

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

MÉXICO

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

(ME0039)

PROPUESTA DE PRÉSTAMO

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

M E X I C O

PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA TURISTICA DE CANCUN (SEGUNDA ETAPA)

RESUMEN DE PRESTAMO

INDICE

PROPUESTA DE PRESTAMO

- APENDICE A - Proyecto de Resolución
- APENDICE B - Recomendaciones
- APENDICE C - Descripción del Programa (Anexo B del Contrato de Préstamo)

M E X I C O

PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA TURISTICA DE CANCUN (SEGUNDA ETAPA)

RESUMEN DE PRESTAMO

1. Resumen de la Evaluación del Préstamo anterior

Para el financiamiento de la primera etapa del desarrollo integral de la infraestructura turística en la Isla de Cancún y sus alrededores, el Banco contribuyó con el Préstamo 217/OC-ME, cuyas características y principales aspectos de su desarrollo se resumen a continuación:

Descripción: Consiste en la construcción de diversas obras de infraestructura turística en el área de Cancún 1/, ciertos trabajos de saneamiento en Isla Mujeres y el acondicionamiento de algunos centros arqueológicos en la Península de Yucatán.

Del costo de las inversiones realizadas en esta primera etapa, aproximadamente el 72% corresponden a categorías consistentes en obras ubicadas en la zona turística y el 28% restante a la construcción de obras de naturaleza social destinadas a la población de servicios.

En la segunda etapa, objeto del nuevo préstamo del Banco, 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.

Monto del Préstamo: US\$24.166.000 2/

Costo total del Proyecto: US\$47.100.000 3/

- 1/ Tales como aeropuerto internacional, un puente, trabajos de dragado y relleno, sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario, líneas de transmisión eléctrica, instalación de una central telefónica, obras de urbanización, etc.
- 2/ El monto del préstamo original fue de US\$21.500.000 lo que representó el 46% del costo total, pero ha sido actualizado como consecuencia de la nueva paridad del dolar con monedas de países no miembros.
- 3/ El costo actualizado final de la primera etapa se ha elevado al equivalente de US\$73.000.000 habiendo asumido el aumento el aporte nacional. Los mayores costos obedecieron principalmente (a) a la necesidad de ejecutar obras adicionales para atender una demanda de obras y servicios no prevista, (b) inflación, y (c) algunas características geológicas de la zona que resultaron distintas a lo previsto.

Desembolsado al 31 de marzo de 1976: US\$21.500.000 (89%).

Comprometido al 31 de marzo de 1976: 100%

Fechas:

- (a) Aprobación D.E. : 5 agosto de 1971
- (b) Firma del Contrato: 29 septiembre de 1971
- (c) Primer Desembolso : 29 marzo de 1972
- (d) Ultimo Desembolso : 29 junio de 1976

Cumplimiento de Cláusulas Contractuales:

Se consideran cumplidos los objetivos que se tuvieron en cuenta al aprobarse el préstamo. En algunos casos estos objetivos han sido superados no solamente por un mayor volumen de obras (superior en 32% al previsto), sino, además, por haber inducido una inversión privada en hotelería, 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.

La contrapartida local fue suficiente y oportuna y en ningún momento se presentaron dificultades para la ejecución del proyecto. Las cláusulas contractuales han sido cumplidas en su totalidad.

Comentarios generales sobre la realización de CANCUN Primera Etapa:

El desarrollo de CANCUN Primera Etapa 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.

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.

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.

El aeropuerto internacional ya está habilitado y a las líneas regulares nacionales e internacionales se han sumado los vuelos "charter".

Cabe señalar, 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.

El año 1975 fue el primer año de operación de CANCUN. A continuación se sintetiza la información estadística respecto a este primer año:

1975	No. de	Ocupación	Personas Registradas	Llegada de	Pasajeros al	Aeropuerto
		% Anual	en Hoteles	Total		
Ene./ Dic.	1.322	47,1	72.251	27.186	99.437 ^a	55.540
			(74%)	b/ (26%)		

a/ 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.

b/ Debido principalmente a mejores conexiones aéreas con ciudades de los Estados Unidos, en los dos últimos meses de 1975 la participación de turistas procedentes del exterior fue del 43% y la de turistas nacionales del 57%; indicador positivo del acercamiento al objetivo buscado sobre la estructura del turismo.

El efecto de la primera etapa del proyecto CANCUN sobre la distribución de ingresos de la gente de la región, ha sido positiva. En efecto, en Cancun 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.

La gran mayoría de las familias que se trasladaron a Cancun, reciben un aumento de salario sustancial en comparación con el que recibían en el lugar de su residencia anterior. En promedio, el salario mensual que percibían los obreros en septiembre de 1975 era de US\$71 más que su salario anterior. Por supuesto, este aumento no representa el aumento exacto en el estándar de vida del obrero. Por una parte, no toma en consideración el aumento en el costo de vida en Cancun 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.

Las autoridades nacionales competentes están tomando medidas para impulsar el desarrollo agrícola-ganadero del área para que sirva de apoyo al desarrollo turístico previsto.

2. Descripción de CANCUN II

El proyecto consiste en la continuación del desarrollo integral de infraestructura turística en la Isla de Cancún y sus alrededores, ubicada en la costa del Estado de Quintana Roo en la Península de Yucatán.

El proyecto propone consolidar obras de infraestructura y equipamiento turístico y urbano y al efecto 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, parques 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. Costo total del Proyecto

(En miles de US\$ o su equivalente)

<u>Categorías de Inversión</u>	<u>Divisas</u>		<u>Total</u>	<u>Moneda</u>		<u>%</u>
	<u>Directas</u>	<u>Indirectas</u>		<u>Local</u>	<u>Total</u>	
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:						
- Desar. Comunitario a/	-	80	80	640	720	2
- Promoción a/	1.200	-	1.200	800	2.000	4
9. Proy.y Administracióna/	200	-	200	3.000	3.200	6
10. Gastos Financieros:						
- Intereses	2.600	-	2.600	715	3.315	7
- Comisión Crédito a/	320	-	320	100	420	1
- FIV	200	-	200	-	200	-
TOTAL	<u>5.385</u>	<u>13.515</u>	<u>18.900</u>	<u>30.600</u>	<u>49.500</u>	<u>100</u>
Porcentajes:	10,9	27,3	38,2	63,8	100,0	

a/ A financiarse sólo con el aporte local.

4. Plan de Financiamiento

El proyecto sería financiado de la siguiente manera:

(En miles de US\$ o su equivalente)

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

5. Condiciones Financieras del Préstamo

- (a) Plazo de amortización: 18 años.
- (b) Período de gracia: 4-1/2 años.
- (c) Período de iniciación material de obras: 2 años.
- (d) Período de desembolso: 4 años.
- (e) Interés: 8% anual.
- (f) Comisión de inspección y vigilancia: 1% del monto del préstamo.
- (g) Comisión de crédito: 1-1/4% por año sobre la parte no desembolsada del préstamo.

6. Prestatario y Garante

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

7. Organismo Ejecutor

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.

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, el 28 de enero de 1974. Según esta Ley, FONATUR "tendrá por objeto asesorar, desarrollar y financiar planes y programas de fomento al turismo". Al igual que para la primera etapa se considera que FONATUR tiene capacidad técnica y administrativa para realizar adecuadamente la operación del proyecto.

8. Estado de los Diseños

A continuación se resume un estado de la situación de los diseños finales y especificaciones, correspondiente a las obras del proyecto.

<u>Subproyectos</u>	<u>Diseños para Licitaciones</u>	<u>Especificaciones</u>
<u>Ing. Sanitaria</u>	Listos para 50% de obras. Alto grado de avance de diseños restantes.	Se prevé que se completa- rán hasta septiembre 1976. (En 4º trimestre 1976 se convocarán once licitaciones).
<u>Transportes</u>	Listos para 100% obras.	Sólo faltan los de la Ma- rina que se terminarán en mayo de 1976.
<u>Energ. Elect.</u>	Listos para 80% obras.	Listos para 80% obras. (Últimas licitaciones se convocarán en noviembre 1976).
<u>Atractivos Turísticos</u>	Listos para 70% obras y listo cronograma traba- jos restauración.	Listos para 70% obras y listo cronograma trabajos restauración.
<u>Servicios Comunitarios</u>		
-Escuelas	100% terminados	Iniciada construcción
-Mercados	100% terminados	100% terminados
-Campo Deport.	En elaboración	En elaboración

9. Adquisición de Bienes y Servicios

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.

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.

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 de paisajismo, restauración arqueológica y construcción de escuelas, se prescinda del requisito de licitación pública hasta

por un monto total equivalente a US\$3.200.000. 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 corresponde a modelos de aulas tipo que abaratan los costos.

10. Reconocimiento de Financiamiento Retroactivo

El prestatario ha solicitado al Banco reconocimiento de financiamiento retroactivo en razón de que el nuevo préstamo concurriría al financiamiento de la segunda etapa del proyecto de infraestructura turística y beneficio social iniciado con el Préstamo 217/OC-ME. A tal efecto, se propone que sean reconocidos los gastos efectuados, desde el 21 de octubre de 1975, correspondiendo hasta el equivalente de US\$4.900.000 a la contribución local y hasta el equivalente de US\$2.100.000 al préstamo del Banco. Este reconocimiento estaría condicionado a que se hayan cumplido requisitos substancialmente análogos a los que se establezcan en la Resolución y en el respectivo contrato de préstamo.

11. Auditoría de los Estados Financieros

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 prestatario y del proyecto dictaminados por una firma de auditores públicos independiente aceptable al Banco y de acuerdo con requisitos satisfactorios al Banco.

12. Aspectos Principales

(a) Evaluación Económica

En el caso de proyectos turísticos integrados como lo es el presente, la interdependencia de cada una de las partes en si y con el todo, conduce a un primer análisis de tipo global a efectos de evidenciar si el total de los costos y el total de los beneficios proyectados hacen rentable al proyecto en su conjunto. Desde este punto de vista el proyecto se considera viable económicamente ya que su ejecución produciría un impacto positivo reflejado en el hecho de que el valor presente de esta segunda etapa será de US\$5.300.000 a una tasa de descuento del 12%, estimada sobre la base de la hipótesis de demanda baja.

Sin embargo, a los efectos de advertir si la oportunidad de inversión en las partes es correcta, en cuáles de ellas FONATUR deberá centrar los mayores esfuerzos en la administración y operación para consolidar los subproyectos más débiles, se ha hecho también un análisis económico separado por grupo de obras. En este análisis desagregado los resultados son favorables para las obras destinadas a la población permanente (urbanización, agua potable y alcantarillado, electrificación, paisajismo y servicios que se relacionan con la zona urbana), y para todas las obras relacionadas con el desarrollo hotelero^{1/}. La construcción de la marina (excavación del canal de entrada, escolleras y muelles) tiene una tasa de retorno que sólo alcanza el 5% debido a que forma parte de un programa más ambicioso que en el futuro podría incluir otras construcciones (islas artificiales, canchas de golf y condominios).

De todas formas la disponibilidad de la marina constituye un atractivo turístico significativo que favorecerá la captación de demanda y posibilitará el incremento de la estadía promedio del turista.

(b) Tarifas

El contrato de Préstamo 217/OC-ME estableció que las tarifas de agua potable y alcantarillado del proyecto CANCUN I, produzcan 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. La disposición contractual mencionada deberá cumplirse a partir del 29 de septiembre de 1982. Al respecto, 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.

13. Aspectos Especiales

El Banco no está proponiendo para este proyecto excepciones a las prácticas y políticas generalmente aplicadas en operaciones similares.

^{1/} El análisis de sensibilidad realizado a las obras destinadas a la población permanente y a la de carretera y puente, indica que estas se justifican aun en el caso de hipótesis más pesimistas a las utilizadas en el caso base.

PROYECTO DE RESOLUCION

MEXICO. PRESTAMO A NACIONAL FINANCIERA, S.A.
(Proyecto de Infraestructura Turística
de Cancún, Segunda Etapa)

El Directorio Ejecutivo

RESUELVE:

Autorizar al Presidente del Banco o al representante que él designe, para que a nombre y en representación del Banco proceda a formalizar el contrato o contratos que sean necesarios con Nacional Financiera, S.A., de México, como prestatario y los Estados Unidos Mexicanos, como garante, para otorgar al primero un préstamo destinado a cooperar en el financiamiento de un proyecto consistente en la ejecución de obras de infraestructura turística y beneficio social en la Isla de Concún y su zona de influencia, ubicada dentro del municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

Este préstamo se sujetará sustancialmente a las siguientes disposiciones:

1. Monto y monedas: Hasta US\$20.000.000 o su equivalente en otras monedas que formen parte de los recursos ordinarios de capital del Banco, de cuyo monto (a) hasta US\$15.000.000 o su equivalente en otras monedas (excepto la de México) se desembolsará para pagar bienes y servicios adquiridos a través de competencia internacional y para los otros propósitos que se indiquen en el contrato de préstamo; y (b) hasta el equivalente de US\$5.000.000 en pesos mexicanos se desembolsará para cubrir gastos locales. Los pagos de las amortizaciones y los intereses se efectuarán proporcionalmente en las monedas desembolsadas.
2. Fuente de los fondos: Los recursos ordinarios de capital del Banco.
3. Garantía: Fianza solidaria de los Estados Unidos Mexicanos.

4. Comisión de crédito: 1-1/4% por año sobre la parte no desembolsada del préstamo, comisión que comenzará a devengarse 60 días después de la fecha del contrato y que se pagará en las mismas fechas de los intereses. El pago se hará en dólares de los Estados Unidos de América excepto la parte correspondiente al monto del préstamo autorizado en pesos mexicanos, la cual será pagadera en esta moneda por su equivalencia en dólares.
5. Amortización: El prestatario amortizará el préstamo en el plazo de 18 años a partir de la fecha del contrato, mediante 28 cuotas semestrales, consecutivas y en lo posible iguales. La primera cuota se pagará a los 4-1/2 años de dicha fecha.
6. Interés: 8% por año (incluyendo la comisión especial del 1% del Banco), pagadero semestralmente sobre los saldos deudores. El primer pago se efectuará a los 6 meses de la fecha del contrato. A solicitud del prestatario podrán usarse los recursos del préstamo para abonar los intereses en divisas durante el período de desembolso del préstamo.
7. Iniciación material y desembolso: La iniciación material de todas las obras comprendidas dentro del proyecto, se hará dentro del plazo de 2 años, contados a partir de la fecha del contrato de préstamo. El desembolso total de los recursos del préstamo se hará dentro del plazo de 4 años contados a partir de dicha fecha.
8. Condiciones especiales:
 - (a) La utilización de los recursos del préstamo deberá ser llevada a cabo en su totalidad por el prestatario, en su carácter de fiduciario del Gobierno Federal en el fideicomiso denominado "Fondo Nacional de Fomento al Turismo (en adelante denominado "FONATUR"). El prestatario o el garante deberán informar al Banco, con razonable oportunidad, las enmiendas o modificaciones que hayan resuelto introducir, respectivamente, en las disposiciones legales o en los reglamentos básicos concernientes al prestatario y/o a FONATUR, y/o al fideicomiso denominado "Puerto Juárez", a fin de que el Banco aprecie si dichas modificaciones perjudican o alteran sustancialmente el proyecto y pueda, de esta manera, tomar las medidas que estime procedentes, conforme a las disposiciones que se incorporen en los contratos de préstamo y de garantía.
 - (b) El préstamo se destinará a participar en el financiamiento de un proyecto que se estima en el equivalente

de US\$49.500.000. En consecuencia, el contrato de préstamo deberá contener las disposiciones que el Banco estime convenientes para asegurar que se proporcionarán oportunamente, de acuerdo con un plan de inversiones satisfactorio al Banco, los recursos nacionales adicionales al préstamo que se necesiten para la completa ejecución del proyecto, en una suma que se estima en el equivalente de US\$29.500.000.

- (c) Cada pago del capital y de los intereses derivados de la suma prestada en pesos mexicanos se efectuará en esta moneda, en una suma equivalente al valor de los dólares correspondientes, de acuerdo con el tipo de cambio del mercado libre vigente en la fecha del vencimiento, u otro tipo de cambio que sea apropiado para tal pago, de conformidad con las disposiciones que se incorporen en el contrato de préstamo.
- (d) El prestatario y el garante deberán tomar las medidas apropiadas para que las tarifas de los servicios de agua potable y alcantarillado de los sistemas específicos vinculados con el préstamo produzcan, a partir del 29 de septiembre de 1982 y durante todo el período de vigencia del préstamo, (i) ingresos suficientes para cubrir, por lo menos, todos los gastos de explotación de los sistemas respectivos, incluyendo los relacionados con administración, operación, mantenimiento y depreciación, y (ii) si el flujo de fondos por concepto de lo anterior, no fuera suficiente para cubrir la oportuna amortización de la parte proporcional del préstamo, generen los ingresos adicionales que sean necesarios con este propósito. El garante deberá cubrir, a partir de la fecha del contrato, y hasta septiembre de 1982, cualquier déficit que pudiera existir como resultado de la operación de dichos servicios.
- (e) El prestatario y el garante tomarán las medidas necesarias a fin de que los recursos que perciba FONATUR como consecuencia de la venta o alquiler de los terrenos en la zona del proyecto o cualquier otro concepto similar, se mantengan dentro del patrimonio de ese fideicomiso, con objeto de dedicarlos a las finalidades establecidas en dicho fideicomiso.
- (f) El prestatario podrá utilizar hasta el equivalente de US\$2.100.000 de los recursos del préstamo para financiar gastos efectuados en el proyecto antes de la fecha del contrato pero con posterioridad al 21 de octubre de 1975, siempre que se hayan cumplido requisitos sustancialmente análogos a los previstos en esta resolución y en el contrato de préstamo.

- (g) En la adquisición de maquinaria, equipo y otros bienes relacionados con el proyecto y en la adjudicación de contratos para la ejecución de obras, deberá utilizarse el sistema de licitación pública en todos los casos en que el valor de dichas adquisiciones o contratos exceda del equivalente de US\$50.000. El procedimiento para las licitaciones se encuadrará en las leyes aplicables de los Estados Unidos Mexicanos, debiendo sujetarse las bases específicas de la licitación a condiciones aceptables para el Banco de acuerdo con sus políticas y los propósitos del préstamo.
- (h) No obstante lo establecido en el literal (g) anterior, el Banco podrá autorizar que, respecto a inversiones financiadas con el aporte local y relacionadas con los subproyectos de paisajismo, restauración arqueológica y construcción de escuelas, se prescinda del requisito de licitación pública hasta por un monto total equivalente a US\$3.200.000.
- (i) El Banco establecerá los procedimientos de inspección que juzgue necesarios para verificar el desarrollo satisfactorio del proyecto y el prestatario y el garante deberán proporcionar toda la cooperación que se requiera para el mejor cumplimiento de este propósito. En el contrato se establecerá la suma que deberá cargarse a los recursos del préstamo para que ingrese en las cuentas generales de ingreso del Banco por concepto de la comisión del Banco para inspección y vigilancia generales.

RECOMENDACIONES

1. Como complemento de las condiciones que constan en el proyecto de resolución, se recomienda que en el contrato de préstamo y/o en el de garantía, si fuere del caso, se incluyan las disposiciones siguientes:
 - (a) Antes de la convocatoria a licitación y/o de la iniciación de cualquier obra comprendida en el proyecto, el prestatario deberá presentar al Banco los correspondientes planos, presupuestos y especificaciones definitivos y bases específicas de licitación.
 - (b) Antes del primer desembolso vinculado con la ejecución del subproyecto de restauración arqueológica, el prestatario, a través de FONATUR, deberá presentar al Banco el convenio o acuerdo que suscriba con la entidad que se hará cargo de la ejecución de las obras; asimismo, esta condición se aplicará a cualquier otra entidad ejecutora cuando fuera procedente.
 - (c) A partir de la terminación de cada una de las obras financiadas con los recursos del proyecto y durante la vigencia del contrato de préstamo, FONATUR, el garante y/o la entidad o entidades que éste designe, deberán mantenerlas de acuerdo con normas de ingeniería generalmente aceptadas y en concordancia con lo establecido en el Apéndice C de este documento.
 - (d) Dentro de los 6 meses anteriores a la fecha estimada para la terminación de cada subproyecto, el prestatario, a través de FONATUR, deberá presentar al Banco, los contratos, convenios o acuerdos que deberán celebrarse con los organismos que tendrán a su cargo la administración y operación de las correspondientes instalaciones u otros instrumentos jurídicos que tengan por objeto el mismo propósito.
 - (e) El prestatario, a través de FONATUR, deberá presentar durante 10 años, a partir de 1977, y dentro de los primeros tres meses de cada año natural, informes anuales en relación con la operación y mantenimiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado, los que deberán por lo menos incluir datos relevantes en cuanto a su organización, recursos y resultados, incluyendo información respecto al estado de conservación de dichos sistemas, número de usuarios servidos y control de calidad de las aguas.

- (f) El Banco podrá considerar como parte del aporte local al proyecto, inversiones distintas a las previstas en el párrafo 8(f) del proyecto de resolución que se hayan realizado antes de la fecha del contrato de préstamo pero con posterioridad al 21 de octubre de 1975, hasta por un monto equivalente a US\$4.900.000, siempre que se hayan cumplido requisitos sustancialmente análogos a los previstos en la resolución y en el contrato de préstamo.
 - (g) En el contrato de préstamo se hará constar la forma en que deberán ser auditados los estados financieros del prestatario y de FONATUR, de acuerdo con lo que se convenga entre el Banco y el prestatario teniendo en cuenta lo previsto en el párrafo 11 de la Propuesta de Préstamo.
2. De los recursos del préstamo, la suma de US\$200.000 se destinará a cubrir la comisión del Banco para inspección y vigilancia generales.
 3. En el contrato de préstamo se incorporará un anexo de contenido sustancialmente similar al del Apéndice C de este documento.

DESCRIPCION DEL PROYECTO

(Anexo B del Contrato de Préstamo)

I. Objetivos y Descripción del Proyecto

El Proyecto consiste en la continuación del desarrollo integral de infraestructura turística en la Isla de Cancún y su zona de influencia, ubicada dentro del Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

El Proyecto propone consolidar obras de infraestructura y equipamiento turístico y urbano y al efecto 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, es-colleras 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, parques 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.

II. Costos del Proyecto

El costo total del Proyecto se estima en el equivalente de cuarenta y nueve millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$49.500.000), que se financiarán con los recursos que se indican en la Parte III de este Anexo, invertidos aproximadamente en la siguiente forma:

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA TURISTICA (CANCUN (II))

Costo por Categorías de Inversión y Fuentes y Usos de Fondos

(Cifras en US\$ miles)

Categorías de Inversión	B A N C O			M E X I C O			T
	Divisas a/	Moneda Local	Sub-total	Divisas	Moneda Local	Sub-total	
A. Construcción							
1. Ingeniería Sanitaria	2.910	1.660	4.570	-	3.890	3.890	8
2. Energía Eléctrica	-	-	-	1.278	3.010	4.288	4
3. Transportes	3.817	2.170	5.987	-	4.138	4.138	10
4. Atractivos Turísticos	475	995	1.470	-	1.297	1.297	2
5. Servicios Comunitarios	307	175	482	-	398	398	
Subtotal	7.509	5.000	12.509	1.278	12.733	14.011	26
B. Imprevistos	1.500	-	1.500	256	3.554	3.810	5
C. Escalamiento	3.191	-	3.191	566	4.058	4.624	7
D. Proyectos y Administración	-	-	-	200	3.000	3.200	3
E. Promoción	-	-	-	1.200	800	2.000	2
F. Desarrollo Comunidad	-	-	-	80	640	720	
G. Gastos Financieros							
Intereses	2.600	-	2.600	-	715	715	3
Comisión Crédito	-	-	-	320	100	420	
FIV	200	-	200	-	-	-	
TOTAL	<u>15.000</u>	<u>5.000</u>	<u>20.000</u>	<u>3.900</u>	<u>25.600</u>	<u>29.500</u>	<u>49</u>
Porcentaje	30,3	10,1	40,4	7,9	51,7	59,6	10

a/ No hay divisas para gastos locales.

III. Fuentes y Usos de Fondos

El Proyecto se financiará de acuerdo con el siguiente detalle:

(En miles de US\$ o su equivalente)

	<u>Fuentes de Fondos</u>		<u>Gastos a efectuarse</u>		<u>Total</u>	<u>Porcentaje</u>
	<u>Divisas</u>	<u>Local</u>	<u>Divisas</u>	<u>Local</u>		
Banco	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	<u>15.000</u>	<u>34.500</u>	<u>18.900</u>	<u>30.600</u>	<u>49.500</u>	<u>100,0</u>
Porcentaje	30,3	69,7	34,2	63,8	100,0	

IV. Mantenimiento de las instalaciones

- (a) El propósito básico del mantenimiento será conservar durante la vigencia de este Contrato de Préstamo las instalaciones de infraestructura, con todas sus partes componentes, razonablemente en las condiciones en que se encontraban al momento de la terminación de las obras correspondientes financiadas por el Préstamo.
- (b) Los planes anuales de mantenimiento de las instalaciones financiadas parcialmente con el Préstamo, que fueren operadas por FONATUR, deberán ser presentados a la consideración del Banco antes del 30 de noviembre precedente a cada año fiscal e incluirán, como mínimo, los detalles de la organización responsable de mantenimiento; el personal encargado del mantenimiento; y el número, tipo y condición de los equipos destinados a mantenimiento.
- (c) Los planes de mantenimiento deberán señalar los fondos disponibles en el presupuesto de mantenimiento en ejercicio al 30 de noviembre de cada año (con exclusión de las operaciones de mejora) e incluirán la cantidad a ser asignada en el presupuesto correspondiente al año con respecto al cual los planes son sometidos.
- (d) Los planes deberán señalar también los sistemas de evaluación que demuestren un mantenimiento adecuado de las instalaciones.
- (e) El Banco tendrá el derecho de inspeccionar periódicamente las instalaciones. Si llegare a determinarse por la inspección o por los informes que reciba el Banco que el mantenimiento se efectúa por debajo de las normas convenidas, el Prestatario y el Garante deberán tomar las acciones necesarias para corregir totalmente las deficiencias.

- (f) Cuando se tratare de instalaciones financiadas parcialmente con el Préstamo, de cuya operación quedaren encargados otros organismos distintos de FONATUR, en los contratos, convenios o acuerdos que FONATUR celebre a tales efectos, deberá pactarse la obligación del organismo de que se trate de llevar a cabo el adecuado mantenimiento de la instalación por lo menos durante todo el período de vigencia del Préstamo, enviando copia al Banco de tales contratos, convenios o acuerdos.