012	2.114
1987		2.012	2.114
1988		2.012	2.114
1989		2.012	2.114
1990		2.012	2.114
1991		7.812 <u>1/</u>	2.114
1992			8.114 <u>1/</u>
1993			

1/ Se estima que el valor de reposición de la casa al final de 15 años, será la mitad de su costo original.

PROGRAMA URBANORESUMEN DE COSTOS Y BENEFICIOS

(Miles de US Dólares)

Años	<u>C o s t o s A d i c i o n a l e s</u>			<u>B e n e f i c i o s</u>	
	<u>Infraestructura 1/</u>	<u>Operación</u>	<u>Vivienda 2/</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Vivienda 3/</u>
1976	9,309			4,809	
1977	9,310	246	8,610	5,248	2,012
1978		492	8,610		4,126
1979		492			4,126
1980		492			4,126
1981		492			4,126
1982		492			4,126
1983		492			4,126
1984		492			4,126
1985		492			4,126
1986		492			4,126
1987		492			4,126
1988		492			4,126
1989		492			4,126
1990		492			4,126
1991		492			7,914
1992		492			6,000

TIR - 13% VPN (12%) = 1,279 miles de US\$.

1/ El costo económico de la infraestructura de la zona urbana se desglosa de la siguiente manera:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de US\$</u>
Urbanización	4,124
Agua potable más medio bombeo	2,600
Alcantarillado	2,832
Electrificación más media	
partida global	2,088
Paisajismo	850
Servicios	720
Playas públicas	840
Desarrollo comunidad	720
Administración	1,280
Imprevistos	2,615
T o t a l	18,619

2/ A razón de US\$200 por vivienda/año.

3/ Se estima que el valor de reposición de la casa al final de 15 años, será la mitad de su costo original.

ALOJAMIENTOS TURISTICOS

Años	Construcción Optima de Cuartos	Construcción Proyectada de Cuartos
1976		
1977		
1978		641
1979	1282	641
1980	0	0
1981	641	641
1982	641	641
1983	641	641
1984	641	641
1985	0	0

Valor actual neto (12%) =
(millones US dólares)

5.9 M

4.4 M

El costo económico de la infraestructura turística se desglosa de la siguiente manera: (miles US\$)

Boulevard	560
Agua Potable	880
Alcantarillado	2152
Electricidad	2200
Paisajismo	600
Restauración	488
Servicios	160
Promoción	2000
Administración	1280
Impuestos	<u>1686</u>
T O T A L	12006

Programa de Transporte

Años	Costos (miles US\$)		Tráfico diario	Beneficios (miles US\$)
	Inversión	Mantenimiento		
1976	2280		2337	
1977		16	3622	116
1978		16	4709	216
1979		16	6122	281
1980		16	7958	366
1981		16	8754	402
1982		16	9192	422
1983		16	9651	443
1984		16	10134	466
1985		16	10640	490
1986		16	11173	514
1987		16	11731	540
1988		16	12318	566
1989		16	12933	595
1990		16	13581	624
1991		16	14259	655
1992		16	14973	688
1993		16	15727	722
1994		16	16507	759
1995		16	17332	797

Tasa Interna de Retorno = 15,6%

ANALISIS FINANCIERO DE FONATUR

El análisis financiero del fideicomiso Fondo Nacional de Fomento al Turismo se realizó sobre la base de los estados financieros dictaminados por auditores independientes que se resumen en el Anexo No. 9.

Estos estados financieros corresponden a los ejercicios finalizados el 30 de junio de 1974 que corresponde a un período de 3 meses y al 30 de junio de 1975 que corresponde a un ejercicio de 12 meses.

El sistema de contabilidad de FONATUR es de tipo patrimonial y se registra sólo en moneda mexicana. El peso mexicano ha mantenido una paridad de \$12,50 por US\$1,00 durante varios años, situación que no se ve modificada a la fecha de emisión del presente informe.

La mayor parte de las inversiones en bienes raíces y construcciones de FONATUR, por su naturaleza son afectadas en muy pequeña medida por la inflación.

El cambio en los niveles de precios de los servicios y artículos normalmente requeridos por FONATUR no ha ocasionado riesgo para la continuación de las obras en ejecución pero se refleja en el aumento de los presupuestos originales.

Las estadísticas del BID que se basan en datos del Fondo Monetario Internacional indican que las variaciones del Índice de Precios de México han sido las siguientes en los años que se indican:

<u>Año</u>	<u>Variación Promedio Anual</u>
1973	12,1%
1974	23,7%
1975	15,0%

BALANCE GENERAL

En el período de 12 meses finalizado el 30 de junio de 1975 el activo total de FONATUR aumentó del equivalente de US\$97,9 millones al equivalente de US\$220,2 millones, lo que representa un aumento de 125%.

Los mayores incrementos proporcionales corresponden a infraestructura turística y préstamos de acuerdo al siguiente detalle:

(En millones de dólares)			
	<u>1974</u>	<u>1975</u>	<u>Aumento</u>
Infraestructura turística (neto)	33,4	69,3	35,9
Préstamos	33,3	94,2	60,9
			<u>96,8</u>
			=====

El análisis de la composición de las inversiones en infraestructura turística indica que el aumento mayor ha sido registrado en construcciones conforme al siguiente detalle:

(En millones de dólares)

	<u>1974</u>	<u>1975</u>	<u>Aumento</u>
Terrenos	2,9	3,2	0,3
Construcciones	24,8	52,7	27,9
Costo de los proyectos	2,8	4,8	2,0
Costos indirectos	<u>6,1</u>	<u>13,8</u>	<u>7,7</u>
	36,6	74,5	37,9
Recuperaciones	<u>3,2</u>	<u>5,2</u>	<u>2,0</u>
Neto	33,4	69,3	35,9
	=====	=====	=====

Por otra parte si se examina los montos invertidos en cada uno de los proyectos en desarrollo que componen la infraestructura turística de FONATUR, se observa que el proyecto CANCUN ha absorbido el 65% de las inversiones acumuladas de acuerdo al siguiente detalle:

(En millones de dólares)

	<u>Total</u>	<u>Cancún</u>	<u>Ixtapa</u>	<u>Otros</u>
Terrenos	3,2	1,3	1,6	0,3
Proyectos	4,8	3,0	1,5	0,4
Construcciones	<u>52,8</u>	<u>35,8</u>	<u>17,0</u>	<u>-</u>
Total	60,8	40,1	20,0	0,7
	=====	=====	=====	=====

Los préstamos corresponden en su mayor parte a las operaciones concertadas con Bancos y Sociedades Financieras para otorgar créditos a los inversionistas de la rama turística y el detalle de los montos autorizados y ejercidos es el siguiente:

(En millones de dólares)

	<u>Importe Autorizado</u>	<u>Importe Ejercido</u>
- A través de Bancos y financieras	139,0	87,5
- Créditos en cta. cte.	<u>9,7</u>	<u>6,6</u>
	148,7	94,1
	=====	=====

Este programa de FONATUR atiende la demanda de crédito turístico en todo el país de manera que al 30 de septiembre de 1975 el área del proyecto CANCUN había participado con 12 operaciones para financiar la construcción de hoteles, absorbiendo recursos de FONATUR que alcanzaban US\$24 millones.

CREDITOS VENCIDOS

Las notas al Balance incluidas en los estados financieros dictaminados, in forman que al 30 de junio de 1975 FONATUR mantenía los siguientes créditos vencidos:

(En millones de dólares)

Isla de Mujeres, S.A.	0,95
Inmobiliaria Hotelera	
El Presidente Chapultepec, S.A.	0,76
Alen S.A.	0,57
Otros Adeudos	<u>1,50</u>
	US\$ 3,78
	=====

En octubre de 1974 se convino con la empresa Isla Mujeres, S.A. el establecimiento de las bases para el finiquito de su adeudo. En julio de 1975 se finiquitó la adjudicación en pago por parte de FONATUR en diversos bienes y propiedades de esta empresa a fin de cubrir tanto su adeudo principal como intereses convenidos cuantificados en la cantidad de US\$768.000 aproximadamente.

El adeudo de Inmobiliaria Hotelera El Presidente Chapultepec, S.A. constituye un anticipo a cuenta de crédito a su favor hasta por el equivalente de US\$5,2 millones el cual al 30 de junio de 1975 se encontraba autorizado por la Secretaría de la Presidencia.

El adeudo de Alan, S.A. originado en la rescisión de dos contratos de obras por declaración de incapacidad de parte del contratista para concluir las en los términos pactados, se considera de difícil recuperación no encontrándose provisionado como tal a la fecha.

En el total de otros adeudos se incluyen saldos por aproximadamente el equivalente de US\$192.000, con limitaciones en cuanto a su recuperación total por los cuales no se ha creado provisión.

EVOLUCION DE ACTIVOS Y PASIVOS

El examen comparativo de la composición de los activos en los balances que se analizan revela que al 30 de junio de 1975, los préstamos representan el 42,7% de los activos en comparación con el 33,9% del ejercicio inmediatamente anterior.

Esto refleja los resultados de la campaña de captación de recursos que ha realizado FONATUR para ofrecer un mayor volumen de créditos al inversionista en turismo en condiciones financieras estudiadas para el sector.

Como consecuencia de lo anterior, las demás partidas que componen el activo disminuyen su participación relativa en pequeños porcentajes siendo tal vez el más importante el de infraestructura turística que de 34% en 1974 baja a 31,5% al 30 de junio de 1975.

Los recursos líquidos de FONATUR que al 30 de junio de 1974 representaban el 9,3% del activo disminuyen al 5% al 30 de junio de 1975. Sin embargo en valores absolutos aumentaron del equivalente de US\$9,1 millones al equivalente de US\$11,2 millones.

El índice corriente revela que FONATUR mantiene una holgada posición de liquidez en el corto plazo, como puede verse a continuación:

	<u>1974</u>	<u>1975</u>
Liquidez corriente	2,8	2,7

La evolución de los pasivos a largo plazo y del patrimonio de FONATUR ha sido la siguiente en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 1975.

(Cifras en millones de US\$)

	<u>1974</u>	<u>1975</u>	<u>Aumento</u>	
Pasivo a largo plazo	14,4	68,4	54,0	385%
Patrimonio	77,9	142,7	64,8	83%

La deuda a largo plazo de FONATUR al 30 de junio de 1975 ascendía al equivalente de US\$68 millones correspondientes a certificados de participación ordinarios y amortizables que devengan un interés de 8% anual pagadero semestralmente. Al 30 de junio de 1975 se había colocado 170 certificados nominativos, no negociables con valor nominal de \$ 5 millones cada uno.

El plazo de amortización de estos certificados vence entre junio de 1976 y diciembre de 1990.

Todos los certificados han sido colocados en el Banco de México, S.A.

La autorización expresa que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público permite llevar a cabo esta emisión hasta el equivalente de US\$80 millones y con fecha 2 de octubre de 1975 autorizó una nueva emisión de certificados hasta por una cantidad equivalente de US\$56 millones.

PATRIMONIO

El patrimonio de FONATUR al 30 de junio de 1975 ascendía al equivalente de US\$142 millones, lo que constituyó un aumento del equivalente de US\$65 millones durante el ejercicio transcurrido entre el 1° de julio de 1974 y el 30 de junio de 1975.

La principal fuente de aumento del patrimonio de FONATUR durante el ejercicio fueron los aportes del Gobierno Federal efectuados directamente por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y que ascendieron al equivalente de US\$53,3 millones. Además el Gobierno Federal hizo aportes provenientes de financiamientos contratados con organismos internacionales por el equivalente de US\$9,2 millones.

La relación Deuda a Largo Plazo a Patrimonio ha sido la siguiente en los dos ejercicios considerados:

	<u>1974</u>	<u>1975</u>
Deuda Largo Plazo/Patrimonio	16/84	32/68

Como puede observarse de las cifras anteriores, el incremento en el endeudamiento de FONATUR se refleja en la evolución del índice Deuda a Largo Plazo/Patrimonio que sin embargo mantiene una relación sana debido a que los aportes patrimoniales del Gobierno han mantenido su importancia en valores absolutos en comparación con el endeudamiento.

FONATURPrograma de créditos

FONATUR desarrolla un programa de créditos destinados al financiamiento de la construcción y ampliación de hoteles y otras instalaciones de servicios turísticos en adición a las actividades de promoción y desarrollo de obras de infraestructura.

Es importante destacar que FONATUR mantiene presupuestos independientes para cada programa y que el sistema contable vigente permite controlar las operaciones separadamente.

La Dirección de Desarrollo se encarga del planeamiento y la ejecución de los proyectos de infraestructura y en cambio la Dirección de Operaciones es responsable del programa de créditos.

Aun cuando en este informe se analiza un proyecto de infraestructura que no tiene una relación directa con la actividad de créditos de FONATUR a continuación se describen las principales características del programa de créditos con el fin exclusivo de dar una información completa de las operaciones de FONATUR.

El objetivo del programa consiste en apoyar a las empresas del sector turístico que tengan posibilidades de crecimiento poniendo a su alcance financiamiento en términos adecuados a la productividad de su negocio.

El sistema de créditos involucra la participación de los bancos del país que proporcionan el 10% de los recursos de cada operación siendo el 90% aportado por FONATUR.

Con estos créditos se puede financiar como máximo el 65% del costo del subproyecto.

Este porcentaje emana de la consideración del límite de 75% establecido en las normas bancarias de México para aplicar al valor de los terrenos, edificios e instalaciones y de la exclusión del capital de trabajo que de acuerdo a la norma de FONATUR no es financiable con recursos de este programa.

La evaluación y la selección de todos los subproyectos es realizada por el Departamento de Operaciones de FONATUR.

El procedimiento de evaluación, que no está formalmente descrito en instrucciones escritas oficiales, incluye un breve estudio de mercado, la determinación de la rentabilidad financiera además del estudio de los aspectos técnicos y jurídicos. El control de los desembolsos, la administración del subpréstamo y los riesgos de la cobranza son asumidos por el Banco que realiza la operación, el que es elegido por el subprestatario.

A continuación se resumen las condiciones de los créditos más frecuentes del programa:

<u>Proyectos y Montos</u>	<u>Interés</u>	<u>Plazo (años)</u>	
		<u>Total</u>	<u>Gracia</u>
(1) Hasta Méx.\$ 2.000.000	10	10	2
(2) Hasta Méx.\$10.000.000	11	15	3
(3) Hasta Méx.\$100.000.000	11,5	15	3

La tasa de interés del Banco es de 3% en los préstamos de hasta Méx. \$ 10.000.000 y de 2% en los que exceden ese monto y se calcula sobre el total del préstamo de forma que FONATUR recibe el remanente.

El plazo de 15 años es el máximo de acuerdo a las normas del país. Sin embargo el Ministerio de Finanzas podría permitir plazos más largos. En el Anexo A se incluye un detalle completo de las condiciones y plazos que se aplican en los créditos de este programa.

Al 30 de setiembre de 1975 FONATUR había otorgado 275 créditos por Méx.\$1.919 millones (el equivalente aproximado de US\$150 millones) para financiar la construcción o habilitación de 14.000 cuartos de hotel aproximadamente.

Esto representa una inversión total de Méx.\$2.125 millones.

En estas cifras se incluyen 12 préstamos para hoteles en el área de Cancún con una inversión de Méx.\$333 millones de la cual aproximadamente Méx.\$300 millones han sido proporcionados por FONATUR.

De acuerdo a las proyecciones financieras del Departamento de Operaciones de FONATUR, el costo ponderado de los recursos de FONATUR se estimaba en 6,7% en 1975 y la productividad de la cartera de inversiones en 7,6%.

FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO

PROGRAMA DE CREDITO PARA EL TURISMO

DIRECCION DE OPERACIONES
En Pesos Mexicanos

PROYECTOS Y MONTOS	TASA DE INTERES % <u>C/</u>		Descuento por FONATUR		Crédito sobre Inversión	PLAZO TOTAL - AÑOS	
	Acreditado	Institución	FONATUR	FONATUR		Total	Gracia
1. Menores de \$2'000,000.00 nuevos ampliación	10.0 11.0	3.0 3.0	7.0 8.0	90.0 90.0	65.0 65.0	10.0 10.0	2.0 2.0
2. a) De \$2'000,001.00 a \$10'000,000.00 nuevos ampliación	11.0 12.0	2.5 2.5	8.5 9.5	90.0 90.0	65.0 65.0	15.0 10.0	3.0 2.0
b) De \$10'000,001.00 a \$100'000,000.00 nuevos ampliación	11.5 12.5	2.0 2.0	9.5 10.5	90.0 90.0	65.0 65.0	15.0 10.0	3.0 2.0
3. Trailer Park	12.0	2.0	10.0	90.0	80.0 <u>A/</u>	10.0	2.0
4. Condominios hoteleros	14.0	2.5	11.5	90.0	50.0 <u>B/</u>	5.0	2.0
5. Suites nuevos ampliación	14.0 15.0	2.5 2.5	11.5 12.5	80.0 80.0	50.0 50.0	10.0 10.0	2.0 1.0
6. Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones	13.0	2.0	11.0	90.0	-	8.0	1.0
7. Otros proyectos	Condiciones sujetas a estudio						

ANEXO 23

- 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.

C/ Tasas de interés aprobadas por el Comité Técnico en la reunión celebrada el 19 de julio de 197-.

Proyecciones Financieras de FONATUREstado proforma de situación financiera

Las proyecciones financieras indican que los activos totales de FONATUR aumentarán del equivalente de US\$224 millones al 30 de junio de 1975 al equivalente de US\$1.136 millones al 30 de junio de 1980. Los principales aumentos se radicarán en la cartera de créditos y en las obras de infraestructura de acuerdo al siguiente detalle:

	(En millones de US\$)		A u m e n t o	
	1975	1980	US\$	%
Activo total	224,1	1.136,5	912,4	407
Cartera de créditos	97,0	532,3	435,3	448
Infraestructura	55,5	428,7	373,2	672

En el detalle de obras de infraestructura se destaca el desarrollo de Cancún en el que al 30 de junio de 1975 se había registrado inversiones por el equivalente de US\$36,9 millones, que aumentarán hasta el equivalente de US\$141,6 al 30 de junio de 1980.

Al respecto el flujo de fondos proyectado para el período 1975 a 1980 indica que FONATUR proyecta disponer de los siguientes recursos para el proyecto Cancún:

1976	US\$ 36,8
1977	17,8
1978	18,4
1979	15,8
1980	<u>16,0</u>
Totales	104,7

Cifras en millones de dólares

Entre el 30 de junio de 1975 y el 30 de junio de 1980 la composición de los principales activos de FONATUR evolucionará en la siguiente forma:

	<u>1975</u>	<u>1980</u>
Cartera de créditos	43 %	47 %
Infraestructura	25 %	38 %
Inversiones	8 %	10 %
Circulante	13 %	3 %
Otros	<u>11 %</u>	<u>2 %</u>
	100 %	100 %

Como puede verse las inversiones en obras de infraestructura aumentarán su importancia relativa con respecto a las distintas alternativas de los recursos de FONATUR.

Con respecto al pasivo en las proyecciones se observa que aumenta del equivalente de US\$80 millones al 30 de junio de 1975 al equivalente de US\$544, principalmente debido a la obtención de créditos a largo plazo con el Banco de México. Estos recursos se están utilizando en la actividad para ampliar los créditos turísticos de FONATUR.

Por su parte el patrimonio del fideicomiso aumentará del equivalente de US\$143,7 millones al 30 de junio de 1975 al equivalente de US\$591,7 millones al 30 de junio de 1980.

La relación deuda largo plazo a patrimonio evolucionará de 32:68 al 30 de junio de 1975 a 43:57 al 30 de junio de 1980 que se considera razonablemente buena sobre la base de que las condiciones del endeudamiento a largo plazo se regirá por condiciones similares a las en vigencia en la actualidad.

Estado pro-forma de resultados.

Las proyecciones financieras muestran que FONATUR proyecta obtener utilidades en los ejercicios anuales en el período de 1975 a 1980 por un monto acumulado del equivalente de US\$6,5 millones.

Estas utilidades se generarán principalmente en las operaciones de la cartera de tal forma que la estimación indica que los intereses recibidos aumentarán del equivalente de US\$5,5 millones al 30 de junio de 1975 hasta el equivalente de US\$40,9 millones, lo que representa un aumento promedio anual de 51,4%.

Las estimaciones indican que los gastos financieros de FONATUR aumentarán del equivalente de US\$4,4 millones al 30 de junio de 1975 al equivalente de US\$37,0 millones al 30 de junio de 1980.

Estas informaciones indican que la tasa de interés sobre la cartera promedio será más alta que la tasa de los intereses pagados de forma que la operación producirá utilidades a FONATUR.

Las utilidades acumuladas al 30 de junio de 1980 han sido estimadas en el equivalente de US\$23 millones y contribuirán a incrementar el patrimonio de FONATUR.

NACIONAL FINANCIERA, S.A.

FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO

FLUJO DE FONDOS DEL 1º DE JULIO DE 1975

AL 30 DE JUNIO DE 1980
(Cifras en millones de dólares)

	Del 1/7/75 al 30/6/76	Del 1/7/76 al 30/6/77	Del 1/7/77 al 30/6/78	Del 1/7/78 al 30/6/79	Del 1/7/79 al 30/6/80
<u>ORIGEN DE FONDOS</u>					
Saldos Iniciales	10.4	11.2	8.0	8.0	8.0
Saldos Aportados					
Aportes del Gobierno Federal ^{1/}	70.0	34.3	65.7	58.2	69.0
Banco Interamericano de Desarrollo	6.3	6.5	5.9	16.8	16.8
Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento	6.4	13.6	24.0	24.0	24.0
Banco de México S.A.	84.0	86.0	80.0	80.0	80.0
TOTAL FONDOS APORTADOS	166.7	140.4	175.6	179.0	189.8
Fondos por Operación					
Utilidad (Pérdida) Neta	1.1	1.2	1.3	1.4	1.6
Recuperaciones de Capital					
Cartera de Crédito	8.2	15.8	24.4	33.4	46.6
Recuperación Terrenos	4.6	12.0	16.1	20.0	28.0
TOTAL FONDOS POR OPERACION	13.9	29.0	41.8	58.4	84.2
TOTAL ORIGEN DE FONDOS	191.0	180.6	225.4	241.8	274.0
Aplicación de Fondos:					
Disposición de Créditos	83.8	102.0	114.0	126.0	138.0
Inversiones Financieras	32.1	16.0	16.0	16.0	16.0
Amortizaciones Banxico	0.8	1.6	4.0	10.0	20.0
Infraestructura Cancún ^{2/}	36.8	17.8	18.4	15.8	16.0
Infraestructura Ixtapa-Zihuatanejo	25.2	30.2	27.8	20.0	20.0
Infraestructura Puerto Escondido	0.8	2.0	2.0	-	-
Infraestructura Oaxaca	-	-	4.0	18.0	28.0
Infraestructura Baja California	0.3	3.0	31.0	28.0	28.0
SUMA	179.8	172.6	217.4	233.8	266.0
SALDOS FINALES	11.2	8.0	8.0	8.0	8.0
T O T A L	191.0	180.6	225.4	241.8	274.0

^{1/} Incluye los aportes del Gobierno destinados al financiamiento del aporte local para las obras de Cancún II.

^{2/} Considera inversiones no incluidas en el programa Cancún II.

NACIONAL FINANCIERA, S.A.

FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO

ESTADO PROFORMA DE SITUACION FINANCIERA 1976 - 1980
(Cifras en millones de dólares)

CONCEPTOS	Junio 1975 (Real)	Junio 1976	Junio 1977	Junio 1978	Junio 1979	Junio 1980
ACTIVO	224.1	401.9	564.6	749.2	940.2	1.136.5
<u>Circulante</u>	<u>29.8</u>	<u>32.9</u>	<u>34.0</u>	<u>31.4</u>	<u>33.7</u>	<u>32.3</u>
Disponibilidades	10.4	11.2	8.0	8.0	8.0	8.0
Cuentas por Cobrar	19.3	21.7	26.0	23.4	25.7	24.3
Almacén	0.1	-	-	-	-	-
<u>Fijo</u>	<u>178.4</u>	<u>352.2</u>	<u>511.4</u>	<u>699.6</u>	<u>889.2</u>	<u>1.087.8</u>
Cartera de Créditos	97.0	172.6	258.8	348.4	441.0	532.3
Obras de Infraestructura	55.5	118.5	171.5	254.9	336.7	428.7
Cancún	36.9	73.6	91.4	109.8	125.6	141.6
Ixtapa-Zihuatanejo	18.4	43.6	73.8	101.7	121.7	141.7
Puerto Escondido	0.1	0.8	2.9	4.8	4.8	4.8
Oaxaca	-	-	-	4.0	22.0	50.0
Baja California	0.1	0.5	3.5	34.5	62.5	90.5
Inversiones	19.3	51.4	67.4	83.4	99.4	115.4
Terrenos	6.5	9.6	13.6	12.8	12.0	11.2
Mobiliario y Equipo	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2
<u>Cargos Diferidos</u>	<u>15.9</u>	<u>16.8</u>	<u>19.2</u>	<u>18.2</u>	<u>17.3</u>	<u>16.4</u>
PASIVO Y PATRIMONIO	224.1	401.9	564.6	749.2	940.2	1.136.5
<u>Pasivo</u>	<u>80.4</u>	<u>174.5</u>	<u>281.6</u>	<u>369.3</u>	<u>459.8</u>	<u>544.8</u>
A Corto Plazo	11.9	22.6	45.3	56.9	77.4	102.2
A Largo Plazo	67.8	151.2	235.5	311.5	381.4	441.6
Reserva para Pensiones del Personal	0.7	0.7	0.8	0.9	1.0	1.0
<u>Patrimonio del Fideicomiso</u>	<u>143.7</u>	<u>227.4</u>	<u>283.0</u>	<u>379.9</u>	<u>480.4</u>	<u>591.7</u>
Aportaciones del Gobierno						
Federal	110.6	180.5	214.9	280.7	338.9	407.9
Banco Interamericano de De- sarrollo	8.8	15.1	21.6	27.5	44.4	61.1
Banco Internacional de Re- construcción y Fomento	7.7	14.1	27.7	51.6	75.6	99.6
<u>Reservas de Patrimonio</u>	<u>0.1</u>	<u>0.1</u>	<u>0.1</u>	<u>0.1</u>	<u>0.1</u>	<u>0.1</u>
<u>Resultados Acumulados</u>	<u>16.5</u>	<u>17.6</u>	<u>18.7</u>	<u>20.0</u>	<u>21.4</u>	<u>23.0</u>

ANEXO 26

NACIONAL FINANCIERA, S.A.

FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO

ESTADO PROFORMA DE RESULTADOS

DEL 1º DE JULIO DE 1975 AL 30 DE JUNIO DE 1980
(Cifras en millones de dólares)

	<u>Del 1/7/74 al 30/6/75</u>	<u>Del 1/7/75 al 30/6/76</u>	<u>Del 1/7/76 al 30/6/77</u>	<u>Del 1/7/77 al 30/6/78</u>	<u>Del 1/7/78 al 30/6/79</u>	<u>Del 1/ al 30/</u>
<u>Ingresos del Giro</u>						
Intereses sobre operaciones de cartera	5.5	11.0	14.5	22.9	32.0	40.9
<u>Gastos del Giro</u>	<u>5.3</u>	<u>10.6</u>	<u>13.9</u>	<u>22.2</u>	<u>31.2</u>	<u>40.0</u>
Gastos Generales	0.9	1.4	1.7	2.0	2.6	3.0
Gastos Financieros	4.4	9.2	12.2	20.2	28.6	37.0
<u>Utilidad en Operación</u>	<u>0.2</u>	<u>0.4</u>	<u>0.6</u>	<u>0.7</u>	<u>0.8</u>	<u>0.9</u>
<u>Otros Productos</u>	<u>0.9</u>	<u>0.7</u>	<u>0.6</u>	<u>0.6</u>	<u>0.6</u>	<u>0.6</u>
Intereses sobre inversiones en valores y otros	0.9	0.7	0.6	0.6	0.6	0.6
<u>Resultado del Ejercicio</u>	<u>1.1</u>	<u>1.1</u>	<u>1.2</u>	<u>1.3</u>	<u>1.4</u>	<u>1.5</u>

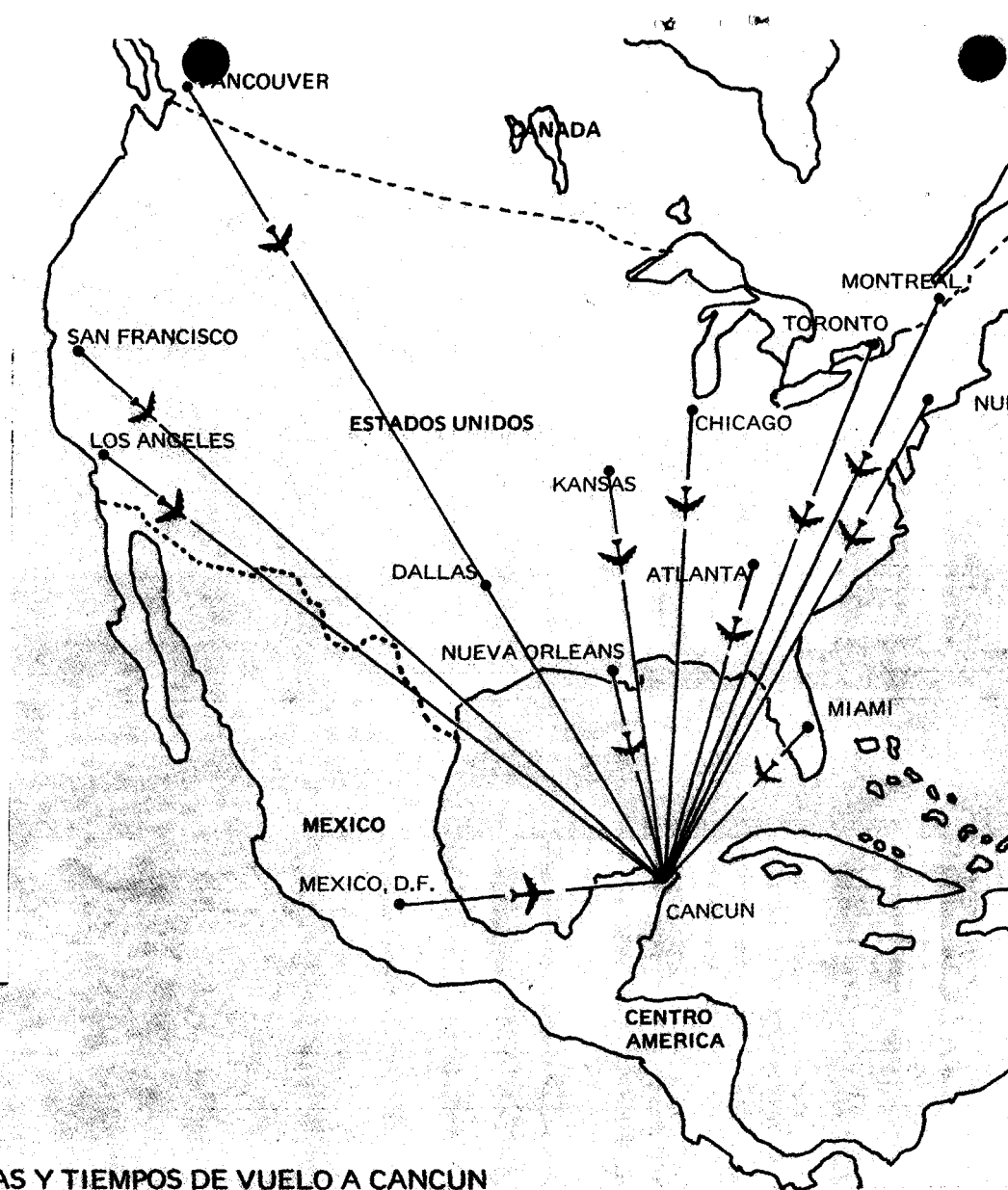
ANEXO 27

Número, gasto total, gasto medio, permanencia media y gasto medio
diario de los turistas residentes en el exterior que visitaron el
interior del país por meses para los años 1972-1975

Número de Turistas				Gasto Total (Miles de US Dólares)				Gasto Medio (US Dólares)				Permanencia Media (Días)				Gasto Medio Diario	
1972	1973	1974	1975	1972	1973	1974	1975	1972	1973	1974	1975	1972	1973	1974	1975	1972	1973
215.790	242.034	262.870	251.043	42.894	56.755	70.509	69.828	198.8	234.5	278.8	278.2	10.7	11.3	11.8	11.7	18.7	20.9
226.377	244.882	271.783	262.803	48.547	62.633	82.468	75.236	214.5	255.8	303.4	286.3	10.3	12.7	11.5	10.8	20.7	20.2
280.403	270.529	295.257	325.823	59.320	67.522	84.835	82.877	213.3	249.6	237.3	254.4	11.9	13.3	13.4	11.2	18.0	18.8
209.949	283.049	296.430	214.785	39.713	60.886	78.374	55.896	189.2	215.1	224.4	260.2	11.4	12.4	11.6	11.4	16.6	17.3
195.167	237.974	244.801	287.325	36.284	55.143	61.258	53.379	185.9	231.7	250.2	224.9	11.3	11.1	11.3	9.9	16.4	21.0
276.070	236.620	301.877	279.193	47.473	59.613	67.477	62.300	172.0	208.0	223.5	223.1	9.8	11.0	10.5	9.3	17.5	19.0
297.010	305.820	317.151	305.881	46.999	61.482	70.651	73.371	158.2	201.0	222.8	241.5	9.0	9.8	10.3	10.3	17.6	20.6
262.145	314.412	321.012	305.070	48.632	65.547	72.858	74.169	185.5	208.5	227.0	243.1	10.0	10.7	10.5	11.9	18.6	19.6
178.750	191.828	184.444	173.606	33.863	40.221	43.253	42.463	189.4	209.7	234.5	244.7	9.8	10.0	10.1	10.0	19.3	20.9
206.274	220.475	235.192	236.465	40.361	49.350	55.656	56.779	195.7	223.8	236.6	240.1	9.9	9.5	9.4	9.2	19.7	23.6
222.692	270.195	277.188	260.069	47.492	59.500	68.016	67.083	213.2	220.2	245.4	257.9	9.5	10.1	9.2	10.4	22.4	21.9
343.966	358.580	354.240	-	70.562	65.568	86.688	-	205.1	238.6	238.0	-	11.7	10.7	10.4	-	17.6	22.4
2,914.593	3,226.398	3,362.247	-	562.640	724.220	842.043	-	193.0	224.5	250.4	-	10.5	11.0	10.9	-	18.5	20.3

México

MAPA N° 1



POSICION GEOGRAFICA, DISTANCIAS AEREAS Y TIEMPOS DE VUELO A CANCUN

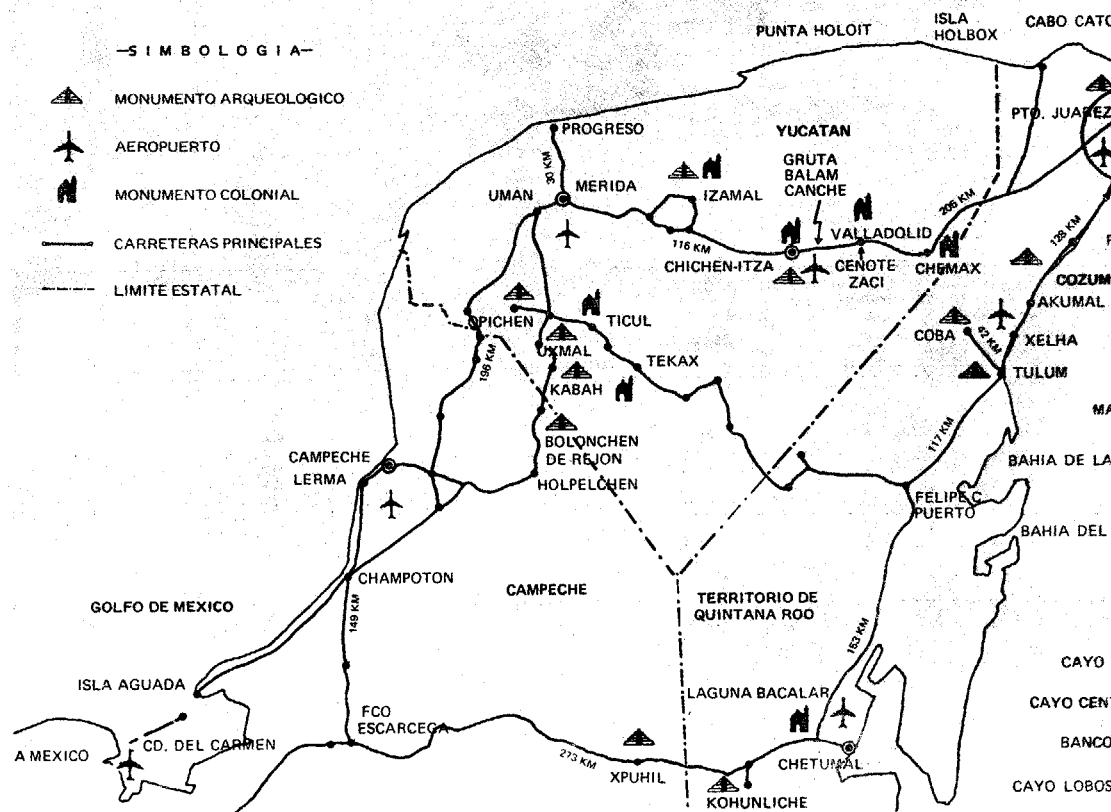
	D.F.	NUEVA YORK	CHICAGO	DALLAS	LOS ANGELES	SAN FRANCISCO	MONTREAL	VANCOUVER
DISTANCIA	711	1338	1245	879	1838	2088	1587	2407
TIEMPO	1 1/2	3	3	2	4	5	4	4-5

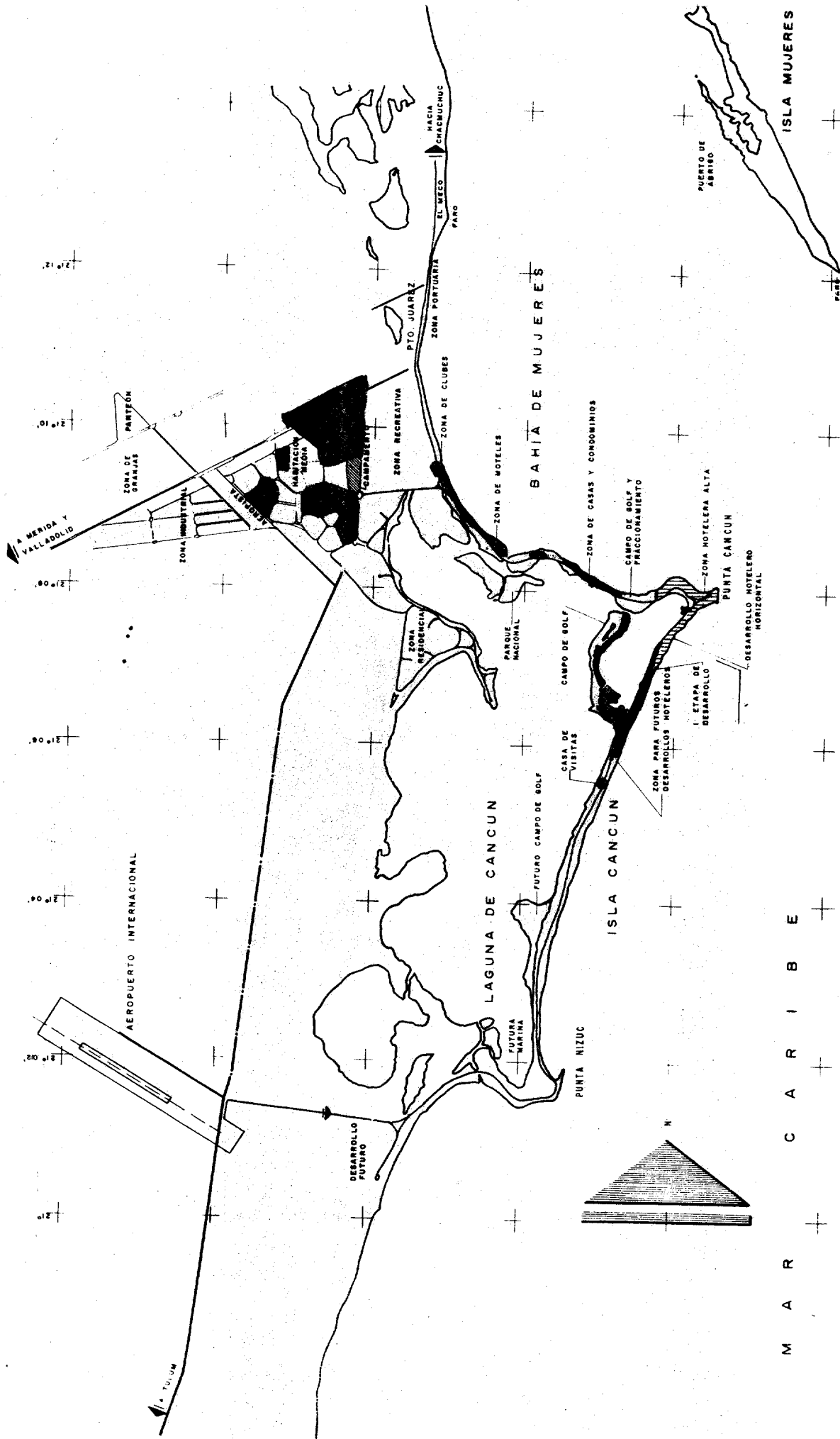
MILLAS NAUTICAS

FUENTE: DIRECCION DE AERONAUTICA CIVIL
SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

...cún es comparable o superior
...s turísticos del Caribe: la temperatura
...de 27.5 grados centígrados -81.5
...n extremos de calor o de frío.
...0 días despejados al año.
...minantes proceden agradablemente
...a una velocidad promedio de 2.6 metros

...una posición geográfica incomparable.
...Caribe más próxima a los centros
...de mayor turismo. Cancún se
...minutos de vuelo de Miami, a 4 horas
...y a una hora y media de México, D.F.
...erta de entrada a la zona maya
...e. A 129 kilómetros hacia el sur
...ciudad rodeada por murallas,
...n acantilado que asoma al Caribe.
...obresale con la pirámide de Kukulcán,
...s Guerreros y de las Mil Columnas,
...os Jaguares, el Juego de Pelota,
...e los Tigres y de las Aguilas,
...ado, el Observatorio...
...monumentos como el
...bernador, la Casa de las Monjas,
...o, la Mansión de las Tortugas...
...edificio de grecas y dinteles,
...nascarones, pirámides y adoratorios.





2ª etapa

Plan maestro Proyecto Cancun

M A R C A R I B E

