I. PRESENTACION

PUERTO CANCÚN

I.I NOMBRE:

Puerto Cancún

I.II OBJETIVO DEL PROYECTO:

Cuando FONATUR fue creado, hace ya más de 32 años, se inició el programa más ambicioso en México en materia de urbanismo turístico con la creación del Centro Integralmente Planeado de Cancún, el principal centro turístico generador de divisas en el país. Cuyo objetivo es posicionar ventajosamente al centro como el mejor y más completo destino de la Zona del Caribe a través de:

- La estructuración del proyecto con una adecuada combinación de servicios de alojamiento turístico (hoteles, condominios y residencias de calidad gran turismo)
- Actividades comerciales (restaurantes, bares, comercios de lujo)
- Actividades deportivas (golf calidad PGA (Professional Golf Association)
- Tenis (con instalaciones competitivas)
- Actividades náuticas (canales para embarcaciones y marina deportiva de calidad internacional).
- Generación de empleos directos e indirectos, así como la incrementación de la actividad turística.

De acuerdo al Plan Maestro de FONATUR, se contempló un proyecto de desarrollo turístico con un perfil ecológico de baja densidad, que deberá mezclar los siguientes usos de suelo, en una superficie aproximada de 325 hectáreas:

Uso de Suelo		Capacidad	
		Mínima	Máxima
Hotelero	Cuartos	3,000	4,485
Residencial / Condominal	Unidades	1,500	2,404
Campo de Golf nivel PGA		18 Hoyos	
Zonas Comerciales y de Servicios	Sup. en M^2	45,000	67,000
Marina	Posiciones	300	500

I.III PERIODO QUE ABARCA EL PROYECTO: 1994-2007 (esta fecha es estimada según se vayan dando los avances en las obras y los trámites que se requieran)

PERIODO DE VIGENCIA DE DOCUMENTACIÓN: 2000-2006

La Dirección Adjunta de Comercialización del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), es la responsable de la formulación de este documento y de sus anexos, los cuales serán enviados a las dependencias gubernamentales que deben conocer su contenido.

El documento contiene la información de los antecedentes que dieron origen a este proyecto, los objetivos y metas planteadas por FONATUR ante otras dependencias y entidades. Además, alude a la información documental soporte de las diversas tareas que se han llevado a cabo desde sus inicios y hasta la fecha; mencionando también la importancia y complejidad de EL PROYECTO, así como el proceso que se ha seguido para lograr los resultados obtenidos. De igual manera incluye una evaluación del grado de cumplimiento del proyecto y los beneficios a generar en la zona de desarrollo, ya que la principal actividad

de FONATUR dentro de este Proyecto, es la de supervisar los avances de obra de acuerdo al Plan Maestro y proyectos ejecutivos autorizados, así como el cumplimiento del programa de pago de la contraprestación pactada.

Su concreción exitosa abarca diferentes ámbitos: económico, financiero, técnico, ambiental y laboral, por lo que se hace necesario una presentación detallada, a fin de poder entender su evolución en cada fase, así como su proceso de comercialización.

I.IV UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

CANCÚN, QUINTANA ROO

I.V PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS:

- Puerto Cancún deberá generar por lo menos 11,000 empleos directos y unos 30,000 indirectos, además de incrementar positivamente la actividad turística del Desarrollo.
- Dragar sin problemas de daño arrecifal la entrada a la marina, así como la navegabilidad de embarcaciones deportivas de buen tamaño
- Puerto Cancún implementó y llevó a cabo un gran número de estudios y proyectos técnicos y económicos, con base en los cuales se ha determinado su factibilidad de desarrollo.

I.VI UNIDADES ADMINISTRATIVAS RESPONSABLES:

Dirección Adjunta de Comercialización de FONATUR

Lic. John McCarthy

Director General de FONATUR

Firma

II. FUNDAMENTO LEGAL Y OBJETIVO DEL LIBRO BLANCO

II.I FUNDAMENTO LEGAL DEL LIBRO BLANCO

- **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.**

Artículo 37o. A la Secretaría de la Función Pública corresponde el despacho de los siguientes asuntos:
XXV. Formular y conducir la política general de la Administración Pública Federal para establecer acciones que propicien la transparencia en la gestión pública, la rendición de cuentas y el acceso por parte de los particulares a la información que aquélla genere;

- **Ley de Transparencia y Acceso a la Información.**

Artículo 1º. Señala que la presente Ley es de orden público.
Tiene como finalidad proveer lo necesario para garantizar el acceso de toda persona a la información en posesión de los Poderes de la Unión, los órganos constitucionales autónomos o con autonomía legal y cualquier otra entidad federal.

Artículo 7º. Establece que con excepción de la información reservada o confidencial prevista en esta ley, los sujetos obligados deberán poner a disposición del público y actualizar, en los términos del Reglamento y los lineamientos que expida el Instituto o la instancia equivalente a que se refiere el artículo 61.

El fundamento legal para la elaboración del Libro Blanco está contenido en, el Acuerdo para la Rendición de Cuentas de la Administración Pública Federal 2000-2006, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de septiembre de 2005, que en ejercicio de sus facultades expidió el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, considerando las estrategias fundamentales del Plan Nacional de Desarrollo 2000-2006, menciona que debe darse absoluta transparencia a la gestión pública, a fin de asegurar a los ciudadanos una actuación clara, transparente, honesta y eficiente de los servidores públicos en todos los niveles de la Administración Pública Federal así como también rendir cuentas a la sociedad de las acciones,
avances y resultados obtenidos, la observancia de la normatividad y el uso eficiente de los recursos públicos.

ARTICULO PRIMERO.- El presente acuerdo tiene por objeto establecer las bases que las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal deberán observar para la rendición de cuentas de la Administración 2000-2006, y la entrega-recepción de los asuntos a su cargo a la siguiente gestión gubernamental, con la finalidad de que la misma se realice de manera ordenada, transparente, confiable, oportuna y homogénea y permita dar continuidad a los servicios y funciones gubernamentales, así como a los programas y proyectos a su cargo.

Las disposiciones establecidas en este Acuerdo para las dependencias de la Administración Pública Federal, serán aplicables a sus órganos administrativos desconcentrados, así como a la Procuraduría General de la República.

ARTICULO SEXTO.-Cuando las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, consideren necesario resaltar las acciones de algún programa y/o proyecto de gobierno, se procederá a la elaboración de un Libro Blanco al respecto, conforme a los lineamientos que emita la Secretaría de la Función Pública.

ARTICULO SÉPTIMO.- Los titulares de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal serán responsables del cumplimiento de las acciones a que se refiere este Acuerdo. Para tal efecto y sin perjuicio de lo establecido en otros ordenamientos jurídicos aplicables, los referidos titulares

instruirán a los servidores públicos a cargo de las unidades administrativas de la propia dependencia o entidad, para que cumplan con las acciones, requerimientos y los plazos de este proceso administrativo; y designarán un coordinador de los trabajos a que se refiere este ordenamiento. Dicho coordinador deberá tener el nivel de Subsecretario, Oficial Mayor o equivalente en los órganos administrativos desconcentrados y en las entidades paraestatales, quien fungirá además como enlace con la Secretaría de la Función Pública.

Los titulares de las dependencias promoverán la adopción de las medidas conducentes para el adecuado cumplimiento de este ordenamiento en las entidades paraestatales bajo su coordinación. Los integrantes de los órganos de gobierno y los titulares de las entidades paraestatales, incluidas las no sectorizadas, proveerán lo necesario para tales fines de conformidad con sus facultades legales y estatutarias.

ARTÍCULO OCTAVO.- Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal deberán informar a la Secretaría de la Función Pública, en la forma y términos que ésta determine, sobre el cumplimiento de este ordenamiento. Dicha dependencia expedirá los lineamientos necesarios y determinará los plazos para la debida instrumentación de las acciones a que se refiere el presente Acuerdo.

LINEAMIENTOS para la formulación del informe de rendición de cuentas de la Administración Pública Federal 2000-2006, así como para la elaboración e integración de libros blancos, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 13 de octubre de 2005.

IV. Elaboración e integración de Libros Blancos.

El contenido de este apartado es de carácter general y enunciativo, por lo que su aplicación se hará sin perjuicio de la utilización de criterios complementarios que las dependencias y entidades determinen en razón de las particularidades de cada caso.

18. Se elaborará un Libro Blanco cuando a juicio del titular de la dependencia y entidad se considere necesario dejar constancia documental del desarrollo de programas y/o proyectos de gobierno, así como de otros asuntos que estime relevantes.

19. En los Libros Blancos se describirán y se presentarán de manera cronológica las acciones conceptuales, legales, presupuestarias, administrativas, operativas y de seguimiento que se hayan realizado, así como los resultados obtenidos por el programa y/o proyecto seleccionado, todo lo anterior se soportará con copias fotostáticas de los documentos originales respectivos.

20. Los Libros Blancos deberán cubrir los siguientes apartados y rubros:
20.1 … 20.10.

21. Un ejemplar impreso de cada Libro Blanco se resguardará por la unidad responsable de su elaboración y validación, y una copia en medio electrónico será entregada:
- AL titular de la dependencia o entidad correspondiente, para ser incorporada, como anexo a EL INFORME.
- A la coordinadora sectorial en su caso.

Adicionalmente, la dependencia o entidad remitirá a la Unidad de Control y Evaluación de la Gestión Pública de LA SECRETARIA, la relación de los Libros Blancos elaborados.
El medio magnético que se utilice deberá permitir que los documentos sean plenamente identificables, insustituibles, inviolables y que cuenten con la validación del responsable de su elaboración o expedición.

II.II OBJETIVO DEL LIBRO BLANCO

El Libro Blanco tiene como propósito mostrar la información ordenada y transparente de las acciones realizadas por FONATUR durante el período 2000-2006, en el proyecto PUERTO CANCÚN por lo tanto el documento contiene la información de los antecedentes que dieron origen a este proyecto, los objetivos y metas planteadas por FONATUR ante otras dependencias y entidades. Además alude a la información documental soporte de las diversas tareas que se han llevado a cabo desde sus inicios y hasta el término de la presente administración.

III. ANTECEDENTES:

DATOS GENERALES DE LA ZONA

El desarrollo turístico de Cancún, desde su inicio, registro una importante y creciente participación como destino turístico del Caribe. De 190 mil visitantes anuales que recibió en 1977, para el año 1987 ascendieron a 930 mil turistas. Para el 2000 fue de 2'124,000 visitantes, lo que significa duplicar la capacidad de los cuartos hoteleros con que actualmente cuenta.

Este crecimiento explosivo obedece a estar situado en una Cuenca Turística que capta el 2.5% del movimiento turístico mundial y el 4% del gasto por ese concepto; lo que indica que el tipo de turistas que visita la zona es de altos ingresos y explica que en la oferta turística predominen los establecimientos hoteleros de gran turismo y de cinco estrellas.

Los viajeros visitantes al Caribe provienen en un 70% de los Estados Unidos y Canadá, y sólo un 9% de Europa; dependiendo en un 100% de los sistemas de transportación aérea internacional y de la capacidad de mercadeo de las grandes cadenas operadoras de hoteles.

Además de la oferta tradicional del gran hotel de playa, en el Caribe ha surgido y crecido con éxito el concepto de PUERTO TURÍSTICO, similar al concepto europeo probado en los grandes centros turísticos del Mediterráneo.

El Caribe Mexicano, Cozumel y Cancún son la expectativa de México en este campo, ya que tienen el atractivo y la imagen para competir exitosamente a nivel mundial, faltándoles las instalaciones portuarias de atraque indispensables.

El Caribe Mexicano capta el 9.4% del total de visitantes al Caribe, pero sólo capta el 7% del total de su gasto. Un análisis de la tendencia de este gasto, revela la caída constante del nivel de ingresos del visitante promedio, lo que es equivalente a un abaratamiento en el tipo de mercadeo.

De lo anterior se desprende la necesidad inmediata de recuperar el nivel de mercado que existió en años pasados, reconociendo a Cancún como un centro turístico de alta categoría.

Independientemente de los efectos negativos causados por el Huracán Gilberto, desde hace diez años, se ha producido un fenómeno creciente de deterioro general en la imagen de Cancún, una caída de perfil del visitante, se ha reducido el volumen de transporte aéreo regular, se deteriora aceleradamente la imagen de la ciudad y la calidad de los servicios.

Desde el punto de vista del número de visitantes, existe una clara tendencia de recuperación; sin embargo, el gasto per cápita por turista no ha crecido en la misma proporción.

Ante este escenario, es necesario reconocer que para reimpulsar la imagen de Cancún se requiere ofertar servicios de alta categoría y realizar un gran esfuerzo en promoción internacional e inversiones cuantiosas cuyos resultados no serán inmediatos.

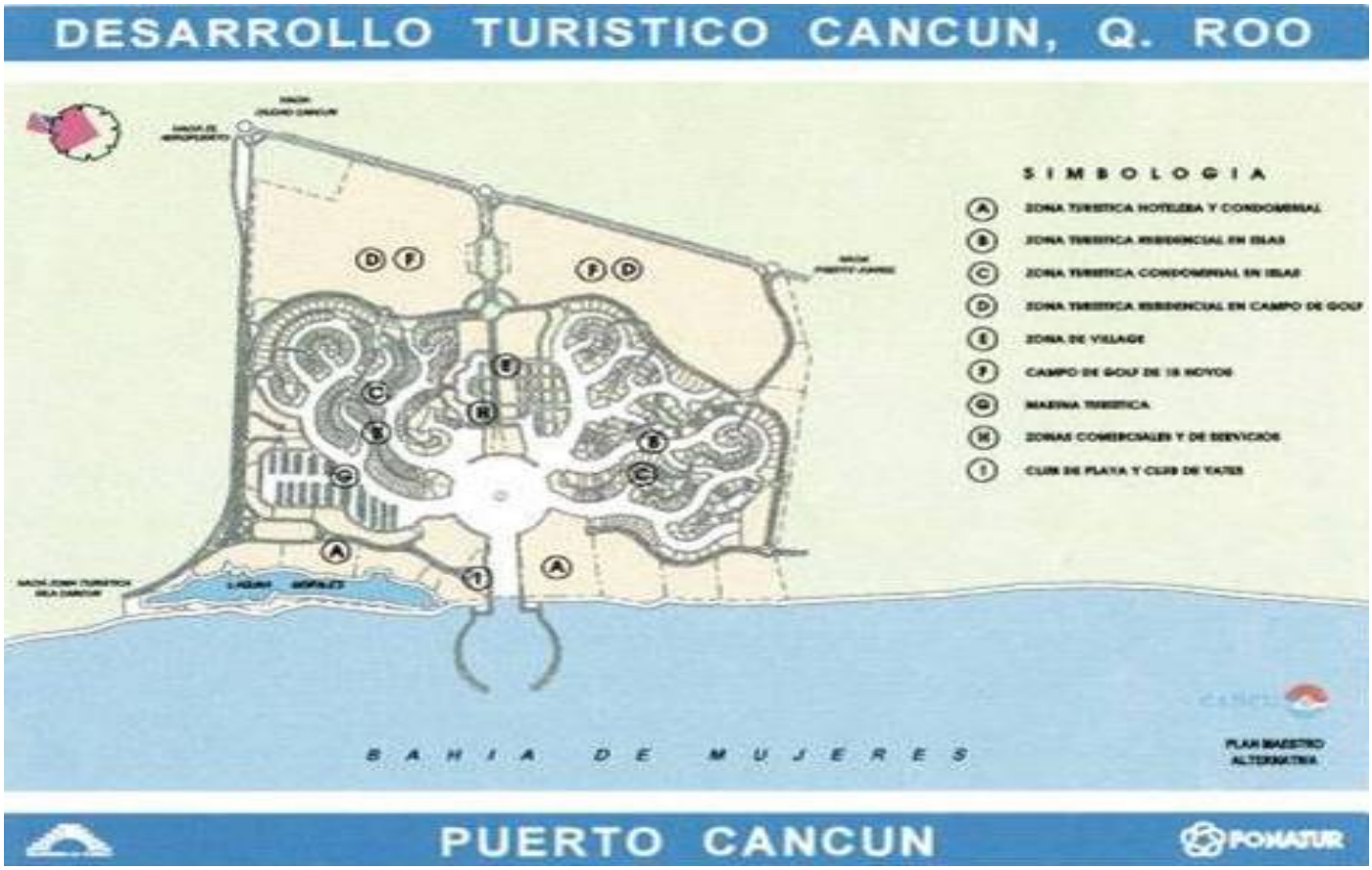
Desde hace poco más de veinticinco años, el FONATUR ha estado dedicando importantes esfuerzos para posicionar a Cancún como el primer centro turístico integralmente planeado del país, con características tales que pudiera competir ventajosamente contra todos los demás polos turísticos de la Zona del Caribe. Desde entonces, el proyecto "Puerto Cancún" ha formado parte fundamental del Plan Maestro de Desarrollo de Cancún.

MARCO JURÍDICO

El marco legal que regula la participación de FONATUR en el proyecto PUERTO CANCÚN está contenido en varios lineamientos contenidos en la Ley Federal del Turismo, en el Programa de Desarrollo del Sector Turismo 1995-2000 y en la Alianza para el Turismo.

UBICACIÓN FÍSICA DEL PROYECTO

FONATUR destinó un predio de aproximadamente 343.6 hectáreas en una sección estratégica de la ciudad de Cancún. Después de detallados estudios, se seleccionó un terreno con una superficie aproximada de 3'299,289.02 m^2, la cual no incluye el área correspondiente a la superficie de agua denominada Laguna Morales y su zona federal.



El inmueble se encuentra situado en una zona céntrica, entre la ciudad de Cancún y su zona turística. La superficie total de EL PROYECTO es de 3'433,575.33 $m^{2.}$

Los linderos y colindancias son los siguientes:

- Al Oriente, en línea quebrada con 43 tramos rectos y una longitud total de 2,605.24 metros, límite federal marítimo terrestre, con frente de mar de Bahía de Mujeres.
- Al Sur, en línea quebrada con 3 tramos rectos y una longitud total de 83.37 metros y en línea recta de un sólo tramo y una longitud total de 1,336.03 metros, con el Boulevard Kukulcán y en línea recta de un sólo tramo y una longitud total de 191.12 metros, con predios propiedad de la Comisión Federal de Electricidad.
- Al Poniente, en línea de un sólo tramo y una longitud total de 1,637.30 metros, con la Avenida Bonampak y en línea recta de un sólo tramo y una longitud total de 303.03 metros, con predios propiedad de la Comisión Federal de Electricidad y Planta Potabilizadora de Agua de la Ciudad de Cancún.
- Al Norte, en línea quebrada con 6 tramos rectos y una longitud total de 1,457.06 metros, con terreno de la colonia Puerto Juárez.

Como ha sido apuntado en otros párrafos de este documento, en el terreno se desea integrar un desarrollo residencial turístico con capacidad para 10,000 cuartos, todos de nivel gran turismo internacional, una marina con capacidad mínima de 500 posiciones, y por lo menos un campo de Golf de firma reconocida con nivel PGA (Professional Golf Association).

POTENCIAL TURÍSTICO DE LA ZONA

La tendencia en la zona es hacia la menor preferencia relativa con respecto a la Riviera Maya y, en consecuencia, un posible abaratamiento de la plaza y una gradual penetración del turismo de negocios. Por tanto, la zona de Cancún enfrenta hoy la necesidad de crear nuevos atractivos de calidad que aumenten la afluencia de turistas de alto ingreso y preserve su estrategia de diferenciación y alta segmentación que le ha caracterizado desde sus inicios.

El proyecto integral Puerto Cancún, sin duda, contribuirá a ese propósito y a revertir la tendencia hacia un turismo de menor ingreso. Sobre todo, aumentará la ventaja competitiva de Cancún frente al resto de los destinos del Caribe.

Según los especialistas, el Proyecto Puerto Cancún tiene un período inaplazable para promover la nueva imagen de la zona de Cancún, es decir, de no dar inicio, tanto a las obras como a la difusión comercial del proyecto, en un plazo perentorio, las prácticas predatorias entre los oferentes de servicios turísticos, tanto de la zona de Cancún como de la Riviera Maya, podrían arraigar la tendencia de la región hacia un turismo que se percibe preponderantemente tipo charter.

Por tanto, es recomendable que la evaluación del proyecto no se enfoque exclusivamente en su dimensión local, sino también amplíe su horizonte tomando en cuenta la competencia estratégica de la región frente al resto de los destinos turísticos del Caribe.

Los efectos multiplicadores de este desarrollo serían positivos para el resto de la infraestructura turística existente y, en particular, para los predios vírgenes que por expectativas del mercado aún no han podido ser desarrollados.

IMPACTO SOCIAL Y ECONÓMICO

El desarrollo Puerto Cancún contribuirá a mejorar la calidad de la oferta de servicios turísticos, para estar en condiciones de competir con otros desarrollos turísticos del área del Caribe.

Asimismo, permitirá absorber la demanda de suelo y servicios que actualmente presionan al corredor Cancún-Tulúm, dando oportunidad para que en los próximos 5 años se puedan llevar a cabo las acciones de ordenamiento en la zona del Corredor.

El desarrollo se estima generará cerca de 41,000 empleos directos e indirectos, y contribuirá a la captación de divisas.

Por la magnitud del proyecto se requiere de inversiones significativas de capital lo cual no hace fácil atraer a posibles interesados, no obstante lo anterior, esto no ha impedido que en diversas ocasiones FONATUR intentara, sin resultados, desarrollar estos conceptos dentro del proyecto que se denominó desde entonces "Puerto Cancún". Al respecto se llevaron a cabo varios anteproyectos, estudios y concursos.

Después de grandes esfuerzos de promoción, el proyecto estuvo a punto de concretarse en agosto de 1994 con la firma italiana Grupo Financiero S.E.C. (Societa Esercizio Cantieri, S.P.A.). El trato con esa entidad se inició en 1989, cuando el Grupo SEC entregó a FONATUR una carta intención para desarrollar Puerto Cancún. Dicha solicitud se formalizó con la creación de la empresa FONASEC, la cual contaría con un capital de U.S.$72 millones de dólares, de los cuales SEC aportaría U.S.$37 millones de dólares (equivalentes al 51%) y FONATUR completaría el 49% restante mediante la aportación del terreno, los estudios y proyectos, entonces valuados en U.S.$35 millones de dólares.

Adicionalmente a estas aportaciones de capital por U.S.$72 millones de dólares se estimó entonces que se requerirían otros U.S.$115.15 millones de dólares que obtendrían a través de financiamiento, para sumar recursos totales por U.S.$187.15 millones de dólares. El crédito se obtendría de la institución financiera italiana CREDIOP (CONSORZIO DI CREDITO PER LE OPERE PUBICHE), actuando NAFIN como agente financiero. Para este fin, se gestionó durante más de dos años la participación sindicada de Banco del Atlántico, Serfin y Bancomer; pero, debido a que no se tomaron decisiones oportunamente, la operación no se concretó.

Como consecuencia de estos atrasos, la empresa SEC intentó deshacer la sociedad y adquirir el terreno mediante compra directa, buscando de esa forma llevar a cabo el proyecto. Al recibirse la propuesta correspondiente, FONATUR actualizó el avalúo del predio, habiéndose determinado un precio de U.S.$120.3 millones de dólares, cantidad inaceptable por la empresa.

Aunado a lo anterior, se llevó a cabo el cambio de gobierno federal y se agravó la situación económica en nuestro país, a partir del mes de diciembre de 1994. Esta crisis se agudizó en el año 1995, lo que afectó sustancialmente el riesgo-país. Estos hechos motivaron la suspensión del proyecto.

Durante este proceso de negociación se promovieron y obtuvieron las autorizaciones ambientales correspondientes, otorgados por el Instituto Nacional de Ecología (INE) a favor de FONASEC, y se avanzó en la obtención de los permisos de la Zona Federal Marítimo Terrestre que otorga la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, los que, en su conjunto, le dan valor estratégico adicional al predio.

Las autorizaciones antes aludidas son:

1. Con fecha 14 de noviembre de 1991, la Dirección General de Normatividad y Regulación Ecológica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) emitió autorización mediante la resolución 410-02676 a favor de FONATUR, por un año, para realizar los trabajos preliminares del proyecto, consistentes en el desmonte y despalme de 195 hectáreas **(anexo1)**
2. El día 17 de julio de 1992, la Dirección General de Normatividad y Regulación Ecológica de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) autorizó, mediante la resolución 410-02689, la manifestación de impacto ambiental en su modalidad intermedia a FONASEC, con vigencia de 48 meses **(anexo 2)**
3. Con fecha 15 de noviembre de 1994, la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal de la SEDESOL, concesionó el aprovechamiento de la Zona Federal Marítimo Terrestre del proyecto citado a FONASEC, hasta el 14 de noviembre de 2004
4. Con fecha 24 de febrero de 1997, la Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental del Instituto Nacional de Ecología (INE) , emitió la revalidación de la autorización en materia de impacto ambiental mediante resolución D.O.O.DGOEIA-00971, con vigencia hasta el 31 de diciembre del 2010, y cambio de razón social de la autorización de la empresa FONASEC, S. A. de C. V., a favor del FONATUR **(anexo 3)**
5. El 24 de junio de 1998, FONATUR recibió carta de la empresa Industrias Químicas Ecológicas, S.A. de C.V., (IQUESA) firmada por su Presidente, enviada al Director General de FONATUR, manifestando su interés para llevar a cabo el desarrollo del proyecto "Puerto Cancún" **(anexo 4)**

6. El 24 de junio de 1998 la empresa Athlon, S.A. de C.V., propuso formalmente a FONATUR la posibilidad de desarrollar el terreno propiedad de este organismo ubicado en Cancún, con una superficie de 343.6 hectáreas denominado "Puerto Cancún", contemplado dentro del Plan Maestro de Desarrollo de Cancún**(anexo 5)**
7. Otorgar su autorización definitiva
8. Con fecha 1º de octubre de 1998, Athlon confirma en una carta de intención la posible co-inversión entre FONATUR y esa empresa, indicando en qué consistiría el Proyecto
9. El 9 de octubre de 1998, el entonces Director Adjunto de Comercialización, somete a consideración del Director General de FONATUR, carta dirigida a los miembros del Comité Técnico y de Distribución de Fondos de FONATUR, relativa a la propuesta de Grupo Athlon, sobre el Proyecto "Puerto Cancún"
10. El 27 de octubre de 1998, la Dirección Adjunta de Comercialización presenta al Comité Técnico y de Distribución de Fondos, en Sesión No. 145, ficha técnica sobre la carta de intención del Grupo Athlon, para llevar a cabo el proyecto denominado "Puerto Cancún". Solicitando la ratificación del proyecto de carta de intención que se negoció con Grupo Athlon, para proteger, en todos sentidos, los intereses de FONATUR**(anexo 6)**
11. El 17 de noviembre de 1998, el Secretario del Comité Técnico y de Distribución de Fondos, remite certificación de acuerdo de la Sesión No. 145 del 27 de octubre de 1998, en donde el H. Comité ratifica el proyecto de carta de intención para Grupo Athlon, recomendando convocar al Comité, a efecto de proporcionar mayor información sobre la situación financiera de dicha empresa
12. El 15 de diciembre de 1998, en la Sesión No. 146 del Comité Técnico y de Distribución de Fondos, la Dirección Adjunta de Comercialización somete a consideración un nuevo proyecto de carta intención para determinar la viabilidad del desarrollo del Proyecto denominado "Puerto Cancún"
13. Debido a la gran trascendencia de la decisión y con el fin de obtener las mejores condiciones para FONATUR, buscando optimizar las condiciones tanto técnicas como económicas de EL PROYECTO, el Comité Técnico y de Distribución de Fondos autorizó, en su acuerdo No. 15, realizar una licitación para adjudicar una carta opción al ganador, que incluyera la realización de los estudios de viabilidad del proyecto denominado

"Puerto Cancún" y las bases para una posible asociación con FONATUR; tomando en consideración los términos establecidos en el proyecto de carta de intención entre Grupo Athlon, y FONATUR. Certifica este asunto el Secretario del Comité el día 4 de febrero de 1999.

CONVOCATORIA PÚBLICA

A partir del 4 de febrero de 1999, la Dirección Adjunta de Comercialización preparó todas las acciones necesarias para llevar a cabo una convocatoria pública, siguiendo la normatividad vigente, para asignar la carta opción que incluiría la realización de los estudios de viabilidad del proyecto "Puerto Cancún" para la concreción del proyecto, tomando como base los términos establecidos en el proyecto de carta de intención entre Athlon, S.A. de C.V., y FONATUR.

En su momento, y de conformidad con las indicaciones del Comité Técnico y de Distribución de Fondos, la Dirección Adjunta de Comercialización elaboró el calendario del proceso del Concurso para obtener "Carta Opción"

Para llevar a cabo este proceso, se solicitó el avalúo correspondiente y se elaboraron los documentos que a continuación se describen y que dan sustento normativo al proceso **(anexo 7)**

a. Oficio No. SAV-1382/98 de fecha 15 de septiembre de 1998, del Subdirector de Administración de Ventas, solicitando al Presidente de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN), se elabore el avalúo previo para la venta del terreno donde se pretende llevar a cabo el Proyecto Puerto Cancún.
b. Avalúo 98-2863, No. secuencial G-17333-3, con fecha de emisión 15 de diciembre de 1998, de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN).

El 21 de enero de 1999 se publicó la convocatoria en los periódicos El Universal y El Financiero, para dar a conocer el alcance, las características y las obligaciones de los participantes interesados en el Proyecto.

Las bases del concurso para obtener una carta-opción se entregaron a los participantes durante los días del 21 al 26 de enero de 1999

El 26 de enero de 1999, mediante oficio No. DAC/RAM/049/99 se informó al Director General de FONATUR los nombres de las personas que compraron las bases de la convocatoria. Fueron 10 las empresas participantes

El 28 de enero de 1999 en oficio SAV/117/99 el Subdirector de Administración de Ventas, informó al Subdirector de Ventas de FONATUR, que de las 10 empresas participantes, tres tenían litigios, adeudos o incumplimientos con FONATUR y siete no tenían registro de ningún conflicto. Al respecto se acompaña lista de inscripción de participantes en el concurso para obtener una carta opción del proyecto Puerto Cancún, de acuerdo a la convocatoria. **(anexo 8)**

Como parte del proceso, se llevaron a cabo visitas formales de inspección al terreno, a fin de conocer detalladamente las condiciones y las características topográficas de éste. Como resultado de esa visita se levantó minuta de fecha 30 de enero de 1999, en la cual participaron los representantes de FONATUR y las empresas inscritas en el proceso de licitación

El 10 de febrero de 1999, a las 13.00 horas, se llevó a cabo Junta de Aclaraciones con la participación de las empresas Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., y Athlon, S.A. de C.V.. En esta junta se explicaron y disiparon detalladamente todas las dudas presentadas por estos participantes. Por lo que hace al resto de los inversionistas que adquirieron las bases del concurso dejaron de participar por decisión propia.

En vista de que se requería una aclaración más puntual sobre el manejo que se daría a los depósitos de garantía en caso de que el proyecto no fuese viable, con fecha 15 de febrero de 1999 la Dirección Adjunta de Comercialización les envió a ambos participantes oficio DAC/JEME/076/99, donde se adicionan a las bases dos puntos relativos a la devolución de los depósitos por garantía de cumplimiento si el proyecto no tuviera viabilidad. También en esa comunicación FONATUR indica que se reserva el derecho de utilizar 11.161 hectáreas con frente a la avenida Bonampak, a fin de desarrollar un proyecto especial, de acuerdo con el Plan Maestro del FONATUR **(anexo 9)**

Como parte importante del proceso, se anexa acta de recepción de proposiciones del concurso para obtener una carta opción del Proyecto Puerto Cancún de fecha 22 de febrero de 1999. **(anexo 10)**

El 25 de febrero de 1999, a las 11:00 horas, se lleva a cabo la sesión formal de apertura de sobres de las proposiciones recibidas en el concurso para una carta opción del Proyecto Puerto Cancún, para conocer exclusivamente el contenido de las Propuestas Técnicas, así como verificar que se entregaron los requisitos técnicos mínimos. Realizándose una minuta de esta sesión. Las ofertas técnicas presentadas por las empresas Promotora Cancún Sunset Clubs y Athlon, se evaluarían en su contenido a partir de ese momento. Para dar fe de esta sesión, el Notario Público No. 116 del D.F., hizo constar la apertura de sobres en Escritura No. 104,369, libro 3,448, año 1,1999. La escritura se envió a la Dirección Adjunta de Comercialización el Director Jurídico en oficio No. DJ-HYL-080/99 de 5 de marzo de 1999

Mediante oficio No. SV/188/99 de febrero 26 de 1999, la Subdirección de Ventas remite a diversas áreas de FONATUR los documentos de las propuestas técnicas de Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., y Athlon, S.A. de C.V.

El Subdirector de Promoción y Operación Financiera manifiesta, a través de oficio No. SPOF/112/99 del 2 de marzo de 1999, que en el numeral 11.2.4 de las bases del concurso se indica que las empresas participantes deben proporcionar declaraciones fiscales, estados financieros y referencias bancarias y comerciales que demuestren su solvencia moral y económica, por lo que desglosa la documentación que recibieron. Por su parte, el Director Adjunto de Planeación y Fomento a la Inversión, en el oficio DAPFI/FVA/138/99

del 3 de marzo de 1999 comunica que, como resultado de la evaluación efectuada, determinaron que las propuestas técnicas de ambos participantes cumplían con todos los requisitos estipulados en la convocatoria, y anexan dictamen de evaluación y documentación correspondiente

En la revisión de las evaluaciones técnicas llevadas a cabo en la sesión extraordinaria del Comité Interno de Ventas y Cobranzas de marzo 8 de 1999, se autorizan las propuestas técnicas de las empresas Athlon, S.A. de C.V. y Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., en virtud de que el resultado de los dictámenes técnicos señalan que cumplen con los lineamientos solicitados en las bases de la licitación.

En la Sesión Extraordinaria del Comité Interno de Ventas y Cobranzas del 12 de marzo de 1999, se analiza y se autoriza la propuesta económica de la empresa Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., por un monto de $556.6 millones de pesos, por ser la oferta económica más alta, y que cumple con los lineamientos técnicos, jurídicos y contables que se señalan en las bases de licitación El 12 de Marzo de 1999 el Notario No. 116 del D.F., en Escritura No. 104,461, libro 3,449, año 1,1999 hace constar la aceptación de las propuestas técnicas de las empresas Athlon, S.A. de C.V. y Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V. Asimismo, hace constar que se dio a conocer el monto de las posturas económicas y se autoriza la propuesta económica de la empresa Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., siendo la oferta económica más alta y, por haber cumplido con los lineamientos técnicos, jurídicos y contables que se señalan en las bases de licitación. Esta escritura debidamente protocolizada la envió a la Dirección Adjunta de Comercialización, el Director Jurídico en oficio de fecha 18 de marzo de 1999.

El Banco de México, por conducto del Director General de Intermediarios Financieros de Fomento, en escrito No. B80/99C-46 de marzo 12 de 1999, señala que en el Comité Técnico y de distribución de Fondos, se estableció la condición de que las personas físicas y morales que aspiraran a obtener los derechos para el concurso debían no tener adeudos al Fondo Bancario de Protección al Ahorro,(FOBAPROA), no tener adeudos vencidos con Bancos ni haber provocado quebrantos, por lo que solicita que FONATUR se cerciore de lo antes mencionado y reitera la conveniencia de revisar conjuntamente el clausulado de la carta intención, por lo que solicita borrador de ésta para someterla a consideración del área jurídica. El Director Adjunto de Comercialización atiende puntualmente esta inquietud del Banco de México y muestra la información entregada por los participantes.

En oficio No. DAC/JEME/098/99 de marzo 16 de 1999, FONATUR da respuesta al oficio de fecha 12 de marzo de 1999 de BANXICO, haciendo diversos comentarios relativos tanto al asunto FOBAPROA, como al cuidado que se tuvo en las diversas sesiones para la apertura de sobres para la evaluación de posturas técnicas y económicas, y le informa que finalmente la empresa a la que se asignó la carta opción fue Grupo Cancún Sunset Clubs, SA de CV, quien se asoció para este proyecto con Grupo ICA, habiendo cumplido con todos los requisitos técnicos y económicos señalados en las bases del concurso, así como por haber dado plena satisfacción a las inquietudes que manifestó BANXICO

Oficio s/n del marzo 18 de 1999, del Secretario del Comité Interno de Ventas y Cobranzas dirigido a la Directora de Administración y Sistemas, al cual se le anexa, para guarda y custodia de la

propia Dirección, el acuse de recibo del Presidente del Comité Interno de Ventas y Cobranzas de fecha 18 de marzo de 1999, la Carta de Crédito Stand by Irrevocable No. L061155, por la cantidad de $50 mdp, a favor del Fondo Nacional de Fomento al Turismo, emitida el 17 de marzo del mismo año por Banamex; copia del recibo No. 50751 por $9.5 mdp, de Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., por concepto de garantía para la realización de los estudios y anteproyecto; lo anterior de acuerdo con las bases del concurso. Los $0.5 mdp restantes con los que se cubrió el pago de las bases completaron los $10.0 mdp de la garantía.

FONATUR, Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., e ICA Inmobiliaria, S.A. de C.V., firman la Carta Opción a las 12:30 horas del 18 de marzo de 1999.

El 22 de marzo de 1999 Cancún Sunset e ICA manifiestan por escrito a FONATUR, su disposición y compromiso para apoyar el proyecto; e informan que constituirán una sociedad mercantil que será la encargada del desarrollo respectivo

1. OPCIÓN OTORGADA A PROMOTORA CANCÚN SUNSET CLUBS, S.A. DE C.V.

Una vez firmada la Carta opción entre FONATUR y Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., se informó al Comité Técnico en su Sesión Ordinaria No. 147 de marzo 25 de 1999 como asunto relevante en el punto No. 2, que se logró destrabar el megaproyecto Puerto Cancún; y se indicó que en el mes de enero de 1999 se publicó una convocatoria a la cual 10 empresas se inscribieron, habiendo permanecido en el proceso dos de ellas, ICA-Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., y Athlon, S.A. de C.V., siendo la ganadora ICA-Promotora Cancún Sunset, según la apertura de sobres realizada el 23 de febrero de 1999 ante la presencia del Notario Público No. 116. FONATUR participaría asociado temporalmente al proyecto, inicialmente con la mitad de valor del terreno.

Los lineamientos básicos de operación 1999 del Proyecto Puerto Cancún, se firmaron el 26 de marzo de 1999, por Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., y FONATUR

Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., solicita mediante carta de fecha 4 de mayo 4 de 1999, documentos de trámites y permisos, concesiones y material de apoyo. Información que se entrega en todo momento a la empresa

Con objeto de contar con parámetros de referencia objetivos para evaluar la viabilidad del proyecto, el Director Adjunto de Comercialización envía oficio DAC/JEME/405 y 406/99 a Grupo Cancún Sunset e ICA, con fecha 16 de junio de 1999, donde se informan los índices para evaluar la rentabilidad de un proyecto turístico, de acuerdo a los lineamientos que establecen las Direcciones Adjuntas de Planeación y de Finanzas

Oficios DFQR/1722/99 y PFPA-CUN-290/99 de 16 y 19 de agosto de 1999 de las Delegaciones Federales de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, y de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, respectivamente, en los que informan que estas dependencias no tienen objeción en que se inicien las obras del proyecto, en virtud de estar vigente el permiso otorgado por el INE hasta el 2010 a FONASEC y revalidado a FONATUR.

Debido a la complejidad ambiental y técnica del proyecto, así como a la presión de tiempo para actualizar adecuadamente los estudios que FONATUR había realizado en el pasado, el 19 de agosto de 1999 el Director General de Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., dirige a FONATUR una comunicación en la que expone que como resultado de los procedimientos de evaluación de impacto ambiental llevados a cabo por SEDUE, SEDESOL y SEMARNAP; (Secretaría de Medio Ambiente Recursos Naturales y Pesca) el INE determinó la necesidad de llevar a cabo una serie de consultas y estudios adicionales para concretar con mayor precisión la factibilidad del proyecto, lo cual no es previsible dentro del plazo establecido. Adicionalmente, por encontrarse en vías de un convenio de asociación para el desarrollo de este proyecto, solicita la prórroga al plazo establecido en el numeral quinto de la carta opción, por un nuevo plazo de cuatro meses naturales que habrán de vencer el 18 de enero del 2000

FONATUR, mediante oficio DAC/JEME/492/99 de agosto 31 de 1999, hizo la devolución del oficio anterior por considerarlo improcedente.

Mientras FONATUR continuaba el proceso de negociación con los inversionistas, se siguió trabajando en la revisión y actualización de los permisos relacionados con el proyecto. En ese sentido, la Dirección Jurídica dirigió el oficio DJ/HYL/326/99 de agosto 25 de 1999 a la Dirección Adjunta de Desarrollo, explicando la situación de la Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre otorgada a FONASEC, S.A. DE C.V.

En su momento, FONATUR determinó la necesidad de que se realizaran estudios adicionales y, mediante oficio DAC/JEME/505/99 de la Dirección Adjunta de Comercialización, de fecha 15 de septiembre de 1999, dirigido a Promotora Cancún Sunset, S.A. de C.V., se determinan tres puntos a ampliar, que en general se refieren a la realización de estudios adicionales, dando un plazo para su entrega hasta el 12 de octubre de 1999, en la inteligencia de que la prórroga de la carta opción se extendía igualmente

Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., contestó a la Dirección Adjunta de Comercialización mediante dos cartas fechadas los días 22 y 24 de septiembre; en ellos se anexa la información solicitada en el punto "C" del oficio citado en el párrafo anterior, y se precisan los costos de obra de dragado de la marina. Sobre el punto "B", del propio oficio, se revisa el valor residual previsto para ejecutar las obras para el campo de golf El mismo día 24, la Dirección Adjunta de Comercialización comunicó a la empresa que recibió sus dos cartas, quedando pendiente la información sobre el punto "A" de estudios de mercado

La Dirección Adjunta de Comercialización dirigió el oficio DAC/JEME/524/99 a Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., acusando éste recibo el 7 de octubre de la carpeta que contiene la respuesta a los temas:

I) Dimensionamiento y características del mercado,

II) Precios de preventa y de venta y

III) Ritmos de venta en las zonas residenciales, solicitados en el oficio DAC/JEME/505/99 punto "A"

Puerto Cancún presenta propuesta de estructura corporativa el 4 de octubre, misma que forma parte de la información básica solicitada a los inversionistas

El Comité Técnico y de Distribución de Fondos, en su Sesión ordinaria No. 149, de octubre 5 de 1999, en su informe de asuntos relevantes, punto no. 3, indica que el proyecto se encuentra en su fase final. En este sentido, el 12 de octubre la empresa Sunset-ICA deberá entregar su informe final que se analizará el día 14 de octubre para tomar una decisión respecto al diagnóstico del proyecto y, en su caso, firmar el contrato correspondiente el día 18 del mismo mes

Por instrucciones de la Dirección General, se contrató al despacho Consultores Internacionales, S.C., como asesor externo de FONATUR para valuar las condiciones contempladas en el proyecto. Por ese motivo, el despacho envía el 8 de octubre de 1999 la propuesta de trabajo para la revisión de los procesos prioritarios de la conformación del informe técnico-económico del proyecto presentado por Cancún Sunset.

En carta de Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., a la Dirección Adjunta de Comercialización fechada en octubre 12 de 1999, la empresa apunta varias aclaraciones y concluye que no resulta financieramente factible el proyecto, de acuerdo a los parámetros proporcionados. Por lo mismo, solicitan la cancelación de la carta de crédito por $50 mdp, entregada a FONATUR en calidad de garantía de seriedad. Adicionalmente, en esa misma fecha entregan una comunicación en donde indican que, no obstante la carta que enviaron a FONATUR y, pese a lo manifestado en él, el Grupo Sunset está interesado en llevar a cabo el proyecto, por lo que proponen algunas alternativas

En oficio DJ/HYL/373/99, fechado también en octubre 12, el Director Jurídico anexa copias fotostáticas de los títulos de registro de la marca del Proyecto otorgados por el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, con objeto de contar con la exclusividad en el uso de la marca "Puerto Cancún", por parte de FONATUR en el Proyecto

Mediante oficio DAC/JEME/532/99, de fecha 14 de octubre de 1999, dirigida por FONATUR a Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., se acusa recibo de los resultados de los estudios, propuesta para posible convenio de asociación, y relación de Estudios y Proyectos, los cuales serán analizados y a cuyos planteamientos se dará respuesta

En la Tercera Sesión del Comité Técnico y de Distribución de Fondos, en el punto de Solicitud de Acuerdos, se describen los antecedentes, la propuesta, la justificación del proyecto y se solicita autorización para asignar directamente el predio de 343.6 hectáreas, para desarrollar el proyecto, a la empresa "Puerto Cancún, S.A. de C.V", cuyos socios son Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., Constructora Montserrat, SA de CV, e Ingenieros Civiles Asociados, S.A. de C.V. (ICA)

En la Tercera Sesión Extraordinaria del Comité Técnico y de Distribución de Fondos, del 27 de octubre, se trata el tema de Puerto Cancún en el informe de asuntos relevantes. En ese punto se describen los antecedentes del Proyecto y se indica que la empresa Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., entregó sus estudios y la conclusión de que el proyecto no era factible.

Debido a las razones antes expuestas, el Comité Técnico concluyó que la carta de exclusividad, motivo fundamental de este concurso, no procedería bajo estas condiciones, por lo que FONATUR quedó, a partir de esa fecha, en absoluta libertad para disponer del predio motivo de este concurso conforme a sus intereses.

Siguiendo las indicaciones del Comité Técnico, y como consecuencia de las negociaciones, se rubricó como señal de acuerdo final el Contrato de Fideicomiso celebrado entre Puerto Cancún, S.A. de C.V., (Grupo Cancún Sunset) y FONATUR, el 22 de noviembre de 1999

Con fecha 27 de noviembre de 1999, el Ing. Orlando Arroyo se comunicó telefónicamente con la Dirección Adjunta de Comercialización, para comentar que los socios que buscaban conformar la nueva empresa Puerto Cancún, S.A. de C.V., de última hora no se pusieron de acuerdo, por lo que no se firmaría el Contrato de Fideicomiso y se retirarían del proyecto. Como consecuencia, el 16 de diciembre de 1999 se recibe en la Dirección Adjunta de Comercialización una carta de Puerto Cancún Gran Marina & Golf Resort, (Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V.,) firmada por Ing. Orlando Arroyo, donde solicita la devolución de $10 mdp, que depositaron en garantía, en virtud de la no viabilidad del Proyecto, como lo manifestó en su escrito de fecha 12 de octubre de 1999.

Con base a lo comentado en la Tercera Sesión Extraordinaria del Comité Técnico y de Distribución de Fondos, de octubre 27 de 1999, se elaboró oficio DAC/JEME/027/00 de enero 26 del 2000, a la Dirección de Administración y Sistemas, solicitando se proceda a reintegrar $10 mdp que, como garantía de cumplimiento depositó Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., y que en virtud de que el resultado de los estudios elaborados por esa empresa demostraron que la rentabilidad del proyecto no era la adecuada en los términos de los parámetros de FONATUR, se solicita su devolución.

En oficio DAC/JEME/038/00 de febrero 7 del 2000, la Dirección Adjunta de Comercialización solicita a las Direcciones Adjuntas de Desarrollo, Planeación y Finanzas, su confirmación sobre la validación de los estudios entregados por Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., en virtud de que se concluyó que el proyecto no era viable.

El Director Adjunto de Finanzas contesta la solicitud anterior mediante oficio DAF/JLAV/040 de febrero 10 del 2000, en el que indica que con base en las premisas obtenidas en los estudios de mercado y técnicos hechos por Cancún Sunset y avalados por las áreas de Comercialización y Desarrollo, se observó que el proyecto no alcanzó la rentabilidad esperada.

Como parte del trámite correspondiente, se anexa copia de la asignación presupuestal por $10 mdp para el pago de la garantía de cumplimiento del Proyecto Puerto Cancún a la empresa Promotora Cancún Sunset, S.A. de C.V., de fecha 11 de febrero del 2000.

Sobre los criterios de evaluación se recibió el oficio DAPFI/FVA/095/00 de fecha 14 de febrero del 2000, de la Dirección Adjunta de Planeación, en el que indica que de acuerdo a los parámetros utilizados por dicha empresa y una vez analizados los resultados, los valores de índices como

la tasa interna de retorno y el valor presente neto, son inferiores a los indicadores de referencia que FONATUR utiliza, los cuales fueron proporcionados a la empresa Cancún Sunset mediante oficio de fecha 16 de junio de 1999.

OPCIÓN OTORGADA A ATHLON, S.A. DE C.V.

En virtud de no haber llegado a un acuerdo favorable con la empresa Promotora Cancún Sunset Clubs, S.A. de C.V., como consecuencia de desacuerdos internos entre los socios (ICA, Constructora Montserrat y Cancún Sunset), en la Cuarta Sesión Extraordinaria del 8 de noviembre de 1999, en el acuerdo 4, el Comité Técnico y de Distribución de Fondos establece que, si al término del plazo de 10 días hábiles, la empresa Puerto Cancún, S.A. de C.V., no acepta las condiciones del FONATUR, se autoriza a ofrecer en venta directa el terreno motivo del proyecto en los valores y términos señalados en apartados precedentes a la empresa Grupo Athlon, también en un plazo no mayor a 10 días hábiles. Si la oferta no fuera aceptada por el Grupo Athlon, se procederá a la venta del predio en cuestión por el procedimiento de oferta abierta. Cualquiera que fuere el resultado se deberá informar al Comité Técnico, obteniéndose la debida certificación.

En la Sesión Ordinaria No. 150 del Comité Técnico y de Distribución de Fondos, de fecha 15 de diciembre de 1999, el H. Comité toma conocimiento de la información que se presenta y le solicita a la Dirección Jurídica y la Contraloría Interna del FONATUR que revise el proceso de licitación y el estado que guardan los derechos de la empresa FONASEC, respecto a la concesión federal de la Zona Federal Marítimo Terrestre, así como los permisos sobre impacto ambiental y ecológico

El 24 de noviembre de 1999 FONATUR le envió un oficio a Grupo Athlon, indicándoles que, en cumplimiento al Acuerdo No. 4 de la Cuarta Sesión Extraordinaria del Comité Técnico y de Distribución de Fondos del día 8 de noviembre se informó que el acuerdo establecía que el instrumento jurídico que se llegara a celebrar, debería suscribirse en una fecha límite con vencimiento del 8 de diciembre de 1999, para lo cual se les proporcionó la información necesaria que permitiera evaluar el proyecto. Se anexa relación de estudios entregados

En carta de noviembre 25 de 1999, de Athlon a FONATUR, la empresa expresa su interés en participar en dicho proceso, en el entendido de que las condiciones ofrecidas por FONATUR son las autorizadas por el Comité Técnico y de Distribución de Fondos y que reconocen tener una opción de 10 días hábiles para considerar la operación, por lo que solicitan se les proporcionen los estudios disponibles sobre el Proyecto

En virtud de que el avalúo que se obtuvo para la publicación de la convocatoria de la Carta Opción estaba por vencer, con oficio DAC/JEME/590/99 del 21 de diciembre de 1999, la Dirección Adjunta de Comercialización solicita al presidente de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN), la prórroga de vigencia del avalúo número 98-2863, con número secuencial G-17333-3. Como resultado de esa promoción, se obtuvo la prórroga del avalúo con el número 99-2423, número secuencial G-17333-3-A, con vigencia de un año contado a partir del 22 de diciembre de 1999, donde se ratifican los valores referidos al día 15 de diciembre de 1998, contenidos en el dictamen 98-2863 antes mencionado. **(anexo 11)**

El Convenio básico que se refiere al Contrato de Fideicomiso se firma el 21 de diciembre de 1999 por Athlon, S.A. de C.V., y FONATUR, significando el compromiso de realizar el proyecto en los términos ahí consignados y firmar el Contrato de Fideicomiso definitivo a más tardar el día 29 de febrero del 2000. En esa misma fecha se rubrica el Proyecto de Contrato de Fideicomiso que celebrarían FONATUR y Athlon, S.A. de C.V. **(anexo 12)**

El 21 de diciembre de 1999 se recibe escrito firmado por la Subsecretaría de Desarrollo Turístico, en el que manifiesta su opinión favorable para que FONATUR pueda suscribir una carta de intención a fin de iniciar la ejecución del proyecto y aplazar la formalización del Contrato de Fideicomiso para el mes de febrero del 2000, dando tiempo suficiente para su adecuada revisión

Se integra la información referente a los depósitos de garantía de seriedad que hace Athlon, la cual está compuesta por: copia de los estados de cuenta en donde consta el depósito efectuado por Athlon entre los días del 17 al 21 de enero del 2000, así como información de la Subdirección de Recursos Financieros, del ingreso captado por la Tesorería de FONATUR entre el 14 y el 25 de enero por la cantidad total de U.S.$5 millones de dólares, conformados en dos entregas, una por U.S.$4,750,000 dólares y otra por el equivalente a U.S.$250,000 dólares, entregados en pesos. A partir de esa fecha, Athlon comienza a solicitar toda la información referente al proyecto mediante cartas de fechas 20 de enero de 2000 y 21 de enero de 2000.

En respuesta a su solicitud y con fecha 24 de enero del 2000, la Dirección Adjunta de Comercialización informa a Athlon sobre la relación de oficios que se refieren a las diversas autorizaciones del Proyecto Puerto Cancún y que le fueron entregados para su revisión; con fecha 26 de enero del 2000 se le proporciona información sobre los oficios emitidos por la SEDUE y el INE.

Finalmente, el 27 de enero del 2000 en oficio DAC/JEME/025/2000, FONATUR envía oficio a Grupo Athlon indicando que la Dirección Adjunta de Comercialización pone a sus órdenes toda la documentación respecto al Plan Maestro, Plan Parcial, análisis de mercado, manifestación de impacto ambiental, los oficios dirigidos al INE, trámites ante autoridades ambientales, licencias y trámites, concesión de zona federal, mecánica de suelos y geofísica, dragados, vialidades, etc.

Al revisar los documentos y proyectos, Athlon envía una carta al Director General de FONATUR de fecha 26 de enero del 2000, en la que solicita se evalúe la posibilidad de prorrogar por 90 días (hasta el 31 de mayo del 2000) la firma del Contrato de Fideicomiso, con el propósito de actualizar la información del Proyecto que data de principios de los 80’s y de concertar con todas las autoridades pertinentes la realización del proyecto.

Con la finalidad de mantener informado a Athlon sobre los avances del proyecto, se le envía copia de la nota informativa del 31 de enero del 2000 de la Dirección Adjunta de Comercialización a la Dirección General, sobre la reunión de trabajo sostenida con funcionarios del INE y los comentarios que se hicieron en esta reunión. Como apoyo a toda esta información, se anexa un resumen del proyecto Puerto Cancún elaborado en Febrero del 2000.

El 4 de febrero del 2000, se envía un informe de avance al Contralor Interno de FONATUR, en el que se le comunica que Athlon solicita información disponible sobre el Plan Maestro original; le indica la composición accionaria, la solicitud de ampliación de plazo y las reuniones que se han sostenido con el INE.

En el oficio DAC/JEME/036/00 de febrero 7 del 2000, del Director Adjunto de Comercialización al Director General del Proyecto Puerto Cancún por parte de Athlon, acusa recibo de la composición preliminar accionaria y solicita que cualquier cambio en dicha estructura sea informado a FONATUR Athlon, el 8 de febrero del 2000, informa a FONATUR sobre la recomposición accionaria de los Inversionistas de Puerto Cancún. Cabe mencionar que los nombres de los accionistas informados a la Contraloría no cambian, sólo sus porcentajes de participación

Las negociaciones con el INE continuaban a lo largo de todo este proceso. El día 9 de febrero del 2000, se sostiene una reunión de trabajo entre FONATUR, los Inversionistas y la Dirección de Impacto Ambiental del INE, se emiten notas informativas de reuniones celebradas el 10 de febrero del 2000, con la Directora de Impacto Ambiental del INE, y el 16 de febrero del 2000 otra sesión de trabajo con el INE. En esta última se expresó la preocupación del INE sobre un mayor impacto ambiental al esperado en el proyecto original, por lo que el 18 febrero del 2000 se lleva a cabo una sesión informativa al INE sobre el proyecto.

Gracias a todos estos esfuerzos, Athlon decide iniciar los trabajos preliminares del Proyecto, informando de ello a FONATUR mediante carta de fecha 10 de febrero del 2000.

En respuesta a la inquietud expresada por el inversionista, se le informa, mediante oficio DAC/JEME/046/00 de fecha 14 de febrero del 2000, que el depósito de garantía se devolvería, en caso de un supuesto que motive el reembolso, en monedas de la misma denominación en que fueron entregados, sin considerar ningún tipo de interés.

La situación del proyecto en el INE generó nerviosismo ante los inversionistas, por lo que en reunión de trabajo del 18 de febrero del 2000, solicitaron el apoyo de la Dirección General de FONATUR para atacar el problema. El día 18 de febrero formalizan sus preocupaciones y solicitudes de apoyo mediante una carta dirigida al Director Adjunto de Comercialización.

Por lo anterior, se consultó con expertos en materia ecológica y con amplio conocimiento de la situación local, tanto en asuntos ecológicos como sociales y políticos, obteniendo sus comentarios a los planteamientos efectuados

Estas problemáticas llevan a que el 25 de febrero del 2000, Athlon, S.A. de C.V., envíe escrito a FONATUR resaltando los puntos que no han podido ser resueltos, entre otros, la prórroga del plazo para la firma del Contrato de Fideicomiso, y solicitando que, en caso de que las condiciones descritas no se modifiquen, una vez llegado el día 29 de febrero, se realice la devolución de U.S.$5 millones de dólares. Es importante destacar que en el cuerpo del documento reafirman su interés y disposición para llevar a cabo el Proyecto.

Mediante oficio DAC/JEME/067/00, del 28 de febrero del 2000, se confiere a Athlon una prórroga de 45 días para firmar el Contrato de Fideicomiso, a cambio de que se realice el segundo depósito por U.S.$5 millones de dólares el 30 de marzo, y se liquide el enganche del terreno con un pago de U.S.$7 millones de dólares el día de la firma del Contrato de Fideicomiso

Athlon, S.A. de C.V., contesta este comunicado el día 29 de febrero del 2000, expresando su conformidad en la ampliación del plazo hasta el día 15 de abril del 2000, siempre que sea para evaluar los riesgos de la inversión y que la obligación de pagar el remanente del enganche y la firma del Contrato de Fideicomiso definitivo sea hasta la finalización del período de prueba

En ese mismo día, mediante Oficio DAC/JEME/070/00 se autoriza a Athlon iniciar los trabajos de campo preliminares en un plazo no mayor de 10 días, toda vez que se obtuvo del INE la autorización D.O.O.DGOEIA-971. Athlon acusa de recibo la autorización y supone implícitamente autorizada la ampliación al plazo para la firma del contrato

En paralelo se lograban importantes avances en los permisos del Proyecto. En referencia a la concesión para la construcción y explotación de un desarrollo náutico turístico para Puerto Cancún, mediante oficio DAD/MVG/117/00 de marzo 6 del 2000 del Director Adjunto de Desarrollo al Director General de Puertos, Coordinación de Puertos y Marina Mercante de la SCT, envía copia de diversos documentos para continuar con el trámite y remarca el especial interés de FONATUR en el proyecto.

Con el objetivo de mantener informada a la Contraloría de FONATUR sobre el proyecto, se le envía comunicado con el estado actual del proyecto, los motivos que hicieron necesaria la ampliación del plazo para la firma del contrato, y las condiciones bajo las que se da dicha autorización.

Con motivo del inicio de las obras, la Directora General de Ecología en Cancún, Q. R., informa que, por concepto de permiso ecológico condicionado de chapeo, desmonte selectivo y nivelación de predio con superficie a trabajar de 27,640 m2., deberá cubrirse en la Tesorería Municipal de Benito Juárez la cantidad de $138,200 pesos.

Dado a que el Municipio es una actor importante en el proyecto, se realizó una reunión entre esa entidad y FONATUR en la que se llegaron a algunos acuerdos importantes, entre los que destaca la posibilidad de firmar un convenio entre estas dos instancias para mantener informado al Ayuntamiento sobre las ventas de terreno, para que éste pueda proceder al cobro de sus impuestos y la posibilidad de realizar los pagos mediante daciones de terrenos.

En la Primera Sesión Extraordinaria de fecha 27 de marzo del 2000 del Comité Técnico y de Distribución de Fondos, se solicitó aprobar la modificación a las condiciones autorizadas en la Sesión 150 de fecha 15 de diciembre de 1999 para el Proyecto, fijando como nueva fecha límite 45 días después de la obtención de los permisos municipales correspondientes, acordado que realizaría un pago de U.S.$5 millones de dólares 15 días después de obtener los permisos y U.S.$7 millones de dólares restantes del enganche al momento de suscribir el Contrato de Fideicomiso, y el pago del remanente se mantendría como fue autorizado originalmente.. Días después se obtiene la ratificación del acuerdo autorizando los cambios antes descritos.

Mediante oficio DAC/JEME/105/00 de marzo 29 del 2000 del Director Adjunto de Comercialización dirigido a los integrantes del Comité Técnico, se les mantiene informados del proceso de las negociaciones

Sin estar al tanto de esta autorización, Athlon, el 29 de marzo del 2000, solicita una prórroga de 30 días para realizar el pago que se vencía el 30 de marzo por U.S.$5 millones de dólares como parte del enganche acordado, por lo que el día 13 de abril del 2000 se les informa que el Comité Técnico y de Distribución de Fondos autorizó los acuerdos básicos para concretar las negociaciones, las modificaciones al esquema de pagos y la ampliación para la firma del Contrato de Fideicomiso. En ese mismo documento se les informa del compromiso de la Presidencia Municipal de entregar el permiso necesario para iniciar las obras.

Por lo anterior, los inversionistas continuaban insistiendo en la necesidad de contar con la autorización de Zona Federal Marítimo Terrestre para comenzar el proyecto, por lo que se le informó al Director General el 13 de abril del 2000 de este situación y de la falta de la autorización por parte de la Presidencia Municipal para iniciar las obras

El 10 de abril del 2000, mediante escrito DGE/1005/00 se otorga el permiso ecológico condicionado de chapeo y desmonte selectivos de 27,640 m2 para iniciar trabajos preliminares para el desarrollo del Proyecto Puerto Cancún, sujeto a 11 condicionantes, e informa que el incumplimiento de las mismas ocasionará sanción y cancelación del permiso. Sin embargo, es hasta el 14 de abril del 2000 que mediante una carta de Athlon a la Dirección Adjunta de Comercialización, se hace del conocimiento de FONATUR de este permiso. En el mismo documento, Athlon comenta que dado a que no es una autorización para desarrollar el proyecto, consideran que el plazo establecido para el segundo pago de los U.S.$5 millones de dólares no deberá empezar a correr, aplazándolo para cuando se cuenten con las autorizaciones definitivas.

En refuerzo de lo anterior, el mismo día, Athlon envía un comunicado en el que detallan los permisos y las condiciones que considera son necesarias para efectuar el pago y la firma del contrato. Entre otros están la cancelación de la concesión a nombre de FONASEC de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) y el otorgamiento de la misma a Athlon.

El día 10 de mayo del 2000, se recibe el oficio DGE/1287/00 por parte del Municipio Benito Juárez, realizando algunas modificaciones al permiso ecológico condicionado de chapeo y desmonte selectivos de 27,640 m2, lo que complica la situación con los inversionistas.

Derivado de todo lo anterior, el día 12 de mayo del 2000, mediante oficio número DAC/JEME/146/00 se le informa a Athlon, S.A. de C.V., que debido a que se han cumplido con las condiciones acordadas de permisos y de ampliación de plazos, la obligación del pago de los U.S.$5 millones de dólares comenzó a correr a partir del 10 de mayo del 2000

El día 17 de mayo se dio "El Primer Machetazo", con lo cual se iniciaron las obras del Proyecto Puerto Cancún, para tal efecto se contó con representantes de la prensa local y regional a quienes se les expusieron los beneficios y las actividades para la recuperación de flora y fauna de la zona, como se detalla en el reporte de la Directora del Desarrollo.

Dos días después, Athlon, S.A. de C.V., comunica el inicio de las obras a FONATUR solicitando que se le de aviso por escrito a la Dirección General de Ecología en Quintana Roo, en cumplimiento con la condicionante número 33 del oficio 410.0 2676 y la 60 del 410.02689. Asimismo, solicita que en cumplimiento del oficio 410.02676, del 14 de noviembre de 1991, en la condicionante 9, FONATUR solicite que ciertos especímenes sean replantados, conforme a lo que disponga la SEDUE de Quintana Roo.

El 19 de mayo del 2000, la Subdirección de Proyectos y Construcción, mediante oficio SPC/ERGP/256-2000, informa al Director General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental del INE, que FONATUR y Athlon, S.A. de C.V., han dado inicio a los trabajos correspondientes a la preparación del sitio y que se ha iniciado también en una segunda etapa el rescate de flora y fauna, utilizando los servicios de técnicos de la Universidad Autónoma de Yucatán, y reitera el compromiso de FONATUR y de Athlon, S.A. de C.V., en el cabal cumplimiento de las condicionantes a las que está sujeto el Proyecto. Asimismo, a través del oficio DESCAN/DIR/192/00 de mayo 29 del 2000, de la Directora del Desarrollo Cancún dirigido al Delegado Estatal de la SEMARNAP en Quintana Roo, solicita se designe un funcionario para realizar la verificación de los trabajos en cumplimiento a las leyes ambientales y a los trabajos de recuperación de flora y fauna.

Las acciones anteriores son para minimizar el riesgo de una protesta por parte de movimientos ecologistas que podrían influenciar a las autoridades y retrasar la realización del Proyecto, así como afectar la consolidación de Cancún como el Centro Turístico Integralmente Planeado del Caribe y los beneficios que éste generará a la población.

A raíz del inicio de las obras y en cumplimiento con los acuerdos sobre el cronograma de pagos, el día 2 de junio del 2000, la empresa Promotora de Desarrollos de Puerto Cancún, S.A. de C.V., realiza el pago de los segundos U.S.$5 millones de dólares con cheque de cuenta en dólares de Bancomer.

Debido a que FONATUR no tiene cuenta en dólares en esa institución bancaria, a que el pago deberá ser considerado como parte de un depósito en garantía hasta que no se firme el Contrato de Fideicomiso, y a que se buscó evitar un costo de transferencia que hubiera ascendido a U.S.$100 mil dólares, se solicitó al inversionista realizar una transferencia el día hábil siguiente, hecho que se hizo del conocimiento del Subdirector de Recursos Financieros

Con fecha 12 de junio del 2000 el despacho Borbolla y Asociados, abogados de Athlon, S.A. de C.V., informaron a FONATUR que la empresa cambió la denominación de la sociedad por "Promotora de Desarrollos de Puerto Cancún, S.A. de C.V.", en escritura pública No. 44,478 de febrero 23 del 2000, otorgada ante la fe del Notario Público No. 1 de México, D.F., y anexaron copia de la misma.

Conforme se fue avanzando en los trabajos se hizo necesario obtener el permiso ecológico condicionado de chapeo y desmonte selectivos para trabajos preliminares de 74,706 hectáreas en el Proyecto Puerto Cancún; documento que el día 15 de junio del 2000 fue emitido por la Directora General de Ecología del Municipio de Benito Juárez, en su oficio DGE/1570/00, en el cual se especifican 12 condicionantes técnicas.

En seguimiento a las condicionantes marcadas por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), se solicitó la documentación que demuestre que la empresa ha dado cumplimiento a las condicionantes 15 y 17 ordenadas por la autoridad ambiental, y que fueron tema de la inspección que realizará la misma Procuraduría en el predio.

Continuando con los asuntos ambientales, el día 26 de junio del 2000, se envió el oficio DESCAN/DIR/225/00 a la Delegación de la SEMARNAP con la metodología propuesta por la Universidad Autónoma de Yucatán, para que, en caso de que sea aceptada, se considere como cumplimiento de la condicionante número 9 de la autorización en materia ambiental otorgada al proyecto por parte de esa Secretaría.

El 27 de junio del 2000, la lideresa del Grupo Ecologista del Mayab (GEMA), presenta denuncia popular para hacer del conocimiento del Procurador Federal de Protección al Ambiente, supuestas omisiones en el proyecto que contravienen las disposiciones de la Ley. Desde sus inicios este problema ha sido atendido por la Dirección Jurídica de FONATUR como según se describe más adelante. A raíz de ese hecho se derivan una serie de inserciones en periódicos locales, propiciando que la Directora del Desarrollo lo ponga del conocimiento de la Dirección Adjunta de Desarrollo, mediante los boletines de prensa emitidos por el Grupo Ecologista del Mayab (GEMA)

Con el objetivo de garantizar que las obras se estuvieran llevando a cabo en estricto apego a las condicionantes marcadas en las autorizaciones, la Directora del Desarrollo Cancún, mediante oficio DESCAN/DIR/229/00 de junio 29 del 2000 dirigido al Ing. Raúl Haro, funcionario de Athlon, aclara que es responsabilidad de la empresa el cumplimiento de las condiciones establecidas en las autorizaciones en materia de impacto ambiental, por lo que solicita documentación para comprobar que se está actuando conforme a lo marcado en dichas condiciones. En el mismo sentido se solicita, mediante oficio DESCAN/DIR/231/00, se designe a la empresa que tiene a su cargo la supervisión del proyecto.

Entre tanto, las acciones de los grupos ambientalistas continuaban, por lo que la Dirección Jurídica de FONATUR solicita, mediante oficio DJ/HYL/215/00 de julio 3 del 2000, al Subprocurador de Recursos Naturales de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, información sobre las acciones adoptadas por los ecologistas en los términos de la nota periodística publicada en El Financiero el viernes 30 de junio del 2000, en la página 48

Como resultado de los problemas en materia ambiental, el día 10 de julio del 2000 Promotora de Desarrollos de Puerto Cancún, S.A. de C.V. (Athlon) en cumplimiento a los compromisos de diciembre 21 de 1999, notifican que el 28 de junio del 2000, el Grupo Ecologista del Mayab (GEMA) y diversos pobladores iniciaron un recurso de revisión ante el INE en contra de las autorizaciones emitidas por la SEMARNAP y presentaron denuncia popular ante la PROFEPA.

También reiteran que para considerar que el proyecto es viable, necesitan la cancelación por parte de SEMARNAP de la concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre otorgada a FONASEC, S.A. de C.V., y que les sea otorgada a ellos. Asimismo, que FONASEC, S.A. de C.V., ceda a favor de FONATUR todos los derechos y se desista de cualquier derecho para la realización del proyecto.

Por lo anterior, la empresa Athlon no consideraba cubiertas las condicionantes de seguridad y certeza necesarias para suscribir el Contrato de Fideicomiso para el pago de U.S.$7 millones de dólares el 14 de julio del 2000, por lo que solicitan aplazar el pago hasta que no sean cumplidas las condiciones respectivas.

En respuesta a las inquietudes de Athlon, el día 11 de julio del 2000 el Subdirector de Proyectos y Construcción solicita al Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre, de la Subsecretaría de Recursos Naturales de SEMARNAP, confirmar el estado que guarda el trámite por el cual se dio inicio al proceso de revocación de la concesión DZF-804-94 para uso y aprovechamiento de la Zona Federal Marítimo Terrestre, cuyo titular es FONASEC, S.A. de C.V., sobre el cual se publicó edicto dando inicio al proceso de revocación, y le solicita la fecha de la publicación y en qué medios se difundió.

En la Sesión No. 152 del Comité Técnico y de Distribución de Fondos, se solicitó y obtuvo la autorización para prorrogar la firma del Contrato de Fideicomiso, evaluar las nuevas peticiones presentadas por el inversionista, y explorar escenarios alternativos para el desarrollo del proyecto, como una medida precautoria derivado de los problemas que se habían generado con los asuntos ambientales, ZFMT y el INE.

Los días 13 y 14 de julio del 2000, se llevó a cabo la inspección de los trabajos en coordinación con el Subdelegado de la PROFEPA, por instrucciones del Subprocurador identificando la necesidad de presentar, entre otras cosas, la siguiente documentación: la relativa a la descarga de aguas negras y su sistema de recolección en los muelles, el proyecto de suministro de combustible en muelle y el reglamento de construcción de los adquirientes finales de los predios del proyecto. Sin embargo, el punto más importante es la preocupación de la PROFEPA ante la extinción del Fideicomiso de FONASEC.

Como resultado de esta inspección se genera un reporte de la PROFEPA, en el que se destaca que del permiso sobre las 343 hectáreas para el deslinde y desmonte, únicamente se habían afectado 2.4 hectáreas, lo que era una muestra del cuidado con que el inversionista realizaba los trabajos para evitar problemas con movimientos ecológicos. Otros aspectos también fueron observados, como los programas de concientización a los trabajadores para evitar la caza de fauna, autorizaciones de Petróleos Mexicanos (PEMEX) y la Comisión Nacional del Agua (CNA) para servicios de combustible y manejo de aguas residuales, etc. El Director Jurídico y la Dirección Regional de Cancún prepararon por separado contestaciones al Acta de Inspección y la envían al Director Adjunto de Comercialización, para poder dar una respuesta integral al asunto.

Entre tanto, la Dirección Regional de Cancún, por falta de recursos no tenía la capacidad para vigilar los trabajos y dar seguimiento al proyecto, asunto que se volvía de especial importancia por el problema ecologista que se encontraba ya en los medios de comunicación regionales. En el Diario de Yucatán, se publica una nota, con la posible intervención del grupo ambientalista Greenpeace, para crear una legislación que no permita el desarrollo de proyectos tan devastadores como el de Puerto Cancún.

El 25 de julio del 2000, el Ing. Raúl Haro, funcionario de Athlon envía una comunicación para aclarar que el ritmo de trabajo que se está realizando sobre las 343.6 hectáreas es el programado y que se verá incrementado, por lo que las 2.4 hectáreas no debería ser vista como un atraso. Adicionalmente anexa el contrato de servicios con la empresa BMO, quien está a cargo del suministro de personal para los trabajos, indicando que esta empresa tiene experiencia de trabajo en la zona y el compromiso de realizar las funciones de concientización a sus trabajadores.

El Subdirector de Proyectos y Construcción, para dar cumplimiento a las autorizaciones ambientalistas, solicita al Director Adjunto de Comercialización requiera el informe bimestral a la empresa Athlon sobre el avance de las obras. Mediante oficio DESCAN/DIR/281/00 y DESCAN/DIR/283/00 de agosto 4 del 2000, se solicita a Athlon presenten los documentos comprobatorios del origen del material de relleno que se utilizó dentro del proyecto y reportes e información de los avances y trabajos realizados. Todo esto para asistir a las autoridades del INE en resolver el recurso de reversión y demanda popular interpuesta contra el proyecto.

El avance de los problemas ecológicos generaba especial preocupación para el inversionista, por lo que el 28 de julio del 2000 éste presenta una carta en la que solicita garantizar el depósito de U.S.$10 millones de dólares con una superficie de terreno menor a las 343.6 hectáreas, sólo en el caso de no llegarse a resolver en el plazo establecido tales problemas.

No obstante lo anterior, el inversionista se mostraba completamente comprometido con el desarrollo del proyecto. Para el día 11 de agosto del 2000, los trabajos ocupaban ya el 30% de la superficie que amparó el permiso emitido por el INE y entregaban los informes técnicos del rescate de flora y fauna de los meses junio y julio, tal como lo informa la Directora Regional de Cancún.

En seguimiento a la solicitud de Athlon y a lo establecido en los permisos de impacto ambiental, era necesario obtener por parte de FONASEC, S.A. DE C.V., la cesión de derechos a favor de FONATUR, y el desistimiento de su participación en el proyecto, asuntos que, de acuerdo con el Director Jurídico, para el 9 de agosto del 2000 no se habían obtenido

Dando seguimiento a las observaciones derivadas de la Inspección de la PROFEPA, mediante oficio DESCAN/DIR/288/00 de agosto 15 del 2000 girado por la Directora del Desarrollo al Delegado de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado en Cancún, se solicitó la factibilidad de servicio de agua potable en el proyecto. **(anexo13)**

El problema ecológico continuaba, por lo que el Director Jurídico envía copia del proyecto de contestación de agravios, mediante el cual FONATUR intervendrá en el procedimiento de rescisión con relación al recurso de revisión interpuesto por la líder del Grupo Ecologista del Mayab (GEMA) ante el INE en contra de las autorizaciones emitidas por la Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, a fin de que la Dirección Adjunta de Comercialización emita las observaciones pertinentes. Asimismo, envía el oficio en el que se expresan los argumentos de defensa en contra de la denuncia popular interpuesta por la misma persona, también para su revisión.

En relación con el mismo asunto, el Director Jurídico solicita las observaciones y comentarios para integrar y conformar debidamente los argumentos técnicos y jurídicos para llevar a cabo la defensa de los intereses de FONATUR ante la Procuraduría, en relación con la denuncia popular interpuesta por el Grupo GEMA, el día 27 de junio del 2000, por lo que acompaña el texto de la denuncia pública.

Gracias a la continua revisión que la Directora del Desarrollo Cancún realizaba sobre el proyecto, se comunicó al Director del Proyecto Puerto Cancún, la necesidad de incrementar la fuerza de trabajo y equipo, y le recuerda que conforme a los compromisos realizados con esa Dirección y la gestión que se ha llevado a cabo para obtener los permisos municipales vigentes, no existe impedimento para avanzar hasta alcanzar la superficie autorizada, lo que presionaba al inversionista para continuar con las obras a pesar de los supuestos problemas ambientalistas que promocionaba la lideresa de GEMA.

Asimismo, mediante oficio DESCAN/DIR/295/00 de agosto 23 del 2000 expedido por la Directora del Desarrollo Cancún al Director Adjunto de Comercialización, reiteran su solicitud para contratar la supervisión ambiental, obra civil y gestión gubernamental, por no contar con los recursos ni personal, e informa que de presentarse algún problema, esta Dirección no podrá responsabilizarse ni dar solución con agilidad.

Por otra parte, también se continuaban las gestiones con la Delegación Estatal de SEMARNAP. La Directora del Desarrollo Cancún solicitó el día 22 de agosto del 2000 informe sobre la existencia de alguna autorización de impacto ambiental para las instalaciones de muelles y uso de embarcaciones en la Laguna Morales, y trámites de alguna concesión de ZFMT en el perímetro de la misma Laguna, ya que está en proceso el Proyecto Puerto Cancún y la Laguna no está considerada para llevar a cabo actividades náuticas y se detectó que los propietarios de las construcciones colindantes están introduciendo embarcaciones de motor y construyendo muelles.

A raíz del nerviosismo de los inversionistas, se sostuvo una reunión de trabajo en la que se presentaron todas las acciones tomadas por FONATUR con el objetivo de tranquilizar al inversionista y generar la firma del contrato definitivo, para lo cual solicitaron una vez más la cancelación de la concesión de ZFMT a FONASEC y la transmisión a Athlon de dicha concesión, además, que FONASEC ceda los derechos relativos al INE y la aprobación por parte de las autoridades municipales del Plan Parcial de Desarrollo.

En lo referente a la cancelación de la concesión de ZFMT, al día 25 de agosto del 2000 SEMARNAP no había realizado la publicación de edictos correspondiente, por lo que el Director Adjunto de Desarrollo, solicita el apoyo de la Dirección Jurídica para dar seguimiento a este asunto. También envía oficio DAD/MDVG/286/00 al Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre de la Subsecretaría de Recursos Naturales de la SEMARNAP, reiterándole que FONATUR tiene los recursos económicos puestos a su disposición para cubrir los gastos que implique la publicación del edicto para la revocación de la concesión DZF-804-94 para uso y aprovechamiento de la ZFMT perteneciente al Proyecto Puerto Cancún, cuyo titular es FONASEC, S.A. de C.V., y le solicita informe sobre la situación actual que guarda el proceso de revocación antes mencionado.

Estando consciente de la importancia de este asunto, mediante oficio DAC/JEME/279/00 de agosto 29 del 2000, el Director Adjunto de Comercialización solicita al Director Adjunto de Desarrollo, la obtención a favor de FONATUR del permiso otorgado por la ZFMT y la aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Puerto Cancún, recibiendo contestación el 31 de agosto del 2000 por parte de la Dirección Adjunta de Desarrollo, expresando que no existen trámites pendientes de realizar por parte de esa área. **(anexo14)**

El día 31 de agosto del 2000, se sostuvo una reunión de trabajo con el Director de Desarrollo Urbano de Cancún en la cual se acordó que se conformará un grupo de trabajo para la revisión del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Puerto Cancún, buscando que se presente ante Cabildo el próximo día 15 de septiembre y cuente con la autorización correspondiente.

Los atrasos que generaron los problemas ambientales, la concesión de ZFMT y la cesión de derechos por parte de FONASEC a FONATUR, fueron aplazando la posibilidad de firmar el Contrato de Fideicomiso definitivo, por lo que en la Cuarta Sesión Extraordinaria del Comité Técnico y de Distribución de Fondos, se solicita y se obtiene autorización para modificar las condiciones de venta, establecer el monto de inversión inicial de U.S.$30 millones de dólares en un plazo de 2 años a partir de que se hayan cumplido las condicionantes ambientales; y modificar las etapas de construcción.

Con base en la decisión tomada por el Comité Técnico y de Distribución de Fondos en su Cuarta Sesión Extraordinaria celebrada el 31 de agosto del 2000, se logró la firma del Contrato de Fideicomiso definitivo por el Presidente Ejecutivo de la empresa Athlon, por el Director Adjunto de Comercialización, el Director Adjunto de Finanzas, el Director Adjunto de Desarrollo, así como el Director Jurídico de FONATUR; firmando también el representante del Fiduciario, Banco Invex. La protocolización de este contrato, a la fecha de la elaboración de este documento, está en trámite. Los dos originales de dicho Contrato de Fideicomiso se encuentran resguardados en la Dirección Adjunta de Comercialización y en la Dirección Jurídica.

Como consecuencia de lo anterior, se elabora el proyecto de carta en donde Athlon autoriza a FONATUR a ya no considerar el depósito de los U.S.$10 millones de dólares como depósito, sino como parte del enganche en pago del terreno.

Con fecha 27 de octubre del 1999, el Delegado Federal en Quintana Roo de la SEMARNAP, emitió resolución DFQR/2042/99, derivada del informe preventivo, autorizando así las obras correspondientes al Proyecto de Saneamiento, Mejoramiento y Aprovechamiento de una sección marginal de la Laguna Morales Cancún, Q.R.

La Directora del Desarrollo Cancún, informa sobre la reunión con el Director del Desarrollo Urbano, en la que se llegó al acuerdo de conformar un grupo de trabajo para la revisión del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Puerto Cancún, y solicita los planos y documentos actualizados de la Subdirección de Proyectos y Construcción. Por otra parte, el 13 de septiembre de este mismo año, hace mención que como resultado de la revisión efectuada por las autoridades del Municipio Benito Juárez, se estableció que el plan parcial se elaboró con base en la Ley de

Planificación y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, expedida en 1976, la cual ya no está vigente, por lo que se debe replantear dicho programa con la nueva ley vigente emitida en 1998.

En el tema de la supervisión de las obras, tan solicitado por la Directora del Desarrollo Cancún, el Director Adjunto de Comercialización, mediante oficio DAC/JEME/291/00 de septiembre 6 del 2000 dirigido al Director Adjunto de Desarrollo, le comunica que la Directora del Desarrollo Cancún y el Coordinador del Proyecto Puerto Cancún, están en coordinación para establecer las bases que faciliten la supervisión de las obras del Proyecto, por lo que le solicita que esa Dirección Adjunta de Desarrollo designe un supervisor y le informa que los gastos correspondientes correrán por cuenta del inversionista.

El 14 de septiembre del 2000, la Directora del Desarrollo Cancún, solicita al Biólogo Subdelegado del Medio Ambiente de la SEMARNAP, se exente al proyecto de la presentación de la resolución del impacto ambiental, toda vez que no se pretende modificar la morfología de la ZFMT en el Proyecto.

En atención a los avances con las autoridades municipales, el Subdirector de Proyectos y Construcción, envía con fecha 19 de septiembre del 2000, el Proyecto "Puerto Cancún" para la autorización y visto bueno de la Presidencia Municipal de Benito Juárez.

Respecto a lo anterior se anexa el libro blanco de Puerto Cancún realizado por la administración 1994-2000 para cualquier consulta que se requiera contenido en un CD (anexo15)

IV. MARCO NORMATIVO APLICABLE A LAS ACCIONES REALIZADAS DURANTE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO.

El marco legal que regula la participación del FONATUR en el proyecto turístico **"PUERTO CANCÚN"**, está dado por varios lineamientos contenidos en la Ley Federal de Turismo, el Programa de Desarrollo del Sector Turismo 2001-2006, así como los acuerdos y convenios de concertación y cooperación celebrados con la Secretaría de Turismo y el Gobierno del Estado de Quintana Roo, asimismo se enmarca en las leyes, reglamentos y demás disposiciones normativas que rigen las distintas materias que involucran el desarrollo del proyecto y dentro de las que se encuentran, entre otras:

IV.I ASPECTO FEDERAL:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

- Ley Federal de Turismo.

Con fundamento en el artículo 28 de la Ley Federal de Turismo, publicada en el Diario Oficial de la Federación del día 18 de diciembre de 1992, se establece que FONATUR tendrá entre otras funciones, la de crear y consolidar centros turísticos conforme a planes maestros de desarrollo, en los que habrán de identificarse los diseños urbanos y arquitectónicos de la zona, preservando el equilibrio ecológico y garantizando la comercialización de los servicios turísticos, en congruencia con el desarrollo económico y social de la región.

De igual manera, tiene como función el participar con los sectores público, social y privado en la constitución, fomento, desarrollo y operación de empresas, cualesquiera que sea su naturaleza jurídica, dedicadas a la actividad turística.

- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**.**

  La cual incluye dentro del Sector Paraestatal a los Fideicomisos dentro del artículo 1º, párrafo tercero, fracción lll en relación a los artículos 49, 59 y 51 del mismo ordenamiento.

- Ley Federal de Entidades Paraestatales.

  Que en su artículo 18 describe sobre la integración del órgano de Gobierno, así como en el XX determina las funciones encomendadas a dicho Comité.

- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

  Se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988. Establece los principios de la política ecológica general y fija los instrumentos con que se regulará el ordenamiento ecológico, la protección de las áreas naturales y la flora y fauna silvestre y acuática, así como la concurrencia del gobierno federal, las entidades federativas y los municipios en la materia.

  En la sección IV, Artículo 23; Fracción I, se establece: "Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidos en los programas de ordenamiento ecológico del territorio".

IV.II ASPECTO ESTATAL:

- Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, artículo 39, a la Secretaría de Turismo, le corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

I. Establecer, conducir, supervisar y difundir, en coordinación con las autoridades competentes, la política de desarrollo y promoción de la actividad turística estatal, con base en la legislación y los criterios y normatividad que determine el Titular del Poder Ejecutivo del Estado;

II. Formular, instrumentar, conducir, difundir y evaluar los programas y acciones en materia de desarrollo turístico en el Estado, con base en la legislación estatal y federal aplicable y las normas y lineamientos que determine el Gobernador del Estado. Además, elaborar los estudios y programas de factibilidad de inversión turística; lo anterior en vinculación con el Sistema Estatal de Planeación de la Entidad;

- Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Quintana Roo.

- Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Quintana Roo

- Ley Municipal para el Estado de Quintana Roo

- Ley Sobre el Régimen de Propiedad de Inmuebles del Estado de Quintana Roo

V. VINCULACIÓN CON EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO Y EL PROGRAMA DE DESARROLLO DEL SECTOR TURISMO:

El citado Proyecto de Puerto Cancún se circunscribe al Plan Nacional de Desarrollo 2001–2006, guía de las acciones del Ejecutivo Federal, toda vez que es congruente con los siguientes objetivos rectores y sus estrategias contenidas en el Área de Crecimiento con Calidad:

a. Objetivo rector 2, estrategia "promover el desarrollo y la competitividad sectorial". (Referente a que la competitividad es fundamental para permitir una participación exitosa de México en la economía global. Los esfuerzos deben orientarse a eliminar las dificultades que inhiben la competitividad y la integración de cadenas de valor, y a establecer una intensa competencia de mercado en sectores aún no totalmente inmersos en ella) generación de divisas para el país.

b. Objetivo rector 4, estrategia "apoyar el desarrollo turístico municipal, estatal y regional" (Se refiere a La infraestructura y los servicios públicos ya que son un factor clave para la competitividad de los sectores económicos y para elevar la productividad general.)

   Es por eso que el Proyecto Puerto Cancún desarrolla y fortalece una oferta turística de calidad, enfocada al turismo de alto gasto y exclusividad lo cual proporciona un desarrollo equilibrado de la Zona del Caribe.

c. Objetivo rector 5, estrategia "promover el uso sustentable de los recursos naturales, especialmente la eficiencia en el uso del agua y la energía".

   El Proyecto Puerto Cancún tiene como recurso turístico a la naturaleza y, por lo tanto, contempla normas y lineamientos que permiten un manejo sostenible del uso del agua, de la energía, de los residuos y de los recursos naturales de la zona.

V.I VINCULACION CON PROGRAMAS SECTORIALES:

Este proyecto debido a sus características esta vinculado con los siguientes programas sectoriales:

- Programa de Desarrollo Urbano
- Programa de Medio Ambiente y Recursos Naturales
- Programa Nacional de Turismo

VI. Síntesis del Proyecto Puerto Cancún

En Diciembre de 2000, la actual administración recibe entre otros proyectos, Puerto Cancún, cuyo objetivo primordial es posicionar a Cancún como el primer centro turístico del Caribe, dado que en los últimos años ha perdido mercado respecto a otros destinos en la zona.

En agosto de 2000 se firma el contrato de fideicomiso, dado que el contrato de fideicomiso original contenía algunos puntos que no se cumplieron en tiempo, el 31 de octubre de 2000 se firma el primer convenio modificatorio del contrato de fideicomiso de Puerto Cancún.

El día 31 de octubre del año 2000, se firma el Convenio Modificatorio del Contrato de Fideicomiso que fue celebrado por los Fideicomitentes Promotora de Desarrollos de Puerto Cancún S.A. de C.V., y por Nacional Financiera S.N.C. como Fiduciaria del Fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo, y como Fiduciario Banco Invex S.A. El convenio de modificación se pacta de acuerdo a las siguientes cláusulas:

- Primera: Modificación a la Cláusula Quinta Contraprestación y Ajustes en el Valor del Inmueble.
- Segunda: Adición de lo dispuesto por la Cláusula Décima a los fines del Fideicomiso.
- Tercera: Modificación a la Cláusula Trigésimo primera solamente en lo que se refiere a la liberación de la superficie.
- Cuarta: Convenio en que los supuestos de la Cláusula Trigésimo segunda también aplicarán a la superficie, por lo que se modifica el tercer párrafo de dicha cláusula.
- Quinta: Modificación de la Cláusula Trigésimo tercera Extinción.
- Sexta: Se reconoce que el proyecto deberá regirse con base en el Plan Maestro.
- Séptima: En los términos dispuestos por el punto 7 y 10 de la Cláusula Vigésima, ATHLON se obliga a vigilar que los terceros adquirentes o desarrolladores en cualquier forma de lotes resultantes de el proyecto, cumplan con la normatividad y documentación a que se refiere el Fideicomiso, el Plan Maestro de el proyecto, el Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Cancún, así como con los permisos, autorizaciones, licencias y concesiones necesarias para el desarrollo de el proyecto.
- Octava: El retraso en el cumplimiento de las condiciones señaladas en la Cláusula Trigésimo primera prorrogara por el mismo tiempo, el cumplimiento de todas las obligaciones a cargo de ATHLON, de acuerdo con el Fideicomiso, a excepción de las obligaciones de pago, las que se regirán por lo dispuesto en la Cláusula Quinta modificada en el presente convenio.

Algunas modificaciones que se hicieron fueron, la modificación a la contraprestación y ajustes al valor del inmueble, la ampliación del objeto del fideicomiso y que el retraso en el cumplimiento de las condiciones señaladas prorrogara por el mismo tiempo, el cumplimiento de todas las obligaciones a cargo de ATHLON, de acuerdo con el Fideicomiso.

Entre las condiciones, existen varios trámites ajenos a FONATUR, mismos que el Fondo deberá llevar a cabo, como son estudios de impacto ambiental o traspasos de las concesiones de uso de zona federal marítima.

Dado que no se tenía especificada la fecha de inicio de videncia del proyecto para las iniciación de las obras y servicios, en el convenio modificatorio se determino como fecha de inicio de vigencia el 1º de Julio de 2001, ya que la misma era imposible de definir por haber quedado sujeta al cumplimiento de diversas condiciones a cargo de FONATUR, por lo que las partes acordaron darlas por cumplidas y en el caso de existir alguna reclamación esta sería atendida directamente por FONATUR.

En agosto de 2002 se presenta al Comité Técnico de FONATUR en su sesión 161 la Solicitud de Acuerdo en la cual “Se solicita la aprobación del Comité Técnico respecto a las nuevas condiciones para la realización del Proyecto Puerto Cancún, los cuales se encuentran referidos en la ficha técnica de manera enunciativa e incorporados como modificatorio a el fideicomiso original y al primer convenio modificatorio, celebrados entre FONATUR y Promotora de Desarrollos Puerto Cancún S.A. de C.V. (Antes Athlón) el 31 de agosto y el 31 de octubre de 2000.

El Segundo Convenio Modificatorio entra en vigor a partir del día primero de julio de dos mil uno, y su protocolización ante Notario Público se lleva a cabo el día 21 de octubre de 2002.

A partir de la protocolización del segundo convenio modificatorio, se inicia el seguimiento de las obligaciones contractuales de forma puntual, dado que dicho convenio establece como uno de sus objetivos el establecer en un solo instrumento todos los derechos y obligaciones que le derivan a cada una de las partes contratantes en el Fideicomiso. Así mismo, el inversionista original trasfiere la propiedad del fideicomiso a un nuevo grupo de inversionistas, los cuales cuentan con el suficiente capital para poder iniciar los trabajos del proyecto y hacer frente a las obligaciones financieras contraídas con FONATUR.

El monto total de la operación, considerando la superficie real desarrollable, es de US$46’131,397.02, de los cuales se ha liquidado el enganche por US$17’000,000.00 y efectuado una cobranza por US$12’391,174.90

Actualmente, las obras de urbanización de Puerto Cancún se encuentran en marcha, la empresa Desarrollo Puerto Cancún inició la preventa de los terrenos a desarrollar y se tiene programado para el **31 de Octubre del 2006**, el comienzo de los trabajos de interconexión de líneas Madrinas con Boulevard Kukulcán, la terminación del Tanque de almacenamiento, así como el inicio del Cárcamo Principal de Aguas residuales.

Las actividades ha realizar para lograr lo anterior son:

- Adquisición de las autorizaciones de interconexión
- Las canalizaciones están en proceso dado que las sub-bases de las etapas constructivas (2ª etapa A, 2ª etapa B y 4ª etapa) han sido entregadas en el mes de abril del presente año.
- El tanque de almacenamiento inició en Enero del 2006 y concluirá una vez que Aguakan haya recibido las instalaciones.
- Realizar el Proyecto Ejecutivo del Cárcamo Principal en conjunto con CAPA.

Para el **30 de Diciembre del 2006**, se tiene programada la terminación de interconexión de canalizaciones de agua potable, alcantarillado sanitario y electrificación, de igual manera la terminación del cárcamo secundario de aguas residuales y así como la del Emisor a presión de aguas residuales.

El proceso de entrega y recepción de las instalaciones mencionadas concluirá a más tardar en **Febrero del 2007**, así como también se llevará a cabo la entrega del Lote Hotelero con servicios y se habrán concluido las entregas de todas las instalaciones urbanas, además de hacer la prospección al **31 de Junio del 2007**, de finalizar la urbanización de la zona Hotelera, y se concluirá con las entregas de todas las instalaciones urbanas, con todos los tipos de vialidades y la entrada por la avenida Kukulcán, y de acuerdo al programa de obra se espera tener concluido el desarrollo a finales del año 2007.

VII. ACCIONES REALIZADAS

Con fecha 25 de Septiembre del 2000 ATHLON, FONATOR y el FIDUCIARIO celebraron un contrato de Fideicomiso de Garantía y de Administración (Fideicomiso) respecto de un terreno con una superficie aproximada de 3,299,289.02 m2 el cual no incluye el área correspondiente a la Laguna de Morales y su zona federal, inmueble que se encuentra ubicado entre la ciudad de Cancún y la zona turística. **Anexo 16**

El 11 de octubre de 2000, el Subdirector de Ventas informa al Director Jurídico que en los expedientes de la operación no se encuentra ningún documento que acredite la sesión de derechos sobre la ZFMT de la empresa FONASEC a favor de FONATUR.

El día 31 de octubre del año 2000, se firma el Convenio Modificatorio del Contrato de Fideicomiso que fue celebrado por los Fideicomitentes Promotora de Desarrollos de Puerto Cancún S.A. de C.V., y por Nacional Financiera S.N.C. como Fiduciaria del Fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo, y como Fiduciario Banco Invex S.A. **Anexo 17**. El convenio de modificación se pacta de acuerdo a las siguientes cláusulas:

- Primera: Modificación a la Cláusula Quinta Contraprestación y Ajustes en el Valor del Inmueble.
- Segunda: Adición de lo dispuesto por la Cláusula Décima a los fines del Fideicomiso.
- Tercera: Modificación a la Cláusula Trigésimo primera solamente en lo que se refiere a la liberación de la superficie.
- Cuarta: Convenio en que los supuestos de la Cláusula Trigésimo segunda también aplicarán a la superficie, por lo que se modifica el tercer párrafo de dicha cláusula.
- Quinta: Modificación de la Cláusula Trigésimo tercera Extinción.
- Sexta: Se reconoce que el proyecto deberá regirse con base en el Plan Maestro.
- Séptima: En los términos dispuestos por el punto 7 y 10 de la Cláusula Vigésima, ATHLON se obliga a vigilar que los terceros adquirentes o desarrolladores en cualquier forma de lotes resultantes de el proyecto, cumplan con la normatividad y documentación a que se refiere el Fideicomiso, el Plan Maestro de el proyecto, el Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Cancún, así como con los permisos, autorizaciones, licencias y concesiones necesarias para el desarrollo de el proyecto.
- Octava: El retraso en el cumplimiento de las condiciones señaladas en la Cláusula Trigésimo primera prorrogara por el mismo tiempo, el cumplimiento de todas las obligaciones a cargo de ATHLON, de acuerdo con el Fideicomiso, a excepción de las obligaciones de pago, las que se regirán por lo dispuesto en la Cláusula Quinta modificada en el presente convenio.

Las partes convienen que lo pactado en el contrato de Fideicomiso subsistirá en todo lo no señalado en el presente convenio.

El 21 de noviembre de 2000, la Subdirección de Proyectos y Construcción informa a la Subdirección de Ventas el alta en el inventario de lotes del polígono denominado Puerto Cancún, con una superficie de 3’299,289.02 m^2, uso de suelo Turístico Hotelero Especial y capacidad de 11,406 cuartos.

El 29 de noviembre de 2000, la Subdirección de Ventas solicita a la Subdirección de Administración de Ventas gire sus instrucciones a quien corresponda para que se modifique y/o ajuste la superficie del polígono denominado Puerto Cancún, de una superficie de 3’320,404.95 m2 a 3’299,289.02 m2, en virtud de que dicha modificación fue informada a la Subdirección de Ventas mediante el alta de bienes inmuebles de fecha 21 de noviembre de 2000.

El 5 de diciembre de 2000, la Subdirección de Administración de Ventas informa a la Subdirección de Ventas que CABIN informa que no puede reconsiderar la superficie, ya que el trámite debió de haberse hecho dentro de los 30 días naturales siguientes a la entrega del avalúo, el cual fue elaborado el día 21 de diciembre de 1999.

Dado que no se tenía especificada la fecha de inicio de videncia del proyecto para las iniciación de las obras y servicios, en el convenio modificatorio se determino como fecha de inicio de vigencia el 1º de Julio de 2001, ya que la misma era imposible de definir por haber quedado sujeta al cumplimiento de diversas condiciones a cargo de FONATUR, por lo que las partes acordaron darlas por cumplidas y en el caso de existir alguna reclamación esta sería atendida directamente por FONATUR.

El día 14 de febrero de 2001, el Director del Desarrollo Cancún solicita a la Dirección Adjunta de Comercialización el realizar un adendum al Contrato de Fideicomiso firmado entre ATHLON y Nacional Financiera S.N.C. respecto a Puerto Cancún, ya que existe una diferencia de 2.62 Ha. Que representan el 0.7% de la cantidad indicada en dicho contrato a favor de ATHLON.

El día 20 de febrero de 2001, la Gerencia de Desarrollo del CIP Cancún solicita a la Gerencia Jurídico Corporativa se defina la procedencia de elaborar un Acta de Entrega-Recepción entre FONATUR y Grupo Athlón, en virtud de que este último llevará a cabo los proyectos y obras sobre el inmueble. Lo anterior en virtud de que en la cláusula cuarta del Contrato de

Fideicomiso del Proyecto Puerto Cancún, se indica que “FONATUR en este acto aporta en propiedad fiduciaria el presente Fideicomiso el inmueble, el cual quedó debidamente identificado en el capítulo de antecedentes de este acto jurídico, bien que queda a disposición del Fiduciario quién se da por recibido jurídica y materialmente de el”.

El 27 de febrero de 2001, la Gerencia Jurídica Corporativa responde el oficio DESCAN/GD/138/01 indicando a la Gerencia de Desarrollo del CIP Cancún que como se desprende de la Escritura Pública número 4624 de fecha 28 de septiembre de 2000, misma que contiene la constitución del fideicomiso de garantía y administración del inmueble, específicamente la cláusula cuarta, Banco Invex S.A. en su carácter de fiduciaria, se dio por recibido jurídica y materialmente del inmueble aportado en fideicomiso. En virtud de lo anterior, dicho fiduciario tiene la titularidad del bien fideicomitido, por lo que a su juicio y desde el punto de vista jurídico dicho contrato documenta la situación del predio en los términos expuestos.

El 23 de marzo de 2001, la Dirección Jurídica, responde al oficio DAC/JEME/073/01, con el cual se le solicitó su opinión respecto al donde el Director del Desarrollo Cancún, manifestó que los mecanismos para el ajuste del valor de el inmueble se encuentran previstos en la cláusula cuarta y quinta del Fideicomiso y su convenio modificatorio, por lo que para realizar cualquier ajuste no es necesario llevar a cabo ningún “adendum” o convenio modificatorio. Así mismo, de conformidad a la cláusula cuarta “DE LA APORTACIÓN DE EL INMUEBLE”, del contrato de fideicomiso, la aportación fiduciaria del inmueble se realizó “ad mesuram”, pactándose en dicha cláusula que “cualquier diferencia superior al tres por ciento (3%) de la superficie del inmueble dará lugar a un ajuste en el valor de el inmueble, ya sea a favor de FONATUR o de Athlón. Este ajuste solo podrá aplicarse dentro de un plazo máximo de seis meses naturales contados a partir del día treinta y uno de agosto del 2000, y siempre que la SUPERFICIE DESARROLLABLE DEL INMUEBLE resulte similar a la superficie total de EL INMUEBLE”. Del análisis de dicha cláusula se desprende que la solicitud no encuadra en el supuesto de la cláusula cuarta, por lo que el FONATUR no se encuentra en obligado a realizar ajuste alguno en el valor de EL INMUEBLE con motivo de la rectificación de la superficie del mismo, ya que la diferencia no es superior al 3% mencionado en la cláusula cuarta del fideicomiso. No obstante lo anterior, de insistirse en un ajuste en el valor de EL INMUEBLE, deberá someterse el mismo a la aprobación del Comité Técnico de FONATUR, pues el mencionado ajuste se realizaría en detrimento al propio Fondo.

- El 3 de mayo de 2001 el despacho Borbolla y Asociados entrega a la Dirección Jurídica el sumario de los acuerdos previos respecto a la elaboración del Segundo Contrato Modificatorio del fideicomiso original y al primer convenio modificatorio, celebrados entre FONATUR y Promotora de Desarrollos Puerto Cancún S.A. de C.V. (Antes Athlón) el 31 de agosto y el 31 de octubre de 2000 respectivamente.

- El 29 de mayo de 2001, mediante oficio DAD/MVG/182-2001, el Director Adjunto de Desarrollo informa al Director General de Grupo ATHLON S.A. de C.V. sobre el oficio DAD/MVG/142-2001 mediante el cual se solicitó al I.N.E. una ampliación en plazo para el cumplimiento de los términos y condiciones que aplican para el Proyecto Puerto Cancún.

- El 11 de julio de 2001 el Director Adjunto de Comercialización recibe comunicado de Athlón sin número el cual confirma el ofrecimiento de poner a disposición del Fondo un

terreno colindante con la Laguna Morales y con acceso al mar de las dimensiones requeridas, en referencia a las negociaciones que FONATUR está efectuando con operadores hoteleros de primer nivel. Mediante el oficio DAC/VC/344/2001 de fecha 23 de julio del 2001, el Director Adjunto de Comercialización envía el citado comunicado de Athlón a la Subdirección de Ventas.

- El 17 de julio de 2001, el Director Adjunto de Comercialización recibe comunicado sin numero de Atlón en el cual, en seguimiento a los acuerdos de la reunión sostenida el día 8 de junio del 2001, pone a consideración el calculo de la superficie desarrollable, de acuerdo a las reservas que establecen el INE y el Municipio de Benito Juárez, para fijar la superficie desarrollable en 2'525,453.48 m2.

- El día 19 de julio de 2001, el Encargado de la Subdirección de Ventas gira el oficio SV/882/01 al Director Adjunto de Desarrollo, solicitando su opinión sobre las consideraciones hechas por Athlon.

- El 1º de Agosto del 2001, la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales otorgó a favor de FONATUR la Concesión DGZF.348/01 respecto a una superficie de 34,591.84 m2 de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en Laguna Morales colindante al predio denominado Puerto Cancún, para uso de protección, con una vigencia de 15 años. **(Anexo18)**

- El día 6 de agosto de 2001, el Director Adjunto de Desarrollo gira el oficio DAD/MVG/268-2001 al Subdirector de Ventas, en el cual plasma su opinión sobre la determinación de la superficie desarrollable.

- El día 19 de septiembre de 2001 se efectúa una reunión en la sala de juntas de la Dirección General de FONATUR, entre funcionarios de FONATUR y de Athlon para llegar a un acuerdo sobre la superficie desarrollable y le forma de pago del enganche, sin que se obtenga ningún acuerdo, por lo que Athlon solicita se ponga a consideración del Comité Técnico y de Distribución de Fondos.

Mediante oficio DAD/MVG/355/01 de fecha 5 de octubre de 2001, la Dirección Adjunta de Desarrollo comenta sobre los Títulos de Concesión de Zona Federal Marítima a la Dirección Adjunta de Comercialización:

- Del título de concesión DGZF-290/00 que ampara el uso y disfrute de 35,142.35m2 de zona federal marítimo terrestre del litoral se tiene un adeudo de $1´194,224.00 considerando el 6º bimestre del 2001.

- Del título de concesión DGZF-384/01 que ampara el uso y disfrute de 34,591.84 m2 de zona federal marítimo terrestre correspondiente a la Laguna de Morales, se tiene un adeudo de $244,794.92 al 5º bimestre del 2001.

- Las cantidades anteriores están sujetas a la validación correspondiente de la Tesorería de Benito Juárez.
- Es necesario que el FONATUR regularice los pagos correspondientes para evitar la posibilidad de que la SEMARNAT pueda revocarlos por incumplimiento de pago.

Se considera que mediante la regularización de de esta situación, el FONATUR podrá analizar la posibilidad de trasmitir los derechos correspondientes de ambos títulos.

El día 22 de octubre de 2001 mediante oficio DAC/VC/661/01 la Dirección Adjunta de Comercialización solicita a la Dirección Jurídica su opinión sobre a quien le corresponde los pagos descritos en el oficio DAD/MVG/355/01.

El día 31 de octubre de 2001, mediante oficio SV/547/GPT/01, la Subdirección de Ventas notifica a la Promotora de Desarrollos Puerto Cancún S.A. de C.V. que de conformidad con la Cláusula Primera del Convenio que modifica la Cláusula Quinta inciso d) del Contrato, se requiere el pago de la cantidad principal de $6’943,500.00 (Seis millones novecientos cuarenta y tres mil quinientos dólares americanos).

El día 1º de noviembre de 2001, y con sello de recepción del 5 de abril de 2002 de la Subdirección de Ventas, mediante comunicado sin número, Athlon informa a FONATUR respecto al comunicado del 31 de octubre del 2001, que consideran que la cantidad a pagar

es diferente a la solicitada por FONATUR, presentando sus argumentos de acuerdo a la interpretación del Contrato de Fideicomiso y por el Convenio existente para el pago del enganche. Así mismo informa que el día 31 de octubre del 2001 se efectuó una transferencia a FONATUR por $2'898,034.64 (Dos millones ochocientos noventa y ocho mil treinta y cuatro 64/100 dólares de los Estados Unidos de América), cantidad que de acuerdo a su interpretación cubre el total del enganche, faltando los intereses correspondientes.

El día 1º de noviembre del 2001, mediante oficio SRF/RVG/761/2001, el Subdirector de Recursos Financieros solicita a la Subdirección de Ventas se le informe sobre la superficie que se desincorporará de FONATUR, de acuerdo a la cláusula quinta numeral 3 que establece:

> *"… ATHLON no puede llevar a cabo el desarrollo y ejecución de EL PROYECTO en la superficie total de EL INMUEBLE, habrá un ajuste en el VALOR DEL INMUEBLE respecto de la SUPERFICIE NO DESARROLLABLE DEL INMUEBLE…"*

El día 5 de noviembre de 2001 mediante oficio SV-1562/2001 el Subdirector de Ventas solicita al Director Adjunto de Desarrollo se hagan las gestiones ante el Ayuntamiento Benito Juarez para que se ratifique o en su caso modifique la superficie de conservación del manglar.

El día 8 de noviembre del 2001, mediante oficio DAD/MVG/411-2001 el Director Adjunto de Desarrollo, solicita al Director del Desarrollo Cancún se gestione ante las autoridades del Ayuntamiento Benito Juarez la homologación de la superficie de conservación de manglar en el proyecto, dada la diferencia entre el área que aparece en el resolutivo de la SEMARNAT No. 006692 de fecha 10 de noviembre de 2000.

El día 14 de noviembre de 2001, mediante oficio SV/1611/2001, el Subdirector de Ventas informa al Subdirector de Recursos Financieros sobre las superficies que se deberán considerar, en respuesta a su similar SRF/RVG/761/2001. Así mismo informa que el día 31 de octubre se requirió el pago a Promotora de Desarrollos Puerto Cancún S.A. de C.V. de acuerdo al oficio SV/547/GPT/01, y sobre el depósito efectuado por Athon el mismo 31 de octubre así como su interpretación del contrato.

El día 17 de diciembre de 2001, la Dirección Adjunta de Comercialización presenta al Comité Técnico y de Distribución de Fondos, la Solicitud de Acuerdo **(Anexo 19)** para modificar el esquema de pago del enganche que deberá efectuar la empresa Promotora de Desarrollos de Puerto Cancún S.A. de C.V., derivado del contrato de Fideicomiso y Convenio Modificatorio del Proyecto de Puerto Cancún, bajo los términos ahí descritos la cual es autorizada mediante el acuerdo 17. **(Anexo20)**

El 31 de enero de 2001 mediante comunicado sin número, el Director General de de Puerto Cancún solicita copia al Subdirector de Ventas del estudio de mercado realizado por HVS, y los originales del mosaico fotográfico del predio Puerto Cancún, de acuerdo con la cláusula séptima y novena del Contrato de Fideicomiso celebrado entre FONATUR y ATHLON, para lo cual el Subdirector de Ventas emite el oficio SV/286/GPT/02 solicitando a la Dirección Jurídica su opinión al respecto.

El día 5 de abril de 2002, mediante oficio SV/716/GPT/02, el Subdirector de Ventas envía al Director Jurídico el comunicado sin número de ATHLON de fecha 31 de octubre de 2001 en el cual hacen su propuesta de pago del enganche, solicitando su opinión.

En agosto de 2002 se presenta al Comité Técnico de FONATUR en su sesión 161**(Anexo21)** la Solicitud de Acuerdo en la cual "Se solicita la aprobación del Comité Técnico respecto a las nuevas condiciones para la realización del Proyecto Puerto Cancún, los cuales se encuentran referidos en la ficha técnica de manera enunciativa e incorporados como modificatorio a el fideicomiso original y al primer convenio modificatorio, celebrados entre FONATUR y Promotora de Desarrollos Puerto Cancún S.A. de C.V. (Antes Athlón) el 31 de agosto y el 31 de octubre de 2000.

Dentro del acta del Comité Técnico, se precisó la superficie desarrollable del inmueble, para quedar en 2,524,980.68 m2, según el plano elaborado por FONATUR**. (Anexo22)**

Mediante escritura pública número 12482 de fecha 22 de octubre de 2002, se protocolariza el Segundo Convenio Modificatorio de un fideicomiso de garantía de administración de un inmueble que formalizan: Banco Invex, S.A. INBM, Invex Grupo Financiero, Fiduciario como Fiduciario, "Nacional Financiera", SNCIBD, como fideicomitente y Promotora de Desarrollos de Puerto Cancún S.A. de C.V. como fideicomisario. **(Anexo 23).** El segundo convenio modificatorio se pacta de acuerdo a los siguientes artículos:

- Primero: Las partes acuerdan que el objeto del Segundo Convenio Modificatorio al Fideicomiso Original es establecer en un solo instrumento todos los derechos y obligaciones que le derivan a cada una de las partes contratantes en el Fideicomiso Original.
- Segundo: Las partes acuerdan el considerar jurídicamente cumplidas todas las condiciones suspensivas a que se refieren los Antecedentes Tercero, Cuarto y Quinto del presente instrumento, a partir del día primero de julio de dos mil uno.
- Tercero: Las partes acuerdan que a la fecha de firma del presente instrumento deberá considerarse que la superficie desarrollable del inmueble asciende a 2'524,980.68 m2.
- Cuarto: Como consecuencia de lo pactado en el Artículo Tercero anterior, las partes acuerdan que a la fecha de firma del presente instrumento el valor del inmueble es la cantidad de US$46'131,397.02
- Quinto: Como consecuencia de lo pactado en el Artículo Cuarto anterior, las partes acuerdan en modificar la estructura de pagos vigente establecida en el Primer Contrato Modificatorio.
- Sexto: Las partes convienen en que FONATUR, dentro de un plazo de 30 días naturales, contados a partir de la fecha de firma del presente, solicitará las

autorizaciones correspondientes a la autoridad respectiva para aportar al patrimonio del Fideicomiso, los derechos que se describen en dicho artículo.

- Séptimo: Para todos los efectos legales, los derechos y obligaciones de las artes contratantes se regirán por con base en el Clausulado contenido en el Segundo Convenio Modificatorio.

El 22 de octubre de 2002, mediante oficio sin número, Promotora de Desarrollos Puerto Cancún S.A. de C.V. informa de la integración de su capital social, en cumplimiento a la cláusula trigésima tercera del segundo convenio modificatorio del fideicomiso.

El 1° de noviembre de 2002, mediante oficio DJ-JMGN-283/02, la Dirección Jurídica envía al Titular de Operaciones Especiales copia de la escritura número 12482, del 21 de octubre de 2002, en la cual se hizo constar la protocolización del Segundo Convenio Modificatorio al contrato del Fideicomiso. Así mismo solicita gire las instrucciones necesarias para que se de seguimiento a los compromisos adquiridos por FONATUR respecto a solicitar las autorizaciones correspondientes ante la autoridad respectiva para aportar al patrimonio de ese fideicomiso, los derechos de la manifestación ambiental, los derechos de los títulos de concesión, así como los registros de las marcas Puerto Cancún. Esta aportación la deberá efectuar FONATUR dentro de un plazo de 30 días naturales, contados a partir de que cuente con las autorizaciones respectivas. Por último, señala que es necesario que FONATUR designe a sus representantes ante el Comité Técnico previsto en la cláusula vigésima cuarta, en un plazo de 30 días se debe enviar a Banco Invex los nombres, cargos y un documento en el que consten las firmas autógrafas de los integrantes de dicho Comité.

El día 15 de noviembre de 2002, mediante oficio DG/02/164, el Director General de FONATUR, en cumplimiento a la cláusula vigésima cuarta del Segundo Convenio Modificatorio del Fideicomiso, informa a Banco Invex S.A. la designación de sus representantes propietarios ante el Comité Técnico de ese fideicomiso.

El 14 de enero de 2003, mediante oficio SAV/070-2003, la Subdirección de Administración de Ventas solicita a la Subdirección de Recursos Financieros le informa sobre lo estipulado en el Segundo Convenio Modificatorio del Fideicomiso en cuanto a las obligaciones del adquirente para el pago del capital y saldos insolutos, de acuerdo a lo descrito en el oficio. Así mismo solicita se giren las instrucciones necesarias para que se de un estrecho seguimiento sobre el cumplimiento de dichas obligaciones.

El día 21 de enero de 2003, la Subdirección de Administración de Ventas entrega copia del Segundo Convenio Modificatorio al Director Regional Cancún, así mismo solicita se instruya a las áreas que correspondan del desarrollo regional para que lleven a cabo un estricto seguimiento a las obligaciones asumidas tanto por la empresa Promotora de Desarrollos de Puerto Cancún S.A. de C.V. como por el FONATUR, y anexa el documento en que se describen los derechos y obligaciones de Promotora y FONATUR, para que previa revisión y de considerarlo adecuado, se integre en la Matriz de Seguimiento de Obligaciones Contractuales “Puerto Cancún”, en la que se indiquen claramente las obligaciones físicas y financieras, fechas de vencimiento, incumplimientos en su caso, seguimiento técnico-

administrativo y acciones emprendidas en apego a lo establecido en la normatividad vigente y el clausulado del instrumento notarial en cita.

En Julio del 2004 se presentó la política y procedimientos de comercialización **(Anexo24)** en la cual se menciona que la comercialización de los bienes se realizaría bajo la modalidad de "ad-mesuram" cuyas características se encontrarán descritas tal cual como se indique en el plano de notificación autorizado.

De igual manera se presentó la política de venta **(Anexo25)** donde informa que la comercialización de bienes inmuebles se realizaría con la superficie exacta, tal como se indique en el plano de notificación autorizado, se ofrecerían todos los bienes inmuebles de la lista de precios autorizada al interesado que pague o se obligué formalmente a cubrir el precio establecido y reúna los requisitos.

Toda vez que el proyecto ha sido regularizado y que se encuentra en marcha, la labor de FONATUR reside en dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones pactadas en el Segundo Convenio Modificatorio y en que los trabajos de desarrollo no se detengan, para lo cual se establece la Matriz de Seguimiento de Obligaciones Puerto Cancún y se mantiene revisiones mensuales de los avances de obra reportados por la empresa supervisora contratada por Puerto Cancún.

De esta manera se esta en constante supervisión de las actividades, así como del cumplimiento a las obligaciones que se deben de dar por parte de Puerto Cancún, y las obras realizadas hasta el momento, esto a través de un reporte de avance de obra donde se muestra la situación actual del Proyecto, y este se encuentra actualizado hasta Julio 2006 **(Anexo26)**

Todas estas actividades se han integrado a un programa de trabajo, en donde se muestran las actividades más relevantes que se han realizado en el transcurso de esta administración, así como la aproximación de la conclusión de ciertas obras y las próximas actividades a realizar durante los primeros 90 días del 2007, esto con la finalidad de establecer y dar a conocer como se ha llevado a cabo el proyecto de Puerto Cancún durante su desarrollo**(Anexo 27)**

VIII. SEGUIMIENTO Y CONTROL

En el oficio SJCO/MCR/309/2005 con fecha del 9 de Agosto del 2005 **(Anexo28),** se solicita por parte del Subdirector Jurídico Corporativo y Operativo al Director del Desarrollo Cancún, indique el procedimiento adecuado para llevar a cabo la aportación de obras al fideicomiso 181 por parte de la Promotora de Puerto Cancún (antes ATHLON) esto en cumplimiento de la obligación a cargo de la misma.

En dicho oficio se menciona que la obligación de dicha Promotora es realizar las obras de infraestructura necesaria para el Proyecto, y estas deberán aportarse al FIDEICOMISO conforme se vayan concluyendo.

En el mismo se informa que se deberá tomar en cuenta que FONATUR está facultado para supervisar las obras que realice la Promotora, de acuerdo a lo establecido en la cláusula VIGÉSIMA TERCERA DEL CONVENIO MODIFICATORIO.

En el transcurso de esta administración se han llevado a cabo una serie de Sesiones de Comité Técnico FONATUR, donde se presentan algunas solicitudes de acuerdos, aprobaciones, procedimientos a tratar con respecto al Proyecto, políticas de comercialización y se informa de los avances de obra y todo lo referente a los avances en los diferentes frentes de construcción de la infraestructura urbana.

En la sesión del Comité Técnico de FONATUR, el 6 de Agosto del 2002**(Anexo29)**, se solicitó la aprobación del Comité Técnico respecto a las nuevas condiciones para la realización del proyecto Puerto Cancún, y se presentaron las nuevas condiciones que se formalizarían en el SEGUNDO MODIFICATORIO al Contrato de Fideicomiso y su Primer Convenio Modificatorio, que se celebraron entre PROMOTORA Y FONATUR.

Estas condiciones pretenden que:

- Se contara con los instrumentos más claros y actualizados.
- Se precisarán los derechos y obligaciones de las partes
- Se estableciera una mecánica operativa funcional
- Le mejoría de la posición del Fondo frente al proyecto
- Darle viabilidad a la realización del proyecto, considerando la situación de la empresa

Dentro de este Comité se estableció la FECHA DE INCIO DE VIGENCIA DEL PROYECTO la del 1º de Julio del 2000, ya que había sido imposible definirla por que había quedado sujeta al cumplimiento de diversas condiciones a cargo de FONATUR, pero las partes acordaron darlas por cumplidas.

Se preciso la SUPERFICIE DESARROLLABLE DEL INMUEBLE para quedar en 2,524,980.68 m2, según el plano elaborado por FONATUR.

En la siguiente sesión del Comité Técnico del 24 de Marzo del 2003**(Anexo30)**, donde se solicita la autorización para modificar las cláusula Décimo Quinta de la presentación de proyectos ejecutivos y Vigésima Numeral 12 que menciona las otras obligaciones de Promotora y FONATUR, del Segundo Convenio Modificatorio del Fideicomiso de Garantía y Administración, para que la fecha de presentación del Nuevo Plan Maestro del Proyecto fuera el 30 de Septiembre del 2003 en lugar del 21 de Marzo del 2003.

Y analizando el costo beneficio de dicha propuesta y solicitud, se informó que con el propósito de continuar con el apoyo al buen desarrollo del Proyecto de Puerto Cancún, era conveniente otorgar al prórroga solicitada, ya que no afectaba a FONATUR.

El 21 de Agosto del 2003, se llevó a cabo la sesión del Comité Técnico**(Anexo31)**, en la cual dos miembros del Comité Técnico presentaron su renuncia al mismo, esto con motivo de la compra de las acciones efectuadas por la empresa Yucatán Properties, S.A. de C.V., a los anteriores accionistas de PROMOTORA, por lo que se procedió a la entrega de las respectivas cartas de renuncia al Secretario del Comité Técnico para constancia y archivo.

En seguimiento a este acto Promotora de Desarrollos de Puerto Cancún, S.A. de C.V. designo dos personas para integrarse como miembros del Comité Técnico.

En la sesión del Comité Técnico del día 30 de Septiembre del 2003**(Anexo32)**, se presento el Plan Maestro del Desarrollo turístico denominado Puerto Cancún, del cual se explico detalladamente a los miembros del Comité Técnico los aspectos más relevantes, por lo que los miembros del Comité Técnico aprobaron la recepción de documentos relacionados con el Plan Maestro para su revisión y estudio por parte de las áreas responsables de FONATUR, comprometiéndose los representantes de FONATUR a llevar a cabo dicho estudio y revisión en el menor tiempo posibles para poder poner en marcha dicho proyecto.

La siguiente sesión del Comité Técnico fue realizada el 30 de Octubre del 2003**(Anexo33)**, en la cual se informó que las áreas técnicas responsables de la Dirección efectuaron la revisión de la documentación presentada por parte de Desarrollos de Puerto Cancún, S.A. de C.V., relacionada con el Plan Maestro del Proyecto Puerto Cancún.

Con este análisis se concluyó la aprobación del Plan Maestro en sus aspectos de zonificación, usos de suelo, diseño urbano y criterios de diseño edificatorio.

Fue hasta el 29 de Junio del 2004 cuando se llevó a cabo la siguiente sesión del Comité Técnico**(Anexo34)**, en la cual se hizo la presentación, para discusión y aprobación de la subdivisión y comercialización de los Lotes de la Fase inicial del Proyecto, así como de los precios mínimos de venta en los que se pretendían comercializar.

Estos Lotes son:

- Fracción 2, Manzana I, Lotes 3 al 9, los cuales cuentan con una superficie total aproximada de 22,920 m2, cuyo precio mínimo de comercialización se estableció en $1,540.00 pesos por m2.

- Fracción 2, Manzana II, Lotes 5 al 11, los cuales tienen una superficie total aproximada de 59,000 m2, cuyo precio mínimo de comercialización se estableció en $1,615.00 pesos por m2.

- Fracción 2, Manzana I, Lote 2, que cuenta con una superficie total aproximada de 5,600 m2, cuyo precio mínimo de comercialización se estableció en $184.80 pesos por m2.

- Fracción 2, Manzana II, Lotes 2 al 4, que cuentan con una superficie total aproximada de 32,254 m2 y cuyo precio mínimo de comercialización se estableció en $193.80 pesos por m2.

- Fracción 1, Manzana III, Lote 1, que tiene una superficie total aproximada de 93,728 m2, cuyo precio mínimo de comercialización se estableció en $48.00 pesos por m2.

- 200 Lotes Unifamiliares con diversas superficies, cuyo precio mínimo de comercialización se estableció en $1,800.00 pesos por m2.

Con base en esta presentación los miembros del Comité Técnico aprobaron la subdivisión del Inmueble patrimonio del Fideicomiso 181.

De igual manera dentro de esta sesión se aprobaron las políticas de venta del Proyecto.

Con fecha del 9 de Mayo del 2005, se llevó a cabo la sesión del Comité Técnico**(Anexo35)**, donde se nombraron nuevos propietarios y suplentes de Promotora de Desarrollos de Puerto Cancún, S.A. de C.V.

Por otro lado se ratificó la aprobación de la subdivisión de los Lotes de Puerto Cancún, así como su comercialización y se otorgaron 10 días hábiles de plazo a partir del 9 de mayo del 2005 para que se emitiera la opinión y aprobación sobre los precios mínimos para comercializar y vender los Lotes respectivos. Para esto se presentó el Plan Maestro**(Anexo36)**, en el cual indica por medio de colores las secciones que integran el Proyecto de Puerto Cancún.

En la sesión del Comité Técnico del día 13 de Junio de 2005**(Anexo37)**, en la que surgió una controversia en cuanto al precio de los Lotes estipulado en el acta de la sesión del Comité Técnico del 29 de Junio del 2004, donde se pedía la revisión de dichos precios y superficies para llevar a cabo la comercialización y venta de los mismos.

Debido a que los Lotes aumentaron en el Proyecto Puerto Cancún, la PROMOTORA se opuso a brindar las atribuciones que se habían propuesto en la sesión antes mencionada, ya que esto no le convenía a la PROMOTORA por el crecimiento que se estaba dando en cuanto a los terrenos.

Este conflicto según los miembros del Comité Técnico surgieron por una falta y mala comunicación entre PROMOTORA Y FONATUR, por lo que el Comité Técnico designo como medio de comunicación y ventanilla única a partir de esta fecha de la sesión del Comité Técnico al CIP de FONATUR en Cancún al Director del Desarrollo Cancún en FONATUR.

La última sesión del Comité Técnico en 2005, fue la del 21 de Septiembre**(Anexo38)**, en la que se presentó el plano U-01/07-05**(Anexo39)**, el cual ya se encontraba autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, esto con la finalidad de actualizar la nomenclatura del Proyecto que fue presentada en la sesión del Comité Técnico del 29 de Junio del 2004, para dar por notificados a los miembros del Comité Técnico de la nueva nomenclatura.

Este plano señala los usos de suelo permitido, por lo que se convierte en un Plano Llave, ya que este plano podía seguir teniendo modificaciones.

Además dentro de esta misma sesión se presentó a la empresa que llevaría a cabo la supervisión de la obra, partiendo como fecha para esto en inicio del año 2006, por lo que se explicó a los miembros del Comité Técnico que la supervisión de las obras de infraestructura que se realicen en el Inmueble se dividirán en tres disciplinas y cada una de las cuales estará a cargo de una empresa especializada en el ramo, por lo cual se podría trabajar de manera coordinada o paulatinamente, con forme se vaya avanzando. Las tres disciplinas son:

- Topografía
- Laboratorio de materiales y control de calidad
- Supervisora de obra

Iniciando el 2006, se llevó a cabo la sesión del Comité Técnico del 1º de Febrero del 2006**(Anexo40)**, en el que se presentó el plano actualizado**(Anexo41)** de las superficies, densidades, medidas colindancias de los Lotes de Puerto Cancún.

Y en relación a los cambios que han sufrido los lotes del desarrollo, las partes acordaron que una vez que se constituya el Régimen de Propiedad Inmueble en Condominio se presentaría un plano definitivo de los Lotes.

También se informó que en las semanas subsecuentes al Huracán Wilma, se continuó con la obra en la zona de los canales y se detuvo con el relleno dado el costo excesivo generado que los transportistas estaban cobrando por la demanda de dicho servicio.

Así mismo se informó que por cuestiones estratégicas se daría prioridad a la infraestructura urbana de la zona hotelera, esto por la venta reciente que se había realizado del Lote Hotelero, pero posteriormente se continuaría con el resto del desarrollo.

En la sesión del Comité Técnico del 12 de Mayo del 2006**(Anexo42)**, se presentó el informe general del estatus fiscal del Fideicomiso 181**(Anexo43)**, donde se informó que el Fideicomiso inició sus operaciones como un Fideicomiso Inmobiliario en razón de que cumplía con los requisitos en la Ley de impuesto sobre la Renta (L.I.S.R.) y que a partir del 1º de Enero del 2006, pasó a ser considerado como un Fideicomiso con Actividad Empresarial, debiendo entonces cumplir con diversas obligaciones, entre las cuales se encuentra la de efectuar pagos provisionales del Impuesto sobre la Renta, mismos que se están realizando mensualmente a partir del mes de abril del 2006, lo cual ha sido supervisado por el FIDUCIARIO.

Dentro de esta misma sesión se presentó el informe general del avance de obras de infraestructura urbana del desarrollo**(Anexo44)**.

En continuación a las actividades de los avances de obra en infraestructura se tiene la programación de los trabajos a realizar en los siguientes periodos, para darle continuidad a estas acciones y así poder concluir este proyecto con gran éxito.

Las áreas a supervisar y proyectar entre Febrero y Junio del 2006 son las siguientes:

- Topografía
- Control de calidad
- Terracerías
- Obra civil
- Telmex
- Electricidad
- Agua potable
- Drenaje
- Cárcamos y emisores
- Dragados
- Instalaciones pluviales
- Instalaciones eléctricas en baja tensión
- Ruta crítica
- Seguimiento de autorizaciones de interconexión.

Con base en lo anterior se tiene programado para el **31 de Octubre del 2006**, el comienzo de los trabajos de interconexión de líneas Madrinas con Boulevard Kukulcán, la terminación del Tanque de almacenamiento, así como el inicio del Cárcamo Principal de Aguas residuales.

Las actividades ha realizar para lograr lo anterior son:

- Adquisición de las autorizaciones de interconexión
- Las canalizaciones están en proceso dado que las sub-bases de las etapas constructivas (2ª etapa A, 2ª etapa B y 4ª etapa) han sido entregadas en el mes de abril del presente año.
- El tanque de almacenamiento inició en Enero del 2006 y concluirá una vez que Aguakan haya recibido las instalaciones.
- Realizar el Proyecto Ejecutivo del Cárcamo Principal en conjunto con CAPA.

Para el **30 de Diciembre del 2006**, se tiene programada la terminación de interconexión de canalizaciones de agua potable, alcantarillado sanitario y electrificación, de igual manera la terminación del cárcamo secundario de aguas residuales y así como la del Emisor a presión de aguas residuales.

El proceso de entrega y recepción de las instalaciones mencionadas concluirá a más tardar en **Febrero del 2007**, así como también se llevará a cabo la entrega del Lote Hotelero con servicios y se habrán concluido las entregas de todas las instalaciones urbanas, además de hacer la prospección al **31 de Junio del 2007**, de finalizar la urbanización de la zona Hotelera, y se concluirá con las entregas de todas las instalaciones urbanas, con todos los tipos de vialidades y la entrada por la avenida Kukulcán.

IX. RESULTADOS Y BENEFICIOS ALCANZADOS

- Destrabar un megaproyecto complejo, de primera importancia para FONATUR, para Cancún y para México, proyecto que había estado inactivo por 16 años y que forma parte de la planeación inicial del complejo turístico a desarrollar en Cancún desde hace 25 años.

- Regenerar la actividad turística de Cancún, actualizando sus ofertas más productivas y reposicionándolo en el mercado internacional como el mejor centro turístico del Caribe, y uno de los mejores destinos de su tipo en el mundo.

- Fortalecer la actividad económica de la comunidad cancunense y de la zona al crear por lo menos 41,000 empleos directos e indirectos

- De acuerdo al Informe de Avance de Obra de Puerto Cancún, los trabajos deberán terminarse en diciembre de 2007.

IX.I BENEFICIOS

Los puntos en que se tiene avance son los siguientes:

❖ Desmonte	85%
❖ Caminos de Penetración	100%
❖ Tanque de Regularización A.P.	60%
❖ Carcomo Secundario 1	10%
❖ Emisor a Presión	5%
❖ Conexión Línea Troncal Kukulcán CFE	10%
❖ Dragados	45%
❖ Piedraplen y Subrasante	42%
❖ Agua Potable	18%
❖ Electrificación MT	16%
❖ Drenaje	19%
❖ Drenaje Pluvial	2%
❖ Entrada Bonampak	15%
❖ Canales Interiores	97%
❖ Bordos Marginales	10%
❖ Estudio y Diseño Campo de Golf	100%

- Los trabajos se efectúan de acuerdo al programa de obra.

IX.II Programa de Pagos

Monto de la Operación		$46,131,397.02
Enganche		
31/01/2000	$5,000,000.00	
05/06/2000	$5,000,000.00	
31/10/2000	$7,000,000.00	
		$17,000,000.00
Complemento Enganche		
31/10/2001	$2,896,471.53	
		$2,896,471.53
Capitalización Intereses		
31/10/2001	$114,067.28	
21/10/2002	$1,127,096.19	
		$1,241,163.47
Complemento Enganche 6 pagos		
30/04/2004	$948,894.80	
31/10/2004	$924,279.63	
30/04/2005	$896,229.79	
27/01/2006	$871,614.63	
28/04/2006	$844,423.46	
31/10/2006	$818,949.62	
		$5,304,391.93
Total Enganche		$25,200,863.46
Saldo de la Operación		$22,171,697.02
Cobranza Sobre Saldo Insoluto	$14,216,561.18	
Interés Moratorio (Puede Variar)	$7,910.70	
Interés ordinario	$4,431,389.75	
Saldo Insoluto por Pagar		$12,394,436.29

- Los pagos se están efectuando de forma puntual, no teniendo registrado morosidad.

Estos datos están basados con respecto al Estado de Cuenta enviado por la Subdirección de Recursos Financieros y con actualización hasta Septiembre del 2006 **(anexo45)**

X. INFORME FINAL DEL SERVIDOR PÚBLICO DE LA DEPENDENCIA O ENTIDAD ENCARGADA DE LA ELABORACIÓN DEL LIBRO BLANCO

El desarrollo turístico de Cancún, desde su inicio, registro una importante y creciente participación como destino turístico del Caribe. De 190 mil visitantes anuales que recibió en 1977, para el año 1987 ascendieron a 930 mil turistas. Para el 2000 fue de 329.9 ha visitantes, lo que significa duplicar la capacidad de los cuartos hoteleros con que actualmente cuenta. Los viajeros visitantes al Caribe provienen en un 70% de los Estados Unidos y Canadá, y sólo un 9% de Europa; dependiendo en un 100% de los sistemas de transportación aérea internacional y de la capacidad de mercadeo de las grandes cadenas operadoras de hoteles.

Dentro de los mega proyectos recibidos al principio de esta administración en el desarrollo turístico de Cancún destaca el fideicomiso conocido como Puerto Cancún, el cual hace referencia a una operación de poco más de US$46 millones dadas las 252.4 ha de superficie desarrollable, representando un precio de venta de poco más de US$18 por m2; a la fecha, del importe mencionado, han sido liquidados US$17 millones correspondientes al enganche adicionalmente a otros US$12 millones por concepto de cobranza.

El proyecto **Puerto Cancún**, desea integrar un desarrollo residencial turístico con capacidad para 10,000 cuartos, todos de nivel gran turismo internacional, una marina con capacidad mínima de 500 posiciones, y por lo menos un campo de Golf de firma reconocida con nivel PGA, el cual permita consolidar a Cancún como el destino turístico en el Caribe por excelencia.

La realización del proyecto se pactó originalmente el 31 de agosto de 2000, mediante la celebración de un Contrato de Fideicomiso de Garantía y Administración respecto de un terreno con una superficie aproximada de 3’299,289.02 M2 entre Athlón y FONATUR, en el cual se establece un monto US$60´278,020.39 como importe de la venta.

En virtud de que la superficie original del contrato de fideicomiso, fue ajustada de 329.9 ha. A 252.4 ha, debido a que las autoridades definieron el área desarrollable, el precio de venta original se ajustó de US$60.2 millones a US$46.1 millones, así como al ajuste del esquema de pago del enganche, en esta administración se ha protocolizado un segundo convenio modificatorio, en seguimiento a los dos contratos y su primer modificatorio celebrados durante al año 2000.

Es de gran importancia el recalcar la transferencia de propiedad del inversionista original a un nuevo grupo llamado “GRUPO KELLY” **(Anexo46)** que fue fundado por el Sr. Michael E. Kelly en 1994 y comenzó siendo sólo un Parque Marino en Panamá hasta que se convirtió en una de las cadenas hoteleras más grandes, de mayor crecimiento y de más reconocimiento en el medio turístico Mexicano. Este nuevo inversionista demostró contar con la experiencia y el capital financiero requerido para la ejecución del proyecto, y por ende para el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el fideicomiso para con FONATUR. Adicionalmente, por el ajuste en la superficie, acotándola solamente a la parte desarrollable pasando de 3,299 Ha a la superficie mencionada de 2,524 Ha.

Es gracias a este segundo modificatorio que se fijan compromisos y obligaciones para el cumplimiento de avances de obra, para las cuales simplemente hasta el mes de Junio del presente año se reportaron aportaciones por mas de US$ 46.6 millones, con los cuales se ha logrado el cumplimiento a la obligación de invertir 30 millones de dólares según las metas fijadas (canalizaciones de agua potable, alcantarillado sanitario, electrificación, construcción de mermas de servicio, señalización, por mencionar algunas), logrando inclusive el cumplimiento adelantado de algunas de estas obras, con etapas posteriores en que fue dividido el proyecto, así como el inicio de la parte comercializadora de la preventa de los primeros predios en el proyecto.

Al término de la presente administración será motivo de seguimiento por parte de la nueva administración de los avances de obra según la calendarización pactada, el total apego al cumplimiento del plan maestro autorizado por FONATUR, así como el cumplimiento de los pagos con base en la liquidación de la diferencia del enganche aun pendiente y pactada con sus términos, así como el seguimiento de las obligaciones financieras entre las que destaca la amortización del saldo insoluto conforme a la fecha pactada.

ATENTAMENTE

Ing. Oscar Camacho Ortega

Director Adjunto de Comercialización de FONATUR

Firma

Lic. John Mc Carthy

DIRECTOR GENERAL DE FONATUR

Firma

México, D.F., a 16 de noviembre de 2006

Mediante oficio DG-06-063 de fecha 25 de abril de 2006, el Titular del Fondo Nacional de Fomento al Turismo tuvo a bien designarme como responsable de coordinar la elaboración del Libro Blanco denominado PUERTO CANCÚN por lo que de conformidad con lo establecido en la normatividad aplicable en la materia, se procedió a la integración del Libro Blanco referido, con base en las siguientes consideraciones:

- El Titular de la Institución determinó y autorizó la elaboración del Libro Blanco en comento, así como los apartados que la conforman, la cual se reportó a la Secretaría de la Función Pública (SFP) mediante Oficio DAIT/JMTG/692/2006.

- Para la integración del Libro Blanco participaron diversas Unidades o Áreas Responsables las cuales revisaron y validaron el contenido de los temas que se desarrollaron.

- Conforme a lo previsto normativamente, se procedió al archivo y resguardo de la documentación soporte de los datos contenidos en el Libro Blanco por esta Unidad Responsable de su ejecución.

- La documentación e información antes señalada fue debidamente clasificada conforme a la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental y su Reglamento.

Por lo anterior, manifiesto en mi carácter de coordinador de la elaboración del Libro Blanco, que ésta se integró conforme al alcance, cobertura y contenido previstos en su Guía Temática Específica, que fue desarrollada conforme a los lineamientos establecidos, y que se cuenta con la documentación soporte que sirvió para su elaboración, la cual puede ser verificada y auditada, en su caso, por las instancias fiscalizadoras competentes para los efectos que haya lugar.

ATENTAMENTE

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN

Ing. Oscar Camacho Ortega

Director Adjunto de Comercialización