CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "SHF", REPRESENTADA POR LA LICENCIADA MARÍA ELENA ZALDÍVAR SÁNCHEZ, EN SU CARÁCTER DE DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN Y APODERADA LEGAL, ASISTIDA EN ESTE ACTO POR EL DOCTOR RAMÓN NÚÑEZ DE LA MORA, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR DE FOMENTO AL DESARROLLO URBANO Y ATENCIÓN A DESARROLLADORES, Y ÁREA REQUIRENTE; Y POR LA OTRA INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL INSTITUTO", REPRESENTADA POR EL SEÑOR JUAN JOSÉ OLVERA MOJARDIN, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL ALLENDE, GTO Y APODERADO LEGAL Y POR EL INGENIERO ERWIT REICHERT MACHORRO EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL ALLENDE, GTO, Y APODERADO LEGAL DE FORMA MANCOMUNADA; DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS, QUE A CONTINUACIÓN SE EXPRESAN:

D E C L A R A C I O N E S

I. La "SHF" declara, por conducto de su representante, que:

a) Es una Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo que se rige por su Ley Orgánica publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 11 de octubre de 2001, y que tiene su domicilio en la Ciudad de México;

b) Tiene interés en contratar la prestación de los servicios de "Servicio para la elaboración de Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Plan Maestro elaborado en congruencia con la metodología de los Desarrollos Certificados (MET-DC), en el cual se incluirá la elaboración de fichas de: 1.- Pre-requisitos, 2.- Gran Visión y 3.- Evaluación Técnica (RUBA), así como el estudio de viabilidad financiera, para el Proyecto de Desarrollo Certificado San Miguel Allende ubicado en el Municipio de San Miguel Allende, GTO"; en los términos, condiciones, plazos y características que se señalan en el anexo "A" de este instrumento;

c) Se encuentra debidamente representada para la celebración de este acto por la licenciada María Elena Zaldívar Sánchez, en su carácter de Directora de Administración y de apoderada legal, quien acredita su personalidad mediante escritura pública número 31,275 de fecha 1 de abril de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Antonio Rosado Sánchez, titular de la notaría pública número 199 de la Ciudad de México antes Distrito Federal, facultades que no le han sido limitadas, revocadas ni modificadas en forma alguna; y que manifiesta su consentimiento de que en la presente contratación, "EL INSTITUTO" no entregue la correspondiente póliza de fianza para garantizar el debido cumplimiento de las obligaciones contractuales a su cargo, en términos de los dispuesto por el último párrafo del artículo 48 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, y demás normatividad aplicable;

d) De conformidad con el oficio circular número 307-A.-4901, de fecha 11 de diciembre de 2015, emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, cuenta con la

autorización presupuestal para erogar recursos del ejercicio fiscal del año 2016, en el entendido de que, en su caso, el recurso a erogar por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2017, estará sujeto a la disponibilidad presupuestaria que autorice la misma Secretaría, en términos de las disposiciones legales aplicables, por lo que sus efectos estarán condicionados a la existencia de los recursos presupuestarios respectivos para la "SHF", sin que la no realización de la referida condición suspensiva origine responsabilidad alguna para las partes, en términos del artículo 25 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y demás normatividad relativa y aplicable;

e) El ejercicio del presupuesto correspondiente a esta contratación fue autorizado de conformidad con el oficio de fecha 16 de noviembre de 2016, emitido por su Director General en términos de la Disposición Novena de las Disposiciones Generales para la Celebración de Contratos Plurianuales de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, conforme con los artículos 24 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, 50 de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y el artículo 148 de su Reglamento, así como con las demás disposiciones normativas aplicables, a efecto de que la "SHF" pueda erogar recursos de ejercicios fiscales distintos, con motivo de esta contratación; en el entendido de que los compromisos excedentes no cubiertos quedarán sujetos, para los fines de su ejecución y pago, a la autorización y disponibilidad presupuestal del ejercicio 2017;

f) De acuerdo con lo señalado en el oficio de fecha 08 de noviembre de 2016, y con fundamento en el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, en los archivos de esta Entidad no existen antecedentes algunos con relación a los servicios objeto del presente contrato;

g) Este contrato fue dictaminado procedente por el Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de Sociedad Hipotecaria Federal, conforme con el acuerdo 4, adoptado en la Sesión Extraordinaria 13 de fecha 16 de noviembre de 2016; asegurándose las mejores condiciones disponibles en cuanto al precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes de acuerdo con la citada Ley, y

h) Este contrato se adjudicó al Instituto Municipal De Vivienda De San Miguel De Allende, GTO, debido al procedimiento de adjudicación directa, con fundamento en los artículos 26 fracción III y 41 fracción I y demás relativos y aplicables de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, y su Reglamento, así como las demás disposiciones jurídicas aplicables.

II. "EL INSTITUTO" declara, por conducto de su Apoderado Legal, que:

a) El Instituto Municipal de Vivienda de San Miguel de Allende, GTO es un organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, de la Administración Pública Municipal del Estado de GTO, creado mediante el Acuerdo Municipal de fecha 09 de noviembre del año 2004, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de GTO, bajo número 20, de fecha 04 de febrero del año 2005;

b) En su objeto social se encuentra la prestación de servicios como los que son del interés de la "SHF"; y que cuenta con el siguiente registro: Registro Federal de Contribuyentes con clave IMV050204QQ1;

c) Se encuentra debidamente representada para la celebración de este acto por el señor Juan José Olvera Mojardin, en su carácter de Director General del Instituto Municipal de Vivienda del Municipio de San Miguel de Allende, GTO y Apoderado Legal, quien acredita su personalidad mediante copia de la escritura pública número 11,058, de fecha 6 de noviembre del 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge García García, titular de la Notaría Pública número 9 ubicado en la Ciudad de San Miguel de Allende, Estado de GTO, y que cuenta con facultades suficientes para obligarla, las cuales no le han sido limitadas, modificadas ni revocadas en forma alguna;

d) De igual manera se encuentra debidamente representada para la celebración de este acto por el Sr. Juan José Olvera Mojardin, en su carácter de Apoderado Legal quien acredita su personalidad mediante copia de la escritura pública 11058, de fecha 6 de noviembre del 2015, otorgada ante la fe del licenciado Jorge García García, titular de la Notaría Pública número 9 ubicado en San Miguel de Allende, GTO, y que cuenta con facultades suficientes para obligarla, las cuales no le han sido limitadas, modificadas ni revocadas en forma alguna; De igual manera se encuentra debidamente representada para la celebración de este acto por el Sr. ERWIT REICHERT MACHORRO, en su carácter de Presidente del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de San Miguel de Allende, Gto., quien acredita su personalidad mediante copia certificada del Acuerdo del H. Ayuntamiento 2012-2015 de San Miguel de Allende, Gto., No. XLIV/VIII-B)31-03-14 de fecha 31 de marzo de 2014, por el que es nombrado Presidente del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de San Miguel de Allende, Gto.

e) Ha ofrecido a la "SHF", prestarle los servicios a que se refiere el inciso b) de la Declaración anterior, conforme con lo pactado en este contrato y en sus anexos, así como con la normatividad, legislación y reglamentación de la materia aplicable; cumpliendo al efecto con las especificaciones fijadas en las Normas Oficiales Mexicanas, en las Normas Mexicanas o, en su caso, las normas de referencia, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 55 y 67 de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización;

f) Cuenta con la capacidad jurídica y económica, así como con la organización y los elementos técnicos y humanos, especializados y necesarios, por lo que es patrón que reúne los requisitos a que se refiere el artículo 13 de la Ley Federal del Trabajo;

g) No se encuentra en alguno de los supuestos a que se refieren la fracción XX del artículo 8 de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos y los artículos 50 y 60 antepenúltimo párrafo de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público;

h) Conoce plenamente el contenido y los requisitos que establecen la normatividad y disposiciones jurídicas nacionales y extranjeras aplicables en la materia de contratación, a la fecha de celebración de este instrumento, así como el contenido de sus anexos;

i) Cumple con lo establecido en el artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación y de conformidad con la regla de la Resolución Miscelánea Fiscal que le resulte aplicable para los ejercicio fiscal de 2016, según lo establecido en el documento que se adjunta a este contrato como Anexo "B", y

j) Se encuentra al corriente de sus Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social, de conformidad con el numeral 4.2.6.1., Elementos del Subproceso del Manual Administrativo de Aplicación General en Materia de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, así como por el Acuerdo ACDO.SA1.HCT.101214/281.P.DIR y su Anexo Único, dictado por el H. Consejo Técnico, relativo a las Reglas para la obtención de la opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales en materia de seguridad social, según lo establecido en el documento que se adjunta a este Contrato como Anexo "C".

Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

C L Á U S U L A S

PRIMERA.- "EL INSTITUTO", se obliga ante la "SHF", a prestarle eficaz y lealmente los servicios de su especialidad, descritos en el inciso b) de la Declaración I de este contrato, de conformidad con los términos, condiciones y características que se señalan en el Anexo "A" de este instrumento; los cuales se denominarán, para fines de brevedad, como "LOS SERVICIOS", en el entendido de que, en su caso, los recursos a erogar por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2017, estará sujeto a disponibilidad presupuestaria que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en términos de las disposiciones normativas aplicables.

SEGUNDA.- En relación con lo expresado en la cláusula precedente, "EL INSTITUTO" se obliga además a lo siguiente:

a) Iniciar la prestación de "LOS SERVICIOS" a partir del 30 de noviembre de 2016, conforme con los términos y condiciones establecidos en este contrato y sus anexos, así como a terminarlos totalmente el 29 de noviembre de 2017;

b) Aportar por su cuenta todo el personal, así como todos los recursos, elementos materiales, accesorios y equipos que se requieran para la correcta prestación de "LOS SERVICIOS"; sin costo adicional para la "SHF", con excepción de aquellos que le correspondan a la "SHF" en los términos de los anexos de este instrumento;

c) Prestar "LOS SERVICIOS" conforme los procedimientos más adecuados que la técnica aconseje;

d) Tramitar por su cuenta o contar con las licencias o permisos que se requieran para la realización de "LOS SERVICIOS";

e) Prestar "LOS SERVICIOS" auxiliándose, del personal que esté debidamente capacitado y autorizado en términos de la legislación aplicable y de los anexos de este contrato;

f) Cumplir y vigilar que se cumpla estrictamente con las disposiciones legales y reglamentarias que resulten aplicables a la prestación de "LOS SERVICIOS", y en el evento de que, por incumplimiento de dichas disposiciones, se impusiere a "SHF" alguna multa o sanción, "EL INSTITUTO" se obliga a cubrir, por su cuenta, el importe de éstas y a realizar de inmediato los trámites correspondientes, a fin de regularizar la situación creada;

g) Ajustarse en la prestación de "LOS SERVICIOS", a las medidas de seguridad, horarios, días y otras especificaciones que la "SHF" determine, en caso de requerir el acceso a sus oficinas;

h) Destinar el número suficiente de sus trabajadores y colaboradores, y del personal calificado necesario a efecto de que "LOS SERVICIOS" sean prestados con la debida oportunidad, eficiencia y seguridad, de manera que los intereses de la "SHF" queden debidamente protegidos. Asimismo, "EL INSTITUTO" se obliga a proporcionar al personal que destine para la prestación de "LOS SERVICIOS", los elementos necesarios para el debido cumplimento de las obligaciones que para ella derivan de este instrumento;

i) Atender puntualmente a las indicaciones que para el eficaz desempeño de "LOS SERVICIOS" reciba de la "SHF" a través de la persona o personas autorizadas al efecto. Asimismo, presentar a la "SHF", cada vez que lo solicite, un reporte por escrito que contenga el estado que guardan "LOS SERVICIOS" de que se trata, así como sus comentarios respecto a éstos;

j) Poner en conocimiento de la "SHF", inmediatamente y en forma escrita, cualquier hecho o circunstancia que pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio de los intereses de la propia "SHF", a menos que la urgencia del caso requiera hacerlo por cualquier otro medio;

k) En su caso conservar en el lugar o lugares que la "SHF" le indique, los instrumentos o materiales necesarios para la adecuada prestación de "LOS SERVICIOS", en el entendido de que dichos instrumentos serán guardados bajo la exclusiva responsabilidad de "EL INSTITUTO";

l) Guardar estricta confidencialidad y/o reserva sobre la prestación de "LOS SERVICIOS", asumiendo la responsabilidad que por daños y perjuicios se pudiera causar a la propia "SHF" o a terceros;

m) En caso de que "EL INSTITUTO" incumpla en la prestación de "LOS SERVICIOS" en el plazo previsto en el inciso a) de esta cláusula, así como en los plazos específicos que se puedan señalar en el anexo "A" de este instrumento, cubrirá a la "SHF", por cada día natural de retraso, una pena convencional de uno al millar, sobre el monto total de "LOS SERVICIOS" no prestados oportunamente, durante los primeros cinco días naturales de retraso; de 1.5 al millar, sobre el monto total de "LOS SERVICIOS" no prestados oportunamente, por los cinco días naturales siguientes y de 2 al millar, sobre el monto total de "LOS SERVICIOS" no prestados oportunamente, por los días naturales subsecuentes; así como por la inadecuada ejecución de "LOS SERVICIOS" que dé lugar a reclamaciones o rechazo de éstos en términos del Anexo "A". No obstante, la "SHF" podrá considerar la aplicación de la referida pena convencional hasta por un plazo máximo de 20 días naturales,

siendo éste el límite a que hace referencia el artículo 53 Bis de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público. La pena convencional mencionada no será aplicable si la causa del retraso es imputable a la "SHF", o a su personal.

En este acto, "EL INSTITUTO" autoriza a la "SHF" a deducir de los pagos que, de conformidad con la cláusula Tercera de este contrato, la segunda deba hacer a la primera, el importe de la pena referida en el párrafo que precede, en el entendido de que cualquier pago de "LOS SERVICIOS" que tenga que realizar la "SHF" a favor de "EL INSTITUTO", quedará condicionado al pago que esta deba efectuar por concepto de penas convencionales. Lo anterior, sin perjuicio de hacer, en su caso, efectiva la garantía que se establece en la cláusula Tercera de este instrumento.

La suma de las penas convencionales pactadas en este contrato, no podrá en ningún caso exceder el plazo de cumplimiento de contrato que se expresa en la cláusula tercera. Si el monto de las penas llega al límite antes expresado, la "SHF" podrá iniciar el día hábil siguiente, el procedimiento de rescisión administrativa, salvo que resuelva, conforme con las disposiciones aplicables, iniciarlo dentro del plazo que éstas mismas prevén;

n) Reponer o realizar "LOS SERVICIOS" que resultaren rechazados o devueltos en un plazo de 5 días hábiles contados a partir de la manifestación del rechazo o devolución por parte de "SHF";

o) Facturar sus servicios enviando el Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI), conforme a la normatividad fiscal que resulte aplicable. El CFDI, en archivos PDF y XML, deberá depositarse en el siguiente Buzón: cfdshf@shf.gob.mx, marcándole copia a las siguientes direcciones de correo electrónico brobles@shf.gob.mx, omuñoz@shf.gob.mx y eogarcia@shf.gob.mx;

p) Sujetarse al calendario en el que se señalen las reuniones para la revisión de avances y de entrega final de "LOS SERVICIOS", de conformidad a lo establecido en el Anexo "A";

q) Sujetarse a lo dispuesto en el Anexo "D", en cuestiones de facturación, devolución, rechazo y/o condiciones específicas de "LOS SERVICIOS";

r) En su caso, brindar la información y documentación relacionada con el presente contrato, que le sea requerida por las autoridades fiscalizadoras, en los términos de lo señalado por el artículo 57 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, artículo 107 de su Reglamento, y demás normatividad relativa y aplicable;

s) En caso de así considerarlo conveniente, presentar ante la Secretaría de la Función Pública, su solicitud de conciliación por desavenencias derivadas del cumplimiento y/o ejecución del Contrato, debiendo cumplir con los requisitos contenidos en los artículos 77 y 78 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, y artículos 127 y 128 de su Reglamento, y demás disposiciones relativas y aplicables; sin perjuicio de lo anterior en los casos que resulte procedente, "SHF" y "EL INSTITUTO" se sujetarán a lo establecido en el DECRETO por el que se establecen las acciones administrativas que deberá implementar la Administración

Pública Federal para llevar a cabo la conciliación o la celebración de convenios o acuerdos previstos en las leyes respectivas como medios alternativos de solución de controversias que se susciten con los particulares, así como a los Lineamientos que la autoridad competente en la materia emita, y

t) Las demás que, en su caso, se contemplen en los anexos de este contrato.

En caso de que "EL INSTITUTO" incumpla con alguna de las obligaciones contempladas en este contrato, y en especial con las contenidas en esta cláusula, la "SHF" podrá iniciar en cualquier momento el procedimiento de rescisión que corresponda, en los términos del artículo 54 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, y demás normatividad aplicable.

Todas las obligaciones contenidas en este contrato y sus anexos y, en lo específico, las descritas en esta cláusula, se deberán ejecutar por medio de "EL INSTITUTO", sin que "SHF" tenga la posibilidad de dirección, vigilancia o capacitación sobre los empleados, trabajadores o personal que destine "EL INSTITUTO" para la prestación de "LOS SERVICIOS". En este sentido, cualquier facultad o prerrogativa que deriven a favor de "SHF" por la prestación de "LOS SERVICIOS" materia de contratación, o por virtud de este contrato o de cualquier normatividad que exista o pudiera existir, se entenderá que siempre ejercerá dicha facultad o hará valer dicha prerrogativa, por conducto del ejecutivo de cuenta o personal de contacto que para tales efectos determine "EL INSTITUTO", sin que pueda nunca ejercer dichas facultades o prerrogativas de manera directa "SHF" sobre los empleados, trabajadores o personal que "EL INSTITUTO" destine para la prestación de los servicios.

TERCERA.- La "SHF" se obliga a pagar a "EL INSTITUTO", en concepto de contraprestación, por la completa y total prestación de "LOS SERVICIOS", la cantidad de $3'678,000.00 M.N. (TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 Moneda Nacional), más los impuestos que en su caso se generen y correspondan, en los términos pactados en este contrato y sus anexos, a entera satisfacción de la "SHF". Dicha cantidad se pagará de la siguiente forma:

a) La cantidad de $735,600.00 M.N. (SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SESISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), más los impuestos que en su caso se generen y correspondan, correspondiente al 20% del monto total del contrato, cantidad que se entregará dentro de las 3 (tres) semanas posteriores a la firma del contrato, previa entrega que hace referencia el anexo "A", de conformidad con los términos y condiciones señalados en el mismo anexo;

b) La cantidad de $1'471,200.00 M.N. (UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), más los impuestos que en su caso se generen y correspondan, correspondiente al 40% del monto total del contrato, cantidad que se entregará dentro de los 6 (seis) meses posteriores a la firma del contrato, previa entrega que hace referencia el anexo "A", de conformidad con los términos y condiciones señalados en el mismo anexo; y

c) La cantidad de $1'471,200.00 M.N. (UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 Moneda Nacional), más los impuestos que en su caso se generen y correspondan, correspondiente al 40% del monto total del contrato, cantidad que se entregará dentro de los 12 (doce) meses posteriores a la firma del contrato,

previa entrega que hace referencia el anexo "A", de conformidad con los términos y condiciones señalados en el mismo anexo.

Dichas cantidades se pagarán a más tardar dentro de los 20 días naturales siguientes a la entrega de "LOS SERVICIOS" que se describen en el Anexo "A" de este contrato, previa presentación de la factura correspondiente que reúna los requisitos fiscales aplicables, y comprendan en forma desglosada el Impuesto al Valor Agregado, debidamente requisitada y suscrita por "EL INSTITUTO" en la que aparezca el visto bueno de la "SHF" y siempre que "EL INSTITUTO" hubiere cumplido con sus obligaciones contractuales, en los términos de los anexos de este contrato y de conformidad con el artículo 93 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

En este sentido, la "SHF" realizará, a través de la Unidad de Administración solicitante, dentro de los 5 días hábiles bancarios siguientes a la prestación de "LOS SERVICIOS", determinará si "EL INSTITUTO" cumplió con todos los requerimientos establecidos en este instrumento y sus anexos. "EL INSTITUTO" acepta en este acto que, en tanto la "SHF" no lleve a cabo la revisión referida, "LOS SERVICIOS" no se tendrán por aceptados.

Con fundamento en el último párrafo del artículo 48 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, se exceptúa a "EL INSTITUTO" de presentar la garantía de cumplimiento de este contrato.

En ese orden de ideas, las partes convienen en que para el caso de que "EL INSTITUTO" cumpla con las obligaciones contractuales estipuladas en el presente contrato y sus Anexos, el servidor público encargado de vigilar la administración y cumplimiento del contrato, extenderá una constancia de cumplimiento de las obligaciones, conforme los procedimientos internos de la "SHF".

Las partes convienen en que dentro del importe total por la prestación de los servicios materia de contratación, en los términos de esta cláusula, quedan comprendidos todos los gastos directos e indirectos que "EL INSTITUTO" tuviere que efectuar para la debida realización de la materia de este contrato y sus anexos, por lo que no tendrá derecho a recibir ninguna otra cantidad por concepto de viáticos, gastos o expensas; acordándose que el monto de contratación será fijo durante toda la vigencia del contrato, por lo que no podrá sufrir ajuste alguno.

En caso de que "EL INSTITUTO" no preste "LOS SERVICIOS" conforme con lo previsto en este instrumento, y sin perjuicio de las sanciones expresadas en el mismo, la "SHF" podrá ordenar su reposición o corrección inmediata, misma que "EL INSTITUTO" hará por su cuenta sin tener derecho a retribución por ello.

CUARTA.- La "SHF" se reserva el derecho de inspeccionar en todo tiempo la prestación de "LOS SERVICIOS" y de hacer a "EL INSTITUTO" por conducto de la persona o personas autorizadas por la primera al efecto, las observaciones que estime pertinentes en relación con el cumplimiento de este contrato. Asimismo, "EL INSTITUTO" se obliga a otorgar toda clase de facilidades y ayuda a las personas designadas por la "SHF" para que puedan llevar a cabo la inspección de que se trata.

"EL INSTITUTO" se obliga desde ahora a atender todas las observaciones que le hiciere la "SHF" a través de las personas autorizadas, y en el caso de que adujera razones técnicas para no hacerlo, deberá ponerlas a la consideración de la "SHF" mediante comunicación escrita, a fin de que ésta resuelva en definitiva.

Asimismo, "EL INSTITUTO" se obliga a sustituir a alguna o algunas de las personas destinadas para la prestación de "LOS SERVICIOS", cuando la "SHF" así lo solicite por escrito, en el entendido de que las nuevas personas designadas por "EL INSTITUTO" deberán cumplir los mismos requisitos de experiencia y capacidad que tenía el personal originalmente destinados para la prestación de "LOS SERVICIOS".

QUINTA.- "EL INSTITUTO" se obliga a defender a la "SHF", sin cargo alguno para ésta, de las reclamaciones de terceros basadas en que "LOS SERVICIOS", o el resultado de estos, constituyen trasgresión a algún derecho de autor, o bien, invasión o trasgresión a alguna patente, marca, licencia, o que viola registro de derechos, o cualquiera otro relativo a la propiedad intelectual o industrial, siempre y cuando la "SHF" le dé aviso por escrito de tales reclamaciones en un plazo no mayor de cinco días hábiles bancarios contados a partir del día siguiente en que se hubiere practicado el emplazamiento o notificación. Asimismo, en ese plazo la "SHF" deberá entregar la información y asistencia del caso o establecer las causas por las cuales esté impedida de proporcionarlas. En este mismo supuesto, la "SHF" se obliga a efectuar las gestiones necesarias a fin de que "EL INSTITUTO" pueda representarla en el proceso o procedimiento respectivo.

En el caso de que se dictara sentencia definitiva en contra de la "SHF", con o sin intervención de "EL INSTITUTO", esta última se obliga a pagar las sumas a que sea condenada la "SHF", o las cantidades que se deriven del arreglo que se tuviere con el tercero, pero no será responsable por ninguna cantidad derivada de compromisos contraídos por el citado arreglo si ésta no cuenta con el previo consentimiento de "EL INSTITUTO" dado por escrito, el cual deberá otorgarse invariablemente dentro de los cinco días posteriores a aquel en que tenga conocimiento del pretendido arreglo.

En todo caso, "EL INSTITUTO" se obliga a tomar las medidas necesarias para que la "SHF" continúe recibiendo "LOS SERVICIOS" en los plazos y condiciones convenidos.

SEXTA.- "EL INSTITUTO" se hace responsable ante la "SHF" de la conducta y eficiencia de la persona que, en su caso, destine para la prestación de "LOS SERVICIOS". Igualmente, en el evento de que "EL INSTITUTO" no cumpla con alguna de las obligaciones que en virtud de este contrato, del uso, de la buena fe, de la ley o de la normatividad son a su cargo, será responsable de los daños y perjuicios que su incumplimiento cause a la "SHF" o a terceros. Sin perjuicio de lo anterior, la "SHF" podrá rescindir administrativamente este contrato sin responsabilidad alguna a su cargo, o bien, exigir su cumplimiento haciendo en su caso efectiva la pena convencional que se menciona en la cláusula Segunda de este instrumento.

Las partes convienen en que la "SHF" podrá exigir el cumplimento de este contrato a "EL INSTITUTO" conforme con lo expresado en esta cláusula, y en el evento de que continuaran los incumplimientos, podrá rescindir administrativamente este instrumento, de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula Tercera de este instrumento.

En caso de que "EL INSTITUTO" falle en la prestación de "LOS SERVICIOS" materia de contratación, la "SHF" tendrá el derecho de adquirirlos, por sí o por medio de terceros, con cargo a "EL INSTITUTO".

En el evento de que "EL INSTITUTO" hubiere faltado a la verdad en relación con lo expresado en el inciso g) de la declaración II de este contrato, la "SHF" dará por rescindido administrativamente este instrumento en la forma convenida en el mismo.

SÉPTIMA.- "EL INSTITUTO" se constituye, por su carácter de patrón, en responsable único de las relaciones entre él y las personas que destine en la prestación de "LOS SERVICIOS", así como de las personas que le coadyuven, además de las dificultades o conflictos que pudieran surgir entre él y dichas personas o de estas últimas entre sí. También será responsable de los accidentes que se originen con motivo de la prestación de dichos servicios y responderá, asimismo, de todos los daños y perjuicios que se llegaren a ocasionar a la "SHF" o a terceros, con motivo o como consecuencia de la prestación u omisión en la prestación de los referidos servicios, si el accidente es imputable a la persona que destine "EL INSTITUTO" para la prestación de "LOS SERVICIOS".

"EL INSTITUTO", por su carácter de patrón para con sus trabajadores y con el personal que dispondrá para la prestación de "LOS SERVICIOS", se encargará de delimitar legalmente, que en ningún caso se deberá tomar a la "SHF" como patrón sustituto, obligándose desde este momento a que, si por alguna razón le llegare a fincar alguna responsabilidad a la "SHF" por ese concepto, "EL INSTITUTO" le reembolsará a la "SHF" cualquier gasto en que, por tal motivo, incurriere ésta.

OCTAVA.- La vigencia de este contrato es a partir del 30 de noviembre de 2016 y hasta el 29 de noviembre de 2017, conforme con los términos y condiciones establecidos en el presente instrumento y sus anexos.

Sin embargo, las partes previo al vencimiento de la fecha de cumplimiento y a sus ampliaciones o prórrogas a solicitud expresa de "EL INSTITUTO", y por caso fortuito o fuerza mayor, o por causas atribuibles a la "SHF", podrán modificar el contrato a efecto de ampliar la fecha para la entrega de los resultados en la prestación de "LOS SERVICIOS". En este supuesto deberá formalizarse el convenio modificatorio relativo y no procederá la aplicación de las penas convencionales respectivas.

Durante la vigencia pactada y, en su caso, durante la ampliación o prórroga que al efecto convengan, la "SHF" podrá dar por terminado anticipadamente este contrato, sin responsabilidad alguna a su cargo, entre otras causas, cuando no cuente con la autorización de la partida presupuestal correspondiente en términos de las disposiciones legales aplicables, mediante simple aviso escrito que dé a "EL INSTITUTO" por lo menos con 5 días naturales de anticipación a la fecha respectiva.

NOVENA.- Cuando en la prestación de "LOS SERVICIOS" se presente caso fortuito o fuerza mayor, la "SHF" podrá suspender la prestación de los mismos, en cuyo caso sólo se pagarán a "EL INSTITUTO" "LOS SERVICIOS" que se hayan prestado efectivamente.

Cuando la suspensión obedezca a causas imputables a la "SHF", ésta pagará a "EL INSTITUTO" los gastos no recuperables durante el tiempo de la suspensión, siempre que dichos gastos sean razonables, estén debidamente comprobados y se relacionen directamente con este contrato, previa aprobación por escrito de la "SHF".

El pago de dichos gastos no recuperables se realizará dentro de los 20 días naturales siguientes a la presentación de la documentación respectiva por parte de "EL INSTITUTO".

DECIMA.- Los anexos que se mencionan en este contrato, debidamente identificados con la firma de las partes se agregan a este instrumento como parte integrante del mismo. Asimismo, las partes se obligan a firmar todas y cada una de las páginas de este contrato y sus anexos.

Las partes convienen que en el evento de que alguno o algunos de los términos y condiciones estipulados en las cláusulas de este contrato difieran o existiera cualquier discrepancia con los términos y condiciones previstos en los anexos a que se refiere el párrafo precedente, prevalecerán las primeras sobre los segundos, para todos los efectos legales correspondientes.

En ese mismo sentido, las partes convienen que en el evento de presentarse alguna discrepancia entre el presente Contrato y los actos y/o documentos derivados del procedimiento de contratación, prevalecerán estos últimos sobre el primero; lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el clausulado de este Contrato.

DECIMAPRIMERA.- Las partes convienen en que las comunicaciones que se envíen relativas a este contrato, deberán dirigirse a las personas y domicilios señalados en esta cláusula, en el entendido de que dichas comunicaciones deberán ser suscritas por personal con facultades suficientes para tratar la materia a que se refieran. A efecto, las partes acuerdan:

Por parte de "EL INSTITUTO" a la "SHF", la Avenida Ejército Nacional número 180, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11590, Ciudad de México.

A la atención de Doctor Ramón Núñez de la Mora, Director de Fomento al Desarrollo Urbano y Atención a Desarrolladores.

Asimismo el Maestro Oscar Tlacaelel Muñoz Bravo, Subdirector de Desarrollos Certificados, el cual será el servidor público responsable de administrar y vigilar el cumplimiento de este contrato, de manera coordinada con el Servidor Público indicado en el párrafo anterior.

Por parte de la "SHF" a "EL INSTITUTO", en Antiguo Camino Real a Querétaro número 2, esquina con Avenida Américas, Colonia El Deportivo, en San Miguel Allende, GTO.

A la atención al Señor Juan José Olvera Mojardin, Director General del Instituto Municipal de Vivienda de San Miguel Allende, GTO y Apoderado Legal, y al Ingeniero Erwit Reichert Machorro, Presidente del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de San Miguel Allende, GTO.

DECIMA SEGUNDA.- "EL INSTITUTO" no podrá traspasar o ceder total o parcialmente la materia de éste contrato. Se exceptúan de lo anterior, los derechos de cobro derivados de este instrumento, previa conformidad de la "SHF" dada por escrito.

Sin perjuicio de lo estipulado en el párrafo anterior, "SHF" manifiesta desde ahora su conformidad para que "EL INSTITUTO", únicamente pueda ceder sus derechos de cobro a favor de un Intermediario Financiero mediante operaciones de Factoraje o Descuento Electrónico en el programa de Cadenas Productivas de Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, en los términos de la normatividad relativa y aplicable.

DECIMATERCERA.- "EL INSTITUTO" reconoce que la información y documentación que la "SHF" le proporcione, así como los datos y resultados obtenidos de "LOS SERVICIOS", son confidenciales y/o reservados y propiedad de la "SHF"; por tal razón, "EL INSTITUTO" se obliga a guardar y mantener en absoluta confidencialidad y/o

reserva toda la información, tangible e intangible, que llegara a obtener referente a la "SHF" y cualquier otro tercero, para la realización y prestación de "LOS SERVICIOS", así como los resultados y/o productos derivados de su ejecución. Por lo que deberá mantener el secreto profesional a que está obligada "EL INSTITUTO" por el desarrollo de "LOS SERVICIOS".

"EL INSTITUTO" se obliga a utilizar la información confidencial y/o reserva únicamente para la realización y cumplimiento de este contrato, quedándole estrictamente prohibido, divulgarla por cualquier medio a terceros o darle un uso diverso al establecido en este instrumento, ni aún a nivel curricular, salvo autorización previa y por escrito de la "SHF", y en términos de la legislación aplicable.

"EL INSTITUTO" se obliga a manejar la información confidencial y/o reservada propiedad de la "SHF", y cualquier otro tercero, igual o mejor que su propia información confidencial.

A la terminación o rescisión de este contrato, "EL INSTITUTO" se obliga a devolver a la "SHF", toda la información obtenida y/o generada para la realización de "LOS SERVICIOS", así como a entregar los productos derivados de su ejecución, en los términos y condiciones que se describen en el anexo "A" del presente instrumento.

La obligación de confidencialidad a cargo de "EL INSTITUTO" a que se refiere esta cláusula, permanecerá vigente con toda su fuerza y vigor aún después de terminada la vigencia de este contrato, en términos de las disposiciones legales aplicables.

"EL INSTITUTO" y su personal no podrán reproducir, alterar, transmitir o comercializar la información o los códigos que la "SHF" le proporcione, a efecto de llevar a cabo cualquier actividad que no se comprenda en la prestación de "LOS SERVICIOS". En caso de incumplimiento de esta obligación, "EL INSTITUTO" atenderá a la responsabilidad civil, penal, administrativa y demás que resulten en su contra en términos de la normatividad aplicable.

"EL INSTITUTO" deberá considerar en todo momento que la información que la "SHF" le proporcione para la prestación de "LOS SERVICIOS", por sí o través del o los terceros que al efecto designe, está en su caso clasificada como reservada y/o confidencial en términos de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y demás disposiciones jurídicas que de ella emanen, o que se encuentra protegida por el secreto regulado por el artículo 142 de la Ley de Instituciones de Crédito, o demás disposiciones jurídicas que de ella emanen; por lo que deberá extremar todas las medidas que sean necesarias para salvaguardar y mantener el carácter de dicha información; por lo que "EL INSTITUTO" no podrá otorgar un uso distinto a la misma, diferente al objeto de este Contrato; siendo responsable además, por la violación de las disposiciones contenidas en dichos ordenamientos y disposiciones jurídicas.

DECIMACUARTA.- Las partes convienen en que para efectos de la Ley Federal del Derecho de Autor, y demás normatividad relacionada con los derechos de propiedad intelectual comprendidos en esta contratación, el resultado de "EL INSTITUTO" se encuadra en el supuesto de obra por encargo que contempla el artículo 83 de la referida ley, por lo que la titularidad de los derechos patrimoniales sobre el resultado de los mismos le corresponde a la "SHF".

En este sentido, "EL INSTITUTO" reconoce que los términos y condiciones de este contrato y sus anexos son claros y que entiende y acepta los alcances de los mismos, en términos de lo señalado exclusivamente por el segundo párrafo del artículo 83-Bis de la Ley Federal del Derecho de Autor.

El pago a que se refiere la cláusula Tercera incluye el costo por la titularidad y el derecho a que se refiere esta Cláusula.

Si para la prestación de "LOS SERVICIOS", es necesario que se reproduzcan o imiten la denominación o siglas de la "SHF", ésta podrá otorgar la autorización respectiva.

DÉCIMAQUINTA.- Las partes convienen que en lo no expresamente previsto en este contrato, serán aplicables las disposiciones relativas de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y su Reglamento, así como del Código Civil Federal, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y del Código Federal de Procedimientos Civiles, y que para su interpretación y cumplimiento judicial, se someten a los tribunales competentes con jurisdicción en la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles en virtud de cualquier otro domicilio presente o futuro, o por cualquier otra causa.

Al efecto, las partes señalan como sus domicilios los siguientes: la "SHF", la Avenida Ejército Nacional número 180, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11590, Ciudad de México, y "EL INSTITUTO" en Antiguo Camino Real a Querétaro número 2, esquina con Avenida Américas, Col. El Deportivo, en San Miguel Allende, GTO.

Este contrato se suscribe en dos ejemplares, en la Ciudad de México, el día 30 de mes de noviembre de 2016, y queda uno en poder de cada una de las partes.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL,
SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO,
INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO.

Lic. María Elena Zaldívar Sánchez.
Directora de Administración y Apoderada Legal.

Dr. Ramón Angel Núñez de la Mora.
Director de Fomento al Desarrollo Urbano y Atención a Desarrolladores.

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

Juan José Olvera Mojardin
Director General del Instituto Municipal de Vivienda de San Miguel Allende, Gto. y Apoderado Legal.

Ing. Erwit Reichert Machorro
Presidente del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de San Miguel Allende, Gto. y Apoderado Legal.

IMUVI

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

UNIDOS PODEMOS
El Gobierno de Todos

San Miguel de Allende, Gto., a 18 de noviembre del 2016

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
Dr. Ramón Núñez de la Mora
Director de Fomento al Desarrollo Urbano y Atención a Desarrolladores

Sirva la presente para declarar bajo protesta de decir verdad que, de acuerdo a la normatividad vigente aplicable al **Instituto Municipal de Vivienda de San Miguel de Allende, Gto.**, los contratos y convenios que sean celebrados por esta entidad deberán ser firmados de forma mancomunada por el titular de la **Dirección General del Instituto Municipal de Vivienda de San Miguel de Allende, Gto., Juan José Olvera Mojardín** y el **Presidente del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de San Miguel de Allende, Gto., Ing. Erwit Reichert Machorro.**

Atentamente,

Juan José Olvera Mojardin
Director General del IMUVI

Ing. Erwit Reichert Machorro
Presidente Consejo Directivo
IMUVI

ANEXO “A”

SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

SHF
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Anexo "A"

Términos de Referencia

PARTIDA	PROYECTO	UBICACIÓN
ÚNICA	"Servicios para la elaboración de Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Plan Maestro elaborado en congruencia con la metodología de los Desarrollos Certificados (MET-DC), en el cual se incluirá la elaboración de las fichas de: 1.- Pre-requisitos, 2.- Gran Visión y 3.- Evaluación Técnica (RUBA), así como el estudio de viabilidad financiera, para el Proyecto de Desarrollo Certificado *San Miguel de Allende* ubicado en el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato"	**San Miguel de Allende, Guanajuato**

1. INTRODUCCIÓN.

El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 (PND) establece cinco metas nacionales, la segunda de ellas está orientada a lograr un "*México incluyente*"[1] y tiene como propósito garantizar el ejercicio efectivo de los derechos sociales de todos los mexicanos, vinculando el capital humano con las oportunidades económicas para disminuir las brechas de desigualdad.

Esta meta, propone como objetivo nacional "*Proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna*"[2], de éste se desprenden cinco objetivos sectoriales, de los cuales destacan el tercero y cuarto, que a la letra indican:

Objetivo 3. *Consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes.*

Objetivo 4. *Fomentar el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo a estándares de calidad internacional.*[3]

Bajo estas premisas, los Desarrollos Certificados (DC) constituyen un modelo de desarrollo urbano sostenible que promueve la productividad, la inclusión social y la sustentabilidad, mediante estrategias óptimas de gestión, aprovechamiento del suelo, de infraestructuras, equipamientos y de ventajas competitivas de la economía local y su inserción a la economía regional.

Además de considerar esquemas sustentables de movilidad y de prevención de riesgos naturales y antropogénicos. Para que los DC tengan plena viabilidad, es necesario que se circunscriban a un ámbito de planeación urbana que norme el proyecto del desarrollo a certificar, así como la zona de impacto del mismo.

En este sentido, y de conformidad con el "Reglamento Interno de la Comisión Intersecretarial de Vivienda" y los "Lineamientos de Operación del Grupo de Evaluación, Autorización, Promoción y Seguimiento de los Desarrollos Certificados", es necesario contar con todos los elementos necesarios para conformar un DC, tal es el caso del Programa Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) del polígono de ubicación del Proyecto de DC y del Plan

[1] Ver numeral VI.2. México Incluyente, Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, Gobierno de la República.
[2] Ver objetivo 2.5 del numeral VI.2. México Incluyente, Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, Gobierno de la República.
[3] DECRETO por el que se aprueba el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018, 4. Alineación a las Metas Nacionales del Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, Diario Oficial de la Federación 16 de diciembre de 2013, pág. 17 y 18.

Maestro del Proyecto de DC, en el que se incluya la elaboración de las distintas fichas que integran la MET-DC orientada a validar la viabilidad técnica del Proyecto de DC: 1. Pre-requisitos, 2. Gran Visión y, 3. Evaluación Técnica (RUBA: Regional, Urbana, Barrial y Arquitectónica), así como el estudio de viabilidad financiera del Proyecto.

Con base en los elementos antes descritos, a SHF le es posible evaluar la viabilidad normativa, técnica y financiera de cada proyecto aspirante a Certificarse.

2. JUSTIFICACIÓN.

Toda vez que los proyectos de DC tienen un alto impacto urbano en determinadas zonas de un centro de población, resulta necesario que previo a su instrumentación se cuente con los elementos normativos, técnicos y financieros necesarios (PPDU y plan maestro que incluya las fichas integrantes de la MET-DC así como el estudio de evaluación financiera correspondiente), para validar su viabilidad dentro del proceso de certificación.

Los presentes Términos de Referencia (TDR), tienen por objeto ser la guía metodológica para la elaboración de los programas parciales de desarrollo urbano y planes maestros de los desarrollos certificados, los cuales deben incluir la elaboración de fichas integrantes de la MET-DC así como los estudios de viabilidad financiera de cada uno de los proyectos en proceso de Certificación.

3. OBJETIVOS

Objetivo General: Contar con los elementos normativos, técnicos y financieros necesarios para que los proyectos de Desarrollo Certificado puedan ser validados en cada etapa del proceso de certificación.

Objetivos Particulares:

- Contar con el programa de desarrollo urbano que de forma específica, permita a la integración plena y sustentable del Proyecto de Desarrollo Certificado a la ciudad en la cual éste se localizará, propiciando su crecimiento ordenado, en armonía con el medio físico natural y con plena satisfacción de los bienes y servicios requeridos por la comunidad.
- Contar con el plan maestro del proyecto de desarrollo certificado que aporte los elementos técnicos necesarios y financieros para validar funcionalmente el Proyecto de DC, además de garantizar su cumplimiento respecto a lineamientos y criterios de los Desarrollos Certificados.

4. ALCANCE DEL SERVICIO.

4.1 Calendario, Programa de Trabajo y Diagnóstico Preliminar del Área de Estudio y la Información Disponible

4.1.1 Calendario y Programa de Trabajo

SHF y el Instituto establecerán los tiempos y compromisos a través de un calendario de actividades detallado en el que se incluya:

- Programa de trabajo, con fechas de inicio y término por etapa.
- Descripción de actividades por etapa, especificando el detalle de las actividades calendarizadas, visitas y entrevistas a desarrollar por el Instituto.

- Descripción de las áreas de la organización que participarán en el desarrollo de los trabajos.
- Entregables a presentar por etapa.

4.1.2 Diagnóstico Preliminar del Área de Estudio y la Información Disponible

Este documento deberá considerar una descripción general del área de estudio de ubicación del Proyecto de DC y de aplicación del PPDU, considerando su ubicación, superficie total, número total de habitantes, principales vías de comunicación, así como principales equipamientos e infraestructura existentes.

Asimismo, el Instituto deberá incluir en el Diagnóstico una relación de la información requerida para el desarrollo de cada uno de los entregables, especificando su disponibilidad y agentes responsables de proveerla, en particular, deberá incluir una relación de los actores públicos y privados involucrados en el proceso para el desarrollo del PPDU.

4.2 Programa Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU)

Los alcances para la elaboración del PPDU corresponden a los "*Términos de Referencia para la implementación del Plan/Programa Parcial de Desarrollo Urbano*" publicados en octubre de 2014 por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Dirección General de Desarrollo Urbano, Suelo y Vivienda. En particular, los contenidos deberán estar basados en el ***Anexo Técnico de la SEDATU*** para la elaboración del PPDU. Adicionalmente, para el polígono a certificar, los lineamientos y políticas aplicables a éste tendrán que corresponder a los lineamientos de los Desarrollos Certificados.

El nombre, contenido y horizonte de planeación del PPDU podrá variar de conformidad con la legislación estatal y local que aplique, supervisándose y validándose por las autoridades competentes de cada orden de gobierno.

Los alcances mencionados son enunciativos más no limitativos, por lo que cada tema deberá ser enriquecido con la experiencia del Instituto responsable de formular el trabajo, debiendo cumplir como mínimo con los puntos citados. De manera rigurosa, se deberá observar la política general de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Anexo metodológico para la elaboración del Plan/Programa Parcial de Desarrollo Urbano

I. Antecedentes

I.1. Introducción

Explicar de manera clara, sencilla y objetiva la importancia del Plan/Programa Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU). Comentar la trascendencia de contar con este instrumento. Indicar la estructura metodológica del PPDU y los puntos medulares que apoyan la instrumentación de las propuestas. En caso de tratarse de una actualización, será necesario, describir las condiciones actuales que se presentan en el PPDU vigente y la razón técnica de su actualización.

I.2. Fundamentación jurídica

Definir las bases jurídicas que sustentan la elaboración del PPDU, destacar los elementos de enlace y congruencia con los instrumentos de planificación urbana vigentes a nivel nacional, estatal, subregional, municipal y de centro de población. El PPDU debe fundamentarse en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de vivienda, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Ley General de Protección Civil, Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018, Programa Especial de Cambio Climático,

Programas Sectoriales y Especiales del Gobierno de la República que incidan en el desarrollo urbano; así como en cualquier ordenamiento jurídico federal y local aplicables, reglamento estatal y/o municipal en la materia y otros instrumentos de planeación urbana y/o territorial con vigencia legal, o que aún en calidad de estudios, contengan información relevante y que incida en el área de estudio.

I.3. Delimitación del área de actuación del PPDU.

Se describirá el territorio que comprenderá el polígono de actuación del PPDU, considerando los vértices, rumbos y líneas de delimitación. Se analizará con base en fotografía de satélite actualizada, debidamente geo-referenciada, la poligonal de actuación del PPDU.

II. Análisis de la situación urbana actual (Diagnóstico-pronóstico)

Se evaluará el potencial de desarrollo del área de estudio, identificando problemas y potencialidades, así como previendo su situación futura, con base en el análisis de cinco aspectos fundamentales: el ámbito subregional; medio físico natural; medio físico transformado; aspectos socioeconómicos y administración del desarrollo urbano.

De manera puntual deberá analizar la ubicación geográfica de los diferentes grupos de edad de la población y el equipamiento, esto ayudará a determinar el déficit de equipamiento y/o la subutilización del mismo; la localización de la vivienda abandonada, identificar los predios baldíos, las zonas en decadencia u obsolescencia y el análisis de la ocupación del territorio en los últimos 20 años. El análisis ofrecerá un panorama claro de las fortalezas y debilidades del polígono de actuación, permitirá tener una perspectiva de la situación a futuro.

A fin de obtener una visión integral de los desajustes y carencias en el desarrollo urbano de la zona, se deberá elaborar un pronóstico con un horizonte de largo plazo (10 a 15 años), sustentado en el análisis de las siguientes variables: comportamiento demográfico; ocupación del territorio; desarrollo y potencial de actividades productivas; aprovechamiento, utilización y deterioro del medio físico natural, especificando los escenarios posibles.

La presentación de dicho análisis no podrá ser más del 25% del estudio, la información adicional podrá presentarse en anexos técnicos y/o estadísticos. Se deberán considerar todos los incisos cuya problemática resulte relevante para el plan o programa de desarrollo urbano que se está formulando y de ser el caso, se explicarán las razones de los que no sean relevantes, entre los que se encuentran:

II.1. Ámbito subregional

Se estudiará el contexto subregional, municipal y de la ciudad en que se ubica el polígono de actuación, de sus intercambios con el centro de población, el municipio y la región, así como el equipamiento e infraestructura existente de carácter municipal o regional estudiando su nivel de capacidad, funcionamiento y nivel de servicio.

Lo anterior con el propósito de identificar fortalezas y debilidades de la poligonal en estudio.

II.2. Medio físico natural

Descripción detallada de las características topográficas del lugar y registro puntual de las condiciones climáticas: precipitación pluvial; temperatura mínima y máxima (mes en que se alcanzan cada una de ellas) y temperatura promedio anual.

Análisis de la hidrología superficial y subterránea de la zona de aplicación del PPDU. Se realizarán proyecciones estadísticas para calcular el tiempo medio de abastecimiento de agua en función del recurso disponible y de fuentes alternativas.

El estudio incluirá análisis geológico: descripción del tipo de rocas, fracturas, fallas y zonas sísmicas, entre otras; edafológico: caracterización de los diversos tipos de suelo, a fin de determinar la fragilidad del territorio, los riesgos y vulnerabilidad ante eventos naturales (climáticos, geológicos y geomorfológicos).

Se identificarán las diferentes regiones ecológicas en el área de estudio a fin de proponer que se regulen, con criterios ambientales las actividades económicas para evitar asentamientos humanos en zonas de reserva ecológica. El mismo proceso de análisis se llevará a cabo en el caso del uso actual del suelo y las actividades productivas (agropecuarias, industriales y/o de servicios); se identificarán las zonas declaradas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) como de valor arqueológico.

En lo que se refiere a aptitud del suelo, el análisis del medio físico natural, permitirá identificar las zonas aptas y no aptas para el desarrollo urbano, con la finalidad de planificar a largo plazo la expansión del área urbana.

Se evaluará la problemática ambiental: zonas inundables; de extracción de bancos de material; deforestación; fuentes de contaminación; sobreexplotación de recursos y deterioro del paisaje urbano.

En caso de existir mapa de riesgos, considerarlo en el análisis.

II.3. Medio físico transformado

Se describirá con precisión la zona de estudio y su relación con el área urbana de la ciudad: estructura urbana, traza, tendencias de crecimiento histórico, superficie urbana actual (señalar la proporción tanto del territorio ocupado, como baldío, subutilizado, y/o en decadencia; expresar esta relación, en números absolutos y relativos), densidad de población y usos del suelo.

Se considerará el análisis de los siguientes componentes, de acuerdo con el caso específico:

- Suelo: Se investigará la forma de utilización actual del suelo, con base en los siguientes factores: uso, intensidad de uso (CUS y COS), asentamientos irregulares, tenencia y valor comercial; en particular el suelo vacante intraurbano y zonas urbanas subutilizadas o en decadencia, así como el reciclamiento de zonas sujetas a procesos de obsolescencia, realizar el inventario de suelo apto para el desarrollo urbano. Con estos elementos se determinará la disponibilidad de territorio para el desarrollo futuro y el potencial de la zona para su densificación y redensificación.
- Infraestructura: Se estudiará el estado actual y la potencialidad de los sistemas de agua potable; drenaje (de aguas negras y pluvial), electrificación, alumbrado público, teléfonos, redes de hidrocarburos (si es el caso) y pavimentos existentes en la zona de estudio del PPDU. Para efectuar este análisis, se registrarán -según el tipo de servicio- las siguientes variables: captación, conducción, regulación, estado y capacidad de las redes, tomas, acometidas, déficit, superávit, tratamiento, fuentes potenciales de abastecimiento, descargas, cobro y derechos de vía, entre otros. Identificar el estado que guardan los derechos de vías de carreteras, líneas de alta tensión, cuerpos de agua, entre otros. En caso de contar con infraestructura regional señalar las ventajas o desventajas para el polígono de actuación.
- Vivienda: El análisis estará orientado a conocer las condiciones y disponibilidad de vivienda en la zona, mediante el registro de los siguientes datos: cantidad de viviendas; estado físico; déficit; régimen (propia o alquilada); promedio de habitantes por vivienda y características de sus habitantes; status de la vivienda

(ocupada, abandonada o de uso temporal). Es importante identificar el estado que guardan los desarrollos habitacionales construidos en los últimos 10 años, con el objetivo de plantear soluciones a la problemática detectada (carencia de servicios, comercio básico, transporte, equipamiento, entre otros).

- Esta información permitirá identificar el comportamiento de la vivienda, lo cual ayudará a definir proyectos de regeneración urbana, programas de redensificación, instrumentos para incentivar la ocupación de predios baldíos e instrumentos para captar la plusvalía generada por intervenciones y mejoras en el entorno urbano.
- Movilidad sustentable (vialidad y transporte): Se analizará la red vial considerando su jerarquía, estructura, secciones, mobiliario en vía pública, estado que guardan las banquetas y sendas peatonales del polígono de actuación y su conectividad con el resto del centro de población. Se estudiarán las rutas de transporte público existentes; zonas atendidas y deficitarias del servicio; estado físico de las unidades y frecuencias de paso; así mismo se deberán observar las vialidades utilizadas por el transporte no motorizado y los recorridos peatonales.
- Equipamiento urbano: Mediante una investigación de campo y gabinete, se establecerá si la disponibilidad y operación actual del equipamiento, funciona como elemento ordenador de la estructura urbana de la zona de estudio; o por el contrario, inhibe el potencial de desarrollo. El análisis incluirá los siguientes rubros: educación, cultura, salud, asistencia pública, comercio, abasto, recreación, deporte, servicios urbanos, comunicaciones y transporte. Para este estudio, se propone utilizar las normas de equipamiento urbano de la SEDESOL (1996) y la propuesta de Lineamientos del artículo 73 de la Ley de Vivienda.
- Industria: Se analizará con base en la tipología: ligera, mediana y pesada. El estudio incluye condiciones de operación e impacto ambiental y urbano: ¿cómo afecta o beneficia la actividad industrial a la zona y a la población en su conjunto?
- Turismo: Se analizarán las condiciones actuales y el potencial de la zona; servicios que se ofrecen y su nivel.
- Imagen urbana: Se registrará la percepción de la estructura visual en su conjunto: nodos, bordes, corredores urbanos, mobiliario urbano, publicidad en la vía pública, residuos sólidos, banquetas; pavimentos (banquetas y arroyos vehiculares), edificaciones, áreas verdes, puntos de referencia, áreas de conflicto y secuencias espaciales.
- Sustentabilidad ambiental: Se estudiarán las condiciones y acciones que propician desequilibrio ecológico: erosión del suelo; contaminación del aire y el agua; se examinarán las repercusiones ambientales relacionadas con el proceso de urbanización. Identificar y analizar la situación actual de las zonas de protección ecológica, áreas naturales protegidas y otras áreas con valor ambiental.
- Riesgos y vulnerabilidad: Se evaluarán riesgos por los posibles desastres en la zona, ya sea naturales (huracanes, fallas activas, fracturas, zonas de deslizamiento y movimientos sísmicos) o provocados por actividades humanas: químicos (incendios y explosiones) entre otros.

  Se delimitarán las áreas vulnerables: cauce de ríos; vías y líneas de alta tensión, principalmente. Mediante un censo, se identificarán los asentamientos humanos, regulares o irregulares, ubicados en estas zonas, registrar los siguientes datos: número de familias asentadas, superficie, antigüedad y organizaciones sociales que intervienen en el proceso de ocupación (en caso de ser irregulares), tipo de fraccionamiento (en caso de ser regular).

Será indispensable incorporar al PPDU el Atlas o Mapa de Riesgos correspondiente a la zona de estudio y observar congruencia en la evaluación de los riesgos y delimitación de áreas vulnerables, así como a otros Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

II.4. Aspectos socioeconómicos

Este análisis constituirá la base de la planeación urbana. Se realizará de acuerdo con la dimensión poblacional, y la dinámica de crecimiento; las actividades productivas predominantes y las condiciones sociales. El estudio permitirá tipificar y cuantificar los elementos y servicios requeridos actualmente por la población, así como establecer la demanda, a corto, mediano y largo plazo, en la zona de aplicación del PPDU.

Se estudiará el crecimiento demográfico de la zona en las últimas dos décadas: densidad demográfica y dinámica de crecimiento; estructura de la población por edad y número de miembros por familia; distribución espacial de la población; proyecciones y tendencias de crecimiento. Es importante definir el punto de saturación a partir del cual ya no es posible alojar más población o permitir actividades económicas en condiciones adecuadas (se recomienda sustentar este estudio con información del INEGI, particularmente, los AGEB).

Especial énfasis se dará al análisis de los procesos de migración, emigración y expulsión que inciden en el desarrollo urbano del polígono de actuación.

Entre los principales aspectos socioeconómicos se considerarán:

- Comportamiento de la población económicamente activa (PEA), por estrato de ingreso con base en el salario mínimo;
- Distribución de la PEA de acuerdo con las principales actividades económicas (primarias, secundarias y/o terciarias);
- Problemática por sector o actividad;
- Potencialidades, indicadores básicos, empleos;
- Participación en el PIB municipal
- Localización del centro de barrio y actividades económicas en el polígono de actuación del PPDU.

II.5. Administración y gestión del desarrollo urbano

Se identificarán las potencialidades y limitaciones de la administración en los ámbitos municipal; estatal y, en caso necesario, de la federación, referentes a: procedimientos, atribuciones, organismos, recursos (técnicos y económicos) y capacidad de gestión. El análisis permitirá fundamentar la responsabilidad específica de los órdenes de gobierno en cada etapa de la administración del desarrollo urbano.

Se investigará el monto de recursos públicos aplicados a las diferentes acciones y obras realizadas en la zona de estudio. Se revisarán y evaluarán los mecanismos empleados para al manejo y operación de los servicios urbanos. Este análisis permitirá conocer el estado actual de los servicios públicos que ofrece el municipio en el polígono de actuación y estar en posibilidad de sugerir la creación de empresas para la gestión de servicios urbanos a través de asociaciones público-privadas u otros mecanismos para optimizar la inversión y el gasto en implementación, gestión y mantenimiento de servicios urbanos.

II.6. Diagnóstico - Pronóstico Integrado

Se efectuará una síntesis integral de la información obtenida y de los aspectos analizados, que permita identificar tanto la problemática, como el potencial de desarrollo urbano de la zona de estudio. Se destacarán aspectos relevantes de la situación actual, y previsible, en lo que se refiere a: condiciones subregionales y

socioeconómicas; elementos físico-naturales; medio físico transformado; mecanismos de administración del desarrollo urbano. La síntesis ofrecerá un panorama claro de las fortalezas y debilidades de la zona.

La presentación de la situación urbana actual del polígono de actuación del PPDU no podrá ser más del 25% del estudio, la información adicional podrá presentarse en anexos técnicos y/o estadísticos. Se deberán desarrollar todos los incisos cuya problemática resulte relevante para el programa de desarrollo urbano que se está formulando. Y de ser el caso, se explicará las razones de los que no son relevantes.

III. Normatividad

III.1. Condicionantes de los niveles superiores de planeación.

Identificar y señalar las condicionantes sectoriales que impactan el desarrollo urbano, medio ambiente y la actividad económica del polígono de actuación del PPDU y que resulten normativas para la elaboración de su estrategia, como lo son:

I.- Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018.
II.- Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018.
II.- Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano.
III. Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
IV. Plan o Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Se consultarán también otros programas de tipo sectorial de los tres órdenes de gobierno con injerencia en la zona de estudio, referentes a: medio ambiente, comercio, comunicaciones y transportes, turismo, entre otros.

III.2. Objetivos generales y específicos

Estarán referidos a los fines que persiguen la comunidad y el sector público, con respecto a la zona estudiada para el desarrollo urbano propuesto. Con esta base, los objetivos orientarán la estrategia, la programación y corresponsabilidad sectorial y la instrumentación del PPDU.

Los objetivos generales, se establecerán para el desarrollo urbano en función del medio ambiente; la actividad económica; y el desarrollo social. Los objetivos específicos serán para cada uno de los componentes del desarrollo urbano: planeación, suelo, infraestructura, vivienda, vialidad, transporte, equipamiento urbano, industria, turismo, imagen urbana, medio ambiente, riesgos y vulnerabilidad, participación de la comunidad y administración urbana.

III.3. Metas

Serán estrictamente cuantificables, concretas y específicas; se planificarán a corto (3 años), mediano (6 años) y largo plazo (10 años). Estos parámetros servirán para evaluar los resultados de la planificación urbana.

III.4. Dosificación del desarrollo urbano

Se especificarán las normas y criterios para dosificar los componentes de la estructura urbana, principalmente los relacionados con: suelo, infraestructura, vivienda, movilidad, equipamiento e imagen urbana. Con base en la definición de los criterios socioeconómicos, se formulará la hipótesis de la estructura de la población, por niveles de ingreso.

Estos elementos permitirán establecer opciones para el desarrollo urbano y, posteriormente, diseñar la estrategia del PPDU.

IV. Políticas y Estrategias

IV.1. Políticas de desarrollo urbano

En función de los resultados del análisis de la situación urbana, y una vez planteados los objetivos, se delimitarán las zonas en donde se aplicarán las políticas de consolidación, crecimiento, conservación y mejoramiento.

IV.2. Estrategia urbana

Las propuestas de desarrollo urbano deberán plantearse en forma directa e integral, mediante un esquema de acción que integre el ordenamiento ecológico y el desarrollo económico. Los planteamientos deberán cumplir con lo establecido en la normatividad vigente.

Se deberá observar la oferta de programas que ofrecen los tres órdenes de gobierno, con el objetivo de obtener recursos para mejoramiento de unidades habitacionales, rescate de espacios públicos, obras de infraestructura básica, regularización de asentamientos irregulares, creación de pequeñas empresas, inclusión productiva de mujeres y jóvenes, entre otros.

IV.3. Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico

Luego de evaluar diferentes opciones de ordenamiento ecológico, se seleccionará una alternativa viable que garantice la preservación del equilibrio ecológico en función de las características y particularidades de la zona.

Para establecer la mejor estrategia de ordenamiento ambiental, se considerarán, además de los requerimientos normativos, los siguientes factores: caracterización del ecosistema (es necesario valorar la fragilidad de los recursos bióticos) y particularidades del medio ambiente en la zona estudiada; disponibilidad de suelos adecuados para el desarrollo; así como las limitaciones para la introducción de los servicios e infraestructura urbana.

El objetivo de esta estrategia, es definir un modelo de ordenamiento ecológico, referido a unidades de gestión ambiental, que aplique para áreas con características comunes. El modelo operará para definir las políticas de protección, aprovechamiento, restauración y conservación del medio ambiente. Mediante este esquema, se determinarán las características que definen la vocación del suelo, a fin de establecer normas apropiadas para el aprovechamiento integral de los recursos territoriales.

Las normas serán la base para regular las actividades humanas en los rubros referentes a: preservación de recursos como suelo, zonas arqueológicas, agua, flora y fauna; ordenación de los asentamientos humanos; reglamentación de las actividades industriales; así como de infraestructura agrícola y turismo.

IV.4. Estrategia urbana en función del desarrollo económico

Se determinarán las zonas de mayor potencial económico (comercial, turístico, industrial, entre otros), acordes con la vocación del suelo y las ventajas comparativas existentes, que permitan su aprovechamiento productivo y propicien la identificación de proyectos detonadores del desarrollo. La estrategia debe de ser resultado del acuerdo entre los diversos sectores involucrados en el desarrollo urbano de la zona estudiada y de la comunidad en su conjunto.

Establecer incentivos normativos, fiscales, financieros para generar nuevas centralidades urbanas en zonas carentes de fuentes de trabajo y equipamiento.

IV.5. Estructura Urbana

Se definirá la organización espacial prevista para el polígono de actuación. La propuesta, con perspectiva a largo plazo, se fundamentará a partir de una estructura que funcione como marco de referencia del proceso de transformación urbana. El nuevo modelo permitirá articular el área analizada con el resto de la ciudad, sin causar impactos negativos; se enfatizará la importancia de evitar alteraciones como disparidad en los usos del suelo o falta de integración y continuidad vial.

Se localizarán las áreas necesarias para la concentración de los servicios, como son: centro urbano; subcentros urbanos; centros de barrio y centros vecinales, con una visión del desarrollo orientado al transporte[4] (corredores urbanos).

Incentivar el enfoque ***Evitar-Cambiar-Mejorar***[5] que permitirá reducir el consumo de combustibles fósiles y promover la eficiencia energética. Rescatar la importancia de los mercados públicos como equipamientos clave para las actividades económicas y sociales locales. Incentivar la mezcla de usos del suelo para generar oferta de bienes y servicios cercanos a la vivienda.

IV.6. Movilidad sustentable (vialidad y transporte)

Se identificarán las diferentes vialidades (regional, primaria, secundaria y local) que, además de definir el perfil urbano de la zona, propicie su integración con el resto de la estructura urbana. El nuevo plan vial deberá responder a los movimientos de origen y destino de los habitantes, así como del traslado de los bienes y servicios que ofrezca la ciudad, en los diferentes modos de transporte.

- Vialidad regional
- Enlaces y accesos carreteros
- Accesos controlados
- Vialidad primaria
- Vialidad secundaria
- Colectoras
- Locales
- Peatonales
- Ciclo vías

Se definirán las secciones viales tipo con características y restricciones que privilegien el tránsito al transporte público y al transporte no motorizado, con banquetas amplias (mayores a 1.4 m.) para un libre tránsito peatonal, el mobiliario urbano no podrá entorpecer la continuidad peatonal, cordón de área verde que sirva para proteger al peatón del tránsito vehicular, ciclo vías que garanticen el libre tránsito del transporte no motorizado; todas las vialidades deberán contar con señalamientos claros, semaforización privilegiando al peatón e iluminación adecuada para garantizar la seguridad del entorno. Crear zonas 30[6] y calle completa[7]. Ordenar el transporte

[4] Barrios mixtos, compactos y de alta densidad alrededor de los paraderos/estaciones de la red principal del transporte público, con oferta limitada de estacionamientos en: vía pública, predios baldíos o edificios; con infraestructura de calidad para el transporte no motorizado y peatones.

[5] Este enfoque fue establecido en la Declaratoria de Bellagio sobre Transporte y Cambio Climático. El enfoque ASI, por sus siglas en inglés (Avoid-Shift-Improve) comprende tres vías principales: 1) Evitar/Reducir la necesidad de viajar a través de la planificación integrada del uso del suelo y la gestión de la demanda del transporte. Estas medidas promueven la reducción de la necesidad de viajar y el largo de los viajes. 2) Cambiar hacia modos más eficientes de transporte, en particular hacia medios no motorizados (caminar y bicicletas) y 3) Mejorar el desempeño del transporte motorizado, como el público y principalmente el de automóviles particulares, con el objetivo de reducir sus externalidades negativas. Información disponible en Sustainable Urban Transport Project: http://www.sutp.org/en-dn-td

[6] Es una zona urbana delimitada, cuyo diseño de la infraestructura vial asegura la circulación de vehículos a una velocidad máxima de 30 km/hr.

público, estableciendo jerarquías, frecuencia de paso y paraderos/estaciones fijos, con infraestructura que permita el cambio modal entre el transporte no motorizado y el transporte público; con el objetivo de diseñar un Sistema integrado de transporte[8] en caso de ser necesario.

IV.7. Zonificación secundaria

Con base en la zonificación primaria que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano asigne al área de estudio, se determinará el aprovechamiento potencial o la utilización particular del suelo en el área objeto de ordenamiento y regulación. En la nueva propuesta incluida en el PPDU, se especificarán las normas de control que regulen los usos, destinos y modalidades de utilización del suelo.

Sin pretender una reglamentación exhaustiva o limitativa, se propone considerar los aspectos que se explican a continuación:

- Usos: Se clasificarán los usos del suelo para las áreas: urbanas, urbanizables; y no urbanizables (de preservación ecológica, que presenten algún tipo de riesgo o zonas de valor agrícola), de acuerdo con los siguientes parámetros:

✓ Áreas urbanas y urbanizables: Habitacional (densidad baja, media y alta) y Mixta (vivienda, turístico, comercio y servicios).

✓ Comercial y de servicios: Subcentro urbano, centro de barrio, centro vecinal, corredor urbano, centro de servicios para la industria (si fuera el caso), centro de servicios para el turismo (si fuera el caso), espacios verdes y/o abiertos, equipamiento regional y/o institucional

✓ Industrial: Ligera, media, pesada, agroindustria.

✓ Preservación Ecológica: forestal, agrícola, pecuario, acuícola, flora y fauna, corredores naturales, turístico campestre.

✓ Destinos: Se ubicarán los destinos -existentes y propuestos- para el óptimo funcionamiento de la ciudad.

✓ Infraestructura: Plantas potabilizadoras, anques de almacenamiento de agua potable, plantas de tratamiento de aguas negras, subestaciones eléctricas, plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos (si así fuera el caso), cauces de ríos en áreas urbanas y/o cuerpos de agua.

✓ De conservación y protección: Zonas arqueológicas.

IV.8. Modalidades de utilización del suelo

Se fundamentará y asignará, con precisión, la densidad de población permitida para cada uno de los usos del suelo definidos en la zonificación secundaria, a partir del máximo y mejor uso que requiere la ciudad y aprovechar de la mejor manera el suelo urbano. Es necesario especificar: los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo (COS y CUS); la superficie y dimensiones mínimas de los lotes; la altura de construcción máxima permitida y, en caso necesario, las restricciones.

[7] Ampliación y rehabilitación de infraestructura vial y equipamiento urbano diseñado para facilitar el tránsito seguro y cómodo de todos los ciudadanos – peatones, ciclistas, usuarios de transporte público, operadores de vehículos de carga y conductores de vehículos motorizados- de todas las edades y con todo tipo de habilidades motoras.

[8] Red de transporte público que dé servicio al centro de población, ofreciendo al usuario múltiples medios de transporte seguro y sustentable, con infraestructura, equipamiento y mecanismos que permitan la integración física, operacional y tarifaria del sistema.

La compatibilidad en los usos del suelo se representará en una tabla, que permita visualizar los usos del suelo específicos y de impacto significativo: permitidos, condicionados o prohibidos, en las distintas áreas que integran a la zonificación secundaria de la superficie estudiada, fomentando el uso de suelo mixto (vivienda-oficinas-comercio-turístico)

Es importante definir la normatividad para los usos condicionados, y especificar la forma en que la autoridad local deberá aplicarla, para evaluar la factibilidad de los usos que se propongan.

IV.9. Estrategia de desarrollo urbano con los diferentes sectores

Con la participación de los diferentes sectores que intervienen en el desarrollo urbano de la zona, se establecerán estrategias para definir el desarrollo en materia de: educación, cultura, salud, asistencia social, comunicaciones, transportes, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos, entre otros;

IV.10. Estrategia administrativa y de desarrollo económico de la ciudad

A fin de facilitar la operación del PPDU, se diseñarán mecanismos para una administración urbana eficiente y participativa que permita dar seguimiento a las acciones, evaluar resultados, y crear una sólida estrategia de difusión para promover el PPDU, entre otras acciones.

Con base en el análisis de las variables ecológicas, urbanas y económicas (principalmente industria y turismo), se definirá el potencial de desarrollo económico que ofrece la zona.

Se propondrán actividades productivas que reactiven la economía del área de estudio, con la participación de los diversos sectores involucrados en la aplicación de este PPDU.

IV.11. Etapas de desarrollo

Se determinará el proceso de aprovechamiento territorial en tres escenarios: a corto plazo, estará en función de la administración municipal (1 a 3 años); a mediano plazo, dependerá de la administración estatal (4 a 6 años); y a largo plazo (20 a 25 años). Para cumplir las metas propuestas, será necesario definir las áreas a desarrollar; cuantificar la superficie en cada una de las tres etapas; considerar la población esperada y/o beneficiada; y determinar plazos.

V. Programación y Corresponsabilidad Sectorial

Se integrarán en forma programática las acciones, obras y servicios que deberán realizarse a corto, mediano y largo plazos, para cumplir con la estrategia planteada. Se identificarán los proyectos urbanos estratégicos para el desarrollo de la zona, cuyas características sean la rentabilidad económica, la promoción de inversión privada, consolidación de la zona, usos mixtos del suelo y la movilidad sustentable.

Se definirá la responsabilidad y compromisos del sector público (federal, estatal y municipal), así como el privado y social en su participación en el desarrollo urbano de la zona. De manera coordinada y conjunta, las instancias participantes acordarán las acciones a realizar en la zona estudiada, pudiendo referirse algunas de ellas a educación, cultura, salud, asistencia social, comunicaciones, transportes, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos, entre otras.

Los resultados de este tema, se presentarán en dos partes: la primera expondrá brevemente, los antecedentes, propósitos principales, acciones propuestas y costos globales. Especificará la responsabilidad de los principales participantes y los instrumentos necesarios para la ejecución de las acciones.

En la segunda parte se formularán las matrices de programación y corresponsabilidad sectorial para cada programa: planeación urbana, suelo y reservas territoriales, infraestructura urbana -agua potable, drenaje (sanitario y pluvial), electrificación, teléfonos, plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos y pavimentos-, vivienda, vialidad, transporte, equipamiento en todos sus componentes, industria, turismo, imagen urbana, patrimonio cultural, medio ambiente, riesgos y vulnerabilidad, participación social y administración del desarrollo urbano.

La estructura de la matriz contendrá: nombre de la acción; unidad de medida; cantidad; ubicación específica; prioridad; costo; plazo; responsable de ejecución; y clave de ubicación con respecto al plano del anexo gráfico. Se cuidará la congruencia entre el análisis de la situación urbana actual (diagnóstico-pronóstico) y la estrategia propuesta.

VI. Instrumentación, seguimiento, evaluación y retroalimentación

VI.1. Mecanismos de instrumentación

La instrumentación del PPDU constituye uno de los elementos básicos del mismo, pues es aquí donde se define y asegura su operatividad. Se deberán proponer los instrumentos que sean viables y necesarios para dar seguimiento al cumplimiento de los objetivos y metas contempladas en el programa. Entre los instrumentos propuestos podrán estar los siguientes sin que este listado se considere definitivo ni limitativo:

VI.2. Participación ciudadana para la integración del PPDU, seguimiento y cumplimiento

Se definirá el proceso de participación de la población en los trabajos de formulación o actualización, seguimiento y cumplimiento del PPDU. Esta acción se podrá atender mediante el Consejo Consultivo Municipal de Desarrollo Urbano; el Instituto de Planeación Municipal o similar y/u el Observatorio Urbano. En caso de no contar con ningún organismo se deberá proponer la creación de alguno para dar formalidad al seguimiento y cumplimiento del PPDU.

VI.3. Acta de aprobación de cabildo

Para cumplir con la legislación en la materia, se formulará un proyecto de Acta de Aprobación de Cabildo, el cual deberá de ser congruente con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, vigente al momento de la aprobación del PPDU.

VI.4. Fuentes de ingresos tradicionales

Se identificarán plenamente las fuentes o canales de ingresos. Los recursos para operar el PPDU, sumarán: aportaciones propias (municipales); estatales; y federales; de la iniciativa privada y del sector social. Así como, créditos nacionales e internacionales.

VI.5. Fuentes de financiamiento alternativas

Se definirán los mecanismos que permitan la captación de recursos provenientes de la iniciativa privada, para aplicarse en acciones previstas en el PPDU y que generen rentabilidad económica y alto beneficio social a la zona de estudio y a su población.

Fortalecer instrumentos para captar la plusvalía generada por intervenciones y mejoras en el entorno urbano. Aplicar sanciones a predios baldíos, subutilizados para inhibir la especulación del suelo y obtener recursos para

el polígono de actuación. Diseñar un sistema de tributación para evitar la especulación del suelo. Desarrollar un mercado de capitales para la inversión inmobiliaria, que facilite el desarrollo de terrenos intraurbanos.

VI.6. Los demás que sean necesarios

Se formularán los instrumentos necesarios durante la formulación del PPDU, para garantizar la vigencia jurídica y puesta en operación.

VI.7. Mecanismos de seguimiento de acciones

A fin de ejecutar las acciones y obras propuestas en el PPDU para asegurar su operatividad, será necesario definir un esquema de corresponsabilidad con el sector público en sus tres órdenes de gobierno (federal, estatal y municipal) y acordar las acciones de inducción con el sector privado y social. Se establecerán los mecanismos de coordinación, control y seguimiento de las acciones previstas por el PPDU.

VI.8. Mecanismos de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano

Se definirán con precisión, los criterios y procedimientos para la evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano a corto, mediano y largo plazos, para ello se establecerá un catálogo de indicadores de evaluación que permita realizar ejercicios de evaluación para ratificar o modificar las estrategias de ordenamiento ecológico, y de desarrollo urbano y económico.

Se propone diseñar un mecanismo de evaluación del PPDU que permita obtener resultados estratégicos en beneficio de la población atendida con una perspectiva de planeación a largo plazo. La evaluación integrará los siguientes instrumentos:

- Propuesta de procedimiento para la evaluación y/o modificación del PPDU, incluirá la definición de la instancia responsable de la evaluación, los lineamientos, formatos, cuadros e instructivos necesarios.
- Propuesta de formato de reportes semestrales y anuales sobre los resultados del PPDU.

Anexo Gráfico del PPDU

Se incluirán los siguientes anexos: gráfico (planos) y estadístico (tablas y cuadros), que expresen la problemática y potencialidades detectadas y las acciones de solución propuestas para el programa parcial.

A. Planos: Se incluirán los siguientes temas en planos que expresen gráficamente la problemática detectada y las acciones de solución propuestas. Se sugiere la elaboración en escala 1:5000 (dependerá del tamaño del área de estudio).
   - Análisis de la situación urbana actual (Diagnóstico-pronóstico):
     - ✓ Ámbito regional.
     - ✓ Medio físico natural
     - ✓ Uso actual, tenencia y valor del suelo
     - ✓ Evolución del crecimiento urbano: población por rango de edad; vivienda ocupada, deshabitada, de uso temporal; baldíos intraurbanos; zonas en decadencia u obsolescencia; predios subutilizados; ocupación del territorio
     - ✓ Infraestructura
     - ✓ Vivienda
     - ✓ Movilidad sustentable (Vialidad y transporte)

- ✓ Equipamiento
- ✓ Medio ambiente e imagen urbana
- ✓ Riesgos y vulnerabilidad
- ✓ Síntesis del diagnóstico-pronóstico (incluye la situación ambiental, urbana y síntesis de la problemática)

- Políticas y estrategias
  - ✓ Límite del PPDU
  - ✓ Estrategia territorial (modelo de ordenamiento ecológico, urbano y económico)
  - ✓ Movilidad sustentable (Estructura vial y transporte)
  - ✓ Zonificación secundaria, usos y destinos del suelo
  - ✓ Reservas y etapas de desarrollo
  - ✓ Perspectivas de zonas con proyectos detonadores del desarrollo
- Programación y corresponsabilidad sectorial
  - ✓ Ubicación de acciones prioritarias

B. Cartografía Digital

Se incluirá toda la información cartográfica empleada para el análisis de la situación actual, cada tema será integrado en capas "shape" independientes, debidamente identificadas y vinculadas a los metadatos.

C. Tablas y cuadros

- Análisis de la situación actual (Diagnóstico-pronóstico)
  - ✓ Aspectos socioeconómicos
    - o Dinámica de crecimiento poblacional de las cuatro últimas décadas
    - o Distribución de la población por nivel de ingreso
    - o Distribución de la Población Económicamente Activa (PEA)
  - ✓ Uso del suelo actual (cuantificación en hectáreas y participación porcentual con relación a la zona de estudio)
  - ✓ Oferta de suelo disponible para su incorporación al desarrollo urbano, incluir predios baldíos y/o subutilizados
  - ✓ Viviendas por tipo, calidad y status
  - ✓ Oferta de vivienda por tipo y agente promotor
  - ✓ Inventario de equipamiento urbano
  - ✓ Inventario de vialidades; modos, costos y calidad del transporte
- Objetivos y metas
  - ✓ Hipótesis de crecimiento poblacional y necesidades de suelo
- Políticas y estrategias
  - ✓ Compatibilidad de usos y destinos del suelo
  - ✓ Reglamentación de usos del suelo (uso, superficie de terreno y construcción, COS, CUS, niveles, re metimientos, alturas máximas, entre otros)
  - ✓ Reservas y etapas de desarrollo

- Programación y corresponsabilidad sectorial
  - ✓ Ubicación de acciones prioritarias

Anexo Estadístico del PPDU

Se integrará con los archivos magnéticos que se generen durante el proceso de formulación o actualización del PPDU, mismo que incluirá:

- La información básica de campo y gabinete
- Las normas y procedimientos utilizados
- Los cálculos y análisis efectuados y
- Todos los planos de trabajo

Versión abreviada del PPDU

Con las mismas formalidades que la memoria técnico-descriptiva se formulará una síntesis del estudio, para la publicación de este instrumento en los órganos de difusión oficial, así como en los diarios de mayor circulación (en blanco y negro), considerando como máximo 30 cuartillas, un plano por cada uno de los siguientes temas: análisis de la situación actual -pronóstico; políticas, estrategias, instrumentación, corresponsabilidad sectorial, seguimiento, evaluación y retroalimentación.

El documento síntesis tendrá un carácter técnico de difusión con textos, gráficos y planos tamaño doble carta a fin de que las autoridades municipal, estatal y federal puedan contar con un documento de difusión oficial del mismo instrumento de planeación y una carta de difusión del Plan/Programa Parcial, mismo que deberá contar con el plano de estrategia para su difusión con alta calidad gráfica, contenidos claros y sintéticos.

Recomendaciones generales para la elaboración del PPDU

- Los alcances mencionados son enunciativos y no limitativos, por lo que cada tema puede ser enriquecido con la experiencia de las autoridades municipales y/o de la empresa consultora responsable de formular el trabajo, debiendo cumplir como mínimo con los puntos citados.
- La empresa consultora responsable del trabajo, entregará a las autoridades municipales correspondientes, un calendario de revisión de avances que incluya cuatro presentaciones como mínimo: al término del análisis de la situación urbana actual (diagnóstico-pronóstico); al finalizar las políticas y estrategias; al finalizar la instrumentación; y a la entrega final del PPDU (una vez incorporadas las observaciones generadas durante la consulta pública).

4.3 Plan Maestro

El desarrollo del Plan Maestro tendrá que estar apegado a los lineamientos de los Desarrollos Certificados, de tal manera que el objetivo es "diseñar el Plan Maestro integrando los lineamientos y criterios de los DC". El Plan Maestro tendrá que integrar todas las acciones necesarias para lograr cada una de las estrategias distintivas de los DC, además de configurar un programa de las etapas y/o fases para desarrollar cada uno de los componentes del Proyecto, señalando sus características particulares, además de los responsables para su ejecución.

El Plan Maestro bajo este contexto, deberá adicionar la elaboración de las fichas de: 1.- Pre-requisitos, 2.- Gran Visión y 3.- Evaluación Técnica (RUBA), así como el estudio de viabilidad financiera del proyecto de desarrollo certificado.

4.3.1 Estrategias y acciones para los DC

El documento correspondiente al Plan Maestro deberá desarrollar las distintas estrategias y acciones que permitirán la consecución del objetivo del Proyecto en cuestión. Como mínimo, se deberán de incluir y desarrollar todas las estrategias relacionadas con los DC.

En general, se distinguen las siguientes estrategias para los DC, las cuales engloban todos los aspectos evaluados en la Evaluación Técnica de los DC. En este sentido, es necesario consultar todos los lineamientos aplicables a los DC, la Metodología para la Evaluación Técnica de los Desarrollos Certificados y, en particular, la ficha *U9.1 Plan Maestro bajo criterios de los DC*, ello con el fin de considerar en el Plan Maestro todos los aspectos aplicables y distintivos de los DC. Dichas estrategias se relacionan a continuación:

a) Estrategia para la conservación del medio físico natural y la prevención de riesgos

b) Estrategia para el fomento del empleo y el mercado inmobiliario

c) Estrategia para la articulación del Proyecto con su entorno

d) Estrategia para la dosificación de equipamientos e infraestructura urbanos

e) Estrategia para la dosificación de áreas verdes y espacios públicos

f) Estrategia para la dosificación de vivienda

g) Estrategia de diseño urbano y de vivienda

h) Estrategia para una movilidad y conectividad sustentable

i) Estrategia para la provisión de servicios urbanos sustentables

j) Estrategia para la gestión urbana y la participación comunitaria

Para cada caso se deberá desarrollar la estrategia, además de proponer todas las actividades necesarias para lograr su consecución, detallando cada una de ellas, además de especificar su temporalidad. Asimismo, para cada caso se deberá de incluir un plano que sintetice gráficamente cada una de las acciones, de tal manera que al final del documento se integren todos los planos, dando lugar a un Plan Maestro que incluya todas y cada una de las acciones necesarias para lograr la consecución de todas las estrategias.

4.3.2 Programa para la ejecución del Plan Maestro

El Programa de Ejecución del Plan Maestro tendrá que estar alineado y configurado de conformidad con todas las estrategias y acciones necesarias para el Proyecto, de conformidad con lo señalado en el numeral anterior. El Programa deberá especificar las distintas etapas y/o fases para desarrollar cada uno de los componentes del Proyecto, señalando sus características particulares (por ejemplo, tipología de vivienda, tipo de vialidad, tipo de equipamiento, etc.), además de los responsables para su ejecución.

4.3.3 Documentación gráfica.

Como parte del Plan Maestro se deberá entregar, como mínimo, la siguiente documentación gráfica:

- Plano para cada una de las estrategias distintivas de los DC
- Plan Maestro a escala urbana y barrial.

4.3.4 Elaboración de las Fichas para los Pre-requisitos, Gran Visión y Evaluación Técnica RUBA (Elaboración de Fichas Técnicas).

De conformidad con la Metodología para la Evaluación Técnica de los Desarrollos Certificados (Met-DC), se deberán elaborar las fichas de los tres apartados constitutivos de la MET-DC: Pre-requisitos, Gran Visión y Evaluación Técnica RUBA (Regional, Urbano, Barrial y Arquitectónico), mismas que se relacionan a continuación:

4.3.4.1. Pre-requisitos

P1.1. Caracterización de los aspectos naturales y los riesgos.

P2.1. Caracterización de los aspectos urbanos.

P3.1. Caracterización de las inversiones productivas, empleo y mercado inmobiliario.

P4.1. Caracterización de los instrumentos jurídico-financieros.

P5.1. Articulación de los usos de suelo del Desarrollo y el entorno.

P6.1. Dosificación de actividades económicas.

P6.2. Dosificación de equipamientos.

P6.3. Dosificación de las áreas verdes y espacios públicos.

P6.4. Dosificación de viviendas.

P7.1. Capacidad de la estructura viaria actual y del transporte público.

P7.2. Capacidad de infraestructuras TIC's y alternativas de servicios.

P8.1. Capacidad hidráulica de la cuenca y de las infraestructuras.

P8.2. Capacidad de las infraestructuras eléctricas y alternativas de energía.

P8.3. Capacidad del sitio de disposición final de RSU.

P9.1. Alineación con el Desarrollo Urbano.

P9.2. Alineación con el Ordenamiento Ecológico.

P10.1. Consenso Estado-Municipio- Patrocinador.

P10.2. Corresponsabilidad Federación- Estado- Municipio- Patrocinador.

4.3.4.2. Gran Visión

V.I.1. Presentación de la Gran Visión.

4.3.4.3. Evaluación Técnica

4.4.3.1 Regional.

R5.1. Propuesta de estrategia territorial-urbana.

R6.1. Propuesta de vocaciones productivas.

R9.1. Programa Parcial de Desarrollo Urbano bajo criterios de los DC.

4.3.4.4. Urbano

U5.1. Propuesta de estructura urbana.

U6.1. Propuesta de actividades económicas.

U6.2. Propuesta de equipamientos.

U6.3. Propuesta de corredores ecológicos, parques urbanos y espacios públicos.

U6.4. Propuesta de diversidad de viviendas.

U7.1. Propuesta de conectividad, estructura viaria y transporte público.

U7.2. Factibilidad, requerimientos y sustentabilidad en TIC's.

U8.1. Factibilidad, requerimientos y sustentabilidad en agua.

U8.2. Factibilidad, requerimientos y sustentabilidad en energía.

U8.3. Factibilidad, requerimientos y sustentabilidad en RSU.

U9.1. Plan Maestro bajo criterios de los DC.

U9.2. Plan de Manejo Ambiental y Mitigación de Riesgos.

U10.1. Programa de Participación Ciudadana.

U10.2. Programa del Mantenimiento del DC.

4.3.4.5. Barrial.

B5.1. Diseño del tejido urbano barrial.

B6.3. Diseño de espacios públicos.

B6.4. Diseño de la articulación de la vivienda en el tejido urbano.

4.4.3.4 Arquitectónico

A6.4. Diseño de viviendas sustentables.

4.3.5. Estudio de Viabilidad Financiera.

El estudio de viabilidad financiera se compondrá de un análisis del mercado de vivienda, así como de un Análisis sobre la viabilidad financiera del proyecto (flujo de efectivo), análisis de sensibilidad y riesgos del proyecto.

A. Análisis del Mercado de Vivienda:

a. Estimación y Análisis de la Demanda potencial y efectiva de vivienda para el proyecto:

i. Demanda histórica.

ii. Demanda actual.

iii. Demanda proyectada.

b. Estimación y Análisis de la Oferta de vivienda substituta a la prevista en el proyecto:

i. Estructura del Mercado y Análisis de la Competencia (participación de mercado de los distintos desarrolladores).

ii. Estudio sobre los distintos tipos de oferta en el mercado.

iii. Tamaño y valor del mercado.

iv. Estrategia, diferenciación y ventajas competitivas.

v. Disponibilidad y competencia por el financiamiento.

c. Interrelación entre demanda y oferta de vivienda.

B. Análisis sobre la Viabilidad Financiera del Proyecto:

a. Plan de Operación.

b. Proyección y análisis de todos los ingresos inherentes al Proyecto (esquema de financiamiento), indicando origen y destino a lo largo de la vida del proyecto. En particular se deberán distinguir las siguientes fuentes:

i. Ventas de vivienda.- indicando su temporalidad y/o etapa del proyecto correspondiente, niveles esperados de absorción, además del tipo de producto considerado. Estas estimaciones se realizarán con base en demanda esperada sustentada en estudios de mercado presentados por el patrocinador y por parámetros comparables del mercado.

ii. Ingresos provenientes de créditos (análisis de apalancamiento), especificando su origen y destino.

iii. Ingresos esperados provenientes de la Canasta de Incentivos, especificando origen, destino y temporalidad.

iv. Ingresos esperados de los distintos equipamientos.

v. Otros ingresos considerados (por ejemplo, recursos estatales, municipales, etc.)

c. Proyección y análisis de todos los costos e inversión inherentes al Proyecto, realizados y requeridos a lo largo de la vida del mismo.- En este caso habrá que distinguir tipos de inversión y costos (operativos, financieros etc.), así como fuentes de financiamiento, temporalidad (especificando si aplican a una fase de pre-inversión, inversión u operación) y etapas del desarrollo del proyecto en las que aplican.

Se deberán incluir los distintos costos inherentes, por ejemplo, costos de comercialización, costos fiduciarios, servicios notariales, construcción de equipamiento e infraestructura, costos indirectos, licencias, constancias de alineamientos, imprevistos, etc.

Asimismo, habrá que especificar un componente que indique costos e inversiones inherentes a los Desarrollos Certificados. Adicionalmente, se deberá de realizar un análisis de posibles impactos fiscales que pudiesen afectar al proyecto.

d. Análisis de Tasa de Descuento, en este caso se deberán de considerar los siguientes puntos:

I. Costo del capital propio.

II. Tasa libre de riesgo.

III. Rendimiento esperado del mercado.

IV. Beta.

V. Costo de la deuda.

VI. Estructura de capital.

C. Análisis de Sensibilidad y Riesgos del Proyecto:

a. Enfoque y determinación del Mapa de Riesgos y sus respectivos mitigantes. En este análisis habrá de considerarse retornos que típicamente demandan los inversionistas con niveles de riesgo similares. De igual forma, como parte del mapa de riesgos se deberán generar "escenarios de simulación" que representen el análisis de sensibilidad, de tal manera que para cada uno de éstos se estresarán variables clave.

b. Clasificación de los Riesgos

I. Riesgo de Crédito.

II. Riesgo de Mercado.

III. Riesgo de Liquidez.

IV. Riesgo Estratégico.

V. Riesgo Operacional.

VI. Riesgo Reputacional.

VII. Riesgo Legal.

D. Conclusiones y Recomendaciones del Estudio Financiero.

5. REQUISITOS TÉCNICOS DEL INSTITUTO PRESTADOR DEL SERVICIO, EQUIPO DE TRABAJO REQUERIDO Y PROPUESTA DE TRABAJO

a) En lo que corresponde al **PERFIL PROFESIONAL DEL INSTITUTO**, se requiere que tenga **un año** de experiencia profesional en los temas abajo descritos, a efecto de constatar que cuenta con experiencia y habilidades para atender de forma cuidadosa y ordenada los temas contemplados en la contratación de

mérito, evitando sesgos en su ejecución y desorientación respecto a las características, condiciones y peculiaridades de los servicios solicitados.

El Instituto debe contar con el conocimiento y experiencia en las siguientes materias:

1) Legislación y normatividad en materia urbana y territorial.
2) Planeación del Desarrollo Urbano.
3) Desarrollo Económico.
4) Ordenamiento Ecológico.
5) Sistemas de Información Geográfica.
6) Arquitectura.
7) Diseño e Imagen Urbana.
8) Evaluación y análisis financiero de proyectos inmobiliarios

b) En lo que corresponde a la PROPUESTA DE TRABAJO el Instituto deberá considerar una descripción detallada del enfoque técnico y la metodología a seguir en los trabajos requeridos, atendiendo a lo estipulado en estos términos de referencia, y deberá considerar, al menos, los siguientes apartados:

i. *Esquema general de trabajo.*

El Instituto deberá presentar un esquema general de trabajo calendarizado, que describa los procedimientos a desarrollar para cada entregable del servicio, incluyendo el número de visitas, entrevistas y talleres que se estimen pertinentes realizar. Asimismo, deberá manifestar que los entregables se presentarán con base en lo señalado en estos términos de referencia. Adicionalmente, es deseable que el Instituto incluya los instrumentos de recolección de información (formatos/formularios de las entrevistas y/o encuestas) que servirán como base para la elaboración de los productos establecidos en estos Términos de Referencia.

ii. *Propuesta Metodológica.*

El Instituto deberá describir la metodología a seguir para realizar cada uno de los entregables, con base en el contenido y alcances establecidos en el numeral 4 del presente anexo. Para el caso del PPDU, además de lo expuesto en el numeral 4, la propuesta deberá estar alineada a lo establecido en la Guía Metodológica para la Elaboración de Programas Parciales de Desarrollo Urbano, emitida por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), y los criterios mínimos requeridos por los instrumentos legales aplicables de los gobiernos locales de los estados en donde se propongan los DC. En este sentido, en particular, se valorará la integración de las regulaciones locales al PPDU.

Respecto al Plan Maestro y la Elaboración de las Fichas Técnicas, la propuesta metodológica deberá estar alineada a los lineamientos de los Desarrollos Certificados y la Metodología para la Evaluación Técnica de los Desarrollos Certificados (Met-DC), para la elaboración del Estudio de Viabilidad Financiera, la propuesta deberá desarrollar la metodología para los apartados A, B y C, incluyendo los indicadores e información que se utilizarán para el desarrollo de cada uno de ellos.

El Instituto deberá responsabilizarse de la ejecución de los trabajos correspondientes, atendiendo a lo establecido en la normatividad definida en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y su Reglamento.

6. PLAZOS DE EJECUCIÓN, CONDICIONES PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y RELACIÓN DE ENTREGABLES

El Instituto se compromete a desarrollar las actividades en un plazo máximo de 12 meses contados a partir de la firma del contrato y elaborar un documento que detalle el trabajo realizado de acuerdo a las siguientes condiciones:

La presentación de los entregables del proyecto se hará directamente al maestro Oscar Tlacaelel Muñoz Bravo, Subdirector de Desarrollos Certificados de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), en Av. Ejército Nacional 180, Piso 3, Col. Anzures, Ciudad de México, C.P. 11590. TEL (55) 5263-4536, así como al correo electrónico omunoz@shf.gob.mx. Al efecto, los entregables deberán presentarse como se indica a continuación:

Entregable	**Fecha de entrega**	**Descripción**
Etapa 1. Calendario y Programa de Trabajo, y Diagnóstico Preliminar del Área de Estudio y la Información Disponible (numeral 4.1 del anexo "A")	Hasta 3 semanas posteriores a la firma del contrato.	**Calendario y Programa de Trabajo** SHF y el Instituto establecerán los tiempos y compromisos a través de un calendario de actividades detallado, en el que se incluya: • Programa de trabajo, con fechas de inicio y término por etapa. • Descripción de actividades por etapa. • Entregables a presentar por etapa. **Diagnóstico Preliminar del Área de Estudio y la Información Disponible** Este documento deberá considerar una descripción general del área de estudio, considerando su ubicación, superficie total, número total de habitantes, además de las principales vías de comunicación, y principales equipamientos e infraestructura existentes. Asimismo, el Instituto deberá incluir en el Diagnóstico una relación de la información requerida para el desarrollo de cada uno de los entregables, especificando su disponibilidad y agentes responsables de proveerla. Asimismo, en particular, deberá incluir una relación de los actores públicos y privados involucrados y su rol en el proceso para el desarrollo del PPDU.
Etapa 2. Programa Parcial de Desarrollo Urbano Deberá contener el desarrollo de los	Hasta 6 meses posteriores a la firma del contrato	Entrega del PPDU, el cual deberá contener los análisis realizados y los resultados obtenidos para los apartados I, II, III, IV, V y VI, así como de los Anexos Gráfico y Estadístico y la Versión abreviada del PPDU, conforme a lo estipulado en el numeral 4.2 del presente anexo "A".

apartados I, II, III, IV, V y VI, así como de los Anexos Gráfico y Estadístico y la Versión abreviada del PPDU, conforme a lo estipulado en el numeral 4.2 del presente anexo "A"		ENTREGABLES: • Programa Parcial de Desarrollo Urbano • Anexo Gráfico • Anexo Estadístico • Presentación Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano en formato PowerPoint 2010. Deberá presentarse dos tantos originales (versión impresa y versión digital). Las versiones impresas deberán entregarse a color, en carpetas de arillos metálicos, pasta dura, carátula y separadores por apartado. Las versiones digitales se entregarán en cuatro tantos (CD-ROM) debidamente identificadas con etiquetas y carátulas en los empaques, mismo que deberán contener todos los archivos (gráficos, estadísticos, cartográficos y fotográficos), que den soporte al PPDU. Los documentos deberán ser elaborados en: • Word y PDF • Excel: matrices, cuadros y gráficos, con fuente de información. • Cartografía Básica y Temática: SHP, JPG, Tiff. • Sistema de Información Geográfica: ArcView 9.3 ó 10.1 • Proyectos: Mxd. • PowerPoint: Presentación ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Gran Visión. • Archivo fotográfico: JPG o compatible. • Anexos: archivos (gráficos, estadísticos, cartográficos y fotográficos)
Etapa 3. Plan Maestro correspondiente al numeral 4.3 del presente anexo "A".	Hasta 12 meses posteriores a la firma del contrato.	Deberá contener el Plan Maestro de conformidad con lo planteado al numeral *4.3 Plan Maestro* del presente anexo "A". El Plan Maestro incluirá la elaboración y entrega de las fichas de los Pre-requisitos, Gran Visión y Evaluación Técnica RUBA correspondientes a la MET-DC, de conformidad con lo planteado en el numeral 4.3.4 del presente anexo "A", y la elaboración y entrega del estudio de viabilidad financiera de conformidad con lo planteado en el numeral 4.3.5 del presente anexo "A".

6.1. Los entregables se entregarán en dos tantos originales (versión impresa y versión digital).

6.2. Las versiones impresas deberán entregarse a color, en carpetas de arillos metálicos, pasta dura, carátula y separadores por apartado.

6.3. Las versiones digitales se entregarán en dos tantos (CD-ROM) debidamente identificadas con etiquetas y carátulas en los empaques, mismo que deberán contener todos los archivos (gráficos, estadísticos, cartográficos y fotográficos), que den soporte a los entregables.

En general, los entregables deberán incluir todos los requerimientos señalados en el numeral 4. "Alcance del Servicio".

6.4. Para el caso particular del PPDU aplican las siguientes "Formalidades para la presentación y entrega del estudio", de conformidad con lo estipulado en los "Términos de Referencia para la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano" publicados por la SEDATU.

Los productos que conformarán la entrega final de los trabajos, son los siguientes:

a. **Memoria.** Documento impreso:

- Con el objetivo de generar un Instrumento de Planeación con aportaciones concretas, de redacción ágil y sintética el desarrollo de los contenidos especificados, se dividirán en dos: 25% del contenido deberá ser el análisis de la situación actual y el pronóstico; mientras que las políticas, estrategias, instrumentación, programación, corresponsabilidad sectorial, seguimiento, evaluación y retroalimentación ocuparán el 75% de la extensión del documento.
- Elaborado en procesador Word versión Windows más avanzada. Tipo de letra Arial 12 y puntos interlineado de 1.0.
- Con fecha de elaboración, índice, páginas foliadas, referencias bibliográficas y nombre del responsable de la elaboración.
- Se entregarán dos originales impresos con planos tamaño doble carta y tres juegos del documento en versión digital.

b. **Archivo magnético con las siguientes características:**

- Texto en Word, extensión *.doc
- Tablas Excel, extensión *.xls
- Cartografía, SIG extensión *.shp, con bases de datos integradas
- Proyecto en *.mxd

c. **Versión abreviada**

Con las mismas formalidades que la memoria técnico-descriptiva se formulará una síntesis del estudio, para la publicación de este instrumento en los órganos de difusión oficial, así como en los diarios de mayor circulación (en blanco y negro), considerando como máximo 30 cuartillas, un plano por cada uno de los siguientes temas: análisis de la situación actual -pronóstico; políticas, estrategias, instrumentación, corresponsabilidad sectorial, seguimiento, evaluación y retroalimentación.

El documento síntesis tendrá un carácter técnico de difusión con textos, gráficos y planos tamaño doble carta a fin de que las autoridades municipal, estatal y federal puedan contar con un documento de difusión oficial del mismo instrumento de planeación y una carta de difusión del Programa Parcial, mismo que deberá contar con el plano de estrategia para su difusión con alta calidad gráfica, contenidos claros y sintéticos.

d. Presentación en Power Point

Se elaborará una presentación en la que se describa de forma clara y concreta el Plan/Programa Parcial de Desarrollo Urbano en Power Point versión 2010 o posterior con un máximo de 20 diapositivas.

e. Anexo Técnico y Estadístico

Se integrará con los archivos magnéticos que se generen durante el proceso de formulación o actualización del PPDU, mismo que incluirá:

- Información básica de campo y gabinete
- Normas y procedimientos utilizados
- Cálculos y análisis efectuados
- Todos los planos finales de trabajo

f. Anexo Gráfico

- La información cartográfica digital deberá estar en el sistema de coordenadas geográficas ITRF92, con la Proyección Cónica Conforme de Lambert y el Datum GRS80.
- La información digital deberá estar asociada o relacionada a un archivo que contenga los metadatos.
- La escala de representación deberá ser acorde al ámbito territorial de estudio, a fin de que su interpretación sea clara y responda al nivel de análisis que demanda el estudio.
- Con la finalidad de homogeneizar la información cartográfica nacional, deberá apegarse a lo estipulado en el ACUERDO por el que aprueba la Norma Técnica sobre Domicilios Geográficos, INEGI, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de noviembre de 2010.
- Los Planos deben ser reproducibles a color y en blanco y negro en buena calidad y alta resolución (440 dpi mínimo), respetando las normas cromáticas para la elaboración de planes/programas de desarrollo urbano.
- Archivo magnético en disco compacto en el formato shape. Se sugiere Sistema ArcGIS o ArcView, última versión con sus correspondientes shapes y bases de datos integradas, como formato final de integración.
- Un juego de planos originales en material estable reproducible, a color y en tamaño 90 x 60 cm.
- Dos juegos de planos originales en papel bond, a color, en tamaño doble carta en el documento integrado.
- Anexo fotográfico debidamente referenciado con pie de foto (se requieren respaldos magnéticos).
- En caso de incluir imágenes de satélite, deberán ser entregadas en formato *.img, correctamente geo referenciadas, especificando la forma en que fue realizada la corrección geométrica.
- Todos los planos y láminas deberán señalar claramente el nombre del plan/ programa, la clave y nombre del plano, fecha, orientación, escala gráfica y numérica y un área para colocar la firma de las autoridades

estatales y/o municipales que aprueben el documento; incluir los escudos estatal, municipal y los logotipos (en su caso) de dichas administraciones. Se deberán estandarizar al mapa base proporcionada.

- Los formatos y tamaños de los planos, láminas y gráficos deberán ser aprobados por las autoridades municipales, debiendo tener en cuenta la eventual reducción de tamaño para integrar la versión abreviada que será publicada en el Periódico Oficial de la entidad federativa.
- El contenido de los planos será con referencias claras, con los principales proyectos estratégicos propuestos.

7. LUGAR DE PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

En las oficinas del Instituto y, en la medida de lo necesario, en el sitio donde se desarrolle el proyecto.

Cabe señalar que no se reconocerá ningún gasto incurrido por concepto de viáticos por traslado e inspección física del proyecto de desarrollo a certificar, por lo que los Institutos lo deberán considerarlo dentro de sus montos propuestos.

FORMA Y CONDICIONES DE PAGO.

Los pagos se efectuarán como se describe a continuación:

Concepto	Porcentaje	Entregable	Fecha de entrega
Primer Pago.	20%	**Calendario y Programa de Trabajo** SHF y el Instituto establecerán los tiempos y compromisos a través de un calendario de actividades detallado, en el que se incluya: • Programa de trabajo, con fechas de inicio y término por etapa. • Descripción de actividades por etapa. • Entregables a presentar por etapa. **Diagnóstico Preliminar del Área de Estudio y la Información Disponible** Este documento deberá considerar una descripción general del área de estudio, considerando su ubicación, superficie total, número total de habitantes, además de las principales vías de comunicación, y principales equipamientos e infraestructura existentes. Asimismo, el Instituto deberá incluir en el Diagnóstico una relación de la información requerida para el desarrollo de los entregables, especificando su disponibilidad y agentes responsables de proveerla. Asimismo, se deberá incluir una relación de los actores públicos y privados involucrados y su rol en el proceso para el desarrollo del PPDU.	Hasta 3 semanas posteriores a la firma del contrato.

Segundo Pago.	40%	**Entrega del PPDU**, el cual deberá contener los análisis realizados y los resultados obtenidos para los apartados I, II, III, IV, V y VI del anexo "A". ENTREGABLES: • Programa Parcial de Desarrollo Urbano. • Anexo Gráfico • Anexo Estadístico • Presentación Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano.	Hasta 6 meses posteriores a la firma del contrato.
Tercer Pago	40%	**Plan Maestro** de conformidad con lo planteado en el numeral 4.3 del presente anexo "A". El Plan Maestro deberá incluir la **Elaboración de las Fichas para los Pre-requisitos, Gran Visión y Evaluación Técnica RUBA** de conformidad con lo planteado en el numeral 4.3.4 del presente anexo "A", así como la elaboración del **estudio de viabilidad financiera** de conformidad con lo planteado en el numeral 4.3.5 del presente anexo "A".	Hasta 12 meses posteriores a la firma del contrato.

La forma de pago será la siguiente: Previa aceptación del área solicitante, el pago se realizará en moneda nacional de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos, en un plazo no mayor de 20 días hábiles contados a partir de la fecha en que se hayan recibido los servicios, previa aceptación a entera satisfacción de SHF.

SHF no pagará ningún monto adicional por concepto de viáticos, por lo que los precios ofertados deberán considerar todos los gastos inherentes al servicio.

Se deberá enviar por correo electrónico la(s) factura(s) respectiva(s) en formato PDF, debidamente requisitada(s), así como el XML correspondiente.

No se otorgará anticipo de ningún tipo.

8. PRESENTACIONES.

El Instituto deberá considerar que durante los 45 días naturales posteriores a la conclusión del contrato, se podrán realizar hasta tres presentaciones presenciales de la Presentación Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano y/o del Plan Maestro (Entregables de las Etapas 2 y 3), ante cualquier instancia que SHF determine.

Dichas presentaciones las determinará Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y todas ellas se realizarán en la Ciudad de México.

Por lo anterior, se precisa que SHF no pagará cantidad adicional a lo pactado en el contrato que se firme para tal efecto.

9. CONSIDERACIONES FINALES.

El Instituto se obliga a suscribir un convenio de confidencialidad con SHF, obligándose a no divulgar el contenido, alcances y términos de la misma.

10. CASOS DE RECHAZO O DEVOLUCIÓN.

El Instituto se compromete a reponer los servicios que le sean rechazados o devueltos por la convocante, ello sin costo para la entidad, en razón de que se identifiquen defectos y/o discrepancias, o incumplimiento respecto a las especificaciones establecidas en los anexos "A". La reposición se deberá entregar a la convocante en un plazo no mayor a cinco días hábiles bancarios contados a partir de la fecha en que se comunique, por escrito o por correo electrónico, el rechazo o devolución. De no atenderse esta situación, la convocante aplicará penas convencionales que correspondan.

11. GARANTÍA DE LOS SERVICIOS.

El Instituto se compromete a garantizar la prestación de los servicios durante toda la vigencia del contrato y **hasta por sesenta días naturales posteriores a la conclusión del mismo**, previa aceptación por parte del área solicitante.

Fin del anexo "A"

ANEXO “B”

SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

SAT
Servicio de Administración Tributaria

FECHA: 17 de noviembre de 2016

Opinión del Cumplimiento de Obligaciones Fiscales

Folio: 16NB3857709

Clave de R.F.C.: IMV050204QQ1

Nombre, Denominación o Razón social: INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO, SIN TIPO DE SOCIEDAD

Estimado contribuyente:

Respuesta de opinión:

En atención a su consulta sobre el Cumplimiento de Obligaciones, se le informa lo siguiente:

En los controles electrónicos institucionales del Servicio de Administración Tributaria, se observa que en el momento en que se realiza esta revisión, se encuentra al corriente con las obligaciones relacionadas con la inscripción al Registro Federal de Contribuyentes, la presentación de declaraciones y no se registran créditos fiscales firmes a su cargo, por lo anterior se emite opinión Positiva.

La presente opinión se realiza únicamente verificando que se tengan presentadas las declaraciones, sin que sea una constancia del correcto entero de los impuestos declarados, para lo cual el SAT se reserva sus facultades de verificación previstas en el Código Fiscal de la Federación.

Revisión practicada el día **17** de **noviembre** de **2016**, a las **16:03** horas

NOTAS:

1. La presente opinión se emite considerando lo establecido en los incisos a) y b), de la regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2016
2. Tratándose de estímulos o subsidios, tiene una vigencia de 3 meses contada a partir del día siguiente en que se emite según lo establecido en la regla 2.1.30. y 30 días naturales a partir de su emisión para trámites diferentes al señalado, de acuerdo a la regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2016.
3. La opinión del cumplimiento, se genera atendiendo a la situación fiscal del contribuyente en los siguientes sentidos: POSITIVA.- Cuando el contribuyente está inscrito y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los incisos a) y b) de la regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2016; NEGATIVA.- Cuando el contribuyente no esté al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los incisos a) y b) de la regla antes citada; NO INSCRITO.- Cuando el contribuyente no se encuentra inscrito en el RFC; INSCRITO SIN OBLIGACIONES.- Cuando el contribuyente está inscrito en el RFC pero no tiene obligaciones fiscales.
4. La opinión que se genere indicando que es Inscrito SIN OBLIGACIONES fiscales, se considera Opinión Negativa para efectos de contratación de adquisiciones, arrendamientos, servicios u obra pública.
5. Para estímulos o subsidios, la opinión que se genere indicando que es Inscrito SIN OBLIGACIONES fiscales, se tomará como Positiva cuando el monto del subsidio no rebase de 40 salarios mínimos del área geográfica del contribuyente elevado al año, en caso contrario se considera como resultado Negativo.
6. La presente opinión se emite de conformidad con lo establecido en el artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación, regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2016, no constituye respuesta favorable respecto a contribuyentes que se ubican en los supuestos de los artículos 69 y 69-B del Código Fiscal de la Federación.

Este servicio es gratuito, en el SAT nuestra misión es servirle.

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los lineamientos de protección de Datos Personales y con las diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a la Administración Desconcentrada de Servicios al Contribuyente de su preferencia y/o a través del Portal del SAT.

Cadena Original:
||IMV050204QQ1|16NB3857709|17-11-2016|P||00000100000070001121888||

Sello Digital:
FpksEXGNX5h/itg2t/B00NrAWTp/7B0k5olttYolRzm85oxcP/K2w18tUsHnr478nXopbEhgofnuMIhd/X0qgCj51u
coBd0g4pwNJYVf611xgpTZKu6KR/HthriPpqt9pLPcjSud3Cya7xqaslchHCxwR5EB1q85mkuOw5By/QE=

ANEXO “C”

MÉXICO
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA

IMSS

FECHA: 22 de noviembre de 2016

Resultado de la Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones en Materia de Seguridad Social

Folio: 147983962667980668605

Clave de R.F.C.: IMV050204QQ1

Nombre, Denominación o Razón Social: INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

Respuesta de opinión:

En atención a su consulta sobre el cumplimiento de obligaciones fiscales en materia de seguridad social, se le informa lo siguiente:

En los controles electrónicos del Instituto Mexicano del Seguro Social, no se localizó ningún Registro Patronal asociado a su RFC, por lo que no se puede emitir una opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales en materia de seguridad social.

NOTA:

En caso de estar inconforme, podrá usted promover una aclaración ante la Subdelegación en la que, en su caso, hubiere realizado su registro y adjuntar este documento, así como los documentos que soporten su aclaración.

Este servicio es gratuito.
El IMSS es el instrumento básico de seguridad social para todos los trabajadores y sus familias.

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del IMSS, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con las diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a la Subdelegación competente.

Cadena Original: ||Invocante:portalimssdigital|Tramite:Carta de No Adeudo Art. 32D|Fecha:22 de noviembre 2016, 12:33:46|Folio:147983962667980668605|RFC:|IMV050204QQ1|Nombre o Razon Social:INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.|CURP:|Opinion:SIN_PATRONES|FechaInicioVigencia:22 de noviembre 2016, 12:33:46|FechaFinVigencia:22 de diciembre 2016, 12:33:46||

Sello digital: Xjmc6/aENyZmvU1QIHIDq4oTG6wPL8EB7+XmjVL3X4NetUvLXa+2HzEUkTVkekQ1EDto5dBSpuBLRIlrN+X9OernCuFYwFR65XF+6HCIVvz/yVufWQ4FqXboUqSxnl3zuhUsj2kwujyRFnNQI3IqjVOYrVaVe4Il1tuL956v9NSGDwsel33QN/z7kHDxNEIEUPKeyPNt5Ey4Wh2UNEYtJmZOxrNoqQXcDj4Sv5Hgf7LOunriQvQd9Axjl2jAdLuiEovfbes8khRx5yonCRO7mxemry8R5AuDFWEgjHxkq6UAev+l6IAcsP8oSCnqlarmGTg5LC2rh6AXidDbFE6iwQ==

Secuencia Notarial: de5cc33a-e023-45c1-a623-96e82b024c95

Número de Serie: 00000000000000000001

IMUVI

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

UNIDOS PODEMOS
El Gobierno de Todos

San Miguel de Allende, Gto., a 18 de noviembre del 2016

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
Dr. Ramón Núñez de la Mora.
Director de Fomento al Desarrollo Urbano
y Atención a Desarrolladores.
P r e s e n t e.

Me refiero a la constancia del artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación, referente al cumplimiento de las obligaciones en materia de seguridad social del Instituto Municipal de Vivienda de San Miguel de Allende, Gto. (IMUVI).

Sobre este particular me permito comentar, bajo protesta de decir verdad, que el IMUVI es un organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, que el personal que labora en este Instituto no está afiliado al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), así como tampoco al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE). Lo anterior, debido a que todos los trabajadores del IMUVI cuentan con un servicio médico privado, el cual se paga mensualmente por este organismo.

Sin otro particular, estoy a sus órdenes en el teléfono 01.415.15.2.57.39 y correo electrónico imuvi_sanmiguel@hotmail.com.

Atentamente,

Juan José Olvera Mojardin
Director General del IMUVI

SAN MIGUEL DE ALLENDE GUANAJUATO
H. AYUNTAMIENTO
2015-2018

ANEXO “D”

En términos de los Lineamientos en materia de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios y de Obras públicas y servicios relacionados con las mismas, se precisa la siguiente información:

I El domicilio en que habrá de entregarse el servicio y el horario correspondiente para ello: Oficinas de la Sociedad Hipotecaria Federal, ubicadas en Av. Ejército Nacional No. 180, Piso 3, Col. Anzures, C.P. 11590, en México, D.F.

II. Condiciones específicas de entrega del servicio;
De acuerdo a lo establecido en el Anexo "A" de este contrato

III. El servidor público facultado para recibir los servicios, quien será el responsable de su aceptación a satisfacción, su devolución o rechazo y de determinar los incumplimientos en el caso de los servicios, así como de hacer cumplir los plazos que se establezcan para tales efectos de acuerdo con estos Lineamientos; será el Dr. Ramón Núñez de la Mora, Director de Fomento al Desarrollo Urbano y Atención a Desarrolladores.

Asimismo, el Mtro. Oscar Tlacaelel Muñoz Bravo, Subdirector de Desarrollos Certificados, será el servidor público responsable de administrar y vigilar el cumplimiento de este Contrato, de manera coordinada con el servidor público indicado en el párrafo anterior.

IV. El tipo de pruebas o verificación física a que se someterán los servicios de acuerdo con lo establecido en el artículo 29 fracción X de la Ley de Adquisiciones, para ser recibidos a satisfacción, así como el responsable de llevarlas a cabo y el tiempo requerido para su realización, el cual no podrá exceder de diez días naturales contados a partir de la entrega de los bienes muebles o la prestación del servicio en el domicilio a que se refiere la fracción I de este lineamiento, o bien de acuerdo al alcance, demanda y tipo de servicios esperados por SHF durante la vigencia del contrato: Según lo determinado en el Anexo "A" de este contrato.

V. El procedimiento para la devolución o rechazo de los bienes muebles o para determinar los incumplimientos en la prestación de los servicios, lo cual solamente procederá por causas previstas en el contrato respectivo: Según lo determinado en el Anexo "A" de este contrato.

Incumplimiento

El incumplimiento en la prestación de los servicios, será comunicado al proveedor a más tardar cinco días hábiles posteriores a aquél en que éste se determine, señalando las razones que lo motivaron, las cuales deberán estar vinculadas a las condiciones establecidas en el contrato, indicando el plazo para su reposición o corrección.

FACTURAS

I. Área responsable, lugar y horario para su recepción;
Se entregará a la Subdirección de Recursos Materiales y Servicios Generales, ubicada en Ejército Nacional 180, Piso 8, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, de lunes a viernes en días hábiles bancarios, en un horario de 9:00 a 18:00 horas.

II. Documentos que deberán acompañarse a la misma
La factura deberá ir acompañada de los reportes de incidentes ocurridos en el mes o en su defecto la declaración del proveedor de que no existió incidente en el mes a pagar.

III. El servidor público facultado para validar que las facturas o los documentos que presente el proveedor para su pago, cumplan los requisitos fiscales correspondientes y aquéllos de aceptación del bien mueble o servicio que amparen, quien será responsable de devolver al proveedor la factura o el documento de que se

trate, dentro de los tres días hábiles siguientes al de su recepción, comunicándole los errores o deficiencias detectadas; será la Lic. Bertha Alicia Robles Quintero, Subdirectora de Recursos Materiales y Servicios Generales.

En el caso de que se comunique al proveedor la existencia de errores o deficiencias en la factura o el documento que hubiere presentado, será responsabilidad del proveedor subsanarlos y presentar nuevamente la factura o el documento que reúna los requisitos fiscales correspondientes en el menor tiempo posible.

En ningún caso procederá la devolución de facturas o de los documentos presentados por el proveedor, por errores que no afecten la validez fiscal del documento o por causas imputables a la dependencia o entidad.

Incorporaciones al anexo correspondiente, en los contratos de prestación de servicios y adquisición de bienes.

I. Asimismo, las partes podrán presentar ante la Secretaria de la Función Pública, su solicitud de conciliación por desavenencias derivadas del cumplimiento y/o ejecución del contrato, debiendo cumplir con los requisitos contenidos en los artículos 77 y 78 de la Ley de Adquisiciones Arrendamientos y Servicios del Sector Público y de su Reglamento.

II. A efecto de dar cumplimiento a la fracción VIII del artículo 81 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Publico, se hace constar que una vez cumplidas las obligaciones contractuales por parte de "LA EMPRESA", a entera satisfacción de "SHF", y en términos del anexo "A", los servidores públicos encargados de vigilar la administración y cumplimiento del contrato Mtro. Oscar Tlacaelel Muñoz Bravo, Subdirector de Desarrollos Certificados y el Dr. Ramón Núñez de la Mora, Director de Fomento al Desarrollo Urbano y Atención a Desarrolladores, extenderán a la Subdirección de Recursos Materiales y Servicios Generales una constancia de cumplimiento de las obligaciones conforme con el procedimiento interno de la propia "SHF".

III. Las discrepancias que hubiere entre el modelo del contrato y los actos y/o documentos derivados del procedimiento de contratación, prevalecerán estos últimos sobre el primero; lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el clausulado de este contrato.