



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

## HONORABLE PLENO LEGISLATIVO:

La suscrita Diputada y los suscritos Diputados Integrantes de la Comisión de Hacienda Presupuesto y Cuenta de la H. XVI Legislatura Constitucional del Estado de Quintana Roo, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 70, 71, 72, 74, 149 y 151 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, así como los numerales 3, 4, 8, 50 y 55 del Reglamento de Comisiones del Poder Legislativo, ambos ordenamientos del Estado de Quintana Roo, nos permitimos someter a su consideración el DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO, conforme a los siguientes apartados:

## ANTECEDENTES

En sesión número 5 de la Comisión Permanente del Primer Receso del Segundo Año de Ejercicio Constitucional de la H. XVI Legislatura, celebrada en fecha 12 de enero de 2021, se dio lectura a la Iniciativa de Decreto por el que se autoriza al Ayuntamiento de Puerto Morelos, Quintana Roo, a adquirir obligaciones relacionadas con la realización, bajo la figura de asociación público-privada, del proyecto denominado "Unidad de



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

servicios administrativos "Puerto Morelos" consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio; presentada por el H. Ayuntamiento del Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo.

Por instrucciones del Presidente de la Mesa Directiva, la iniciativa antes mencionada fue turnada a la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta, motivo por el cual de conformidad con lo dispuesto por los artículos 146 y 149 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, esta comisión es competente para realizar el estudio, análisis y posterior dictamen del presente asunto, con base en lo siguiente:

## FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL Y LEGAL

### Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Los Estados en estricto apego a lo dispuesto por el artículo 117 fracción VIII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en ningún caso pueden, contraer directa o indirectamente obligaciones o empréstitos con gobiernos de otras naciones, con sociedades o particulares extranjeros, o cuando deban pagarse en moneda extranjera o fuera del territorio nacional.

Los Estados y los Municipios no podrán contraer obligaciones o empréstitos sino cuando se destinen a inversiones públicas productivas y a su refinanciamiento o reestructura, mismas que deberán realizarse bajo las mejores condiciones del



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

mercado, inclusive los que contraigan organismos descentralizados, empresas públicas y fideicomisos y, en el caso de los Estados, adicionalmente para otorgar garantías respecto al endeudamiento de los Municipios. Lo anterior, conforme a las bases que establezcan las legislaturas en la ley correspondiente, en el marco de lo previsto en esta Constitución, y por los conceptos y hasta por los montos que las mismas aprueben. Los ejecutivos informarán de su ejercicio al rendir la cuenta pública. En ningún caso podrán destinar empréstitos para cubrir gasto corriente.

Las legislaturas locales, por el voto de las dos terceras partes de sus miembros presentes, deberán autorizar los montos máximos para, en las mejores condiciones del mercado, contratar dichos empréstitos y obligaciones, previo análisis de su destino, capacidad de pago y, en su caso, el otorgamiento de garantía o el establecimiento de la fuente de pago.

### **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.**

Según lo dispone el numeral 77 bis de nuestra Constitución, el Estado y los Municipios no podrán contraer obligaciones o empréstitos sino cuando se destinen a inversiones públicas productivas y a su refinanciamiento o reestructura, mismas que deberán realizarse bajo las mejores condiciones del mercado, inclusive los que contraigan organismos descentralizados, empresas públicas y fideicomisos y, en el caso del Estado, adicionalmente para otorgar garantías respecto al endeudamiento de los Municipios. Lo anterior, conforme a las bases que establezcan la legislatura en la Ley correspondiente, en el marco de lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y por los conceptos y hasta por los montos que las mismas



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

aprueben. El ejecutivo y los ayuntamientos informarán de su ejercicio al rendir la cuenta pública. En ningún caso podrán destinar empréstitos para cubrir gasto corriente.

La Legislatura por el voto de las dos terceras partes de sus miembros presentes, deberá autorizar los montos máximos para, en las mejores condiciones del mercado, contratar dichos empréstitos y obligaciones, previo análisis de su destino, capacidad de pago y, en su caso, el otorgamiento de garantía o el establecimiento de la fuente de pago.

Sin perjuicio de lo anterior, el Estado y los Municipios podrán contratar obligaciones para cubrir sus necesidades de corto plazo, sin rebasar los límites máximos y condiciones que establezca la ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y de los Municipios. Las obligaciones a corto plazo deberán liquidarse a más tardar tres meses antes del término del periodo de gobierno correspondiente y no podrán contratarse nuevas obligaciones durante esos últimos tres meses.

### **Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios.**

En cumplimiento a lo dispuesto por el numeral 22 de la Ley de Disciplina Financiera, los Entes Públicos sólo podrán contraer Obligaciones o Financiamientos cuando se destinen a Inversiones públicas productivas y a Refinanciamiento o Reestructura, incluyendo los gastos y costos relacionados con la contratación de dichas Obligaciones y Financiamientos, así como las reservas que deban constituirse en relación con las mismas.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Cuando las Obligaciones se deriven de esquemas de Asociaciones Público-Privadas, el destino podrá ser la contratación de servicios, cuyo componente de pago incluya la Inversión pública productiva realizada.

Así mismo de conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la misma Ley, la Legislatura local, por el voto de las dos terceras partes de sus miembros presentes, autorizará los montos máximos para la contratación de Financiamientos y Obligaciones. Para el otorgamiento de dicha autorización, la Legislatura local deberá realizar previamente, un análisis de la capacidad de pago del Ente Público a cuyo cargo estaría la Deuda Pública u Obligaciones correspondientes, del destino del Financiamiento u Obligación y, en su caso, del otorgamiento de recursos como Fuente o Garantía de pago. Lo anterior no será aplicable para la Ciudad de México, en cuyo caso, estará obligado al cumplimiento de lo establecido en el Capítulo III del presente Título.

Las operaciones de Refinanciamiento o Reestructura no requerirán autorización específica de la Legislatura local, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- I. Exista una mejora en la tasa de interés, incluyendo los costos asociados, lo cual deberá estar fundamentado en el cálculo de la tasa efectiva que se realice de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 26, fracción IV de esta Ley, o tratándose de Reestructuraciones exista una mejora en las condiciones contractuales;
- II. No se incremente el saldo insoluto, y



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

- III. No se amplíe el plazo de vencimiento original de los Financiamientos respectivos, no se otorgue plazo o periodo de gracia, ni se modifique el perfil de amortizaciones del principal del Financiamiento durante el periodo de la administración en curso, ni durante la totalidad del periodo del Financiamiento. Fracción reformada DOF 30-01-2018 Dentro de los 15 días naturales siguientes a la celebración del Refinanciamiento o Reestructuración, el Ente Público deberá informar a la Legislatura local sobre la celebración de este tipo de operaciones, así como presentar la solicitud de inscripción de dicho Refinanciamiento o Reestructuración ante el Registro Público Único.

Según lo prevé el numeral 24 de la ley, la autorización de los Financiamientos y Obligaciones por parte de la Legislatura local deberá especificar por lo menos lo siguiente:

- I. Monto autorizado de la Deuda Pública u Obligación a incurrir;
- II. Plazo máximo autorizado para el pago;
- III. Destino de los recursos;
- IV. En su caso, la Fuente de pago o la contratación de una Garantía de pago de la Deuda Pública u Obligación, y
- V. En caso de autorizaciones específicas, establecer la vigencia de la autorización, en cuyo caso no podrá exceder el ejercicio fiscal siguiente. De no establecer una vigencia, se entenderá que la autorización sólo se podrá ejercer en el ejercicio fiscal en que fue aprobada.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Los requisitos a que se refiere este artículo deberán cumplirse, en lo conducente, para la autorización de la Legislatura local en el otorgamiento de avales o Garantías que pretendan otorgar los Estados o Municipios. Por su parte, el presente artículo no será aplicable a la Ciudad de México, en cuyo caso se aplicará lo previsto en el Capítulo III del presente Título.

Atendiendo al numeral 25 de la ley, los Entes Públicos estarán obligados a contratar los Financiamientos y Obligaciones a su cargo bajo las mejores condiciones de mercado. Una vez celebrados los instrumentos jurídicos relativos, a más tardar 10 días posteriores a la inscripción en el Registro Público Único, el Ente Público deberá publicar en su página oficial de Internet dichos instrumentos. Asimismo, el Ente Público presentará en los informes trimestrales a que se refiere la Ley General de Contabilidad Gubernamental y en su respectiva cuenta pública, la información detallada de cada Financiamiento u Obligación contraída en los términos de este Capítulo, incluyendo como mínimo, el importe, tasa, plazo, comisiones y demás accesorios pactados.

Igualmente, según lo prevé el numeral 26 de la ley, el secretario de finanzas, tesorero municipal o su equivalente de cada Ente Público, según corresponda a su ámbito de competencia, será el responsable de confirmar que el Financiamiento fue celebrado en las mejores condiciones del mercado.

En el caso de que la Entidad Federativa o cualquiera de sus Entes Públicos soliciten Financiamientos por un monto mayor o igual a cuarenta millones de Unidades de Inversión o su equivalente, o el Municipio o cualquiera de sus Entes Públicos soliciten Financiamientos por un monto mayor a diez millones de Unidades de Inversión o su



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

equivalente y, en ambos casos, a un plazo de pago superior a un año, deberán cumplir con lo siguiente:

- I. Implementar un proceso competitivo con por lo menos cinco diferentes instituciones financieras, del cual obtenga mínimo dos ofertas irrevocables de Financiamiento. La temporalidad de dichas propuestas no deberán diferir en más de 30 días naturales y deberán tener una vigencia mínima de 60 días naturales. Tratándose de propuestas relativas a Instrumentos derivados, no será aplicable la vigencia mínima de 60 días naturales;
- II. La solicitud del Financiamiento que se realice a cada institución financiera deberá precisar y ser igual en cuanto a: monto, plazo, perfil de amortizaciones, condiciones de disposición, oportunidad de entrega de los recursos y, en su caso, la especificación del recurso a otorgar como Fuente de pago del Financiamiento o Garantía a contratar, de acuerdo con la aprobación de la Legislatura local. En ningún caso la solicitud podrá exceder de los términos y condiciones autorizados por la Legislatura local;
- III. Las ofertas irrevocables que presenten las instituciones financieras deberán precisar todos los términos y condiciones financieras aplicables al Financiamiento, así como la Fuente o Garantía de pago que se solicite. El Ente Público estará obligado a presentar la respuesta de las instituciones financieras que decidieron no presentar oferta;

En caso de no obtener el mínimo de ofertas irrevocables, el proceso competitivo será declarado desierto por única ocasión, por lo que el Ente





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Público deberá realizar un nuevo proceso competitivo y, en caso de no obtener dos ofertas irrevocables en los términos de la fracción I de éste artículo, la oferta ganadora será aquella que se hubiera presentado en el día y la hora indicada en la invitación enviada a las Instituciones Financieras o prestador de servicios, misma que deberá cumplir con los términos establecidos en la invitación correspondiente;

- IV. Contratar la oferta que represente las mejores condiciones de mercado para el Ente Público, es decir, el costo financiero más bajo, incluyendo todas las comisiones, gastos y cualquier otro accesorio que estipule la propuesta. Para establecer un comparativo que incluya la tasa de interés y todos los costos relacionados al Financiamiento, se deberá aplicar la metodología establecida para el cálculo de la tasa efectiva, bajo los Lineamientos que para tal efecto emita la Secretaría, y
- V. Si una sola oferta no cubre el monto a contratar, se considerarán en orden preferente las propuestas que representen las mejores condiciones de mercado para el Ente Público, según los criterios establecidos en la fracción anterior, hasta cubrir el monto requerido.

En caso de fraccionar la contratación del monto de Financiamiento autorizado por parte de la Legislatura local, se deberá considerar en todo momento el monto total autorizado por parte de la Legislatura local para los supuestos señalados en el párrafo anterior.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Para acreditar la contratación bajo las mejores condiciones de mercado de los Financiamientos distintos a los señalados en el segundo párrafo del presente artículo, el Ente Público deberá implementar un proceso competitivo con por lo menos dos instituciones financieras y obtener únicamente una oferta irrevocable, de acuerdo a lo establecido en la fracción I de este artículo.

El Ente Público, en cualquier caso, deberá elaborar un documento que incluya el análisis comparativo de las propuestas, conforme a lo establecido en la fracción IV de este artículo. Dicho documento deberá publicarse en la página oficial de Internet del propio Ente Público, o en su caso, de la Entidad Federativa o Municipio, según se trate.

En el caso de operaciones de Reestructuración que cumplan lo señalado en el artículo 23, segundo párrafo de esta Ley, no se requerirá realizar el proceso competitivo.

Asimismo, tratándose de Refinanciamientos que sustituyan un Financiamiento por otro de forma total, aplicará la excepción prevista en el párrafo que antecede.

De acuerdo a lo que dispone el numeral 29 de la ley en cita, con excepción de los Financiamientos que se contraten mediante el mercado bursátil, cuando la autorización del Financiamiento a que hace referencia el artículo 24 exceda de cien millones de Unidades de Inversión, dicho proceso de contratación se realizará mediante licitación pública, en los términos siguientes:



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

I. El proceso competitivo descrito en el artículo 26 de esta Ley deberá realizarse públicamente y de manera simultánea. Para ello, las propuestas presentadas deberán entregarse en una fecha, hora y lugar previamente especificados y serán dadas a conocer en el momento en que se presenten, pudiendo emplear mecanismos electrónicos que aseguren el cumplimiento de lo anterior. El Ente Público no estará obligado a presentar las negativas de participación presentadas por las Instituciones Financieras o prestador de servicios.

En caso de no obtener el mínimo de ofertas irrevocables, la licitación pública será declarada desierta por única ocasión, por lo que el Ente Público deberá realizar una nueva licitación pública y, en caso de no obtener dos ofertas irrevocables en los términos de la fracción I del artículo 26 de esta Ley, la oferta ganadora será aquella que se hubiera presentado en el día y la hora indicada en la convocatoria, misma que deberá cumplir con los términos establecidos en la propia convocatoria. La convocatoria podrá indicar supuestos adicionales bajo los cuales podrá declararse desierta una licitación pública, y

II. La institución financiera participante que resulte ganadora del proceso competitivo se dará a conocer en un plazo no mayor a 2 días hábiles posteriores al tiempo establecido de conformidad con la fracción anterior, a través de medios públicos, incluyendo la página oficial de Internet del propio Ente Público, publicando el documento en que conste la comparación de las propuestas presentadas.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

### Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo.

Con fundamento en el artículo 4° de la ley, a la Legislatura compete de forma exclusiva:

- I. Autorizar la contratación de Deuda Pública y Obligaciones por parte de los Entes Públicos. Para el otorgamiento de dicha autorización, la Legislatura deberá realizar previamente el análisis de la capacidad de pago del Ente Público a cuyo cargo estaría la Deuda Pública u Obligaciones correspondientes, del destino de los recursos de la Deuda Pública u Obligación y, en su caso, del otorgamiento de recursos como Fuente de Pago o Garantía de Pago de las obligaciones que contraerá.

Prevé el numeral 5 del ordenamiento en cita que se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de los miembros presentes de la Legislatura a efectos de otorgar la autorización a que se refiere la fracción I del artículo 4 o las operaciones de Reestructuración y Refinanciamiento que deban de ser autorizadas por la Legislatura conforme a esta Ley.

### Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios del Estado de Quintana Roo.

Por otra parte, de manera más específica, la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios del Estado de Quintana Roo tiene por objeto regular los procedimientos, las etapas, las modalidades y los contratos relativos a Proyectos de Asociación Público-Privada que lleven a cabo las personas de derecho público a que



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

se refiere el artículo 2, con el sector privado. Es de interés público la promoción de la inversión privada mediante las Asociaciones Público-Privadas para contribuir a la dinamización de la economía, la generación de empleo productivo y la competitividad del Estado de Quintana Roo.

De conformidad a lo dispuesto por el numeral 2 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios del Estado de Quintana Roo, las disposiciones del ordenamiento en cita son aplicables a los Proyectos de Asociaciones Público-Privadas que realicen, las Entidades y Dependencias del Poder Ejecutivo del Estado. Las Entidades y Dependencias, en el desarrollo de sus funciones, tendrán un enfoque de resultados, con base en los indicadores estratégicos y de gestión, por lo que sus acciones deberán facilitar la ejecución eficiente y oportuna de la inversión privada, en relación con las Asociaciones Público-Privadas.

La Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo, así como la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas del Estado de Quintana Roo, sus reglamentos y disposiciones que de ellas emanen, no serán aplicables a los Proyectos de Asociaciones Público-Privadas.

A falta de disposición expresa en la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios del Estado, la Ley de Presupuesto y Gasto Público del Estado de Quintana Roo, la Ley de Coordinación Fiscal del Estado de Quintana Roo la Ley del Patrimonio del Estado de Quintana Roo y la Ley de Disciplina Financiera de Entidades y Municipios, la Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo y en las materias que regulan relativas a Proyectos de Asociaciones Público Privadas, serán aplicables



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

de manera supletoria, siempre que sus disposiciones no se oponga a la naturaleza administrativa de los contratos y procedimientos que enmarca la propia ley de la materia.

De acuerdo a lo que dispone el numeral 10 fracción VIII de la ley de la materia, debemos entender por el término Autorización Legislativa, a la autorización que debe obtener la Entidad Interesada correspondiente de la Legislatura del Estado de Quintana Roo conforme a lo que establece la Ley de Disciplina Financiera de Entidades Federativas y Municipios y Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo y las disposiciones respectivas correspondientes a los ordenamientos estatales, para la contratación de Proyectos de Asociación Público-Privada.

En términos del numeral 13 de la materia, para realizar Proyectos de Asociación Público-Privada se requiere, en términos de la presente Ley:

- I. La celebración de un contrato de Largo Plazo en los términos de la presente Ley y demás disposiciones legales aplicables, en el que se establezcan los derechos y obligaciones de la Contratante y del Desarrollador; y
- II. Cuando así sea necesario, el otorgamiento de una o varias Autorizaciones. El Contrato de Asociación Público-Privada y las Autorizaciones otorgadas al Desarrollador estarán coaligados y correrán la misma suerte, por lo que la terminación del Contrato generará la terminación de las Autorizaciones, debiéndose establecer esta condición en los Contratos de Asociaciones Público-Privadas y en las Autorizaciones.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

De conformidad a lo que dispone el numeral 15 de la ley de la materia, la viabilidad de los Proyectos de Asociaciones Público-Privadas será determinada mediante el dictamen que emita la Agencia, el cual se fundará en los análisis siguientes, que obligatoriamente se deberán llevar a cabo en relación con cualquier Proyecto de Asociación Público-Privada:

- I. La descripción del servicio materia del Contrato y de la infraestructura o equipamiento asociados que se requieran para la prestación del servicio, incluyendo las obras necesarias para preservar o restituir las condiciones ambientales cuando éstas pudieren resultar afectadas;
- II. La viabilidad técnica, de construcción y la normativa técnica aplicable;
- III. Los bienes muebles e inmuebles necesarios para el desarrollo del Proyecto; incluyendo: a. El análisis de la situación jurídica de los inmuebles, que considere en su caso la titularidad, gravámenes y anotaciones marginales existentes en el o los registros públicos de la propiedad; b. La problemática que puedan presentar y factibilidad de su adquisición o afectación al Proyecto; c. La estimación sobre el valor de adquisición en los términos requeridos por el Proyecto; d. El análisis preliminar sobre la compatibilidad del uso de suelo y el Proyecto, con la opinión preliminar de las autoridades competentes; y e. La relación de los bienes muebles e inmuebles afectados por el Proyecto y el costo estimado de tales afectaciones.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

- IV. La lista de las Autorizaciones estatales y municipales, y en su caso federales requeridas para su desarrollo, el análisis de requisitos, factibilidad y oportunidad de su obtención;
- V. La viabilidad jurídica tomando en consideración las disposiciones aplicables en el ámbito estatal, municipal y federal;
- VI. La viabilidad ambiental considerando los análisis preliminares de las autoridades competentes, conforme a los planes y programas vigentes;
- VII. La viabilidad urbana considerando los análisis preliminares de las autoridades competentes, conforme a los planes y programas vigentes;
- VIII. La aportación de otros bienes y los aportantes;
- IX. La rentabilidad social, mediante la evaluación del costo y beneficio del proyecto que muestre que este último es susceptible de generar un beneficio social neto bajo supuestos razonables; y en su caso el mecanismo de consulta a los pueblos indígenas que corresponda conforme a las disposiciones aplicables;
- X. Las estimaciones del monto total de inversión y sus fuentes potenciales;
- XI. La viabilidad económica y financiera, considerando los plazos de construcción y de prestación del servicio que correspondan;





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

- XII. El análisis de los riesgos transferidos al sector privado y los riesgos retenidos por el Estado;
- XIII. La opinión de las Dependencias y Entidades a que se refiere el penúltimo párrafo del artículo 28;
- XIV. La conveniencia de llevar a cabo el Proyecto mediante la modalidad de Asociación Público-Privada, en el que se incluya en su caso un análisis comparativo respecto de la opción de no hacer el Proyecto y la opción de hacerlo mediante al menos otra modalidad de contratación pública.

En estricto apego a lo previsto por el artículo 17 de la ley de la materia, en todas las etapas de desarrollo de los Proyectos de Asociación Público-Privada debe considerarse el principio de Valor por Dinero con objeto de lograr la combinación óptima entre los costos y la calidad del servicio público ofrecido a los usuarios durante la vigencia del Contrato.

Por su parte, el artículo 24 de la ley, prevé que el gasto público estatal que, en su caso, sea necesario para el desarrollo de un Proyecto de Asociación Público-Privada, se ajustará a las disposiciones de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios y demás disposiciones estatales, municipales y federales aplicables.

Para determinar las Obligaciones que en su caso llegaren a originar los Proyectos de Asociación Público-Privada, se deberán tomar en consideración los Proyectos que se prevea iniciar en el ejercicio fiscal correspondiente, aquéllos que ya hubieran iniciado



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

algún procedimiento de contratación y los Proyectos que ya estén en operación. Dichas obligaciones serán acordes con las posibilidades agregadas de gasto y de financiamiento del sector público estatal.

Para efectos del párrafo anterior, la Secretaría, con base en las proyecciones macroeconómicas utilizadas en la programación y los requerimientos financieros del Estado y, de acuerdo con la metodología que establezca, elaborará una estimación del monto máximo anual del gasto programable para los Proyectos de Asociaciones Público-Privadas, a fin de atender los compromisos de pago requeridos, tanto de los nuevos Proyectos que se pretendan iniciar durante el siguiente ejercicio fiscal, como de aquéllos ya autorizados.

El proyecto de Presupuesto de Egresos del Estado para el ejercicio fiscal correspondiente además de cumplir lo previsto en la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, incluirá los Proyectos de Asociaciones Público-Privadas autorizados en los términos de la presente Ley, así como la estimación del monto máximo anual del gasto programable para los Proyectos de Asociaciones Público-Privadas a que se refiere el párrafo inmediato anterior.

Cuando se pretendan realizar nuevos Proyectos de Asociación Público-Privada, así como cambios sobre el alcance de los Proyectos previamente autorizados y, dichos Proyectos involucren recursos del Presupuesto de Egresos del Estado, serán analizados y, en su caso, autorizados durante el ejercicio fiscal de que se trate, por la Secretaría, quien deberá ajustarse al monto máximo anual del gasto programable aprobado por la Legislatura Estatal.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

El proyecto de Presupuesto de Egresos del Estado de cada ejercicio fiscal deberá prever, en un capítulo específico y por sector, los compromisos plurianuales de gasto que deriven de los Proyectos de Asociación Público-Privada aprobados en ejercicios fiscales anteriores, así como los Proyectos que hayan sido aprobados por la Junta de Gobierno de la Agencia a la fecha de presentación del Proyecto de Presupuesto de Egresos del Estado, los cuales no podrán exceder la estimación sobre el monto máximo anual del gasto programable propuesto. La información a que se refiere este párrafo deberá considerar la descripción de cada uno de los Proyectos, montos erogados acumulados conforme a las proyecciones y estimaciones correspondientes, avance en la ejecución y calendario, así como el monto de los pagos anuales comprometidos por la Contratante, en el caso de aquellos proyectos cuyos Contratos hayan sido celebrados.

En los informes semestrales que el Ejecutivo Estatal, por conducto de la Secretaría, presente a la Legislatura del Estado, se deberán señalar los montos asignados para la etapa de preparación de los Proyectos de Asociación Público-Privada, así como los Proyectos autorizados durante el periodo que se reporta y aquellos en proceso de revisión, incluyendo su descripción y el monto total de inversión. La información antes mencionada será turnada a la comisión respectiva de la Legislatura Estatal.

Los informes semestrales a que se refiere el párrafo inmediato anterior deberán ser presentados en los diez primeros días de cada período ordinario de sesiones de la Legislatura del Estado.

La Legislatura del Estado de Quintana Roo en términos de que dispone el numeral 25 de la ley, al emitir las Autorizaciones Legislativas que correspondan, conforme a las



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

disposiciones aplicables, deberá considerar la capacidad de pago de la Contratante a cuyo cargo estarían las Obligaciones correspondientes, el destino del Proyecto de Asociación Público-Privada y el otorgamiento de recursos como Garantía o fuente de pago de las Obligaciones a cargo de la Contratante.

En la Iniciativa de Decreto que formule el Ejecutivo del Estado o el Ayuntamiento a la Legislatura, se acompañará la información que permita valorar los aspectos descritos en el párrafo inmediato anterior, que contenga como mínimo:

- I. Una exposición de motivos;
- II. El proyecto, acompañado de la información técnica y financiera que corresponda;
- III. El techo financiero para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la realización del proyecto;
- IV. El techo financiero necesario para hacer frente a las obligaciones de pago que sean contraídas en el contrato durante los ejercicios fiscales en que el mismo se encuentre vigente;
- V. Una proyección que demuestre que la entidad contratante tendrá los recursos suficientes para cubrir dicha contraprestación y sus demás compromisos durante la vigencia del contrato en que se formalice el proyecto;
- VI. Una clasificación detallada de las obligaciones que se deriven del Proyecto;  
y
- VII. El dictamen de viabilidad del proyecto de Asociación Público-Privada que emita la Agencia, en términos del artículo 15 de esta Ley.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

La Iniciativa de Decreto se turnará a la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta de la Legislatura para el efecto de que, dentro del plazo de tres meses, emita dictamen con la valoración a que se refiere este artículo y, en su caso, sobre la procedencia de la autorización legislativa correspondiente.

Para este fin, la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta podrá solicitar la comparecencia del Director de la Agencia y/o del titular de la entidad o dependencia contratante; información adicional a éstos u otros entes públicos, y la opinión de especialistas; así como contratar los servicios de consultoría externa que requiera para emitir su dictamen.

El dictamen que formule la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta, pasará al Pleno de la Legislatura para su discusión, votación y aprobación, en su caso.

En caso que la resolución del pleno sea en sentido negativo, se tendrá por desechada la Iniciativa de Decreto correspondiente.

En caso afirmativo, la Legislatura Estatal, en el decreto que contenga la Autorización Legislativa correspondiente, deberá incluir, como mínimo, el monto autorizado de la deuda u obligaciones a incurrir, el plazo máximo autorizado para el pago, el destino de los recursos, y en su caso, la fuente de pago o la Garantía de pago de la deuda u Obligación de que se trate.

El Contrato de Asociación Público-Privada, una vez firmado por las partes, será remitido por la Agencia a la Comisión de Hacienda, Presupuesto y



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Cuenta para el efecto de su ratificación. Lo dispuesto en este párrafo será aplicable para aquellos Proyectos de Asociación Pública-Privada cuyo plazo de vigencia exceda el ejercicio constitucional del Ejecutivo del Estado en cuyo período se hubiera otorgado la Autorización Legislativa.

Con base en lo que dispone el numeral 29 de la ley en comento, el procedimiento de contratación de un Proyecto de Asociación Público-Privada sólo podrá iniciarlo la Agencia conforme a lo siguiente:

- I. Tratándose de Proyectos de Asociación Público-Privada que involucren recursos del Presupuesto de Egresos del Estado, cuando cuenten con: a. El dictamen de viabilidad a que se refiere el artículo 15; b. El registro en la cartera de proyectos a que se refiere el artículo 26, y c. La Autorización Presupuestaria para asumir Obligaciones y Obligaciones Contingentes;
- II. En el caso de Proyectos de Asociación Público-Privada que involucren recursos públicos estatales en numerario, distintos a los previstos en el Presupuesto de Egresos del Estado o en especie, deberán contar con los requisitos previstos en los incisos a) y b) de la fracción inmediata anterior.
- III. Cuando el Proyecto de Asociación Público-Privada requiera de concesión o de recursos estatales presupuestarios, previamente al inicio del procedimiento de contratación correspondiente, el Ejecutivo Estatal por conducto de la Agencia, deberá gestionar la aprobación por parte de la Legislatura del Estado en términos de lo establecido en la fracción XXVII del artículo 75 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y demás disposiciones aplicables.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

- IV. En el caso de Asociaciones Público-Privadas promovidas por uno o varios Municipios, que requieran de concesión o recursos públicos de la Hacienda Pública Municipal o la asunción de Obligaciones u Obligaciones Contingentes, previamente al inicio del procedimiento de contratación correspondiente, el Ayuntamiento respectivo, una vez otorgada la concesión, previo cumplimiento de requisitos legales, y agotado el procedimiento previsto en la Ley de los Municipios del Estado, someterá a la aprobación por parte de la Legislatura del Estado del Proyecto correspondiente en términos de lo establecido en la fracción V del artículo 153 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y demás disposiciones aplicables.

#### **Reglamento de la Ley de Asociaciones Publico-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo.**

Con fundamento en el artículo 26 del señalado reglamento, la Agencia determinará la necesidad de que otros Entes Públicos participen en una o varias etapas del proyecto a cuyo efecto les comunicará por escrito la descripción del Proyecto y la participación requerida, para que dentro de un plazo de quince días hábiles se manifiesten.

En su caso, la Agencia y los entes públicos involucrados en el desarrollo del Proyecto, celebraran un convenio de colaboración en el que se establezcan las responsabilidades que asumirá cada una de ellas para la ejecución de los estudios y los trabajos a que se refiere el último párrafo del artículo 14 de la Ley, y en las distintas etapas del proyecto a que se refieren las fracciones I a IV del artículo 12 del mismo ordenamiento.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Con base en lo anterior, los que integramos la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta de la H. XVI Legislatura Constitucional del Estado de Quintana Roo, nos permitimos esgrimir nuestra labor legislativa, con base en las siguientes:

### CONSIDERACIONES

Puerto Morelos es considerado el principal puerto del Estado de Quintana Roo y cabecera del municipio homónimo. Se encuentra al norte del estado, 33 km al sur de Cancún. Junto con Leona Vicario y Alfredo V. Bonfil, fue una las tres delegaciones que conformaban el Municipio de Benito Juárez, pero a partir de 2011 elevó su rango a nivel de alcaldía, órgano descentralizado y auxiliar en la administración del municipio.

El Municipio cuenta con instalaciones portuarias para manejo de carga suelta y contenerizada de embarcaciones de altura con tráfico nacional e internacional. Su actividad pesquera es importante y cuenta con instalaciones para la industrialización de productos pesqueros, se encuentra desarrollando un Parque Industrial y actualmente se construyen instalaciones turísticas, siendo el crecimiento de esta última industria una de las actividades más importantes.

El municipio cuenta con un arrecife el cual fue declarado parque nacional y forma parte de la segunda barrera arrecifal más grande del mundo, y se encuentra a sólo 500 m de la playa. Al sur de la entrada de la localidad se encuentra un jardín botánico el cual es considerado santuario de la selva maya de 65ha de extensión en el cual se puede disfrutar flora y fauna de la región, otro atractivo muy importante en esta región es la Ruta de los Cenotes.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Dicha ruta tiene su origen hace millones de años cuando el Océano cubrió la Península de Yucatán, causando el colapso de la vida marina, convirtiéndola en lo que conocemos actualmente como fósiles marinos, creando enormes sistemas de cuevas subterráneas conformando el asombroso mundo subterráneo actualmente existente. Aquí, se pueden observar millones de formaciones de estalactitas y estalagmitas, así como los sumideros o mejor conocidos como Cenotes.

La ruta de los Cenotes en Puerto Morelos está conformada por casi 50 kilómetros de densa jungla, es todavía un lugar desconocido por casi la mitad de los visitantes tanto extranjeros como nacionales; estos lugares mágicos nos muestran otra cara del turismo, el cual es denominado turismo verde, que de acuerdo con la Organización Mundial de Turismo con sus siglas en inglés (OMT), el turismo verde ha aumentado un 5% representando el 8% del número total de viajeros.

La Ruta de los Cenotes es considerada uno de los destinos eco-turísticos con un rápido crecimiento en Quintana Roo, con más de 57 diferentes tipos de Cenotes entre los que se encuentran cenotes al aire libre, semiabiertos, cavernas así como los antiguos cenotes sagrados.

En este sentido el municipio de Puerto Morelos se ha convertido en un nuevo polo de crecimiento turístico de la región, parques industriales, hotelería, vivienda, comercio, lugares de retiro, hospitales y muchas actividades son el interés del desarrollo de esta zona, que en menos de 2 años empezara el desarrollo explosivo que han tenido otros municipios de Quintana Roo.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Puerto Morelos como municipio de reciente creación, carece de patrimonio municipal que le permita alojar los destinos públicos necesarios para la construcción de equipamiento público, actualmente no cuenta con un edificio propio que funcione y sea reconocido como “UNIDAD ADMINISTRATIVA”, esto genera problemas en diferentes aspectos como la necesidad de arrendar oficinas para albergar las oficinas gubernamentales, lo cual genera un gasto constante pero sobre todo, genera externalidades negativas a los ciudadanos quienes deben desplazarse a diferentes puntos del Centro de Población según las oficinas a las que se dirigen, aunado a los costos adicionales de transporte por estos desplazamientos, esto también se puede traducir a mayor contaminación debido al uso de transporte motorizado.

Por todo lo anterior es que, contar con un Edificio que funja como Unidad Administrativa será de gran beneficio para la población de Puerto Morelos que podrán dirigirse a un mismo lugar para solventar diferentes trámites o consultas, además de que se generará un espacio público dinámico, seguro y sustentable.

El Ayuntamiento de Puerto Morelos determino en base al Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021, la ejecución de la Construcción del Edificio que fungiría como Unidad Administrativa, sede de las oficinas del Gobierno Municipal, el cual denominó “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUERTO MORELOS, CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO”, como Proyecto de Inversión Público Productiva bajo la figura de Asociación Público Privada.

Dicho proyecto se pretende realizar mediante el mecanismo de Asociación Público Privada, ésta estará clasificada bajo la característica que de su fuente de pago al Desarrollador por la prestación de los servicios es a cargo de la Contratante y proviene



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

en su mayoría de recursos públicos, en términos de los establecido en el artículo 11 fracción I y demás lineamientos establecidos en la Ley de Asociaciones Público-privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, dicha asociación se prevé que tenga una duración de 20 años, en la cual los primeros 15 meses sean destinados a la edificación de la Unidad Administrativa y el resto para la operación y mantenimiento del mismo, para efectos de que una vez concluido el periodo de la asociación el Edificio sea entregado en óptimas condiciones, para la cual se deberá acreditar su viabilidad en los estudios que se desarrollaran en términos de lo establecido por la ley, con la finalidad de obtener el dictamen favorable de la Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado de Quintana Roo y la autorización del Congreso del Estado de Quintana Roo, así mismo, una vez obtenida dicha autorización el Municipio procederá a realizar el proceso competitivo de adjudicación, el cual deberá ser público mediante el cual deberá garantizar el acceso que aquellos participantes que deseen presentar una propuesta, para efectos de que el Municipio pueda realizar la constitución de dicho instrumento debiendo garantizar las mejores condiciones del mercado para el Municipio bajo la propuesta de aquel desarrollador que resulte adjudicado, para lo cual se deberá estructurar y celebrar el contrato de largo plazo en el que se establezcan las obligaciones a cumplir por parte del desarrollador que tenga a su cargo ejecutar la fase constructiva del proyecto.

Es por todo lo anterior que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo, en ejercicio de las facultades reconocidas por los artículos 68 fracción III, 126 y 133 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, así como el artículo 140 de la Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, los artículos 2, 3, 66 fracción I incisos A) y u) de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, y el artículo 36 del Reglamento para el Gobierno Interior de la



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Legislatura del Estado de Quintana Roo, presentó la Iniciativa de Decreto por el que se autoriza al Ayuntamiento de Puerto Morelos, Quintana Roo, a adquirir obligaciones relacionadas con la realización, bajo la figura de asociación público-privada, del proyecto denominado "Unidad de servicios administrativos "Puerto Morelos" consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio. La presentación de la iniciativa de decreto se dio en fecha 11 de enero del año 2021. El inicio del proceso legislativo se dio con la lectura de la Iniciativa por parte de la Comisión Permanente, lo que aconteció en sesión celebrada por dicho órgano colegiado en fecha 12 de enero de 2021.

Previa la presentación de dicha iniciativa de decreto por parte del Ayuntamiento del Municipio de Puerto Morelos, se celebraron las siguientes sesiones por parte del cuerpo edilicio:

En fecha 02 de julio de 2019. Autorización a la Presidenta del H, Ayuntamiento para representar al Municipio de PM, asimismo para que en su momento someta y remita para su aprobación de la Legislatura del Estado, el decreto para la consecución de los proyectos de inversión bajo la modalidad de Asociaciones Público-Privadas.

En fecha 31 de julio de 2019. Aprobación del acuerdo mediante el que se modifica el acuerdo por el que se autoriza a la Presidenta Municipal representar al Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo ante la Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado de Quintana Roo para la gestión de proyectos de inversión mediante la modalidad de Asociaciones Público-Privadas.

En fecha 21 de febrero de 2020. Autoriza la realización de actos jurídicos administrativos y financieros, incluida la celebración de contratos de obligaciones a



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

largo plazo, establecimiento de gravámenes, otorgamiento de concesiones sobre bienes de patrimonio municipal. Se prevé la presentación de las iniciativas ante la Soberanía Estatal. Se contempló la autorización para la creación o en su caso, modificación de fideicomisos, organismos, o empresas municipales de carácter productivo o de servicio para los fines de las asociaciones público-privadas.

En fecha 23 de octubre de 2020. Aprobación del acuerdo mediante el cual se modifica la denominación del proyecto con la finalidad de que quede plenamente identificable la alineación del proyecto referido con el Plan Municipal de Desarrollo del Municipio de Puerto Morelos 2018-2021, mismo que se encuentra alineado a los programas, objetivos y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo 2016-2022.

## DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA.

El proyecto consiste en la construcción y operación de un edificio público administrativo el cual se desarrollará como Proyecto de Inversión Público-Productiva, bajo la figura de asociación público-privada, en los planos arquitectónicos se contempla que este tendrá un total de 4,045.98 m<sup>2</sup> de construcción, en una superficie de desplante de 2,661.88 m<sup>2</sup>.

El edificio se encuentra dividido en dos plantas, la baja que se encuentra a un nivel de más 1.20 mts del nivel de la calle y el de la planta alta se encuentra a un nivel de más 5.60 mts, considerando un entrepiso de 4.40 mts de piso a piso, con el fin de poder liberar los anchos de las trabes de la estructura y los ductos de aire acondicionado. También se ha previsto que debajo del plafón quede la altura suficiente, para que arriba



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

de los claros de las puertas, se tenga una iluminación a través de ventana, logrando así una mayor claridad y confort en las zonas de trabajos.

Dentro del diseño de los cubículos se contempla que estos cuenten con ventanas transparentes en las puertas, con lo que se pretende generar un símbolo de transparencia y luminosidad, evitando así, que cada espacio se vuelva un área privada desarticulado de los trabajadores de cada zona.

En cuanto la iluminación, en este apartado se cuidó la orientación del edificio buscando el máximo aprovechamiento de la luz natural, para iluminar durante las horas de sol la mayor cantidad de espacios internos, protegiendo las zonas de soleamiento excesivo con parasoles y vegetación. Para la iluminación artificial de los espacios interiores y de servicio se prevé que toda la instalación de lámparas sea de tecnología LED, para efectos de garantizarla mayor eficiencia en luminosidad y el mayor ahorro en consumo energético.

La configuración del edificio se estableció de la siguiente manera:

Un patio central abierto que permitirá a través de la vegetación y los árboles que se dejarán un confort térmico que permitirá que el edificio sea cómodo, las circulaciones son abiertas y se han dispuesto por condicionantes del terreno dos patios adicionales, que obedecieron al objetivo de integrar la flora endémicas del predio, en la cual se integraron varios árboles existentes en el predio, protegiendo dichas especies y generando la fusión de estas con el proyecto. Esto permite encontrar en las áreas más cerradas un confort adicional ya que el edificio se integrará a la naturaleza en sus áreas exteriores e interiores, para ello se utilizarán cancelas de piso a techo en



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

las áreas de circulación donde existan áreas colindantes con vegetación y espacios ajardinados con el interés de no romper el contacto visual del usuario con los elementos naturales e integrar a este con la naturaleza.

Desde el acceso se logra enfatizar un pórtico que genera jerarquía, y además invita a la integración del espacio público con el espacio interior, volviendo incluyente el edificio. En el remate visual del patio, nos encontraremos con la sala auditorio. Que tendrá una isoptica de 1.20 mts. Esa isoptica, nos estableció dos criterios, subir el edificio 1.20 del nivel de calle y tener a nivel cero o banqueta, la parte más baja del auditorio. Con eso evitamos y protegemos el auditorio de una fuerte lluvia o inundación y también protegemos el edificio en su totalidad.

El conjunto cuenta con una amplia cantidad de zonas de captación de agua que permearan al subsuelo, cuidando el medio ambiente, por lo que el edificio cumple con la normatividad de los organismos de impacto ambiental.

El estilo arquitectónico del proyecto se puede definir como contemporáneo, cuyo diseño y formas responden a las necesidades de funcionamiento del edificio, con una estética sencilla que reduce a lo necesario los elementos ornamentales, resaltando los diferentes elementos mediante la aplicación de materiales cuyas características asimilen al estilo de la región, integrándolo tanto al contexto urbano como ambiental mediante el uso de ventanales y vidrio.

El edificio es un paralelepípedo, con una extrusión cúbica al centro del área, que forma el claustro principal, al frente del edificio hay otro paralelepípedo en planta alta que forma la



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

oficina principal y el área de acceso, y en la parte trasera se diseñó un cilindro que remata y da continuidad a la estructura visual del edificio.

Las fachadas son sobrias, con un manejo formal equilibrado, pero que responde a los requerimientos de aprovechamiento de luz natural y la protección de asoleamiento del lugar, la importancia de la vegetación en cada vano, es fundamental, además de que eso permite la integración formal con el entorno.

En la Planta Baja, se tendrán oficinas para atención al público como ventanilla única, y cajas, tesorería desarrollo urbano, catastro, ecología y fiscalización; además de otras instancias municipales como contraloría y oficialía mayor. En conjunto, las oficinas y espacios comunes cerrados del edificio tendrán y lo mismo de construcción.

**En Planta Baja se alojarán las siguientes áreas:**

Acceso Principal – Lobby

Escaleras para Planta Alta

Auditorio

Patio Central

**Secretaría Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología**

Dirección de Normatividad e Imagen Urbana

Dirección de Obras Arquitectónicas, Civiles, Fraccionamientos y Ordenamiento Territorial

Dirección General de Ecología

Dirección de Normatividad y Gestión Ambiental

Dirección General de Movilidad Urbana Sostenible

**Tesorería Municipal**





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Dirección del Tesorero Municipal

Dirección de Egresos

Dirección de Ingresos

Dirección de Catastro

Subdirección de Catastro

Dirección de Contabilidad, Control Presupuestal y Finanzas

Dirección de Fiscalización

### **Oficialía Mayor**

Dirección de Oficial Mayor

Dirección de Recursos Humanos

Dirección de Recursos Materiales

Dirección de Patrimonio

Dirección de eventos cívicos

Subdirección de Catastro

Dirección de Contabilidad, Control Presupuestal y Finanzas

Informática

Dirección de Fiscalización

### **Contraloría**

Dirección de Contralor Municipal

Dirección de Subcontralor Municipal

Instituto Municipal de Planeación para el Desarrollo Urbano (IMPLAN)

Dirección de Capacitación en Calidad - ICCAL

Dirección de Z.F.M.T. Zona Federal Marítimo Terrestre

Dirección de Registro Civil

Dirección de Planeación para el Desarrollo Municipal

Oficialía de Partes



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Haciendo un total de oficinas y servicios conformados de la siguiente manera:

- 1 caseta de vigilancia
- 1 cuarto de maquinas
- 1 planta de tratamiento con contenedores de residuos (basura)
- 2 núcleos de escaleras con elevador
- 29 oficinas
- 9 cuartos de archivo
- 1 bodega para recursos materiales
- 1 área de cajas para ingresos
- 1 área de cajas para egresos
- 1 sala de sesión de cabildo para 239 personas
- 4 ventanillas para atención al contribuyente
- 1 núcleo de baños con 7 servicios para damas y 10 servicios para caballeros
- 5 servicios sanitarios personales.

El Primer Nivel contará con las oficinas de la dirección de gobierno, presidencia, secretaría particular, oficinas de regidores, secretaría general, oficina de atención a ciudadanos de la presidencia, subsecretaría general y obras públicas, además dos módulos de sanitarios y una sala de juntas con lobby de espera, en total para este nivel, se tienen considerados dos módulos de sanitarios y una sala de juntas con lobby de espera, en total para este nivel, se tienen considerados 1,384.10 m<sup>2</sup> de construcción. A continuación, se hace una descripción por nivel de las áreas que componen el proyecto.

En el Primer Nivel se alojarán las siguientes áreas:

Auditorio



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

## **Despacho de la Presidencia Municipal**

Secretaría Particular

Palco presidencial

## **Oficina del Síndico Municipal**

### **Regidores**

Oficina de Regiduría 1

Oficina de Regiduría 2

Oficina de Regiduría 3

Oficina de Regiduría 4

Oficina de Regiduría 5

Oficina de Regiduría 6

Oficina de Regiduría 7

Oficina de Regiduría 8

Oficina de Regiduría 9

## **Secretaría General**

Secretario General

Subsecretaría General

Subsecretaría de Asuntos Jurídicos

## **Secretaría Municipal de Servicios y Obras Públicas**

Secretario Municipal de Servicios y Obras Públicas

Dirección General de Obras Públicas

Dirección de Proyectos

Dirección de Control y Seguimiento

Dirección de Contratos y Licitaciones

Área de atención de servicios públicos

Escaleras



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Patio Central

Oficina de Atención Ciudadana de Presidencia

Palco

Balcón

Escaleras y Núcleo de Baños Públicos

1 lobby de sala de juntas

2 salas de juntas

1 coffee break para sala de juntas

Haciendo un total de oficinas y servicios conformados de la siguiente manera:

21 oficinas

2 servicios sanitarios personales

1 Núcleo de baños con 4 servicios para hombres y 3 servicios para mujeres.

1 Núcleo de baños públicos con 5 servicios para hombres y 5 para mujeres.

En cuanto hace a las superficies pretendidas para el proyecto, a continuación, se muestra un plano de conjunto y tabla con la cuantificación de metros cuadrados por áreas pretendidas para el Proyecto.

El terreno donde se edificará el proyecto de inversión, tiene una extensión de 9,206.843 M2, es propiedad del Municipio de Puerto Morelos, que acredita con la Escritura Pública establecida en PROTOCOLO ESPECIAL DE GOBIERNO, INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO SIETE, VOLUMEN 1 (UNO) TOMO "A", la cual se generó bajo la fe del Notario Público Número 92 de Puerto Morelos, Quintana Roo, el Licenciado Ricardo Vega Espinosa, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la boleta registral número 964,169 emitida por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo. En la cual se establece mediante CERTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS la



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

cual queda registrada con la Boleta de Entrada 994948. En la cual se inscribe un Acta aclaratoria y rectificación.

La situación del predio está amparada por una Constancia de Uso de suelo emitida por la Secretaría Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología bajo constancia número MPM-SMDUE-DNIU-0381-B1-19-II-2020, para una superficie de 9,206.843 M2 en la que determina 2 usos preponderantes:

- H1 – M HABITACIONAL MULTIFAMILIAR DENSIDAD BAJA, en el cual se encuentra la mayor parte de superficie con un total de 5,924.831 m2, y
- El identificado como E EQUIPAMIENTO con una superficie menor de 3,282.012 M2, en términos de lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, y en base al cual se emite Constancia de Uso de Suelo EXP.Nº. MPM-SMDUE-DNIU-0381-B1-19-II-2020 por la Secretaría Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Puerto Morelos.

Cuenta con número catastral 1101100800102600000.

## CONTENIDO DE LA INICIATIVA.

El proyecto de decreto objeto de la presente iniciativa consta de ocho artículos ordinarios y un artículo transitorio.

El artículo 1 tiene por objeto prever la verificación, reconocimiento y convalidación por parte de la Legislatura, por mayoría de sus dos terceras partes, de la capacidad de



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

pago del Municipio para llevar a cabo, bajo la modalidad de asociación público-privada y de conformidad con la legislación estatal en la materia, del proyecto denominado "Unidad de servicios administrativos 'Puerto Morelos', consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio".

Por su parte, el artículo 2 señala la autorización al Municipio de Puerto Morelos, de las obligaciones y la celebración de contrato para la realización del proyecto de asociación público-privada conforme a las previsiones del acuerdo edilicio ya aprobado por el Ayuntamiento municipal, así como el destino, vigencia y monto máximo de inversiones y contraprestación de este.

El artículo 3 establece la autorización para que, en relación con el desarrollo del proyecto de asociación público-privada en análisis, el Municipio afecte, aporte, ceda, grave o destine de manera simultánea o alternativamente, ya sea como garantía o como fuente de pago primaria o alterna de las obligaciones que adquiera, incluida la posibilidad de servir para ambas finalidades y con las limitaciones que para cada caso establece la normatividad aplicable, la porción o porciones que resulten pertinentes, en cualquier combinación y en las proporciones que resulten pertinentes, de los recursos o de los derechos al cobro de aquellos ingresos que le corresponden provenientes de las participaciones federales, o de los fondos de aportaciones federales susceptibles de afectación, o de sus fuentes de ingresos propios que, de manera enunciativa y no limitativa, podrán ser el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, los derechos por prestación de servicios en materia de desarrollo urbano, los derechos por servicios de protección y saneamiento ambiental o el derecho por servicio y mantenimiento de alumbrado público.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

El artículo 4 prevé la autorización al Municipio de Puerto Morelos para que en caso de resultar pertinente para el interés público y con motivo de la realización del proyecto de inversión pública productiva y prestación de servicios adquiera garantías de terceros y, en su caso, contrate instrumentos de cobertura e instrumentos derivados, cuando tal circunstancia resulte pertinente para mitigar o aminorar los riesgos relacionados con el cumplimiento de las obligaciones contraídas, o para mejorar la calificación crediticia de la estructura jurídico-financiera del proyecto de asociación público-privada que el presente decreto autoriza.

De igual modo, en el mismo artículo 4 se señala el momento en que se pueden contratar dichas garantías, así como el cálculo de importes y la duración de estas.

Por su parte, el artículo 5 contiene el reconocimiento al Municipio de Puerto Morelos para que realice todos los actos jurídicos que, ya sea que extiendan o no sus efectos más allá el período de ejercicio constitucional del gobierno municipal en turno, tengan como finalidad el otorgamiento de concesiones para el aprovechamiento o explotación de bienes del dominio público del municipio, o para la prestación total o parcial de las funciones y los servicios públicos municipales, conforme a lo previsto en los acuerdos emitidos por el propio gobierno municipal para la aprobación del proyecto en cuestión, así como en el expediente técnico y los documentos y dictámenes de viabilidad jurídica y financiera que dan soporte al proyecto en análisis.

En el artículo 6 se autoriza al Municipio solicitante, la realización de todos los actos jurídicos que resulten pertinentes, ya sea que rebasen o no el período constitucional del gobierno en turno, en relación con la realización del proyecto de inversión pública



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

productiva y prestación de servicios relativos a la creación de los fideicomisos, vehículos específicos de administración y pago o instrumentos financieros que resulten pertinentes, o bien, la modificación de los ya existentes, y la suscripción de los documentos que formalicen la afectación de las fuentes de ingresos señaladas como garantía o como fuente de pago, o ambas cosas, de las obligaciones contratados, inclusive, de ser el caso, los contratos de mandato o el otorgamiento de los poderes que legitimen la entrega de las participaciones afectadas en garantía o como fuente de pago, cuando ello resulte adecuado para que las operaciones autorizadas se ejecuten a través de un fideicomiso público sin estructura que funja como obligado, conforme a lo previsto en los artículos 43 y 51, fracción II, de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, en cuyo caso la autorización para suscribir el respectivo mandato o para asumir o transferir poderes se hará extensiva al titular de la Secretaría de finanzas y planeación del Estado de Quintana Roo.

El artículo 7 contiene la previsión de inscribir el Proyecto analizado en el Registro Estatal de Obligaciones y Financiamientos que instituye la Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo y sus Municipios, así como en el Registro Público Único al que se refiere el Capítulo VI del Título Tercero de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios.

Finalmente, el artículo 8 señala que la autorización para la realización del proyecto en análisis surtirá efectos durante el ejercicio en que el decreto entrará en vigor, y podrá extenderse durante el ejercicio fiscal siguiente.

Por último, el artículo Transitorio del proyecto de Decreto señala el momento en que el Decreto entrará en vigor.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Aunado a lo anterior, se tiene como información adicional proveniente de la iniciativa presentada lo siguiente:

El Municipio de Puerto Morelos tiene como finalidad adquirir obligaciones relacionadas con la realización, bajo la figura de app, del proyecto denominado "Unidad de Servicios Administrativos "Puerto Morelos", consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio.

La vigencia del contrato será de 20 años, contados a partir de que el desarrollador comience con la prestación de los servicios contratados.

El monto máximo de las inversiones no podrá rebasar el importe de \$60,000,000.000

El monto de la contraprestación no podrá ser superior a \$1,400,000.00

Para la garantía o fuente de pago se solicita autorización para llevar a cabo el proyecto, la afectación, aporte, cesión, gravado o destino de las porciones que resulten pertinentes, de los recursos o de los derechos al cobro de aquellos ingresos que le corresponden, provenientes de las participaciones federales, o de los fondos de aportaciones federales susceptibles de afectación, o de sus fuentes de ingresos propios, tales como:

- IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES.
- DERECHOS POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE PROTECCIÓN Y SANEAMIENTO AMBIENTAL O,



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

- DERECHO POR SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE ALUMBRADO PÚBLICO.

## MARCO NORMATIVO GENERAL.

Por atribución constitucional, establecida en el artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, el municipio es competente para administrar libremente su hacienda y para gestionar los servicios y funciones públicas que la propia Carta Magna le asigna.

Por atribución constitucional, establecida en el artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, el municipio es competente para administrar libremente su hacienda y para gestionar los servicios y funciones públicas que la propia Carta Magna le asigna.

Asimismo, el propio orden jurídico constitucional, conforme al dictado de la fracción VIII del artículo 117 de la constitución general de la república y a las estipulaciones contenidas en el artículo 22 y subsecuentes de la *Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios*, el orden de gobierno municipal tiene capacidad para adquirir obligaciones, incluso de mediano y largo plazos, siempre y cuando se cumplan dos condiciones: en primer lugar, que cuente con la autorización de la legislatura estatal que corresponda, validada por el voto favorable de al menos dos terceras partes de sus miembros presentes y previa verificación de su capacidad de pago, y en segundo término, que estas se destinen a proyectos de inversión pública productiva—aunque, ciertamente, una parte de estas obligaciones puede legítimamente destinarse a erogaciones destinadas a cuestiones operativas relativas al



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

uso del bien o la prestación del servicio en cuestión, a través de proyectos de asociación público privada—.

Estas previsiones del marco constitucional federal son fielmente reproducidas por las normas del orden jurídico estatal, concretamente en los artículos 147, 153 y 154 de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo* y los artículos 2, 65, 66, 168 y 169 de la *Ley de los Municipios de Quintana Roo*, por lo que, en ejercicio de su facultad de iniciativa de decreto, a fin de solicitar autorización para llevar a cabo el proyecto al que este documento hace referencia, y cuyas características técnicas y materiales de soporte, al igual que los dictámenes que avalan su viabilidad y conveniencia, se encuentran en el expediente adjunto, y que forman parte integral de la iniciativa, para todos los efectos legales.

Establece la iniciativa que dentro del expediente que la acompaña, se encuentra la información que demuestra la capacidad de pago del municipio de Puerto Morelos para llevar a cabo el proyecto en cuestión, sin que ello cause complicaciones ni merme la capacidad de la administración pública para cumplir con sus encomiendas legales. Los datos que soportan esta afirmación están asentados, específicamente, en el análisis de la situación de las finanzas públicas y de las fuentes presentes y futuras de recursos que podrán ser canalizados para el proyecto en cuestión, tanto en su fase de inversión como de operación, al igual que en la parte conducente del dictamen de validación en el que se convalida la factibilidad del proyecto y su pertinencia para el interés público del municipio.

La *Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo*, en sus artículos 1 y 2, fracción II, declara asunto de interés público la promoción de la inversión privada mediante las Asociaciones Público-Privadas para contribuir a la



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

dinamización de la economía, la generación de empleo productivo y la competitividad, y otorga facultades a los municipios para promover estas figuras, así como la verificación de que el proyecto en cuestión resulta congruente con las estrategias, metas y acciones asentadas en el Plan Municipal de Desarrollo del Municipio de Puerto Morelos 2018-2012 que, entre otros contenidos, establece como misión de la administración municipal la de "tener ciudadanos satisfechos garantizando la seguridad de los habitantes, procurando obras y servicios públicos de calidad y un desarrollo territorial ordenado, con un gobierno eficiente, transparente, responsable e incluyente, con estricto respeto a los derechos fundamentales de las personas y al medio ambiente".

En el acuerdo edilicio la administración municipal ha hecho patente el interés de desarrollar el proyecto inversión cuya autorización se solicita a la honorable Legislatura, mediante la forma de ejecución que resulte más eficiente y conveniente para el interés público de los puertomorelenses, de modo que la formulación, implementación y ejecución de dichos proyectos, preferentemente, deberán estar sujetas a las siguientes acotaciones.

En primer lugar, que el proyecto se lleve a cabo, preferentemente, sin que el municipio incurra en contratación de deuda pública.

En segundo lugar, que el ayuntamiento, una vez demostrada la pertinencia del proyecto en cuestión, y de la conveniencia de llevarlo a cabo en la modalidad de la asociación público-privada, previa autorización del Poder Legislativo estatal, adquiera obligaciones de largo plazo, cumpliendo cabalmente los requisitos y formalidades que establecen tanto la *Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios* como la *Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo y sus*



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

*Municipios*, con la posibilidad de afectar alguna de sus fuentes de ingresos de libre disposición, o los fondos de aportaciones federales susceptibles de afectación, simultanea o alternativamente, como garantía o como fuente de pago primaria o alterna de las obligaciones adquiridas.

En tercer lugar, que exista certeza razonable de que el monto de las obligaciones que, en su caso, adquirirá el municipio, deberán ser las que presupuestalmente sean viables, respetando en todo momento el balance primario positivo.

Establece la iniciativa que el cumplimiento cabal de las anteriores condiciones ha sido demostrado mediante las herramientas metodológicas pertinentes y en congruencia con el marco normativo al que está sometido el gobierno municipal.

Por otra parte, de conformidad con el 117 fracción VIII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Estados podrán contraer obligaciones destinadas a inversiones públicas productivas, sujeto a la aprobación por el voto de las dos terceras partes de la legislatura estatal correspondiente.

En relación con lo anterior, la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios en su artículo 22 dispone que los entes públicos no podrán contraer, directa o indirectamente, obligaciones con gobiernos de otras naciones, con sociedad o particulares extranjeros, ni cuando deban pagarse en moneda extranjera o fuera del territorio nacional. Solamente podrán contraer Obligaciones cuando se destinen a inversiones públicas productivas, incluyendo los gastos y costos relacionados con la contratación de dichas Obligaciones. Adicionalmente, cuando las obligaciones deriven



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

de esquemas de asociación público-privada, el destino podrá ser la contratación de servicios, cuyo componente de pago incluya la inversión pública productiva realizada.

Por otra parte, la propia Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios en su artículo 23, prevé que la legislatura local, por el voto de las dos terceras partes de sus miembros presentes, autorizará los montos máximos para la contratación de obligaciones, entre otros. Para el otorgamiento de dicha autorización, la legislatura local deberá realizar previamente un análisis de la capacidad de pago del ente público a cuyo cargo estaría la obligación, el destino de la obligación y, en su caso, del otorgamiento de recursos como fuente o garantía de pago.

En relación con la autorización de la legislatura, el artículo 24 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios dispone los siguientes requisitos mínimos:

- I. Monto autorizado de la deuda pública u obligación a incurrir;
- II. Plazo máximo autorizado para el pago;
- III. Destino de los recursos;
- IV. En su caso, la fuente de pago o la contratación de una garantía de pago de la deuda pública u obligación, y
- V. En caso de autorizaciones específicas, establecer la vigencia de la autorización, en cuyo caso no podrá exceder el ejercicio fiscal siguiente. De no establecer una



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

vigencia, se entenderá que la autorización sólo se podrá ejercer en el ejercicio fiscal en que fue aprobada.

Adicionalmente, el diverso 25 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios también establece las condiciones que deberá acreditar el Estado a efectos de garantizar que las obligaciones sean contratadas bajo las mejores condiciones de mercado.

La Ley de Coordinación Fiscal establece en su artículo 9 que los Estados podrán afectar las participaciones federales que del Fondo General de Participaciones les correspondan, a efectos de ser destinadas como fuente de pago de obligaciones contraídas por los mismos, en el entendido que dicha afectación deberá de ser autorizada por la legislatura estatal correspondiente e inscrita en el Registro Público Único que lleva la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Dentro del marco jurídico local, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo en su artículo 77-Bis establece que el Estado no podrá contraer obligaciones o empréstitos sino cuando se destinen a inversiones públicas productivas, mismas que deberán realizarse bajo las mejores condiciones del mercado, inclusive los que contraigan organismos descentralizados, empresas públicas y fideicomisos; conforme a las bases que establezcan la legislatura en la ley correspondiente, en el marco de lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y por los conceptos y hasta por los montos que las mismas aprueben; y, que la H. Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo por el voto de las dos terceras partes de sus miembros presentes, deberá autorizar los montos máximos para, en las mejores condiciones del mercado, contratar dichos empréstitos y



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

obligaciones, previo análisis de su destino, capacidad de pago y, en su caso, el otorgamiento de garantía o el establecimiento de la fuente de pago.

En adición a lo anterior, la Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo y sus Municipios establece en su artículo 2 que se entenderá por "obligación" a los compromisos de pago a cargo de los Entes Públicos derivado de las Asociaciones Público-Privadas, cuya autorización de contratación es competencia de la H. Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo en términos del artículo 4 del mismo ordenamiento legal.

Bajo este contexto y a efectos de incentivar la participación privada dentro de las actividades de planeación, la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo (la "Ley APP") establece la obligación de parte de la entidad interesada correspondiente de obtener de la H. Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, la autorización correspondiente para la contratación de Proyectos de Asociación Público-Privada, de igual manera, dicha Ley establece y desarrolla cada una de las etapas que integran el proceso de contratación, así como los requisitos a cumplir por la entidad convocante a efectos de que dicho procedimiento sea llevado a cabo bajo las mejores condiciones de mercado y en cumplimiento a la normatividad aplicable, para tal efecto, el Reglamento de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo ("Reglamento") es consistente con dichas obligaciones.

En relación con lo establecido en el párrafo que antecede, la Ley de Coordinación Fiscal del Estado de Quintana Roo en su artículo 13 establece que el Estado podrá afectar





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

las participaciones federales que del Fondo General de Participaciones le correspondan, como fuente de pago o garantía de las obligaciones a su cargo, previa autorización de la H. Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo e inscritas en el Registro Estatal de Obligaciones y Financiamientos de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Gobierno del Estado y en el Registro Público Único a cargo de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

De conformidad con lo anterior, es importante destacar que la Ley de Patrimonio del Estado de Quintana Roo establece en su artículo 54 *octies* que la Junta de Gobierno de la Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado de Quintana Roo tiene entre otras, la atribución de aprobar la viabilidad de los proyectos de Asociaciones público privadas, de conformidad con la "Ley APP"; y, celebrar los contratos de asociaciones público privadas y cualquier otro acto jurídico necesario y conveniente de conformidad con la "Ley APP".

Asimismo, el artículo 59 de la Ley del Patrimonio del Estado de Quintana Roo, señala que corresponde a la "AGEPRO" a través de su Junta, entre otros, otorgar y celebrar, los contratos de Asociación Público Privada y gestionar la terminación anticipada de los mismos, en términos de la "Ley APP"; revisar, evaluar, intervenir y celebrar contratos, convenios y demás actos jurídicos relacionados con las Asociaciones público privadas y demás de carácter inmobiliario o de infraestructura estatal, así como proyectos en materia de desarrollo, infraestructura y cualesquier otros que de conformidad con el Plan Estatal de Desarrollo se requiere, que suscriban las entidades y dependencias de la Administración Pública Estatal y las personas de derecho público estatal con autonomía derivada de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, de conformidad con lo establecido en la "Ley APP"; emitir las



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

opiniones, dictámenes y estudios que le corresponda de conformidad con la "Ley APP"; y, celebrar con las autoridades federales, estatales, municipales, Dependencias, Entidades y con los particulares, los contratos y convenios necesarios para el cumplimiento de sus atribuciones; así como requerir a cualquier Dependencia o Entidad Estatal su participación en cualquier etapa del proceso preparatorio o de ejecución de proyectos de Asociación Pública Privada, en conjunto con la Agencia, por así determinarlo necesario y conveniente para el interés público.

#### ETAPAS DE LOS PROYECTOS DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA.

En términos del artículo 12 de la "Ley APP", las asociaciones público-privadas, independientemente de su clasificación y origen se sujetan a las siguientes etapas:

- (i) Planeación:** comprende la verificación de que el proyecto cumple con el Plan Estatal de Desarrollo y los programas respectivos; el análisis del impacto en las finanzas públicas en el caso de que los compromisos de pago sean con cargo a recursos públicos presupuestarios, así como su priorización para ser evaluado en forma preliminar por la Agencia.
- (ii) Formulación:** consiste en la conceptualización del proyecto y la evaluación preliminar del mismo.
- (iii) Estructuración:** implica el diseño de la estructura jurídico-financiera del proyecto como asociación público-privada; el diseño preliminar del modelo de negocio para efectos de su evaluación, la estructuración económica y financiera, el mecanismo



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

de recuperación de las inversiones, la fuente de pago, la asignación de riesgos y el diseño del contrato respectivo.

**(iv) Contratación y Adjudicación:** abarca la apertura del proyecto al mercado, para recibir y evaluar comentarios de potenciales concursantes; y posteriormente la implementación del procedimiento de contratación correspondiente, hasta la adjudicación y firma del contrato respectivo.

**(v) Ejecución:** es la fase que corresponde al periodo de vigencia del contrato de asociación público-privada, donde la convocante y las autoridades competentes, dan seguimiento y supervisan el cumplimiento de las obligaciones contractuales; así como la evaluación ex-post que permita retroalimentar y justificar la necesidad de revisar contratos, pagos de cuotas o subsidios de operación, así como medir los impactos y beneficios del proyecto.

Derivado de que se han señalado las etapas a las que se encuentran sujetas las Asociaciones Público-Privadas, es importante advertir que el Ayuntamiento a través de la Presidenta Municipal de Puerto Morelos y el titular de la AGEPRO a través de su Titular signaron un convenio con la finalidad de que el Municipio asuma diversas atribuciones relativas a la realización del proyecto que se dictamina. El convenio signado encuentra fundamento en lo que dispone el artículo 26 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, mediante el que básicamente, la Agencia determinó la necesidad de que el Municipio participara en una o varias etapas del proyecto. En ese sentido, mediante acuerdo, ambas partes acordaron su participación en la realización del proyecto, mismo que se plasma a continuación:



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.




CONVENIO DE COORDINACIÓN DE ACCIONES PARA IMPULSAR EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DENOMINADOS: (I) UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUERTO MORELOS, CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS, Y, (II) DESARROLLO DE UN SISTEMA INTEGRAL DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DEL SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO, CON COBERTURA EN LA TOTALIDAD DE LA ZONA URBANA DE LA CABECERA MUNICIPAL Y EN LAS PRINCIPALES LOCALIDADES DEL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS, INCLUIDAS LAS ZONAS TURÍSTICAS, (EN CONJUNTO LOS "PROYECTOS"), BAJO LA MODALIDAD DE ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA (EL "CONVENIO"), QUE SUSCRIBEN: (I) EL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO (EL "MUNICIPIO"), REPRESENTADO POR LA PRESIDENTE MUNICIPAL LA LIC. LAURA FERNANDEZ PINA; ASISTIDA POR EL LIC. JOSUÉ EVELIO ARJONA DZIB EN SU CALIDAD DE SUBSECRETARIO GENERAL Y DE ASUNTOS JURÍDICOS DEL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y, (II) LA AGENCIA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, (LA "AGENCIA"), REPRESENTADA POR SU DIRECTOR GENERAL EL ARQ. EDUARDO DE JESÚS ORTIZ JASSO, ASISTIDO POR LA ARQ. ESMA SOCORRO REGLADO LUNA EN SU CALIDAD DE COORDINADORA GENERAL DE PROYECTOS (CONJUNTAMENTE LAS "PARTES"), DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES:

#### ANTECEDENTES

- I. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 26, establece que el Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, permanencia, equidad al crecimiento de la economía para la independencia y democracia política, social y cultural de la nación.
- II. La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo establece en el párrafo primero del artículo 10, que al Estado de Quintana Roo le corresponde impulsar el desarrollo económico en equilibrio con el medio ambiente y con perspectiva de género, procurar el progreso compartido y la distribución equitativa de la riqueza para garantizar la justicia social, a cuyo efecto planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica, en la esfera de su competencia, regulando y fomentando las actividades de interés general a la cual concurrirán los diversos sectores de población de conformidad a las leyes de la materia, con irrestricto apego a las libertades consagradas en la Constitución Federal y la del Estado de Quintana Roo.
- III. El Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Quintana Roo 2016-2022 establece como uno de sus criterios centrales el Desarrollo y Diversificación Económica con Oportunidades para Todos, que establece que Quintana Roo requiere un desarrollo



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



y crecimiento económico de manera sostenida, sustentable y regional, lo que contribuirá a reducir las asimetrías territoriales que afronta la entidad y permitirá a todos los quintanarroenses elevar su calidad de vida.

Dicho Plan establece como Programa 2 el Desarrollo, Innovación y Diversificación Económica y para ello se conceptualizaron diversas líneas de acción, entre otras, establecer esquemas de participación y financiamiento alternativo a través de modelos de asociaciones público-privadas, así como el generar esquemas de colaboración entre los sectores público y empresarial a fin de fortalecer y mejorar los bienes y servicios que se producen en la entidad.

IV. El Plan Municipal de Desarrollo de Puerto Morelos 2018- 2021 prevé como Eje 3 denominada Puerto Morelos Verde, Desarrollo Urbano Sostenible e Infraestructura el impulso al desarrollo urbano ordenado; así como, la cobertura de la infraestructura básica para que todas disfruten de servicios público de calidad. El Eje 5 denominado Bienestar Social y Calidad de Vida también observa el fortalecimiento del tejido social, lo anterior será atendible con los objetivos y metas planteados en dicho Plan.

V. Conforme a los artículos 2º de la Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo y 25 del Reglamento de la citada Ley, los Municipios podrán celebrar con la Agencia los convenios para establecer la mejor forma para que esta última les asista en las distintas etapas de los proyectos de asociación público-privada que pretendan realizar, y se establezcan las responsabilidades, términos y condiciones pertinentes para la ejecución de los proyectos de asociación público-privada.

VI. La Agencia tiene como finalidad, entre otras, la administración eficaz y el óptimo aprovechamiento de las asociaciones público - privadas, con el propósito de coadyuvar a la consecución de los fines de los gobiernos que conforman el Estado.

VII. El Municipio, con el propósito de satisfacer las necesidades relacionados con los servicios públicos, así como con la finalidad de coadyuvar a elevar la competitividad de la economía, integrar el territorio, mejorar la calidad de vida de los Quintanarroenses, han considerado la necesidad y conveniencia de desarrollar los "Proyectos", y llevar a cabo las acciones requeridas para su implementación como asociación público-privada de acuerdo con el marco jurídico vigente.

VIII. El Municipio en su calidad de Entidad Pública en los términos de la Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo (la "Ley APP") ha efectuado esfuerzos sistemáticos para diseñar e identificar diversas

Página 2 de 9



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



fuentes de financiamiento con la finalidad de permitir la participación privada en el desarrollo de los Proyectos.

En este contexto, se plantea el desarrollo de los Proyectos con participación público-privada como una alternativa para el desarrollo de la infraestructura y la prestación de los servicios públicos.

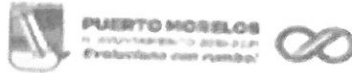
- X Los Proyectos que se inicienrán serán bajo el marco normativo aplicable, es decir, la Ley APP y su reglamento.
- X Los Proyectos no consumirán los recursos públicos presupuestarios de carácter estatal, en su caso, el Municipio observará las disposiciones aplicables en cuanto a los financieros y obligaciones que conllevan los Proyectos.
- X Las Partes han celebrado diversas reuniones con la finalidad de conocer y determinar los alcances que versa en los Proyectos acorde con la Ley APP y su reglamento.

#### DECLARACIONES

- 1. El Municipio declara que:
  - 1. El Municipio es el orden de gobierno que constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado, con autonomía plena para gobernar y administrar los asuntos propios en términos de los artículos 145, 146 y 147 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, y 2ª de la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo.
  - 2. La Lic. Laura Fernández Pina en su calidad de Presidente Municipal, cuenta con la autorización del Cabildo Municipal y tiene facultades para suscribir el presente instrumento, de conformidad con lo que establece los artículos 133 y 146 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, y 3ª, 66, fracción I, k) y 90 fracción XIV de la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo.
  - 3. Para los efectos del presente Convenio, señala como su domicilio el ubicado en Av. Joaquín Zelino Gasca, Col. Joaquín Zelino Gasca, Puerto Morelos, Quintana Roo, México.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



4. Es su deseo de llevar a cabo los Proyectos en todas y cada una de las etapas que establece el presente Convenio de acuerdo con lo previsto en la Ley APP y su reglamento.

En su calidad de promotor (como dicho término se define en la Ley APP) ha desarrollado diversos estudios relativos a la viabilidad de los Proyectos, conforme a lo establecido en el artículo 15 de la Ley APP y su reglamento.

II. La Agencia declara que:

1. Es un organismo público descentralizado de Quintana Roo autorizado a la Secretaría de Desarrollo Económico con personalidad jurídica y patrimonio propio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, y 54 Bis y 54 Ter de la Ley del Patrimonio del Estado de Quintana Roo.
2. El Arq. Eduardo de Jesús Ortiz Jasso, Director General de la Agencia, se encuentra facultado para suscribir el presente Convenio de conformidad con los artículos 92 y 93 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 71, fracción I de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo; 54 NÓNIMA, 54 DECIMA y 54 UNDICES de la Ley del Patrimonio del Estado de Quintana Roo; asimismo, en el Reglamento de fecha 30 de junio de 2017 expedido por el Gobernador del Estado de Quintana Roo.

3. Para efectos de presente convenio, señalo como domicilio el ubicado en la calle Boulevard Bahía 256, Fraccionamiento Bahía, la Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo, México.

III. Las Partes declaran que:

1. Derivado de las consideraciones expresadas en los numerales que anteceden, han determinado apoyar el desarrollo de los Proyectos y llevar a cabo en forma conjunta y coordinada, así como dentro de la colaboración y cooperación, las acciones conducentes que permitan atender las necesidades del Municipio con el fin de establecer la mejor forma para que la Agencia le asista como instancia técnica en las distintas etapas que establece la Ley APP y su reglamento para dichos Proyectos y se establezcan las responsabilidades, términos y condiciones pertinentes a que se suscribirán las Partes para la ejecución de los Proyectos.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



#### FUNDAMENTO

En virtud de lo anterior y con fundamento en los artículos 26, 40, 43, 115 y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 10, 92, 95, 133, 145, 146 y 147 de la Constitución Política de Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 2, 3, 66, fracción I, II y 90 fracción XIV de la Ley de Municipios de Estado de Quintana Roo; 7, 17 y 49 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo; 54 BIS, 54 TER, 54 NONES, 54 DECIES y 54 UNDECIES de la Ley del Patrimonio del Estado de Quintana Roo; y 2ª de la Ley de Asociaciones Público-Privadas ante el Estado y los Municipios de Quintana Roo; y 25 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, las Partes acuerdan lo siguiente:

#### CLÁUSULAS

**PRIMERA. - OBJETO.** El presente Convenio tiene por objeto:

- Establecer las bases de coordinación y las acciones entre el Municipio y la Agencia, para que en el ámbito de sus respectivas competencias y de acuerdo con los compromisos que se consignaron en el presente Convenio, lleven a cabo, en forma conjunta y coordinada, en un ámbito de colaboración y cooperación mutua, las acciones para el desarrollo de los Proyectos.
- Establecer las responsabilidades, funciones y condiciones pertinentes para la ejecución de los Proyectos, que resulten de una de las Partes.

**SEGUNDA. - ACCIONES.** Para la consecución del objeto del presente Convenio previsto en la Cláusula Primera que antecede, las Partes están de acuerdo en establecer, las responsabilidades, términos y condiciones siguientes:

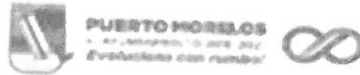
a) Acciones conjuntas, las Partes acuerdan:

- Acuerdan que en caso de que el Municipio solicite a la Agencia la asistencia técnica para la conducción de los procesos e se requiera la implementación de los Proyectos se creará un Comité de coordinación.
- Apoyar la ejecución de los Proyectos, sin que ello implique para el Estado o la Agencia el compromiso de ejercicio presupuestario.
- Celebrar los Anexos de Ejecución del presente Convenio que en su caso convergieran y que se requieran de tiempo en tiempo, los cuales se incorporarán al presente Convenio.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



- iv. En caso que se determine la necesidad de contar con el oval o recursos públicos de carácter estatal, las Partes observarán los procedimientos y aplicarán las disposiciones que corresponden en los términos de las leyes aplicables para analizar los estudios o análisis efectuados en favor de los Proyectos con la finalidad de cumplir con los requerimientos que prevé la Ley APP y su reglamento.
- bi. El Municipio:
- i. Llevará a cabo, por sí o a través de terceros todos los estudios, análisis y documentación que se requiera para la ejecución de los Proyectos.
  - ii. Efectuará el pago de los servicios de asesoría, estudios y análisis que se requieran para cada una de las etapas de los Proyectos.
  - iii. Solicitará a la Agencia de Asistencia Técnica para la realización de los procesos que requiera la implementación de los Proyectos.
  - iv. Desarrollará y conducirá las etapas referidas en el artículo 12 de la Ley APP consistentes en:
    - a. Misión que comprende la verificación de que los Proyectos cumplen con el Plan Estatal de Desarrollo, el Plan Municipal de Desarrollo y los programas respectivos, al análisis del impacto en las finanzas públicas en el caso de que los costos de pago sean con cargo a recursos públicos presupuestarios del Municipio, así como se priorizarán.
    - b. Formulación que consiste en la conceptualización de los Proyectos y la evaluación preliminar de los mismos, siguiendo los procedimientos establecidos en el marco legal y normativo del estado de Quintana Roo, y en su caso, el marco normativo federal.
    - c. Estructuración que implica el diseño de la estructura jurídico-financiera de los Proyectos como sociedad de interés privado, así como, el diseño preliminar del modelo de negocio para efectos de su ejecución, la estructuración económica y financiera, el mecanismo de recuperación de las inversiones, la fuente de pago, la asignación de riesgos, el diseño del contrato APP y la elaboración del dictamen de viabilidad de cada Proyecto.
    - d. Contratación y Adjudicación que comprende la apertura de los Proyectos al mercado, para recibir y evaluar comentarios de potenciales concursantes, y, posteriormente la implementación del procedimiento de contratación correspondiente, hasta la adjudicación y firma del contrato APP de cada Proyecto.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



- e. Ejecución que comprenda el seguimiento y supervisión en el cumplimiento de las obligaciones contractuales; así como la evaluación ex post que permita retroalimentar y justificar la necesidad de renovar contratos, pagos de cuotas o subsidios de operación, así como medir los impactos y beneficios de los Proyectos.
  - Concertará las acciones entre los comités o grupos indígenas, que en su caso se requieran para la adecuada ejecución de los Proyectos.
  - iv. Proporcionará a la Agencia la información relacionada con los Proyectos para la publicación de la información respectiva en el portal de la Agencia de acuerdo con lo establecido en la Ley Ape y su Reglamento.
  - v. Nombrará al administrador de los Proyectos.
- c) La Agencia
- i. A petición del Municipio, le brindará asesoría técnica para el desarrollo de los Proyectos, en particular en las etapas de planeación y formulación de los mismos.
  - ii. Publicará la información que correspondiera conforme a las disposiciones aplicables en su portal web.
  - iii. En su caso, publicará los criterios de selección del proceso de planeación en el caso de recepción y emisión de Proyectos No Solicitados de acuerdo al tercer párrafo del Artículo 31 de la Ley AFP, así como lo establecido en Artículo 91 del Reglamento de la Ley AFP.
  - iv. A petición del Municipio, emitirá su opinión técnica en base a su experiencia y conocimientos para el desarrollo de cada uno de los Proyectos de acuerdo con los Anexos de Ejecución del Convenio.

**TERCERA. - MECANISMOS DE COORDINACIÓN.** Para los fines del cumplimiento de las acciones contempladas en este Convenio, las Partes se comprometen a mantener una adecuada comunicación institucional, a efecto de atender en forma expedita las solicitudes relacionadas con la implementación de los Proyectos.

**CUARTA. ASIGNACIÓN DE RESPONSABLES.** Cada Parte designará un enlace en relación con cada uno de los Proyectos, que será notificado a la otra Parte, para los efectos pertinentes.

**QUINTA. - PROGRAMA DE TRABAJO.** El programa de trabajo para el desarrollo de los Proyectos será establecido por el Municipio, el cual podrá modificarse a petición de la Agencia.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



PUERTO MORELOS  
M. AYUNTAMIENTO 10 DE FEBRERO 2017  
Evolución con sentido



AGEPRO  
AGENCIA DE PROMOCIÓN INSTITUCIONAL  
CALLE ESTADAL DE QUINTANA ROO

**SEXTA. - SEGUIMIENTO.** Por el seguimiento de las acciones de coordinación objeto del presente Convenio, las Partes establecerán los mecanismos de revisión conjunta de los avances que se tengan.

**SÉPTIMA. - VIGILANCIA.** Los Proyectos referidos en el presente Convenio no prevén la aportación de recursos públicos estatales; en virtud de ello, las Partes acuerdan que el control, vigilancia y evaluación de los recursos que, en su caso, llegare a aportar el Municipio correspondió a la Comisión Municipal conforme a sus atribuciones que las confiere la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo y demás disposiciones aplicables, lo anterior, sin perjuicio de las acciones de vigilancia, control y evaluación que correspondan realizar a los órganos de control y vigilancia del Estado de Quintana Roo, sucesivamente.

**OCTAVA. - VIGENCIA.** Las Partes están de acuerdo en que la vigencia del presente Convenio será a partir de la fecha de su firma y hasta la total culminación de las acciones objeto del presente Convenio.

**NOVENA. - MODIFICACIONES.** Las Partes convienen que el presente Convenio podrá modificarse de común acuerdo mediante la celebración de Acuerdos de Ejecución que se agreguen al mismo.

**DÉCIMA. - DIFUSIÓN.** Las Partes se comprometen a difundir el presente Convenio, mediante su publicación en los órganos de difusión oficiales aplicables a la materia o en los sitios web respectivos.

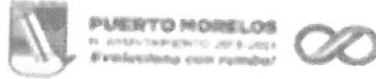
**DÉCIMA PRIMERA. - PERSONAL.** El personal que cada una de las Partes designe o contrate para la realización de cualquier actividad relacionada con este Convenio o de los instrumentos que del mismo deriven, permanecerá en todo momento bajo la subordinación, dirección y dependencia de la parte que lo designó y/o contrató, por lo que en ningún momento existe relación laboral alguna entre una parte y el personal designado o contratado por la otra parte, en consecuencia en ningún caso operará la figura de penón sustituto, solidario o intermediario.

**DÉCIMA SEGUNDA. - TRANSPARENCIA.** La información que intercambien las Partes será de carácter público y quedará sujeta a la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Quintana Roo. Las Partes acuerdan que en el orden de sus facultades atenderán a los requerimientos que surjan derivado de la ejecución de las acciones que prevé el presente Convenio.

**DÉCIMA TERCERA. - INTERPRETACIÓN.** Las Partes manifiestan su conformidad para que, en caso de duda sobre la interpretación o aplicación de este Convenio, las Partes lo resuelvan de común acuerdo.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



**DÉCIMA CUARTA. - JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** Para todos los efectos de interpretación, cumplimiento o ejecución del presente Convenio, "LAS PARTES" convienen expresamente que el mismo se regirá por las leyes aplicables en el Estado de Quintana Roo, México, en lo que no se opongan a los términos expresamente pactados en este documento y se someten a la jurisdicción y competencia aplicable al Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo, renunciando al beneficio de cualquier otra norma o legislación que tengan o llegaran a adquirir en virtud de su domicilio o nacionalidad, actual o futura o por cualquier otra causa generadora de competencia.

**DÉCIMA QUINTA. - DOMICILIOS.** Las Partes señalarán como sus domicilios para todo tipo de comunicaciones, notificaciones y demás asuntos que deriven del presente Convenio, los establecidos en los numerales II.3 y II.4 del apartado de Declaraciones del presente Convenio, respectivamente.

Leído que fue el presente instrumento, y conformes con su contenido y alcance legal, lo ratifican y firman en tres ejemplares, a margin y al bocal, a las veintinueve días del mes de diciembre del dos mil veinte.

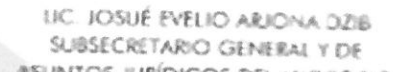
MUNICIPIO

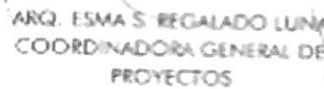
AGENCIA

  
 LIC. LAURA FERNÁNDEZ PINA  
 PRESIDENTA MUNICIPAL

  
 ARQ. EDUARDO DE JESUS ORTIZ  
 JASSO  
 DIRECTOR GENERAL

TESTIGOS

  
 LIC. JOSUÉ EVELIO ARJONA DZIB  
 SUBSECRETARIO GENERAL Y DE  
 ASUNTOS JURÍDICOS DEL MUNICIPIO  
 DE PUERTO MORELOS DEL ESTADO DE  
 QUINTANA ROO

  
 ARQ. ESMAS REGALADO LUNA  
 COORDINADORA GENERAL DE  
 PROYECTOS



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Como es posible apreciar el convenio tiene por objeto:

- Establecer las bases de coordinación y las acciones entre el Municipio y la Agencia, para que en el ámbito de sus respectivas competencias y de acuerdo con los compromisos que se consignan en el presente convenio, lleven a cabo, en forma conjunta y coordinada en un ámbito de colaboración y cooperación mutua, las acciones para el desarrollo de los proyectos.
- Establecer las responsabilidades, términos y condiciones pertinentes para la ejecución de los proyectos, que asumirá cada de una de las partes.

Para la consecución del objeto del convenio las partes acordaron:

- En caso de que el municipio solicite a la agencia la asistencia técnica para la conducción de los procesos que requiera la implementación de los proyectos se creará un comité de coordinación.
- Apoyar a la ejecución de los proyectos, sin que ello implique para el Estado o la Agencia el compromiso o ejercicio presupuestario.

Por su parte, el Municipio:

- Llevará a cabo, por si o mediante terceros todos los estudios, análisis y documentación que se requiera para la ejecución de los proyectos.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

- Efectuará el pago de los servicios de asesoría, estudios y análisis que se requieran para cada una de las etapas de los proyectos.
- Solicitará a la Agencia la asistencia técnica para la conducción de los procesos que requiera a la implementación de los proyectos.
- Desarrollará y conducirá las etapas referidas en el artículo 12 de la Ley APP relativas a la planeación, formulación, estructuración, contratación y adjudicación y ejecución.

En el citado convenio, la Agencia se comprometió a:

- Brindar asesoría técnica para el desarrollo de los proyectos, en particular de las etapas de planeación y formulación de estos.
- A petición del municipio, aportará su opinión técnica en base a su experiencia y conocimientos para el desarrollo de cada etapa de los proyectos de acuerdo a los anexos de ejecución del convenio.

En virtud de que es facultad de la Legislatura otorgar autorización legislativa al proyecto que se dictamina y que, para ello debe verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en los numerales 15 y 25 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, se consideró importante verificar la viabilidad del citado convenio, toda vez que, en sus términos, el Municipio solicitante asumió todas las etapas del proyecto.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

En ese sentido, mediante escrito identificable con número CHCP/01/004/2021, el Diputado José de la Peña Ruíz de Chávez, en su carácter de Presidente de la Comisión de Hacienda Presupuesto y Cuenta de la H. XVI Legislatura del Estado de Quintana Roo, con fundamento en lo que dispone el artículo 6 de la Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, tuvo a bien solicitar a la Titular de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Gobierno del Estado, por virtud de estar facultada la dependencia a su cargo para la interpretación de la Ley de Asociaciones, la opinión de la dependencia respecto del Convenio de Coordinación de Acciones para impulsar el desarrollo de los proyectos denominados: I) Unidad de Servicios Administrativos Puerto Morelos, consistente en un Centro de Atención a los Ciudadanos, Oficinas Administrativas para la prestación de servicios públicos; y (II) Desarrollo de un Sistema Integral de eficiencia energética y mejoramiento de la calidad del servicio de alumbrado público, con cobertura en la totalidad de la zona urbana de la cabecera municipal y en las principales localidades del municipio de Puerto Morelos, incluidas las zonas turísticas bajo la modalidad de Asociación Público Privada.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



XVI LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO  
COMISIÓN DE HACIENDA PRESUPUESTO Y CUENTA

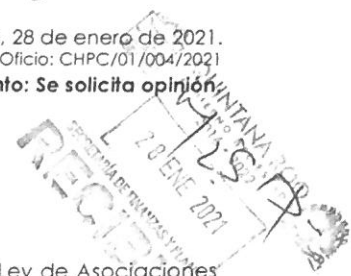
*Dip. José De La Peña Ruiz de Chávez*

Cd. Chetumal, Quintana Roo, 28 de enero de 2021.  
Oficio: CHPC/01/004/2021

Asunto: Se solicita opinión

**MTRA. YOHANET TEODULA TORRES MUÑOZ.**  
**SECRETARÍA DE FINANZAS Y PLANEACIÓN DEL**  
**GOBIERNO DEL ESTADO.**  
**PRESENTE.**

Con fundamento en lo establecido por el Artículo 6 de la Ley de Asociaciones Publico Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, en el que se señala que la Secretaría cuya titularidad recae en Usted, estará facultada para interpretar la Ley en comento para efectos administrativos, es que el suscrito Diputado José de la Peña Ruiz de Chávez en mi carácter de Presidente de la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta, solicito su valioso apoyo a efecto de que haga llegar por escrito a esta Comisión, la opinión de la Secretaría de Finanzas y Planeación, sobre el: **CONVENIO DE COORDINACIÓN DE ACCIONES PARA IMPULSAR EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DENOMINADOS: (I) UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUERTO MORELOS, CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS; Y, (II) DESARROLLO DE UN SISTEMA INTEGRAL DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DEL SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO, CON COBERTURA EN LA TOTALIDAD DE LA ZONA URBANA DE LA CABECERA MUNICIPAL Y EN LAS PRINCIPALES LOCALIDADES DEL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS, INCLUIDAS LAS ZONAS TURÍSTICAS, (EN CONJUNTO LOS "PROYECTOS"), BAJO LA MODALIDAD DE ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA, SIGNADO POR UNA PARTE POR EL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, REPRESENTADO POR LA C. LAURA FERNÁNDEZ PIÑA, PRESIDENTE MUNICIPAL Y POR LA OTRA PARTE LA AGENCIA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL ESTADO, REPRESENTADA POR EL C. EDUARDO DE JESUS ORTIZ JASSO, TITULAR DE DICHA AGENCIA.** con relación a lo que disponen los artículos 12, 15 y 25 de la Ley de







DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



## XVI LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

### COMISIÓN DE HACIENDA PRESUPUESTO Y CUENTA

*Dip. José De La Peña Ruiz de Chávez*

Asociaciones Publico Privada para el Estado y los Municipios de Quintana Roo y el artículo 26 del Reglamento de dicha Ley.

Lo anterior en virtud de que en dicho Convenio las facultades de la Agencia fueron depositadas en favor del Municipio promovente.

Es importante señalar que el mencionado Convenio es un documento anexo de la **Iniciativa de Decreto por el que se autoriza al Ayuntamiento de Puerto Morelos, Quintana Roo, a adquirir obligaciones relacionadas con la realización, bajo la figura de asociación público-privada, del "Proyecto para el desarrollo de un sistema integral de eficiencia energética y mejoramiento de la calidad del servicio de alumbrado público, con cobertura en la totalidad de la zona urbana de la cabecera municipal y en las principales localidades del municipio, incluidas las zonas turísticas y de la Iniciativa de Decreto por el que se autoriza al Ayuntamiento de Puerto Morelos, Quintana Roo, a adquirir obligaciones relacionadas con la realización, bajo la figura de asociación público-privada, del proyecto denominado "Unidad de servicios administrativos "Puerto Morelos" consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio; presentada por el H. Ayuntamiento del Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo,** ambas presentadas por el H. Ayuntamiento del Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo y leídas en Sesión Número 5 de la Comisión Permanente del Primer Receso del Segundo Año de Ejercicio Constitucional de esta H. XVI Legislatura de fecha 11 de enero de la presente anualidad, razón por la cual, se adjunta al presente una copia de dicho Convenio, así como de ambas Iniciativas, para su análisis.

No omito manifestar que la opinión que usted tenga a bien emitir respecto al particular servirá para el análisis integral que efectúa esta Comisión respecto a



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



XVI LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

COMISIÓN DE HACIENDA PRESUPUESTO Y CUENTA

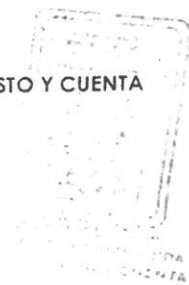
*Dip. José De La Peña Ruíz de Chávez*

la viabilidad de las iniciativas señaladas, por lo que mucho agradeceré su valiosa aportación al análisis mencionado.

Sin otro particular por el momento y seguro de contar con su valioso apoyo en la petición planteada, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial y respetuoso saludo.

ATENTAMENTE  
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE HACIENDA, PRESUPUESTO Y CUENTA

DIP. JOSÉ DE LA PEÑA RUÍZ DE CHÁVEZ





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

En respuesta a la petición planteada a la Titular de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Gobierno del Estado, fue remitida a esta Comisión Ordinaria la siguiente opinión:



**SEFIPLAN**  
SECRETARÍA DE FINANZAS Y PLANEACIÓN

Lic. Wilberth Francisco Ortiz Suárez  
Procurador Fiscal del Estado

Oficio No. SERPLAN/WE-354/2021

Asunto: Se emite opinión proyectos Acuerdos  
APP Municipio de Puerto Morelos  
Chetumal Quintana Roo, a 23 de febrero de 2021



DIP. JOSÉ DE LA PEÑA RUÍZ DE CHÁVEZ  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE  
HACIENDA, PRESUPUESTO Y CUENTA  
PRESENTE

En atención a la solicitud realizada a la Titular de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado mediante oficio CHPC/01/004/2021, mismo que consiste en la opinión de la citada Secretaría respecto la iniciativa de Decreto por el que se autoriza al Ayuntamiento de Puerto Morelos, Quintana Roo, a adquirir obligaciones relacionadas con la realización, bajo la figura de asociación público-privada, del "Proyecto para el desarrollo de un sistema integral de eficiencia energética y mejoramiento de la calidad del servicio de alumbrado público, con cobertura en la totalidad de la zona urbana de la cabecera municipal y en las principales localidades del municipio, incluidas las zonas turísticas y de la iniciativa de Decreto por el que se autoriza al Ayuntamiento de Puerto Morelos, Quintana Roo, a adquirir obligaciones relacionadas con la realización, bajo la figura de asociación público-privada, del proyecto denominado "Unidad de servicios administrativos "Puerto Morelos" consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio; presentada por el H. Ayuntamiento del Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo; tengo a bien hacer de su conocimiento que de conformidad al artículo 6 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios esta Secretaría está facultada interpretar la citada Ley para efectos administrativos, a cuyo efecto deberá requerir y considerar la opinión de la Agencia y, en su caso, del ente público interesado, no así para emitir una opinión en los términos solicitados, sin embargo atento a la solicitud por usted realizada y en colaboración a la Comisión que Presida, le hago saber que después de realizado un estudio lógico-jurídico de las citadas iniciativas, se emiten las siguientes observaciones.

De conformidad al artículo 25 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, toda iniciativa de Decreto que formule el Ejecutivo del Estado o el Ayuntamiento o la Legislatura, se acompañará de la información que permita valorar aspectos como la capacidad de pago de la Contratante a cuyo cargo estarán las obligaciones correspondientes, el destino del Proyecto de Asociación Público-Privada y el otorgamiento de recursos como garantía o fuente de pago de los obligadores a cargo de la Contratante, y que la propia iniciativa deberá contener:

- I. Una exposición de motivos;
- II. El proyecto, acompañado de la información técnica y financiera que corresponda;
- III. El techo financiero para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la realización del proyecto;
- IV. El techo financiero necesario para hacer frente a las obligaciones de pago que sean contraídas en el contrato durante los ejercicios fiscales en que el mismo se encuentre vigente;
- V. Una proyección que demuestre que la entidad contratante tendrá los recursos suficientes para cubrir dicha contraprestación y sus demás compromisos durante la vigencia del contrato en que se formalice el proyecto;
- VI. Una clasificación detallada de las obligaciones que se derivan del Proyecto; y
- VII. El dictamen de viabilidad del proyecto de Asociación Público-Privada que emita la Agencia, en términos del artículo 15 de esta Ley.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



**SEFIPLAN**  
SECRETARÍA DE FINANZAS Y PLANEACIÓN

Lic. Wilberth Francisco Ortiz Suárez  
Procurador Fiscal del Estado

Oficio No. SEFIPLAN/PFE-354/2021  
Asunto: Se emite opinión proyectos Acuerdos  
APP Municipio de Puerto Morelos  
Chequén Quintana Roo, a 23 de febrero de 2021

Previo a lo anterior de conformidad al artículo 15 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, la Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado mediante el dictamen que emita, determinará la viabilidad del Proyecto de Asociaciones Público-Privadas, el cual se fundará en los análisis siguientes, que obligatoriamente se deberán llevar a cabo en relación con cualquier Proyecto de Asociación Público-Privada:

- I. La descripción del servicio materia del Contrato y de la infraestructura o equipamiento asociados que se requirieron para la prestación del servicio, incluyendo las obras necesarias para preservar o restituir las condiciones ambientales cuando éstas pudieren resultar afectadas;
- II. La viabilidad técnica, de construcción y la normativa técnica aplicable;
- III. Los bienes muebles e inmuebles necesarios para el desarrollo del Proyecto, incluyendo:
  - a. El análisis de la situación jurídica de los inmuebles, que considere en su caso la titularidad, gravámenes y anotaciones marginales existentes en el o los registros públicos de la propiedad;
  - b. La problemática que puedan presentar y factibilidad de su adquisición o afectación al Proyecto;
  - c. La estimación sobre el valor de adquisición en los términos requeridos por el Proyecto;
  - d. El análisis preliminar sobre la compatibilidad del uso de suelo y el Proyecto, con la opinión preliminar de las autoridades competentes; y
  - e. La relación de los bienes muebles e inmuebles afectados por el Proyecto y el costo estimado de tales afectaciones.
- IV. La lista de las Autorizaciones estatales y municipales, y en su caso federales requeridas para su desarrollo, el análisis de requisitos, factibilidad y oportunidad de su obtención;
- V. La viabilidad jurídica tomando en consideración las disposiciones aplicables en el ámbito estatal, municipal y federal;
- VI. La viabilidad ambiental considerando los análisis preliminares de las autoridades competentes, conforme a los planes y programas vigentes;
- VII. La viabilidad urbana considerando los análisis preliminares de las autoridades competentes, conforme a los planes y programas vigentes;
- VIII. La aportación de otros bienes y los oportantes;
- IX. La rentabilidad social, mediante la evaluación del costo y beneficio del proyecto que muestre que este último es susceptible de generar un beneficio social neto bajo supuestos razonables, y en su caso el mecanismo de consulta a los pueblos indígenas que corresponda conforme a las disposiciones aplicables,



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



**SEFIPLAN**  
SECRETARÍA DE FINANZAS Y PLANEACIÓN

Dr. Wilberth Francisco Ortiz Sotelo  
Procurador Fiscal del Estado

Oficio No. SEFIPLAN/FFE-354/2021  
Aserto. Se emite opinión proyectos Acuerdos  
APP Municipio de Puerto Morelos  
Chetumal Quintana Roo, a 23 de febrero de  
2021

- X. Las estimaciones del monto total de inversión y sus fuentes potenciales;
- XI. La viabilidad económica y financiera, considerando los plazos de construcción y de prestación del servicio que correspondan;
- XII. El análisis de los riesgos transferidos al sector privado y los riesgos retenidos por el Estado;
- XIII. La opinión de las Dependencias y Entidades a que se refiere el penúltimo párrafo del artículo 28;
- XIV. La conveniencia de llevar a cabo el Proyecto mediante la modalidad de Asociación Público-Privada, en el que se incluya en su caso un análisis comparativo respecto de la opción de no hacer el Proyecto y la opción de hacerlo mediante el menos otra modalidad de contratación pública.

Lo anterior concatenado y en observancia a lo que establecen los artículos 35 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo y 100 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo.

Atento a lo citado, y del análisis de los proyectos presentados para estudio, resulta necesario y se sugiere que previo a la emisión del Decreto, se verifique si los expedientes correspondientes contienen lo requerido por los preceptos normativos señalados con anterioridad, para así poder estar en posibilidad de determinar la legal emisión del mismo.

Sin otro en particular que tratar, aprovecha la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

C.c.p. Expediente/Minuta





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

REQUISITOS PARA VERIFICAR LA VIABILIDAD DE LOS PROYECTOS DE LEY DE ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS EN TÉRMINOS DE LO QUE DISPONE EL NUMERAL 15 DE LA LEY DE ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE QUINTANA ROO.

Por su parte, la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios para el Estado de Quintana Roo, en el artículo 15 de la ley de la materia, prevé que la viabilidad de los Proyectos de Asociaciones Público-Privadas será determinada mediante el dictamen que emita la Agencia, el cual se fundará en los análisis siguientes, que obligatoriamente se deberán llevar a cabo en relación con cualquier Proyecto de Asociación Público-Privada:

- I. La descripción del servicio materia del Contrato y de la infraestructura o equipamiento asociados que se requieran para la prestación del servicio, incluyendo las obras necesarias para preservar o restituir las condiciones ambientales cuando éstas pudieren resultar afectadas;
- II. La viabilidad técnica, de construcción y la normativa técnica aplicable;
- III. Los bienes muebles e inmuebles necesarios para el desarrollo del Proyecto; incluyendo: a. El análisis de la situación jurídica de los inmuebles, que considere en su caso la titularidad, gravámenes y anotaciones marginales existentes en el o los registros públicos de la propiedad; b. La problemática que puedan presentar y factibilidad de su adquisición o afectación al Proyecto; c. La estimación sobre el valor de adquisición en los términos



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

requeridos por el Proyecto; d. El análisis preliminar sobre la compatibilidad del uso de suelo y el Proyecto, con la opinión preliminar de las autoridades competentes; y e. La relación de los bienes muebles e inmuebles afectados por el Proyecto y el costo estimado de tales afectaciones.

- IV. La lista de las Autorizaciones estatales y municipales, y en su caso federales requeridas para su desarrollo, el análisis de requisitos, factibilidad y oportunidad de su obtención;
- V. La viabilidad jurídica tomando en consideración las disposiciones aplicables en el ámbito estatal, municipal y federal;
- VI. La viabilidad ambiental considerando los análisis preliminares de las autoridades competentes, conforme a los planes y programas vigentes;
- VII. La viabilidad urbana considerando los análisis preliminares de las autoridades competentes, conforme a los planes y programas vigentes;
- VIII. La aportación de otros bienes y los aportantes;
- IX. La rentabilidad social, mediante la evaluación del costo y beneficio del proyecto que muestre que este último es susceptible de generar un beneficio social neto bajo supuestos razonables; y en su caso el mecanismo de consulta a los pueblos indígenas que corresponda conforme a las disposiciones aplicables;



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

- X. Las estimaciones del monto total de inversión y sus fuentes potenciales;
- XI. La viabilidad económica y financiera, considerando los plazos de construcción y de prestación del servicio que correspondan;
- XII. El análisis de los riesgos transferidos al sector privado y los riesgos retenidos por el Estado;
- XIII. La opinión de las Dependencias y Entidades a que se refiere el penúltimo párrafo del artículo 28;
- XIV. La conveniencia de llevar a cabo el Proyecto mediante la modalidad de Asociación Público-Privada, en el que se incluya en su caso un análisis comparativo respecto de la opción de no hacer el Proyecto y la opción de hacerlo mediante al menos otra modalidad de contratación pública.

En ese sentido, es importante considerar la información presentada por el Municipio solicitante en virtud de poder corroborar que se cumpla con los extremos establecidos en el numeral 15 de la Ley de Asociaciones Público Privada del Estado de Quintana Roo.

- I. La descripción del servicio materia del Contrato y de la infraestructura o equipamiento asociados que se requieran para la prestación del servicio, incluyendo las obras necesarias para preservar o restituir las condiciones ambientales cuando éstas pudieren resultar afectadas;





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

La iniciativa tiene como anexo un documento denominado DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO MATERIA DEL CONTRATO Y DE LA INFRAESTRUCTURA O EQUIPAMIENTO ASOCIADOS QUE SE REQUIERAN PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO, presentado con la finalidad de dar cumplimiento a lo que dispone la fracción I del artículo 15 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo.

En el documento de fecha 30 de diciembre de 2020, refiere la descripción del servicio, así como la infraestructura que se requiere para la prestación del servicio.

El Ayuntamiento de Puerto Morelos determino en base al Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021, la ejecución de la Construcción del Edificio que fungiría como Unidad Administrativa, sede de las oficinas del Gobierno Municipal, el cual denomino "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUERTO MORELOS, CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO", como Proyecto de Inversión Público Productiva bajo la figura de Asociación Público Privada.

Dicho proyecto se pretende pueda ser realizado mediante el mecanismo de Asociación Público Privada, estará clasificada bajo la característica que de su fuente de pago al Desarrollador por la prestación de los servicios es a cargo de la Contratante y proviene en su mayoría de recursos públicos, en términos de los establecido en el artículo 11 fracción I y demás lineamientos establecidos en la Ley de Asociaciones Público-privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, dicha asociación se prevé que tenga una duración de 20 años, en la cual los primeros 15 meses sean destinados a la edificación de la Unidad Administrativa y el resto para la operación y mantenimiento



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

del mismo, para efectos de que una vez concluido el periodo de la asociación el Edificio sea entregado en óptimas condiciones, para la cual se deberá acreditar su viabilidad en los estudios que se desarrollaran en términos de lo establecido por la ley, con la finalidad de obtener el dictamen favorable de la Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado de Quintana Roo y la autorización del Congreso del Estado de Quintana Roo, así mismo, una vez obtenida dicha autorización el Municipio procederá a realizar el proceso competitivo de adjudicación, el cual deberá ser público mediante el cual deberá garantizar el acceso que aquellos participantes que deseen presentar una propuesta, para efectos de que el Municipio pueda realizar la constitución de dicho instrumento debiendo garantizar las mejores condiciones del mercado para el Municipio bajo la propuesta de aquel desarrollador que resulte adjudicado, para lo cual se deberá estructurar y celebrar el contrato de largo plazo en el que se establezcan las obligaciones a cumplir por parte del desarrollador que tenga a su cargo ejecutar la fase constructiva del proyecto.

Para ello, el Municipio de Puerto Morelos deberá instrumentar las diferentes etapas establecidas en el artículo 12 como lo son: I. Planeación: comprende la verificación de que el Proyecto cumple con el Plan Estatal de Desarrollo y los programas respectivos; el análisis del impacto en las finanzas públicas en el caso de que los compromisos de pago sean con cargo a recursos públicos presupuestarios, así como su priorización para ser evaluado en forma preliminar por la Agencia. II. Formulación: consiste en la conceptualización del Proyecto y la evaluación preliminar del mismo. III. Estructuración: implica el diseño de la estructura jurídico-financiera del Proyecto como Asociación Público-Privada; el diseño preliminar del modelo de negocio para efectos de su evaluación, la estructuración económica y financiera, el mecanismo de recuperación de las inversiones, la fuente de pago, la asignación de riesgos y el diseño del Contrato.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

IV. Contratación y Adjudicación: abarca la apertura del Proyecto al mercado, para recibir y evaluar comentarios de potenciales concursantes; y posteriormente la implementación del procedimiento de contratación correspondiente, hasta la adjudicación y firma del Contrato respectivo. V. Ejecución: es la fase que corresponde al periodo de vigencia del Contrato de Asociación Público-Privada, donde la Convocante y las autoridades competentes, dan seguimiento y supervisan el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Por lo que acto seguido para iniciar la fase planeación se instruyó la realización del proyecto arquitectónico mismo que ha sido elaborado por ciudadanos autorizados para ejercer la profesión de Arquitectura, el C. Enrique Sánchez Martínez con Cedula Profesional 1135293 y la C. Patricia Hernández García con Cedula Profesional 5287886, quienes a través de sus conocimientos y experiencia profesional han generado un proyecto arquitectónico acorde las características de suelo y sustentabilidad del municipio con un diseño representativo mismo que se describirá más adelante.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



El predio donde se pretende edificar el proyecto se encuentra ubicado en el acceso de la ruta de los cenotes, y la carretera federal. Dicha ubicación resulta estratégica ya que ahí se concentran avenidas importantes y así mismo, dicha área se encuentra en pleno desarrollo y crecimiento de los nuevos desarrollos inmobiliarios que tendrá la zona.

Dentro de los planes de composición del Edificio, se pretende que enfrente de esté, exista una plaza cívica en la cual se desarrollen las festividades cívicas de grito de independencia y todas aquellas que impulsen de desarrollo armónico de la comunidad y un parque urbano, que hoy en día es una sascabera. Donde seguramente cuando se limpie, podría generarse un cuerpo de agua, dando mayor jerarquía a este edificio que además al lado se realizará uno de los proyectos más ambiciosos y necesarios que son un centro logístico y comercial.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

El Edificio Unidad Administrativa será el pivote y la integración entre el casco antiguo de la ciudad y las nuevas zonas en desarrollo.

Para ello, el Pleno del Ayuntamiento de Puerto Morelos, como se hace mención en párrafos anteriores, eligió de su patrimonio municipal, un predio que, en base a su ubicación, características, uso de suelo, condiciones legales y patrimoniales, resulto el más adecuado para destinarlo para la construcción del edificio, que se destinará como Edificio Unidad Administrativa. Dicho predio es propiedad municipal y se encuentra identificado como SM 08 – MZ 01 – LOTE 26, en la localidad de Puerto Morelos, del Municipio de Puerto Morelos Quintana Roo, el terreno cuenta con una superficie total de 9,206.843 m<sup>2</sup> y su excelente ubicación y conectividad dentro del Centro de Población, como ya se mencionó lo vuelven un punto estratégico donde la presencia de un Proyecto de esta naturaleza generará beneficios sociales, económicos y urbanos.

PREDIO	MEDIDAS Y COLINDANCIAS	SUPERFICIE
SM.08, MZ.01, LOTE 26	Al norte 9.82+40.86 metros con lote 17. Al Sur 81.63 metros en línea curva con Ruta de los Cenotes y Carretera Federal 307. Al Este 149.94 metros Carretera Federal 307 Al Oeste 165.64 metros con Av. Joaquín Zetina Gasca	9,206.843 metros cuadrados

Tabla 1. Medidas y Colindancias del Predio



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



El proyecto consiste en la construcción y operación de un edificio público administrativo el cual se desarrollará como Proyecto de Inversión Público-Productiva, bajo la figura de asociación público-privada, en los planos arquitectónicos se contempla que este tendrá un total de 4,045.98 m<sup>2</sup> de construcción, en una superficie de desplante de 2,661.88 m<sup>2</sup>.

El edificio se encuentra dividido en dos plantas, la baja que se encuentra a un nivel de más 1.20 mts del nivel de la calle y el de la planta alta se encuentra a un nivel de más 5.60 mts, considerando un entrepiso de 4.40 mts de piso a piso, con el fin de poder liberar los anchos de las trabes de la estructura y los ductos de aire acondicionado. También se ha previsto que debajo del plafón quede la altura suficiente, para que arriba de los claros de las puertas, se tenga una iluminación a través de ventana, logrando así una mayor claridad y confort en las zonas de trabajos.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Dentro del diseño de los cubículos se contempla que estos cuenten con ventanas transparentes en las puertas, con lo que se pretende generar un símbolo de transparencia y luminosidad, evitando así, que cada espacio se vuelva un área privada desarticulado de los trabajadores de cada zona.

En cuanto la iluminación, en este apartado se cuidó la orientación del edificio buscando el máximo aprovechamiento de la luz natural, para iluminar durante las horas de sol la mayor cantidad de espacios internos, protegiendo las zonas de soleamiento excesivo con parasoles y vegetación. Para la iluminación artificial de los espacios interiores y de servicio se prevé que toda la instalación de lámparas sea de tecnología LED, para efectos de garantizarla mayor eficiencia en luminosidad y el mayor ahorro en consumo energético.

La configuración del edificio se estableció de la siguiente manera:

Un patio central abierto que permitirá a través de la vegetación y los árboles que se dejarán un confort térmico que permitirá que el edificio sea cómodo, las circulaciones son abiertas y se han dispuesto por condicionantes del terreno dos patios adicionales, que obedecieron al objetivo de integrar la flora endémicas del predio, en la cual se integraron varios árboles existentes en el predio, protegiendo dichas especies y generando la fusión de estas con el proyecto. Esto permite encontrar en las áreas más cerradas un confort adicional ya que el edificio se integrará a la naturaleza en sus áreas exteriores e interiores, para ello se utilizarán cancelas de piso a techo en las áreas de circulación donde existan áreas colindantes con vegetación y espacios ajardinados con



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

el interés de no romper el contacto visual del usuario con los elementos naturales e integrar a este con la naturaleza.

Desde el acceso se logra enfatizar un pórtico que genera jerarquía, y además invita a la integración del espacio público con el espacio interior, volviendo incluyente el edificio. En el remate visual del patio, nos encontraremos con la sala auditorio. Que tendrá una isoptica de 1.20 mts. Esa isoptica, nos estableció dos criterios, subir el edificio 1.20 del nivel de calle y tener a nivel cero o banquetta, la parte más baja del auditorio. Con eso evitamos y protegemos el auditorio de una fuerte lluvia o inundación y también protegemos el edificio en su totalidad.

El conjunto cuenta con una amplia cantidad de zonas de captación de agua que permearan al subsuelo, cuidando el medio ambiente, por lo que el edificio cumple con la normatividad de los organismos de impacto ambiental.

El estilo arquitectónico del proyecto se puede definir como contemporáneo, cuyo diseño y formas responden a las necesidades de funcionamiento del edificio, con una estética sencilla que reduce a lo necesario los elementos ornamentales, resaltando los diferentes elementos mediante la aplicación de materiales cuyas características asimilen al estilo de la región, integrándolo tanto al contexto urbano como ambiental mediante el uso de ventanales y vidrio.

El edificio es un paralelepípedo, con una extrusión cúbica al centro del área, que forma el claustro principal, al frente del edificio hay otro paralelepípedo en planta alta que forma la oficina principal y el área de acceso, y en la parte trasera se diseñó un cilindro que remata y da continuidad a la estructura visual del edificio.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

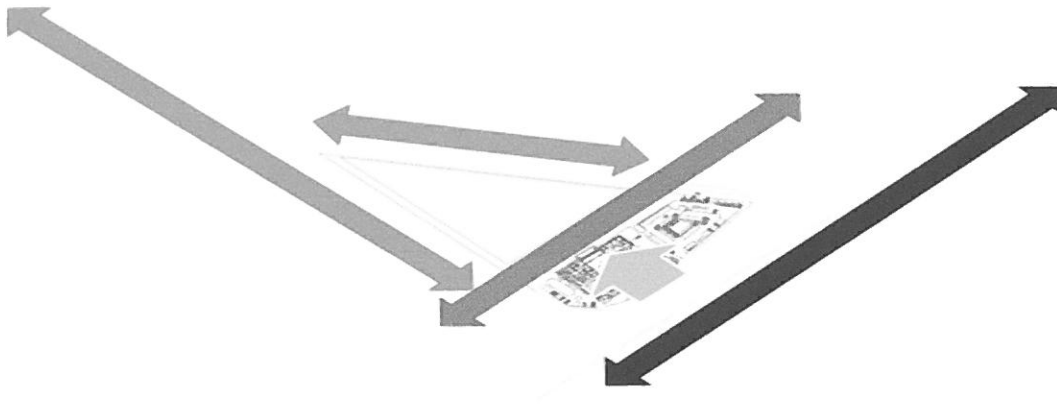
La ubicación estratégica del proyecto del Edificio Unidad Administrativa, da una jerarquía importante por su estratégica ubicación donde convergen vías de comunicación importantes.

El aspecto formal del edificio es sobrio, con carácter, es un edificio que genera presencia y e inclusión con los ciudadanos.



1. Plaza cívica
2. Unidad Administrativa
3. Jardín / Lago
4. Centro comercial
5. Parque Logístico
6. Casco Antiguo

### DIAGRAMAS ESQUEMÁTICOS



Podemos ver que el terreno es un triángulo, en el simbolismo de esta figura tiene un

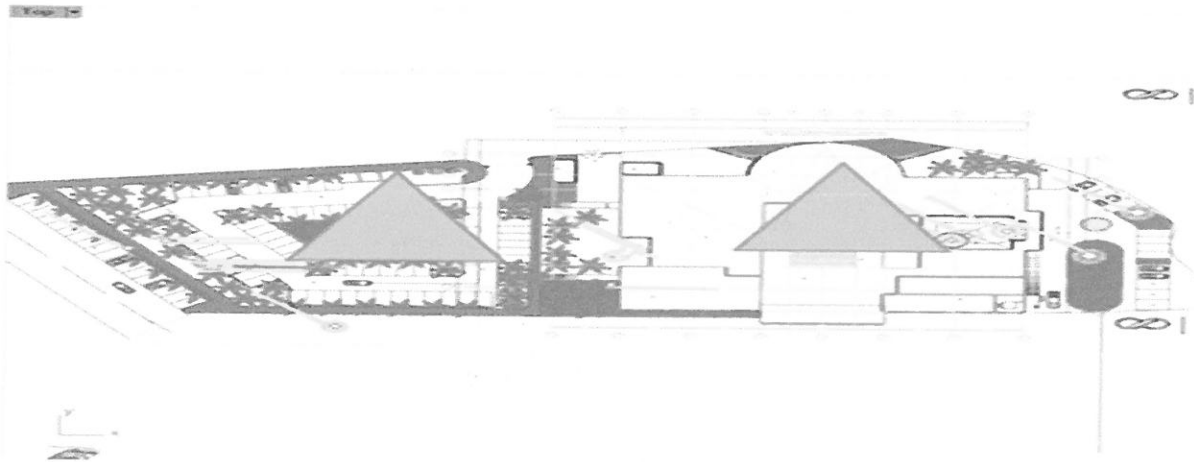


DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

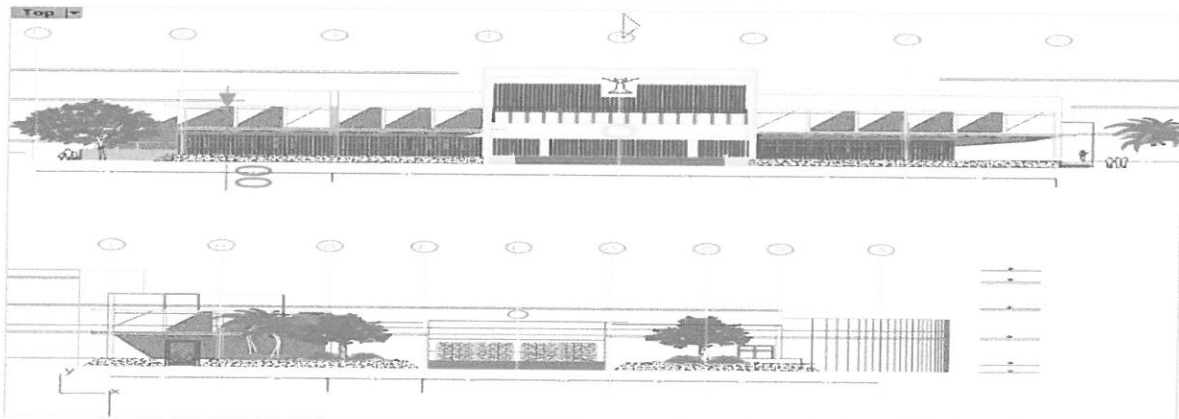
significado de poder.

Gobierno, sociedad y su relación entre ellos.

El gobierno está en la base del triángulo y la sociedad dentro.



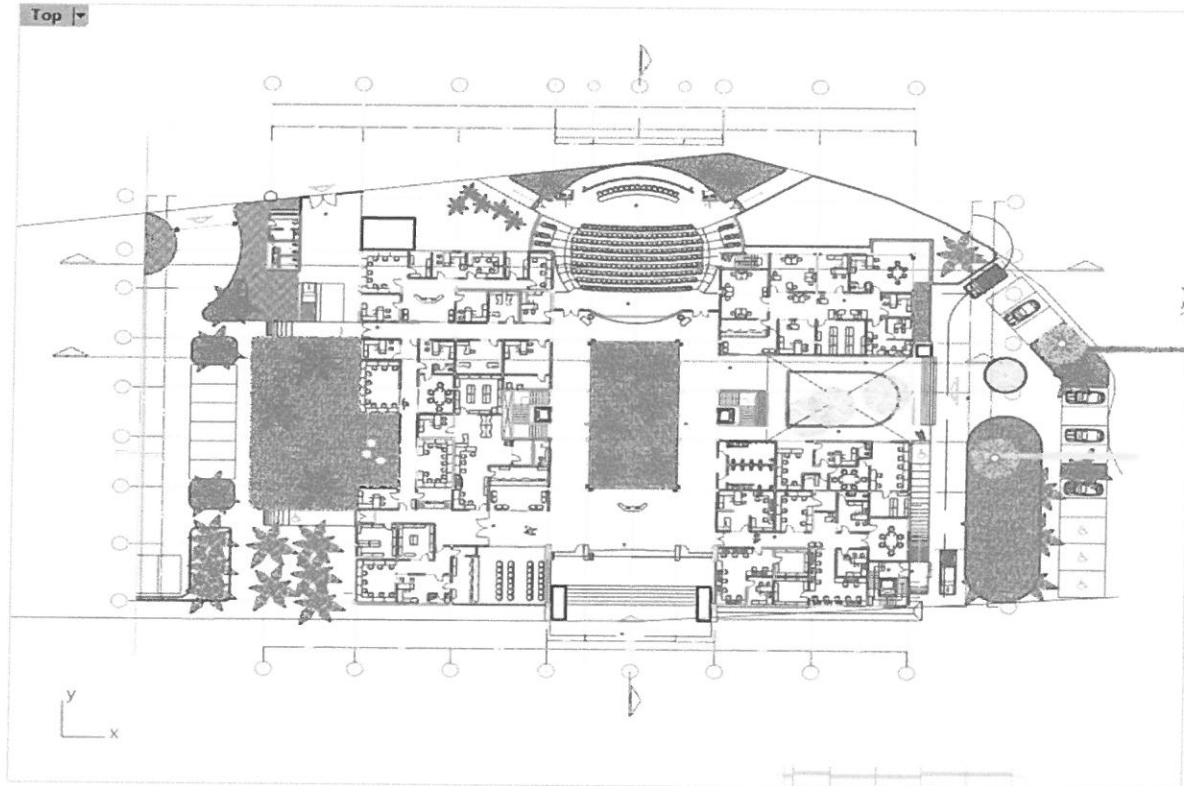
Planta de conjunto. Podemos observar el claustro del Edificio, así como el estacionamiento que forma el mismo equilibrio de las formas, creando una dualidad de formas una con vacíos, y otras con llenos, pero en las dos el centro es la vegetación y la integración del medio ambiente.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Las fachadas son sobrias, con un manejo formal equilibrado, pero que responde a los requerimientos de aprovechamiento de luz natural y la protección de asoleamiento del lugar, la importancia de la vegetación en cada vano, es fundamental, además de que eso permite la integración formal con el entorno.

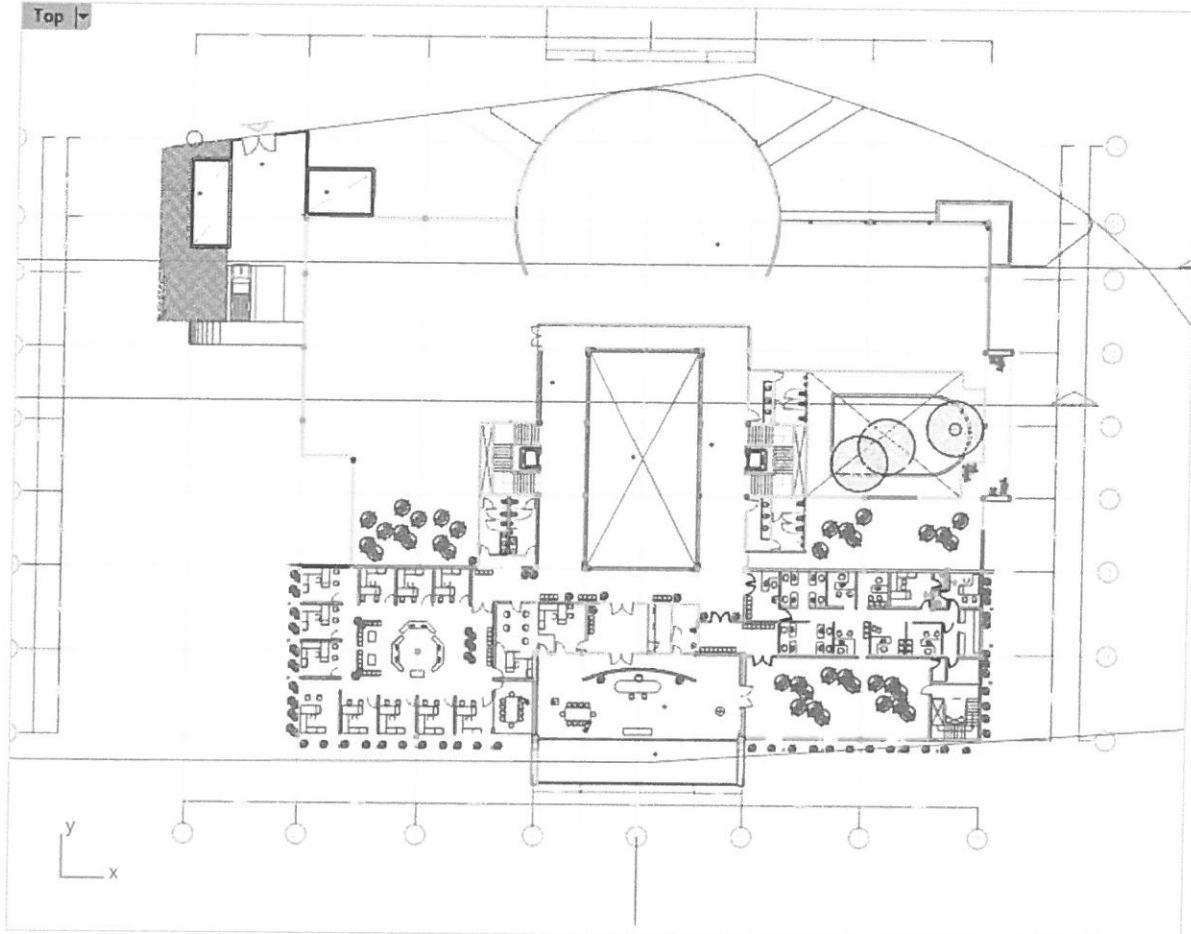


### Planta baja

Esquema en forma de claustro con circulaciones perimetrales, un auditorio al fondo del edificio. La forma circular del auditorio, en la fachada de la autopista le da un hito de referencia e integra el edificio con el entorno y con la entrada a la ruta de los cenotes.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

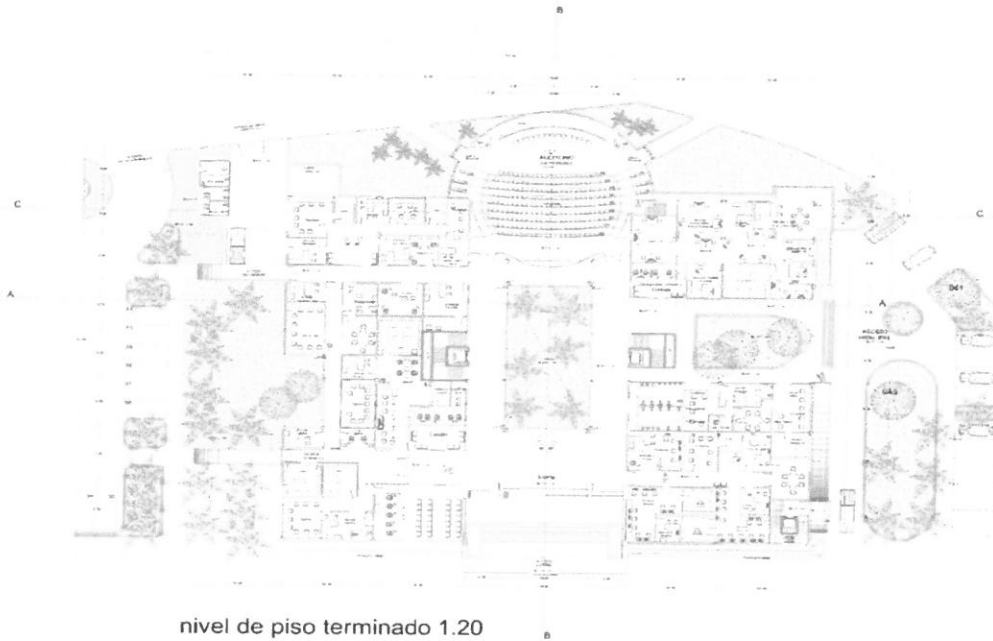


### Planta alta

En el proyecto podemos ver claramente que la zona de gobierno se encuentra al frente del edificio. Tanto la presidencia municipal, como los regidores al mismo nivel. Se mantiene la circulación perimetral y dos núcleos de escaleras con elevador.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



## Planta Arquitectonica Baja

En la Planta Baja, se tendrán oficinas para atención al público como ventanilla única, y cajas, tesorería desarrollo urbano, catastro, ecología y fiscalización; además de otras instancias municipales como contraloría y oficialía mayor. En conjunto, las oficinas y espacios comunes cerrados del edificio tendrán y lo mismo de construcción.

En Planta Baja se alojarán las siguientes áreas:

Acceso Principal – Lobby



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Escaleras para Planta Alta

Auditorio

Patio Central

### **Secretaría Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología**

Dirección de Normatividad e Imagen Urbana

Dirección de Obras Arquitectónicas, Civiles, Fraccionamientos y Ordenamiento Territorial

Dirección General de Ecología

Dirección de Normatividad y Gestión Ambiental

Dirección General de Movilidad Urbana Sostenible

### **Tesorería Municipal**

Dirección del Tesorero Municipal

Dirección de Egresos

Dirección de Ingresos

Dirección de Catastro

Subdirección de Catastro

Dirección de Contabilidad, Control Presupuestal y Finanzas

Dirección de Fiscalización

### **Oficialía Mayor**

Dirección de Oficial Mayor

Dirección de Recursos Humanos

Dirección de Recursos Materiales

Dirección de Patrimonio



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Dirección de eventos cívicos

Subdirección de Catastro

Dirección de Contabilidad, Control Presupuestal y Finanzas

Informática

Dirección de Fiscalización

### **Contraloría**

Dirección de Contralor Municipal

Dirección de Subcontralor Municipal

Instituto Municipal de Planeación para el Desarrollo Urbano (IMPLAN)

Dirección de Capacitación en Calidad - ICCAL

Dirección de Z.F.M.T. Zona Federal Marítimo Terrestre

Dirección de Registro Civil

Dirección de Planeación para el Desarrollo Municipal

Oficialía de Partes

**Haciendo un total de oficinas y servicios conformados de la siguiente manera:**

1 caseta de vigilancia

1 cuarto de maquinas

1 planta de tratamiento con contenedores de residuos (basura)

2 núcleos de escaleras con elevador

29 oficinas

9 cuartos de archivo

1 bodega para recursos materiales

1 área de cajas para ingresos

1 área de cajas para egresos



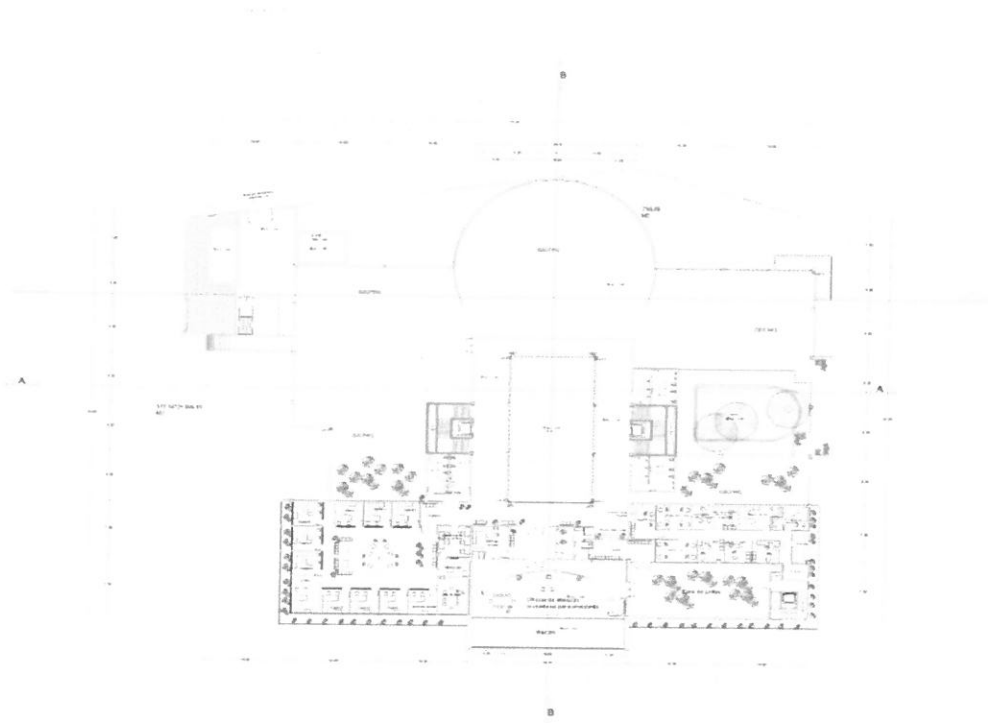
DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

1 sala de sesión de cabildo para 239 personas

4 ventanillas para atención al contribuyente

1 núcleo de baños con 7 servicios para damas y 10 servicios para caballeros

5 servicios sanitarios personales



## Planta Arquitectonica Primer Nivel

ESCALA GRÁFICA

El Primer Nivel contará con las oficinas de la dirección de gobierno, presidencia, secretaría particular, oficinas de regidores, secretaría general, oficina de atención a





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

ciudadanos de la presidencia, subsecretaría general y obras públicas, además dos módulos de sanitarios y una sala de juntas con lobby de espera, en total para este nivel, se tienen considerados dos módulos de sanitarios y una sala de juntas con lobby de espera, en total para este nivel, se tienen considerados 1,384.10 m<sup>2</sup> de construcción. A continuación, se hace una descripción por nivel de las áreas que componen el proyecto.

En el Primer Nivel se alojarán las siguientes áreas:

**Auditorio**

**Despacho de la Presidencia Municipal**

Secretaría Particular

Palco presidencial

**Oficina del Síndico Municipal**

**Regidores**

Oficina de Regiduría 1

Oficina de Regiduría 2

Oficina de Regiduría 3

Oficina de Regiduría 4

Oficina de Regiduría 5

Oficina de Regiduría 6

Oficina de Regiduría 7

Oficina de Regiduría 8

Oficina de Regiduría 9



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

## **Secretaría General**

Secretario General

Subsecretaría General

Subsecretaría de Asuntos Jurídicos

## **Secretaría Municipal de Servicios y Obras Públicas**

Secretario Municipal de Servicios y Obras Públicas

Dirección General de Obras Públicas

Dirección de Proyectos

Dirección de Control y Seguimiento

Dirección de Contratos y Licitaciones

Área de atención de servicios públicos

Escaleras

Patio Central

Oficina de Atención Ciudadana de Presidencia

Palco

Balcón

Escaleras y Núcleo de Baños Públicos

1 lobby de sala de juntas

2 salas de juntas

1 coffee break para sala de juntas

Haciendo un total de oficinas y servicios conformados de la siguiente manera:

21 oficinas

2 servicios sanitarios personales

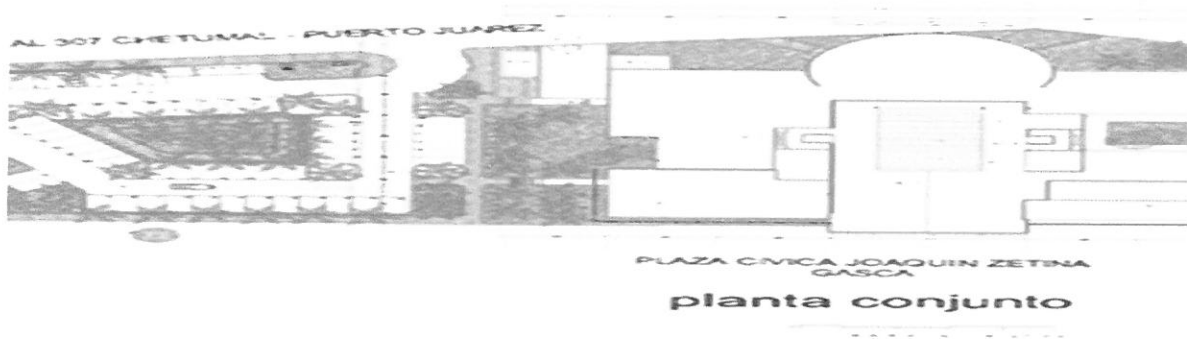


DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

- 1 Núcleo de baños con 4 servicios para hombres y 3 servicios para mujeres.
- 1 Núcleo de baños públicos con 5 servicios para hombres y 5 para mujeres.

En cuanto hace a las superficies pretendidas para el proyecto, a continuación, se muestra un plano de conjunto y tabla con la cuantificación de metros cuadrados por áreas pretendidas para el Proyecto.

ÁREAS	M2
PLANTA DE TRATAMIENTO	82.87
ÁREAS VERDES	2,330.76
ESTACIONAMIENTO	1,177.80
ANDADORES DE ADOCRETO	940.73
PROYECCIÓN VIALIDAD	621.81
DESPLANTE EDIFICIO	2,661.88
VIALIDAD INTERNA	1,411.66
SUPERFICIE PREDIO	9,206.843



En lo que respecta a los lineamientos aplicables al predio y los metros cuadrados a construir, la siguiente tabla muestra la compatibilidad del Proyecto con el Programa de Desarrollo Urbano vigente.

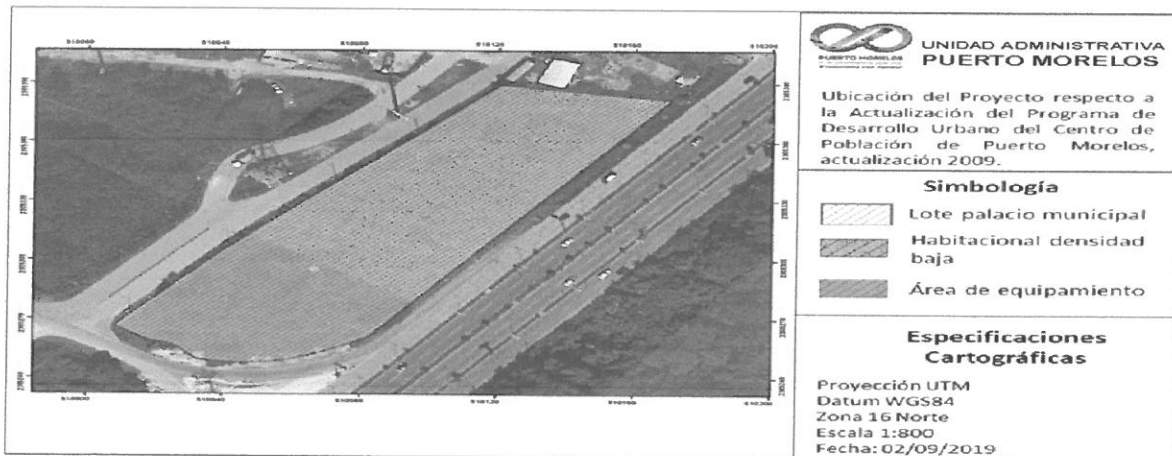


DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

El terreno donde se edificará el proyecto de inversión, tiene una extensión de 9,206.843 M2, es propiedad del Municipio de Puerto Morelos, que acredita con la Escritura Pública establecida en PROTOCOLO ESPECIAL DE GOBIERNO, INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO SIETE, VOLUMEN 1 (UNO) TOMO "A", la cual se generó bajo la fe del Notario Público Número 92 de Puerto Morelos, Quintana Roo, el Licenciado Ricardo Vega Espinosa, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la boleta registral número 964,169 emitida por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo. En la cual se establece mediante CERTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS la cual queda registrada con la Boleta de Entrada 994948. En la cual se inscribe un Acta aclaratoria y rectificación.

Cuenta con número catastral 1101100800102600000.

La situación del predio está amparada por una Constancia de Uso de suelo emitida por la Secretaría Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología bajo constancia número MPM-SMDUE-DNIU-0381-B1-19-II-2020, para una superficie de 9,206.843 M2 en la que determina 2 usos preponderantes:





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Como se puede apreciar el predio se encuentra afectado por dos usos de suelo, uno identificado como H1 – M HABITACIONAL MULTIFAMILIAR DENSIDAD BAJA, en el cual se encuentra la mayor parte de superficie con un total de 5,924.831 m<sup>2</sup>, y el identificado como E EQUIPAMIENTO con una superficie menor de 3,282.012 M<sup>2</sup>, en términos de lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, y en base al cual se emite Constancia de Uso de Suelo EXP.Nº. MPM-SMDUE-DNIU-0381-B1-19-II-2020 por la Secretaría Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Puerto Morelos.

USO DE SUELO		SUPERFICIE
EQUIPAMIENTO	E- EQUIPAMIENTO	E 3,282.012 M2
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	H1 – M HABITACIONAL MULTIFAMILIAR DENSIDAD BAJA.	H1-M 5,924.831 M2

<b>Equipamiento Regional - ER</b>			
COEF. DE OCUPACION DEL SUELO (COS):	60%	MEROS:	1,969.21 m <sup>2</sup>
COEF. DE USO DEL SUELO (CUS):	1.80	MEROS:	5,907.62 m <sup>2</sup>
RESTRICCIONES:			
FRENTE:	5.00 metros		
FONDO:	5.00 metros		
LATERAL (S):	2.00 metros en cada lado		
ALTURA EN PISOS:	3	EN METROS:	12
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: ART 14. REGLAMENTO DE CONSTRUCCION MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS			

USO DE SUELO PARCIAL:		<b>H1-M – Habitacional Multifamiliar Densidad Baja</b>	
SUPERFICIE PARCIAL DE USO DE SUELO:		5,924.831 m <sup>2</sup>	
COEF. DE OCUPACION DEL SUELO (COS):	50%	MEROS:	2,962.42 m <sup>2</sup>
COEF. DE USO DEL SUELO (CUS):	1.20	MEROS:	7,109.80 m <sup>2</sup>
DENSIDAD:	20 viv/ha	NO. MAX. DE VIVIENDAS:	11 viviendas
RESTRICCIONES:			
FRENTE:	5 metros		
FONDO:	3 metros		
LATERAL (S):	3 metros de un lado		
ALTURA EN PISOS:	3	EN METROS:	9
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: ART 14. REGLAMENTO DE CONSTRUCCION MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS			

En ese sentido al hacer la aplicación de los lineamientos y coeficientes COS y CUS permitidos por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, que a continuación se describen:



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Espacios Verdes - EV			
COEF. DE OCUPACION DEL SUELO (COS):	1.0%	MEROS:	196.92 m <sup>2</sup>
COEF. DE USO DEL SUELO (CUS):	0.15	MEROS:	295.38 m <sup>2</sup>
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: ART 14. REGLAMENTO DE CONSTRUCCION MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS			
Equipamiento Especial - EE			
COEF. DE OCUPACION DEL SUELO (COS):	6.0%	MEROS:	1,969.21 m <sup>2</sup>
COEF. DE USO DEL SUELO (CUS):	1.80	MEROS:	5,907.62 m <sup>2</sup>
RESTRICCIONES:			
FRENTE:	6.00 metros		
FONDO:	3.00 metros		
ALTURA EN MEROS:	12.00 metros		
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: ART 14. REGLAMENTO DE CONSTRUCCION MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS			

Se puede constatar que el proyecto estaría cumpliendo con los coeficientes de C.O.S. y C.U.S. toda vez que al predio le corresponde una superficie de terreno H1-M de 5,924.831 m<sup>2</sup> con un C.O.S. del 50 % (2,296.42 m<sup>2</sup>) y un C.U.S. de 1.20 m<sup>2</sup> (7,109.80 m<sup>2</sup>), el Proyecto contará con tan solo 2,661.88 m<sup>2</sup> de C.O.S. Y 4,045.98 m<sup>2</sup> de C.U.S. por lo que en ambos casos se estaría cumpliendo la norma.

LINEAMIENTOS PARA EL PREDIO			
	H1-M	E	PROYECTO
Superficie en Uso de Suelo	5,924.831 M2	3,282.012 M2	
COS%	50%	60%	28.91%
COS M2	2,962.42 M2	1,969.21 M2	2,661.88 M2
CUS %	1.20	1.80	0.44
CUS M2	7,109.80 M2	5,907.62 M2	4,045.98 M2

Mediante oficio SEDETUS/DS/002444/2019 la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, previo análisis emitió opinión técnica favorable respecto a la compatibilidad con el Ordenamiento Territorial y la Planeación Urbana de conformidad con las disposiciones de los instrumentos normativos y las estrategias estatales aplicables contribuyendo a consolidar un Municipio ordenado, es importante destacar



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

que dicha opinión técnica favorable no establece condicionante o restricción alguna en su emisión para la realización del proyecto.

El predio no se encuentra ubicado en áreas naturales protegidas federales o locales, zona alguna sujeta a protección ambiental, nacional o internacional, o áreas con especies sujetas a algún tipo de restricción jurídica en términos de las disposiciones ambientales federales.

La vegetación contenida en el predio es en su mayoría selva baja, lo que obliga a reforestar en las zonas que se determine conveniente para aminorar el efecto de asoleamiento de acuerdo a la ubicación.

Es relevante mencionar que la creación del Proyecto Arquitectónico del Proyecto de Inversión fue bajo la línea de Desarrollo Sustentable, razón por la cual, al verificar las especies existentes, se determinó que el proyecto se adaptará a la posición de 3 árboles de gran dimensión los cuales en base a su importancia por su altura, clase y diámetro de tronco fueron respetados, generando el diseño de los espacios físicos constructivos a partir de la armónica convivencia con relación a ellos.

El Proyecto de Asociación Público-Privada dentro del esquema en el que se ha estructurado, permite la protección de las finanzas públicas evitando que el Municipio adquiera obligaciones que le generen dobles erogaciones, correspondientes al pago de rentas de los inmuebles donde actualmente se encuentran alojadas las dependencias y el pago de contraprestación del proyecto de la asociación público-privada que pretende desarrollar el Municipio. En dicho modelo se establece que la asociación tendrá una vigencia de 20 años en la que el Desarrollador adquiere la



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

obligación de realizar todos los estudios e ingenierías de detalle necesarios previos a la edificación, así como llevar a cabo la construcción del edificio, una vez concluida esta, se hará cargo de su operación y mantenimiento garantizando en todo momento la correcta conservación y funcionamiento del inmueble, para la operación diaria de las dependencias gubernamentales. Para ello el desarrollador adquiere la obligación a su cargo de obtener la fuente de financiamiento asumiendo dichas obligaciones de pago de manera directa, y el municipio no adquiere obligaciones sobre el financiamiento que obtiene el desarrollador, el desarrollador deberá terminar la edificación del inmueble en un plazo de 15 meses. Una vez obtenidas todas las autorizaciones de operación, hará entrega de las instalaciones al Municipio para su ocupación, a partir de ese momento iniciarán las obligaciones de pago de las contraprestaciones a favor del desarrollador, ya en la operación el desarrollador deberá garantizar el correcto funcionamiento y conservación de las instalaciones, y el Municipio se deberá hacer cargo del pago de los servicios de agua, suministro de energía eléctrica, seguridad, así como de la limpieza de las instalaciones bajo su uso. Una vez concluido el plazo y vigencia del contrato de asociación el desarrollador hará entrega del edificio en excelentes condiciones, garantizando la correcta conservación del inmueble, para su recepción por parte del Municipio, en el que deberá celebrarse el acta de entrega-recepción del edificio, para ello el Municipio deberá haber cumplido con la totalidad de sus obligaciones de pago por concepto de contraprestación. En ese sentido es importante manifestar que el Municipio trasladara lo que hoy son el pago de rentas por los inmuebles al pago de contraprestación por la asociación público-privada, es decir no generará una doble erogación por la contratación de dichas obligaciones, representando esto un gran beneficio para el Municipio.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



Una vez concluida la fase constructiva del Proyecto, el Desarrollador deberá obtener las autorizaciones a efectos de garantizar la habitabilidad del Edificio, y realizar la entrega de esta al Municipio de Puerto Morelos en su calidad de Contratante, al momento de la entrega física del edificio, iniciarán las obligaciones de pago del Municipio al Desarrollador en términos de lo que se establezca en el Contrato, y las obligaciones a cargo del desarrollador se enfocaran a la operación y mantenimiento del edificio. El desarrollador deberá garantizar durante la vigencia del contrato, todas las acciones de mantenimiento en las que se garantice el óptimo estado del edificio, respecto daños en estructura, vicios ocultos, acabados, mantenimiento y conservación de instalaciones eléctricas e instalaciones hidrosanitarias.

Esto con gran viabilidad para el desarrollador dado que la estructura financiera del proyecto ha contemplado los flujos de ingreso y egreso del desarrollador durante el desarrollo del proyecto, según el modelo hipotético construido, se muestran en la siguiente tabla:



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Flujos estimados de ingreso y egreso para el desarrollador en el modelo de APP						
Año	Contraprestación al desarrollador	Capital de riesgo y reinversiones	Pago de financiamiento	Costos de operación	Impuestos	Flujos netos
0	\$0.00	\$13,969,909.32	\$7,075,769.83	\$0.00	\$0.00	-\$21,045,679.15
1	\$12,600,000.00		\$7,175,388.56	\$3,118,363.59	\$691,874.35	\$1,614,373.49
2	\$16,800,000.00		\$7,319,031.28	\$3,090,014.83	\$1,917,286.17	\$4,473,667.72
3	\$16,800,000.00		\$7,514,010.64	\$3,061,666.07	\$1,867,296.99	\$4,357,026.30
4	\$16,800,000.00		\$7,755,922.38	\$3,033,317.31	\$1,803,228.09	\$4,207,532.21
5	\$16,800,000.00		\$8,021,204.62	\$3,004,968.55	\$1,732,148.05	\$4,041,678.78
6	\$16,800,000.00		\$8,265,276.96	\$2,976,619.79	\$1,667,430.97	\$3,890,672.27
7	\$16,800,000.00		\$8,435,045.88	\$2,948,271.03	\$1,625,004.93	\$3,791,678.16
8	\$16,800,000.00		\$8,489,954.19	\$2,919,922.27	\$1,617,037.06	\$3,773,086.47
9	\$16,800,000.00		\$8,415,417.46	\$2,891,573.51	\$1,647,902.71	\$3,845,106.32
10	\$16,800,000.00		\$8,221,277.36	\$2,863,224.75	\$1,714,649.37	\$4,000,848.52
11	\$16,800,000.00		\$7,930,759.97	\$2,834,875.99	\$1,810,309.21	\$4,224,054.83
12	\$16,800,000.00		\$7,569,341.02	\$2,806,527.23	\$1,927,239.53	\$4,496,892.23
13	\$16,800,000.00		\$7,158,916.19	\$2,778,178.47	\$2,058,871.60	\$4,804,033.74
14	\$16,800,000.00		\$6,715,760.87	\$2,749,829.71	\$2,200,322.82	\$5,134,086.59
15	\$16,800,000.00		\$6,251,885.51	\$2,721,480.95	\$2,347,990.06	\$5,478,643.48
16	\$16,800,000.00		\$5,774,435.10	\$2,693,132.19	\$2,499,729.81	\$5,832,702.89
17	\$16,800,000.00		\$5,288,528.81	\$2,664,783.43	\$2,654,006.33	\$6,192,681.43
18	\$16,800,000.00		\$4,797,591.74	\$2,636,434.67	\$2,809,792.08	\$6,556,181.51
19	\$16,800,000.00		\$4,303,638.39	\$2,608,085.91	\$2,966,482.71	\$6,921,792.99
20	\$16,800,000.00	\$17,894,875.28	\$0.00	\$2,551,388.39	\$0.00	-\$3,646,263.67

En términos de lo establecido en el artículo 39 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, en base al Plan Municipal de Desarrollo del Municipio de Puerto Morelos, publicado en fecha 28 de febrero del año 2019, en el periódico oficial del Estado de Quintana Roo, se puede determinar que dicho requisito se cumple toda vez que la necesidad estratégica de realizar el proyecto se encuentra debidamente planeada por el Municipio, a través de su EJE ESTRATEGICO 3: PUERTO MORELOS VERDE, DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE E INFRAESTRUCTURA, consistente en



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

impulsar el desarrollo urbano ordenado, así como la cobertura de la infraestructura básica para que todos disfruten de servicios públicos de calidad, con la participación ciudadana en la definición como desarrollar nuestro entorno urbano con pleno respeto a la naturaleza. **PROGRAMA ESTRATEGICO: 8 CONSTRUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA. OBJETIVO.** Construir o rehabilitar las obras públicas de infraestructura básica, así como asegurar la prestación permanente de los servicios públicos con eficacia con el fin de mejorar la calidad de vida de la población. **LINEA DE ACCIÓN: 8.1.5 Construir edificios públicos para la prestación de servicios municipales. FINALIDAD:** CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y ATENCIÓN A CIUDADANOS.

**FUNCIÓN:** Construcción del Edificio Público en el que se prestaran los servicios públicos y atención a los ciudadanos del Municipio.

<b>LINEA DE ACCIÓN</b>				
<i>Construir edificios públicos para la prestación de servicios municipales.</i>				
<b>PROYECTO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>PROPOSITO</b>	<b>META</b>	<b>INDICADOR</b>
Construcción, Rehabilitación y ampliación de Edificios Públicos.	Ejecución de obras de construcción, rehabilitación y/o ampliación de edificios públicos en las localidades del Municipio.	Ampliar la infraestructura básica del Municipio mediante construcción, rehabilitación de edificios públicos concebidos para prestar servicios indispensables a la población.	3 edificios	Porcentaje de edificios ejecutados.

**EJE ESTRATEGICO DEL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO CON EL QUE SE ALINEA:** CRECIMIENTO ORDENADO CON SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL. Mismo que se acredita con la CONSTANCIA DE COMPATIBILIDAD emitida por la titular de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, mediante oficio SEFIPLAN/DS/SSP/000131/II/2019 en términos de lo establecido en el Artículo 71 de la Ley de Planeación para el Estado de Quintana Roo, **EN EL QUE DETERMINA QUE EL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO DE PUERTO MORELOS 2018-2021 ES**



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

COMPATIBLE CON LOS PROGRAMAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGÍAS DEL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2016-2022.

II. La viabilidad técnica, de construcción y la normativa técnica aplicable;

La construcción de un Edificio Unidad Administrativa se encuentra considerada en el programa de “planeación y administración urbana” dentro del subprograma de “Administración Pública” en la línea de acción de Palacio Delegacional y Plaza Cívica en una meta de mediano y largo plazo con la corresponsabilidad de del sector público municipal y estatal, como se muestra en la siguiente tabla del propio PDU.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE PUERTO MORELOS											
PROGRAMA: PLANEACIÓN Y ADMINISTRACIÓN URBANA				METAS			CORRESPONSABILIDAD				
SUBPROGRAMA	LÍNEA DE ACCIÓN	DE ACCIONES	MONTOS MILES DE PESOS	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO	MUNICIPIO	ESTADO	FEDERACIÓN	SECTOR PRIVADO	SECTOR SOCIAL
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	PALACIO DELEGACIONAL Y PLAZA CIVICA	CONSTRUCCIÓN			X	X	X	X	X		

Tabla de Proyectos en PDU

Por lo que la autoridad en el ámbito de su competencia deberá observar de manera integral los contenidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, es decir EL PROGRAMA DE PLANEACIÓN Y ADMINISTRACIÓN URBANA, EL PLANO DE USOS DE SUELO, Y LOS LINEAMIENTOS Y RESTRICCIONES PARA CADA CASO. De acuerdo con esta descripción, el predio donde se desarrollará el proyecto tiene la clave E conforme al plano de usos de suelo;



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

así mismo en los siguientes puntos, se señalan las diferentes clasificaciones de usos de suelo de equipamiento:

Numeral	Tipo	Nomenclatura
3.2.6.1	Zonas de Equipamiento Institucional	E.I.
3.2.6.2	Zonas de Espacios Verdes y Abiertos	E.V.
3.2.6.3	Zonas de Equipamiento Regional	E.R.
3.2.6.4	Zonas de Equipamiento Especial	E.E.
3.2.6.5	Zonas de Equipamiento de Infraestructura	I.N.

*Por lo que la clasificación que debe determinarse al predio en base al Proyecto es la de tipo Equipamiento con clave EI perteneciente a Equipamiento Institucional, en la cual se prevé la construcción de equipamiento Gobierno Municipal.*

### *3.2.6.2 Zonas de Equipamiento Institucional. – Clave EI*

Corresponden a la clave EI. Los predios, terrenos y edificaciones construidas en las zonas de equipamiento institucional, tipo EI, así como las construcciones de este tipo realizadas en zonas de usos mixtos, estarán sujetas al cumplimiento de la normatividad siguiente:

- Administración Pública.
- Administración local de recaudación fiscal.
- Centro tutelar para menores infractores.
- Centro de readaptación social.
- Gobierno Federal.
- Gobierno Estatal.
- Gobierno Municipal.
- Tribunales de Justicia.
- Oficinas legislativas.
- Oficinas de Hacienda.

Es importante señalar los siguientes puntos:

- a. Si bien en la sección descriptiva de usos del suelo del documento del Programa se señala la existencia de los usos y claves arriba referidos, en el propio Plano de Usos de Suelo, **únicamente aparece la clave E**



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

b. Por otro lado, en la tabla de **Normas Generales y Restricciones de Edificación**, no se especifican parámetros para el uso de suelo de Equipamiento Institucional clave EI, únicamente para el resto de las zonas (y claves) de los equipamientos.

Volviendo a la redacción del punto **3.2.6.1. Zonas de Equipamiento Urbano**; donde señala que *comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias, rigiendo para ellas las normas aplicables a zonas mixtas barriales o subcentrales*; el Programa establece en el punto **3.2.3. Zonas de Uso Mixto**; que estas zonas son, entre otras, *aquellas zonas que comprenden instalaciones de equipamiento urbano*; donde además se especifica que en los casos de usos Mixto Barrial, *estos serán determinados en los proyectos de cada supermanzana y se ajustarán a los lineamientos establecidos por la Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez*. (ahora Municipio de Puerto Morelos); y señala que se trata de zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclada con usos comerciales y se servicio de carácter urbano general, que sirven en su totalidad o a un amplio sector de la población. De acuerdo con el Programa, existen diferentes tipos de zonas de usos mixtos:

**3.2.3.1 Centro Urbano – Clave CU**

**3.2.3.2 Comercial de Barrio – Clave C3**

**3.2.3.3 Corredor de Servicios, CSC.**

**3.2.3.4 Mixto Comercial y Servicios MCS.**

Las normas de estos usos de suelo son las que serían aplicables a la porción del uso de suelo con uso de suelo Equipamiento, de acuerdo con la descripción del punto **3.2.6.1 Zonas de Equipamiento** respecto a que a estas zonas *les regirán normas aplicables a zonas mixtas barriales o subcentrales*.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

De acuerdo con este análisis de la vinculación del Proyecto, al predio donde se pretende desarrollar, le aplican parcialmente dos diferentes usos de suelo: H1-M Habitacional Multifamiliar Densidad Baja y E – Equipamiento, en cuanto a hace a este último uso, se consideró lo establecido tanto en el plano de usos de suelo donde se señala con la clave E, como en la descripción del mismo uso de suelo en el documento, específicamente en lo relativo a que:

- a. Son zonas para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias
- b. Les rigen las normas aplicables a zonas mixtas barriales o subcentrales
- c. Comprenden las zonas de equipamiento institucional

La constancia de uso de suelo emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano con numero de oficio MPM/SMDUE/0381/II2020 con expediente No. MPM-SMDUE-0381-B1-19-II-2020 fechado el 18 de febrero del 2020; señala de manera particular el uso de suelo y normas generales y restricciones de edificaciones aplicables al predio del Proyecto:

SUPERFICIE TOTAL DEL PROYECTO:	9,206.843 m <sup>2</sup>
USO DE SUELO PARCIAL:	E – Equipamiento
SUPERFICIE PARCIAL DE USO DE SUELO:	3,159.875 m <sup>2</sup>
USO DE SUELO PARCIAL:	H1-M – Habitacional Multifamiliar Densidad Baja
SUPERFICIE PARCIAL DE USO DE SUELO:	6,046.968 m <sup>2</sup>

El tipo de uso de suelo “E – Equipamiento” se define como uso de suelo de **Equipamiento Institucional** y las normas generales y restricciones de edificación aplicables a este, se establecen con base a lo estipulado por el punto **3.2.6.1. Zonas**



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

*de Equipamiento Urbano*, respecto a la aplicación de las normas de las zonas mixtas barriales o subcentrales, quedando los parámetros de la siguiente manera:

Uso de suelo parcial: Equipamiento Institucional – EI  
Coeficiente de ocupación del suelo: 0.70  
Coeficiente de utilización del suelo: 2.0  
Altura máxima en niveles: 3 niveles  
Altura máxima en metros: 9 metros  
Restricción frontal: 5 metros  
Restricción lateral: -  
Restricción posterior: 3 metros

Es importante señalar que además de lo establecido en el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 126, 145, 155 inciso a, c, d, f, de la Constitución Política del Estado de Quintana Roo; artículo 8 fracciones I, III, IV, V, VIII, de la Ley Estatal de Asentamientos Humanos; artículo 66 inciso a, c, d, f, de la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo, el propio Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos establece en el numeral identificado como 1.10.2 que respecto al control del desarrollo urbano que será el Municipio a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano la facultad de revisar anteproyectos y propuestas de obras con relación a la normatividad vigente en cuanto a restricciones, densidades alturas y usos de suelo para otorgar posteriormente las factibilidades de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción de obra nueva y expedir las constancias de compatibilidad urbanística.

En ese sentido el Municipio de Puerto Morelos cuenta con las facultades legales y constitucionales, para asignar la clave de clasificación que corresponde a la nomenclatura de equipamiento, la cual es EI toda vez que la construcción del Edificio Unidad Administrativa cumple con lo establecido en el PROGRAMA DE PLANEACIÓN





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Y ADMINISTRACIÓN URBANA, EL PLANO DE USOS DE SUELO, Y LOS LINEAMIENTOS Y RESTRICCIONES. Y este en ningún sentido contraviene a lo establecido en dicho instrumento. E EQUIPAMIENTO con nomenclatura El Equipamiento Institucional se presenta en la siguiente tabla las normas generales y restricciones de edificación que se deberán observar dentro de la procedencia del proyecto.

<b>Infraestructura – E1</b>			
COEF. DE OCUPACION DEL SUELO (COS):	70%	MEROS:	1,376.44 m <sup>2</sup>
COEF. DE USO DEL SUELO (CUS):	2.10	MEROS:	4,135.34 m <sup>2</sup>
RESTRICCIONES:			
FRENTE:	6.00 metros		
FONDO:	5.00 metros		
LATERAL (S):	2.00 metros en cada lado		
ALTURA EN PESOS:	12.00 metros		
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: ART 14. REGLAMENTO DE CONSTRUCCION MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS			

En ese sentido al hacer la aplicación de los lineamientos y coeficientes COS y CUS permitidos por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, que a continuación se describen:

	LINEAMIENTOS PARA EL PREDIO		
	H1-M	E	PROYECTO
Superficie en Uso de Suelo	5,924.831 M2	3,282.012 M2	
COS%	50%	60%	28.91%
COS M2	2,962.42 M2	1,969.21 M2	2,661.88 M2
CUS %	1.20	1.80	0.44
CUS M2	7,109.80 M2	5,907.62 M2	4,045.98 M2

Se puede constatar que el proyecto estaría cumpliendo con los coeficientes de C.O.S. y C.U.S. toda vez que al predio le corresponde una superficie de terreno H1-M1 de 5,924.831 m<sup>2</sup> con un C.O.S. del 50 % (2,296.42 m<sup>2</sup>) y un C.U.S. de 1.20 m<sup>2</sup> (7,109.80 m<sup>2</sup>), el Proyecto contará con tan solo 2,661.88 m<sup>2</sup> de C.O.S. Y 4,045.98 m<sup>2</sup> de C.U.S. por lo que en ambos casos se estaría cumpliendo la norma.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

El Proyecto NO LE APLICA CONTAR CON LA CONSTANCIA DE COMPATIBILIDAD TERRITORIAL EN SU MODALIDAD DE DICTAMEN DE IMPACTO TERRITORIAL, dado que no se encuentra en el supuesto establecido en la fracción III de del Artículo 84 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, la cual la establece como requisito necesario cuando los proyectos que incluyan oficinas o servicios sean superiores a 4,500 m<sup>2</sup> de construcción. Y en ese sentido el Proyecto de construcción del Edificio Unidad Administrativa contempla un total de 4,045.98 M<sup>2</sup> de construcción que se ejecutarán en una superficie de desplante de 2,661.88 M<sup>2</sup>. Por lo que se cumple el supuesto de excepción.

Así mismo en fecha 25 de Julio del año 2019, la Secretaria de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable de siglas SEDATUS, emitió OPINIÓN TÉCNICA FAVORABLE para la realización del Proyecto de Inversión bajo la figura de Asociación Público-privada, garantizando que no se contraviene ningún ordenamiento de la materia, en oficio SEDETUS/ DS/002444/2019, es importante destacar dicha opinión técnica favorable no establece condicionante o restricción alguna en su emisión para la realización del proyecto.

Se realizó la verificación en campo, así como un análisis y revisión de los instrumentos de planeación como lo es el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, actualización 2009, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo en fecha 20 de mayo del año 2009. En el cual se pudo constatar que el predio no se encuentra ubicado en áreas naturales protegidas federales o locales, zona alguna sujeta a protección ambiental, nacional o internacional, o áreas con especies sujetas a algún tipo de restricción jurídica en términos de las disposiciones ambientales



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

federales, mismo que se acredita con constancia DGDU/CONST/002/2020 emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

La vegetación contenida en el predio es en su mayoría selva baja, lo que obliga a reforestar en las zonas que se determine conveniente para aminorar el efecto de asoleamiento de acuerdo con la ubicación.

Es relevante mencionar que la creación del Proyecto Arquitectónico del Proyecto de Inversión fue bajo la línea de Desarrollo Sustentable, razón por la cual, al verificar las especies existentes, se determinó que el proyecto se adaptara a la posición de 6 árboles que fueron respetados por su importancia dadas la altura, clase y diámetro de tronco, generando el diseño de los espacios físicos constructivos a partir de la armónica convivencia con relación a ellos.

El sistema constructivo considerado como factible para este Edificio tuvo origen en los resultados emitidos por el Estudio de Mecánica de Suelos PM 046 2019 realizado por la empresa PERFORACIONES Y MECÁNICA DE SUELOS.

Mismo estudio sirvió para realizar los estudios correspondientes de cálculo estructural. Al realizar el estudio de mecánica de suelo, se aprovecharon las ubicaciones previamente detectadas en el anteproyecto arquitectónico de los puntos de sondeos que se requerían.

Para la realización del Proyecto Arquitectónico se practicó un análisis de la flora y fauna en el terreno, mismo que orientó al rediseño del proyecto del edificio, toda vez que se



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

detectó la existencia de árboles importantes que no era necesario mover. De igual forma, se decidió que la vegetación de la superficie quedaría integrada.

Se tiene determinado realizar como trabajos preliminares los siguientes:

- Chapeo y desmonte, posteriormente deberá realizarse el trazo y la nivelación del predio.
- Movimientos de tierras y compensaciones del terreno para los rellenos que se necesitarán ya que el área de desplante del edificio se encuentra por arriba de la banqueta por un metro superior a la superficie.

La Cimentación se realizará con base en elementos de concreto, mediante zapatas aisladas y zapatas corridas de colindancia, de acuerdo con las especificaciones y recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos (EMS).

El concreto deberá contar con aditivo impermeabilizante integral, debido a la salinidad de la región, con el fin de evitar aparición de salitre y posible corrosión de los elementos estructurales.

Esta misma condición es indispensable si se cuenta con elementos estructurales para contención de suelos.

La estructura se realizará mediante el armado de losas nervadas y trabes de sección, dalas y cadenas de cerramiento.

Lo anterior responde a las recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos (EMS).



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Las losas y elementos de cimentación tendrán las siguientes características:

- Tensión admisible en situaciones persistentes: 2.50 kg/cm<sup>2</sup>
- Tensión admisible en situaciones accidentales: 2.50 kg/cm<sup>2</sup>

### Materiales que se deberán utilizar para la cimentación

Elemento	Concreto	f <sub>ck</sub> (kg/cm <sup>2</sup> )	γ <sub>c</sub>	Árido		E <sub>c</sub> (kg/cm <sup>2</sup> )
				Naturaleza	Tamaño máximo (mm)	
Vigas y losas de cimentación	f'c=280	280	1.25	Agregado grueso calizo (Clase 1)	15	234264
Elementos de cimentación	f'c=280	280	1.25	Agregado grueso calizo (Clase 1)	15	234264
Losas	f'c=250	250	1.25	Agregado grueso calizo (Clase 1)	15	221358
Columnas y muros de cortante	f'c=250	250	1.25	Agregado grueso calizo (Clase 1)	15	221358
Muros	f'c=250	250	1.25	Agregado grueso calizo (Clase 1)	15	221358

### Memoria de cálculo Diseño de zapatas y elementos de cimentación

<p>Tensiones sobre el terreno:</p> <p><i>Criterio de CYPE Ingenieros</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tensión media en situaciones persistentes:</li> <li>- Tensión máxima en situaciones persistentes sin viento:</li> <li>- Tensión máxima en situaciones persistentes con viento:</li> </ul>	<p>Máximo: 2.5 kg/cm<sup>2</sup></p> <p>Calculado: 0.843 kg/cm<sup>2</sup></p> <p>Máximo: 3.125 kg/cm<sup>2</sup></p> <p>Calculado: 0.778 kg/cm<sup>2</sup></p> <p>Máximo: 3.125 kg/cm<sup>2</sup></p> <p>Calculado: 1.016 kg/cm<sup>2</sup></p>
<p>Volteo de la zapata:</p> <p><i>Si el porcentaje de reserva de seguridad es mayor que cero, quiere decir que los coeficientes de seguridad al volteo son mayores que los valores estrictos exigidos para todas las combinaciones de equilibrio.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En dirección X:</li> <li>- En dirección Y:</li> </ul>	<p>Reserva seguridad: 1358.7 %</p> <p>Reserva seguridad: 189483.7 %</p>



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Flexión en la zapata: - En dirección X:  - En dirección Y:	Momento: 0.00 t-m  Momento: 1.44 t-m
Cortante en la zapata: - En dirección X:  - En dirección Y:	Cortante: 0.00 t  Cortante: 3.46 t
Compresión oblicua en la zapata: - Situaciones persistentes:  <i>Criterio de CYPE Ingenieros</i>	Máximo: 672 t/m <sup>2</sup> Calculado: 29.46 t/m <sup>2</sup>

Los materiales empleados en la construcción deberán cumplir con la resistencia, calidad y serán las que señalen en las especificaciones de diseño y los planos constructivos registrados, deberán satisfacer las Normas Técnicas Complementarias.

Para el diseño de la estructura del Edificio se realizó una memoria de Cálculo Estructural con base en el estudio de mecánica de suelos que se realizó para diseñar la fase estructural del proyecto del edificio, para que dicha estructura y cada una de sus partes, cumplan con la seguridad adecuada contra la aparición de todo estado límite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida esperada.

Las Normas Técnicas Complementarias establecerán los estados límites de falla más importantes para cada material y tipo de estructura.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

## Memoria de Cálculo Estructural

### Estados Límite

E.L.U. de rotura. Hormigón	NTCRC:2004
E.L.U. de rotura. Hormigón en cimentaciones	Grupo: A
E.L.S. Fisuración. Hormigón en cimentaciones	
Tensiones sobre el terreno	Acciones características
Desplazamientos	

### Situaciones del Proyecto

Para las distintas situaciones de proyecto, las combinaciones de acciones se definirán de acuerdo con los siguientes criterios:

- Con coeficientes de combinación

$$\sum_{i=1} \gamma_{G_i} G_{k_i} + \gamma_P P_k + \gamma_{Q1} \Psi_{01} Q_{k1} + \sum_{i>1} \gamma_{Q_i} \Psi_{0i} Q_{k_i}$$

- Sin coeficientes de combinación

$$\sum_{i=1} \gamma_{G_i} G_{k_i} + \gamma_P P_k + \sum_{i=1} \gamma_{Q_i} Q_{k_i}$$

Así mismo se ha verificado dentro de la Memoria de Cálculo del Proyecto que éste cumpla con las especificaciones del parámetro de Estado Límite de Servicio.

Comprobaciones de flecha			
Vigas	A plazo infinito (Característica) $f_{T,max} \leq f_{T,lim}$ $f_{T,lim} = \text{Mín.}(L/240+5.00)$	Activa (Característica) $f_{A,max} \leq f_{A,lim}$ $f_{A,lim} = \text{Mín.}(L/480+3.00)$	Estado
C127 - C109	$f_{T,max}$ : 0.60 mm $f_{T,lim}$ : 15.72 mm	$f_{A,max}$ : 0.44 mm $f_{A,lim}$ : 8.36 mm	CUMPLE
C109 - C51	$f_{T,max}$ : 1.25 mm $f_{T,lim}$ : 20.16 mm	$f_{A,max}$ : 0.93 mm $f_{A,lim}$ : 10.60 mm	CUMPLE
C51 - C52	$f_{T,max}$ : 23.72 mm	$f_{A,max}$ : 17.78 mm	CUMPLE

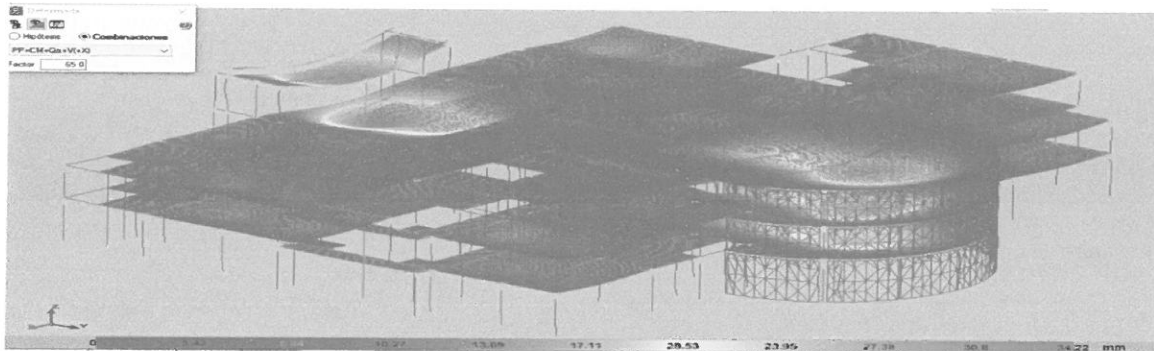


DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

	$f_{T,lim}$ : 47.08 mm	$f_{A,lim}$ : 24.04 mm	
C108 - C107	$f_{T,max}$ : 3.83 mm $f_{T,lim}$ : 19.69 mm	$f_{A,max}$ : 2.78 mm $f_{A,lim}$ : 10.21 mm	CUMPLE
C37 - C61	$f_{T,max}$ : 1.64 mm $f_{T,lim}$ : 20.65 mm	$f_{A,max}$ : 1.25 mm $f_{A,lim}$ : 10.82 mm	CUMPLE
C61 - C60	$f_{T,max}$ : 13.42 mm $f_{T,lim}$ : 45.00 mm	$f_{A,max}$ : 9.92 mm $f_{A,lim}$ : 23.00 mm	CUMPLE
C60 - C38	$f_{T,max}$ : 1.43 mm $f_{T,lim}$ : 20.63 mm	$f_{A,max}$ : 1.08 mm $f_{A,lim}$ : 10.81 mm	CUMPLE

Así mismo, en el diseño de la estructura se han tomado en cuenta los efectos de las cargas muertas, de las cargas vivas y del viento.

Desplazamientos generales de estructura considerando carga muerta, carga viva y carga de viento.



De igual forma, se verifica la seguridad de la estructura revisando el efecto combinado de todas las acciones que tengan una probabilidad significativa de ocurrencia simultánea, considerándose dos categorías de combinaciones:

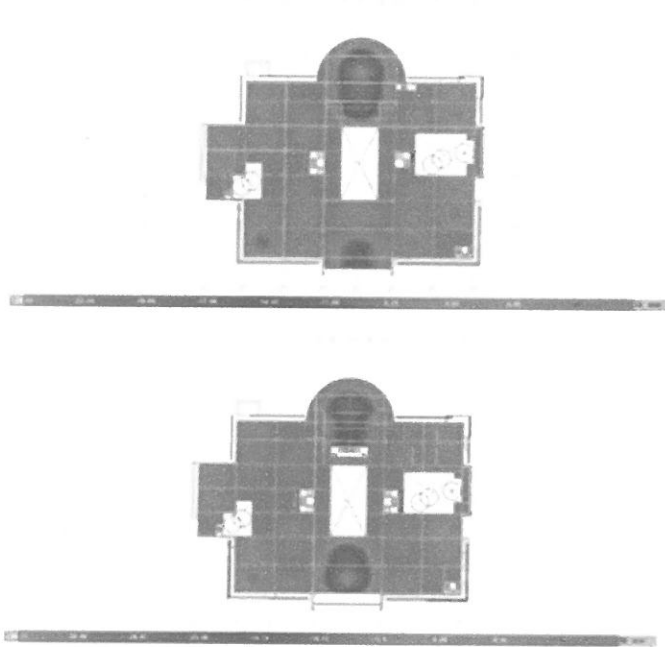
- Las combinaciones que incluyen acciones permanentes y acciones variables: todas las acciones permanentes que actúen sobre la estructura y





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

las distintas acciones variables, de las cuales la más desfavorable se tomará con su intensidad máxima y el resto con su intensidad instantánea, o bien todas ellas con su intensidad media cuando se trate de evaluar efectos a largo plazo, de la cual arroja los siguientes resultados.



### Diagramas de deformación distintos niveles

En general, la resistencia se expresa en términos de la fuerza interna, o combinación de las fuerzas internas que corresponden a la capacidad máxima de las secciones críticas de la estructura. Se entenderá por fuerzas internas las fuerzas axiales y cortantes y los momentos de flexión y torsión que actúan en una sección de la estructura.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

## NORMAS CONSIDERADAS

Concreto: NTCRC:2004

A. formados en frío: AISI S100-2007 (LRFD)

Aceros laminados y armados: NTCRC Estructura de metal.

Categoría de uso: b) Oficinas, despachos y laboratorios

## ACCIONES CONSIDERADAS

### Gravitatorias

Planta	C.V. (t/m <sup>2</sup> )	Cargas muertas (t/m <sup>2</sup> )
Nivel+13.2	0.11	0.25
Nivel +8.80	0.17	0.25
Nivel +4.40	0.17	0.25
Cimentación	0.00	0.00

### Viento

Diseño por Viento

Categoría del terreno: 2

Grupo B

Velocidad regional de ráfaga: 280.00 km/h

Altitud topográfica: 10.00-15.00 m

Temperatura ambiental: 20.00 °C

Dirección transversal (X)

Tipo de terreno: Normal

Dirección longitudinal (Y)

Tipo de terreno: Normal

Anchos de banda		
Plantas	Ancho de banda Y (m)	Ancho de banda X (m)
En todas las plantas	5.00	70.00



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Aquí se establecen las bases para la revisión de la seguridad y condiciones de servicio de las estructuras ante los efectos del viento. Los procedimientos detallados de diseño se encontrarán en las Normas Técnicas Complementarias respectivas.

### Memoria de Cálculo.

#### 6.1.- Presiones de Diseño

##### 6.1.1.- Presión Exterior en MB

$$P_e = C_{pe} K_A K_L q_z$$

en donde:

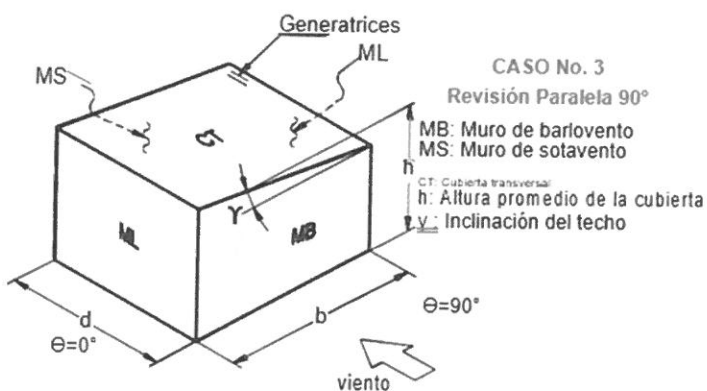
$P_e$  = Presión Exterior ( $Kg/M^2$ )

$C_{pe}$  = Coeficiente de Presión (adimensional)

$K_A$  = Factor de Reducción de presión por tamaño de área (Adimensional)

$K_L$  = Factor de Presión local (adimensional)  
Presión dinámica de base

$q_z$  = ( $Kg/M^2$ )



Cargas de viento		
Planta	Viento X (t)	Viento Y (t)
Nivel +13.2	3.504	63.767
Nivel +8.80	6.380	117.411
Nivel +4.40	6.987	128.593

Memoria de Cálculo Estructural análisis de vigas de cimentación seguridad límites de falla



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Así mismo se ha generado el análisis de seguridad de las cimentaciones contra los estados límite de falla evaluando la capacidad de carga neta, es decir, de máximo incremento de fuerza que pueda soportar el suelo al nivel de desplante.

<p>Armadura necesaria por cálculo para el axil de compresión:</p> <p>- Situaciones persistentes:</p> <p><i>Criterio de CYPE Ingenieros, basado en: J. Calavera. "Cálculo de Estructuras de Cimentación". Capítulo 3.15</i></p>	<p>Mínimo: 0 cm<sup>2</sup> Calculado: 18.38 cm<sup>2</sup></p>	<p>Cumple</p>
<p>Armadura necesaria por cálculo para el axil de tracción:</p> <p>- Situaciones persistentes:</p> <p><i>Criterio de CYPE Ingenieros, basado en: J. Calavera. "Cálculo de Estructuras de Cimentación". Capítulo 3.15</i></p>	<p>Mínimo: 0.86 cm<sup>2</sup> Calculado: 18.38 cm<sup>2</sup></p>	<p>Cumple</p>
<p>Comprobación de armado necesario por cálculo a flexión compuesta:</p> <p>- Situaciones persistentes:</p> <p><i>Ver listado de esfuerzos pésimos en 'Información adicional'.</i></p>		<p>Cumple</p>
<p>Longitud de anclaje barras superiores origen:</p> <p>- Situaciones persistentes:</p> <p><i>El anclaje se realiza a partir del eje de las columnas</i></p>	<p>Mínimo: 36 cm Calculado: 36 cm</p>	<p>Cumple</p>



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

<p>Longitud de anclaje barras inferiores origen:</p> <p>- Situaciones persistentes:</p> <p><i>El anclaje se realiza a partir del eje de las columnas</i></p>	<p>Mínimo: 36 cm Calculado: 36 cm</p>	<p>Cumple</p>
<p>Longitud de anclaje de las barras de piel origen:</p> <p>- Situaciones persistentes:</p> <p><i>El anclaje se realiza a partir del eje de las columnas</i></p>	<p>Mínimo: 24 cm Calculado: 24 cm</p>	<p>Cumple</p>
<p>Longitud de anclaje barras superiores extremo:</p> <p>- Situaciones persistentes:</p> <p><i>El anclaje se realiza a partir del eje de las columnas</i></p>	<p>Mínimo: 30 cm Calculado: 30 cm</p>	<p>Cumple</p>
<p>Longitud de anclaje barras inferiores extremo:</p> <p>- Situaciones persistentes:</p> <p><i>El anclaje se realiza a partir del eje de las columnas</i></p>	<p>Mínimo: 30 cm Calculado: 30 cm</p>	<p>Cumple</p>
<p>Longitud de anclaje de las barras de piel extremo:</p> <p>- Situaciones persistentes:</p>	<p>Mínimo: 30 cm Calculado: 30 cm</p>	<p>Cumple</p>



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

<p><i>El anclaje se realiza a partir del eje de las columnas</i></p>		
<p>Comprobación de cortante: - Situaciones persistentes:</p>	<p>Cortante: 1.98 t</p>	<p>Cumple</p>
<p>Se cumplen todas las comprobaciones</p>		

Memoria de Cálculo Estructural, análisis estado crítico distintos tipos de esfuerzo actuante en cimentaciones (Zapatatas aisladas)

<p><b>Comprobación</b></p>
<p>Tensiones sobre el terreno:</p> <p><i>Criterio de CYPE Ingenieros</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tensión media en situaciones persistentes:</li> <li>- Tensión máxima en situaciones persistentes sin viento:</li> <li>- Tensión máxima en situaciones persistentes con viento:</li> </ul>
<p>Volteo de la zapata:</p> <p><i>Si el porcentaje de reserva de seguridad es mayor que cero, quiere decir que los coeficientes de seguridad al volteo son mayores que los valores estrictos exigidos para todas las combinaciones de equilibrio.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En dirección X:</li> </ul>



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

<p>- En dirección Y:</p>
<p>Flexión en la zapata:</p> <p>- En dirección X:</p> <p>- En dirección Y:</p>
<p>Cortante en la zapata:</p> <p>- En dirección X:</p> <p>- En dirección Y:</p>
<p>Compresión oblicua en la zapata:</p> <p>- Situaciones persistentes:</p> <p><i>Criterio de CYPE Ingenieros</i></p>
<p>Peralte mínimo:</p> <p><i>Capítulo 6.4.5 (norma NTCRC: 2004)</i></p>
<p>Espacio para anclar arranques en cimentación:</p> <p>- C31:</p>
<p>Cuantía geométrica mínima:</p>



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Capítulo 2.2 (norma NTCRC:  
2004)

- Armado inferior dirección

X:

- Armado inferior dirección

Y:

### CASTILLOS, COLUMNAS, MUROS, MUROS FALSOS Y APARENTES.

Los muros el Edificio se construirán con block de cemento intermedio de 15x20x40 cm (40 kg/cm<sup>2</sup>) acabado aparente, asentado con mezcla cemento arena 1:4. Y con block hueco 15x20x40 cm (60 kg/cm<sup>2</sup>) acabado aparente, asentado con mezcla cemento arena 1:4.

Los muros de concreto armado, con un espesor de 0.15 m elaborado con concreto premezclado de 200 kg/cm<sup>2</sup> clase II normal agregado de 20 mm, revenimiento hasta 14 +-3.5 cm bombeable calidad B, armado en la parte superior con 2 varillas del # 3 y en la parte inferior con 2 varillas del # 3, armado de parrilla horizontal cara interior con varilla del # 3 @ 25 cm en la cara exterior con varilla del # 3 @ 25 cm, armado en la parrilla vertical cara interior con varilla del # 3 @ 25 cm, en la cara exterior con varilla del # 3 @ 25 cm.

Los muros aparentes se construirán con tableros marca Tablaroca®. Se tiene previsto utilizar tableros de yeso marca Tablaroca® Firecode® tipo "X" y Firecoce® tipo "C" cuentan con pruebas UL (Underwriters Laboratories), mismas que ofrecen una resistencia adicional al fuego de hasta por 4 horas.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

## INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

El Edificio estará dotado por una red de agua potable y una cisterna de 90 m<sup>3</sup> para su abastecimiento. Las tuberías y conexiones de agua potable serán de acero galvanizado, mismas que se realizarán observando lo establecido en el Reglamento de Construcción de Puerto Morelos y la Norma Técnica complementaria de instalaciones hidráulicas, sanitarias y especiales. Se tiene previsto que las instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios cuenten con aditamentos economizadores de agua, los excusados tendrán una descarga máxima de 6 litros por servicio; las regaderas y los mingitorios tendrán una descarga máxima de 10 litros por minuto y dispositivos de apertura y cierre de agua que eviten su desperdicio; los lavabos, y fregaderos tendrán llaves que no consuman más de 10 litros por minuto.

Las tuberías de desagüe de los muebles sanitarios tendrán un diámetro no menor de 32 mm, ni inferior al de la boca de desagüe de cada mueble sanitario. Se colocarán con una pendiente mínima de 2% para diámetros hasta de 75mm y de 1.5% para diámetros mayores.

Las tuberías que conducen las aguas residuales de la edificación hacia fuera de los límites de su predio deberán ser de 15 cm de diámetro como mínimo, contará con una pendiente mínima de 1.5% y cumplirá con las Normas Técnicas de Calidad, los albañales estarán provistos en su origen de un tubo ventilador de 5 cm de diámetro mínimo que se prolongará cuando menos arriba del nivel de la azotea de la construcción.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

La conexión de tuberías de desagüe con albañales deberá hacerse por medio de obturadores hidráulicos fijos, provistos de ventilación directa. Así mismo las tuberías de desagüe estarán conectadas a la red municipal de drenaje.

## INSTALACIONES ELÉCTRICAS

El proyecto para su fase constructiva ha previsto la instalación de una red eléctrica, a base de circuitos la cual estará estructurada con base en lo establecido a la NOM-001-SEDE-2012 emitida por la Secretaría de Energía. Cumpliendo con los materiales y especificaciones técnicas de instalación ahí reguladas, así como por lo dispuesto en el Reglamento de Construcción del Municipio de Puerto Morelos.

Para ello deberá contar con los siguientes instrumentos:

- I. Diagrama Unifilar;
- II. Cuadro de distribución de carga por circuito;
- III. Croquis de localización del predio con relación a las calles más cercanas;
- IV. Lista de materiales y equipos por utilizar, y
- V. Memoria técnico-descriptiva, memoria de cálculo y demás requisitos a que se refieren las Normas Oficiales Mexicanas y Normas Técnicas Complementarias.

Las instalaciones eléctricas se realizarán con estricto apego a los establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Puerto Morelos, así como las Normas Técnicas Complementarias.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Las áreas de oficinas, baños contarán por lo menos, con un contacto de salida eléctrica, y con una capacidad nominal de 15 amperios para 125volts cumpliendo con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-2012

Los circuitos eléctricos de iluminación contendrán un interruptor por cada 50m<sup>2</sup> o fracción de superficie iluminada cumpliendo con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-2012

Así mismo, se ha previsto contar con un sistema de iluminación de emergencia con encendido automático, para iluminar pasillos, salidas vestíbulos, sanitarios, letreros indicadores de salidas de emergencia, en los niveles de iluminación cumpliendo con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-2012.

## **INSTALACIONES TELEFÓNICAS**

El edificio contará con red telefónica que abastezca el servicio de telefonía y red de servicio para la operación de funciones en el edificio, para ello en la fase constructiva, se ha previsto que la instalación de una red telefónica de voz y datos la cual se realizará conforme a las Normas Técnicas de Instalación Telefónica de Teléfonos de México, S.A., así como lo dispuesto en el Reglamento de Construcción del Municipio de Puerto Morelos.

## **PREVISIONES Y EQUIPOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

Se considera un edificio de riesgo mayor, por la superficie, mas no por la altura, aunque solo tiene 2 niveles, cuenta con salidas de emergencia en las 4 esquinas del edificio y se han considerado como criterios dos tipos de protección de resistencia al fuego:



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

- **Protección pasiva**

La que se basa en elementos de construcción, por sus condiciones físicas que aíslan la estructura de un edificio de los efectos del fuego en un lapso, retardando su acción y permitiendo su evacuación y la respuesta inmediata de los cuerpos de protección civil.

- **Protección activa**

La compuesta por sistemas de alarma que entrarán en funcionamiento de forma automática, así como la colocación de extintores, tanques de almacenamiento de agua y tomas de agua.

Dentro de las previsiones, se estableció realizar la etapa constructiva con elementos de concreto, toda vez que es uno de los materiales de construcción más comunes, y es también un material resistente al fuego, que al mismo tiempo es capaz de soportar las cargas determinadas en el proyecto.

### **Aplanados o Estuco resistente al fuego**

Dentro de los recubrimientos que se implementarán en la fase constructiva se utilizará el estuco. El estuco moderno es de cemento Portland, arena y cal, y sirve como un excelente y duradero material resistente al fuego. Por lo general, una capa de 3 centímetros de estuco ofrece una resistencia al fuego de 1 hora a una pared.

### **Muros de block**

Otro de los elementos que se integrarán a la fase constructiva que se tienen previsto es la utilización de blocks para la construcción de muros, así como la generación de plafones y muros falsos se utilizarán los tableros marca Tabla roca® los cuales son



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

resistentes al fuego, lo que significa que el núcleo de yeso impide que se genere combustión, por ser un mineral no flamable y resistente a temperaturas mayores a 80° C antes de calcinarse, lo cual retarda la propagación de fuego. Se tiene previsto utilizar tableros de yeso marca Tablaroca® Firecode® tipo "X" y Firecoce® tipo "C" cuentan con pruebas UL (Underwriters Laboratories), ofreciendo una resistencia adicional al fuego de hasta por 4 horas.

Así mismo, contará con una red de hidrantes que estará conectada a una cisterna de 20,000 litros, reservada exclusivamente para surtir la red interna para combatir incendios.

Se han contemplado contar con 2 redes hidráulicas para alimentar directa y exclusivamente las mangueras contra incendio, dotados de toma siamesa de 64 mm de diámetro con válvulas de no retorno en ambas entradas, 7.5 cuerdas por cada 25 mm, cople movable y tapón macho. La cuales se localizarán una al frente del edificio y otra detrás de la zona ubicada como auditorio.

El edificio contará con extintores instalados cada 30 ml y colocados de forma accesible.

Una vez que concluya la fase constructiva del proyecto, se deberá realizar la inspección del inmueble para que sea verificada por la Dirección de Protección Civil, a efectos de que esta Dependencia emita su opinión favorable para el inicio de operación de este.

## **INSTALACIONES PARA PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES**



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

El edificio contará con los elementos de equipamiento para que pueda ser visitado de manera segura por personas con capacidades diferentes, en su diseño y construcción se prevé que cuente con rampas para dar acceso desde la calle a personas en sillas de ruedas, con muletas, así como con elevadores. Se tiene previsto que las puertas de acceso cuenten con medidas superiores a las establecidas en la norma técnica y que los elevadores del edificio tengan una dimensión suficiente para permitir que una silla de ruedas pueda girar con facilidad, así como poder introducir una camilla de emergencia.

Se contará con pasamanos, y las puertas deben estar provistas de cantos sensibles a obstáculos, así como celdas fotoeléctricas, con el fin de evitar accidentes a personas que circulan con lentitud y/o dificultad. Además, los accesos al elevador en todos los niveles contarán con una superficie plana de 150 x 150 centímetros.

## **ACABADOS**

Los materiales acabados del Edificio cumplen cabalmente o superan las normas nacionales e internacionales de calidad en su ramo, así como con las especificaciones del Proyecto Ejecutivo.

Mismos que serán autorizados por la dependencia correspondiente.

### **Pisos y zoclos**

Acabado con material cerámico, debe garantizar su integridad durante el suministro en obra, debe ser resistente y rectificado, así como cumplir con las características de diseño y colocación definidas en el proyecto ejecutivo y en las especificaciones del proveedor. Posibles usos: Oficinas, Salones de Juntas, Pasillos, sanitarios.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Se usarán porcelanatos en las áreas generales.

Se usarán pisos de concreto con color con acabado antiderrapante en áreas exteriores

Se usarán pisos de cerámico antiderrapantes en baños.

Se usarán en zonas exteriores pisos estampados de concretos o similares.

Acabado con cemento estampado, garantizaran las condiciones óptimas para el colado del piso, así como para el fraguado, nivelación, curado y pulido del mismo, debido a que será de acabado final.

En el caso de los concretos lavado y estampado y se garantiza que las características de los agregados a utilizar correspondan con las especificadas en el proyecto ejecutivo. Posibles usos: Obra exterior (concreto estampado).

### **Muros**

Acabado con material cerámico garantiza su integridad durante el suministro en obra, debe ser resistente y rectificado, así como cumplir con las características de diseño y colocación definidas en el Proyecto Ejecutivo y en las especificaciones del proveedor. Posibles usos: Sanitarios.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

#### Acabado con material pintura vinílica.

Estos acabados garantizaran la protección contra agentes externos, así como el mantenimiento general por el uso del Edificio. Y su homogeneidad entre los diferentes frentes de trabajo, ya que se supervisará la dosificación del material, calidad de los trabajos, y el stock de consumo que llegue a la obra, de acuerdo con las especificaciones del proveedor. Posibles usos: muros en general.

#### Obra exterior

Los pavimentos vehiculares, sean rígidos, flexibles y adoquinados, que se construirán en los trabajos de obra exterior del Edificio y son congruentes cabalmente con las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos (EMS), así como el cumplimiento total con las características de diseño presentes en el Proyecto Ejecutivo.

#### PROPUESTA DE PRESUPUESTO EN DESGLOSE POR PARTIDA

El monto de inversión se calcula en \$67,694,862.19 (Sesenta y siete millones seiscientos noventa y cuatro mil ochocientos sesenta y dos pesos 19/100 M.N.). La siguiente tabla muestra el presupuesto de inversión y la distribución del monto total, por componente o rubro del proyecto o programa:

Presupuesto desglosado por partida para el proyecto de construcción del Edificio Unidad Administrativa de Puerto Morelos (IVA incluido)				
Actividad	Presupuesto	Porcentaje	Presupuesto acumulado	Porcentaje acumulado
Preliminares	\$5,442,235.43	8.04%	\$5,442,235.43	8.04%
Provisionales	\$681,460.78	1.01%	\$6,123,696.20	9.05%
Despalme, nivelación, compactado	\$905,761.58	1.34%	\$7,029,457.79	10.38%
Cimentación	\$4,291,406.30	6.34%	\$11,320,864.08	16.72%





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Pisos y cerámicos	\$6,313,653.64	9.33%	\$17,634,517.72	26.05%
Muros, castillos, columnas	\$6,749,444.80	9.97%	\$24,383,962.52	36.02%
Instalación eléctrica	\$3,050,802.74	4.51%	\$27,434,765.26	40.53%
Instalación hidráulica y sanitaria	\$952,875.78	1.41%	\$28,387,641.05	41.93%
Estructura	\$17,947,612.93	26.51%	\$46,335,253.98	68.45%
Exteriores edificio	\$3,974,870.76	5.87%	\$50,310,124.74	74.32%
Recubrimientos	\$10,051,979.66	14.85%	\$60,362,104.40	89.17%
Carpintería	\$1,820,276.16	2.69%	\$62,182,380.56	91.86%
Cancelería, ventanas	\$2,332,884.18	3.45%	\$64,515,264.74	95.30%
Vialidades y banquetas	\$2,037,963.56	3.01%	\$66,553,228.30	98.31%
Jardinería	\$679,321.19	1.00%	\$67,232,549.48	99.32%
Pintura y limpiezas	\$462,312.70	0.68%	\$67,694,862.19	100.00%

Es importante señalar que dichas partidas y montos, corresponden a la elaboración del Proyecto que el Municipio ha desarrollado, estos montos y partidas representan el costo de salida para la elaboración del proyecto, por lo que los Desarrolladores que participen en el proceso de licitación, podrán generar conceptos diferentes que mejoren las condiciones, y presupuestos conforme a su propuesta técnica y económica.

- III. Los bienes muebles e inmuebles necesarios para el desarrollo del Proyecto; incluyendo:
- a. El análisis de la situación jurídica de los inmuebles, que considere en su caso la titularidad, gravámenes y anotaciones marginales existentes en el o los registros públicos de la propiedad;
  - b. La problemática que puedan presentar y factibilidad de su adquisición o afectación al Proyecto;



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

- c. La estimación sobre el valor de adquisición en los términos requeridos por el Proyecto;
- d. El análisis preliminar sobre la compatibilidad del uso de suelo y el Proyecto, con la opinión preliminar de las autoridades competentes; y
- e. La relación de los bienes muebles e inmuebles afectados por el Proyecto y el costo estimado de tales afectaciones.

Con fundamento en lo establecido en el Artículo 15 fracción III de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, así como el Artículo 42 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo se presenta la Descripción General de los Bienes Muebles e Inmuebles necesarios para el Desarrollo del Proyecto de Inversión Público-Productiva bajo la figura de Asociación Público-Privada denominado "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUERTO MORELOS, CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO".

El Municipio de Puerto Morelos tiene la propiedad, libre posesión y dominio pleno del bien inmueble.

El terreno donde se edificará el proyecto de inversión, tiene una extensión de 9,206.843 M2, es propiedad del Municipio de Puerto Morelos, que acredita con la Escritura Pública establecida en PROTOCOLO ESPECIAL DE GOBIERNO, INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO SIETE, VOLUMEN 1 (UNO) TOMO "A", la cual se generó bajo la fe del Notario Público Número 92 de Puerto Morelos, Quintana Roo, el Licenciado Ricardo Vega Espinosa, y se encuentra debidamente inscrita en



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

el Registro Público de la Propiedad bajo la boleta registral número 964,169 emitida por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo. En la cual se establece mediante CERTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS la cual queda registrada con la Boleta de Entrada 994948. En la cual se inscribe un Acta aclaratoria y rectificación.

Cuenta con número catastral 1101100800102600000.

El Ayuntamiento de Puerto Morelos, no cuenta con impedimento jurídico alguno, para la realización del Proyecto de Inversión Público-Productiva, bajo la figura de Asociación Público-Privada, toda vez que cuenta con el dominio pleno, propiedad y posesión del bien inmueble.

En el aspecto social, tampoco existe ningún impedimento, toda vez que no se realiza ninguna afectación a particulares ni a bienes de dominio privado.

No se presenta impedimento de carácter ambiental, ni arqueológico, toda vez que el polígono en el cual se encuentra el predio, **NO ES AREA NATURAL PROTEGIDA FEDERAL NI ESTATAL, NO EXISTEN PUEBLOS INDIGENAS, Y NO AFECTA ZONAS ARQUEOLÓGICAS.**

Tal como se acredita con las constancias:

- a. **CONSTANCIA DE NO PRESENCIA DE ZONAS ARQUEOLOGICAS.** DGDU/CONST/001/2020 expedida por la Dirección General de Desarrollo Urbano en la que **HACE CONSTAR**



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

QUE NO SE CUENTAN CON ZONAS ARQUEOLOGICAS EN LAS INMEDIACIONES, NI EN EL PREDIO IDENTIFICADO EN LA SUPER MANZANA 08 MANZANA 01 LOTE 26 CON CLAVE CATASTRAL 1101100800102600000 DENTRO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE PUERTO MORELOS.

b. **CONSTANCIA DE NO PRESENCIA DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.** DGDU/CONST/002/2020 expedida por la Dirección General de Desarrollo Urbano en la que HACE CONSTAR QUE NO SE CUENTAN CON ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS EN LAS INMEDIACIONES, NI EN EL PREDIO IDENTIFICADO EN LA SUPER MANZANA 08 MANZANA 01 LOTE 26 CON CLAVE CATASTRAL 1101100800102600000 DENTRO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE PUERTO MORELOS.

c. **CONSTANCIA DE NO PRESENCIA DE PUEBLOS INDIGENAS.** DGDU/CONST/003/2020 expedida por la Secretaría Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología en la que HACE CONSTAR QUE NO EXISTEN PUEBLOS INDIGENAS EN LAS INMEDIACIONES, NI EN EL PREDIO IDENTIFICADO EN LA SUPER MANZANA 08 MANZANA 01 LOTE 26 CON CLAVE CATASTRAL 1101100800102600000 DENTRO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE PUERTO MORELOS.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

LA ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LA AFECTACIÓN DE LOS BIENES REQUERIDOS POR EL PROYECTO, CONSIDERADA UNA BANDA DE VALORES DE MERCADO MÍNIMOS Y MÁXIMOS ESTIMADOS.

El bien inmueble que el Ayuntamiento de Puerto Morelos ha destinado para la realización del Proyecto de Inversión Público-Productiva bajo la figura de Asociación Público-Privada, tiene un valor catastral de \$1'572,685.95 M.N. (Un millón quinientos setenta y dos mil seiscientos ochenta y cinco pesos 95/100 M.N.) según consta en la boleta catastral número 0001270 emitida por la Dirección Municipal de Catastro.

Y un valor comercial de \$ 1'729,954.50 M.N. (Un millón setecientos veinte nueve mil novecientos cincuenta y cuatro pesos 50/100 M.N.) según consta en avalúo comercial practicado en fecha 07 de junio del año 2019 por el Perito Valuador MVI y LC Roberto Ávila Díaz con Registro Estatal de Perito Valuador número 105.

LA COMPATIBILIDAD DEL USO DE SUELO PARA EL PROYECTO SERÁ DETERMINADA CON LA OPINIÓN PRELIMINAR DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.

El Proyecto de Inversión Pública-Productiva tiene previsto ejecutarse en el centro de población identificado como Puerto Morelos, siendo un área de perfil urbano.

Para efectos de verificar la compatibilidad del uso de suelo y el análisis de sus posibles impactos en la ejecución del Proyecto de Inversión, la norma legal vigente establece diversas atribuciones para el Municipio en el ámbito de su competencia.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

En ese sentido el Municipio de Puerto Morelos en materia de planeación y control del uso de suelo, tiene como instrumento rector el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, actualización 2009.**

La situación del predio está amparada por una Constancia de Uso de suelo emitida por la Secretaría Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología bajo constancia número MPM-SMDUE-DNIU-0381-B1-19-II-2020, para una superficie de 9,206.843 M2 en la que determina 2 usos preponderantes:

- EQUIPAMIENTO
- HABITACIONAL MULTIFAMILIAR

Se cuenta con la Opinión Técnica a la Viabilidad Urbana del Proyecto emitida como FAVORABLE por la Secretaria de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable SEDATUS, misma que fue otorgada mediante oficio **SEDETUS/DS/002444/2019.**

Una vez analizado el contenido del Plan de Desarrollo Urbano el proyecto de inversión se vuelve altamente compatible y relevante, dado que serán los ciudadanos los principales beneficiarios de esta obra, toda vez que se construirá un edificio al que podrán acceder sin ningún contratiempo.

**TRANTÁNDOSE DE BIENES AFECTADOS AL PROYECTO, PERO CUYA ADQUISICIÓN NO ES NECESARIA SE CALCULARÁ EL MONTO ESTIMADO DEL VALOR DEL MERCADO DE DICHAS AFECTACIONES.**

NO APLICA



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Una vez analizados los instrumentos legales vigentes en la materia, se establece que **ES FACTIBLE AFECTAR DEL USO Y DESTINO DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO EN EL NÚMERAL PRIMERO** del presente instrumento para la realización del Proyecto de Inversión Público Productiva bajo la figura de Asociación Público-Privada, denominado **"UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUERTO MORELOS, CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO"**, toda vez que se encuentra apto para cumplir con todas las disposiciones previstas, lo anterior para efectos de lo establecido en el artículo 15 fracción III de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, así como el Artículo 42 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público- Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo.

- IV. **La lista de las Autorizaciones estatales y municipales, y en su caso federales requeridas para su desarrollo, el análisis de requisitos, factibilidad y oportunidad de su obtención;**

Con fundamento en lo establecido en el Artículo 15 fracción IV de la Ley de Asociaciones Público - Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, así como el Artículo 43 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público - Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo se emite el presente Listado de Autorizaciones necesarias para la realización del Proyecto **"UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUERTO MORELOS, CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO"**. a fin de acreditar que es susceptible a obtener todos los permisos y autorizaciones para llevarlo a cabo.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

TIPO	MUNICIPAL	FASE	ESTRUTURACIÓN DEL PROYECTO
AUTORIZACIÓN		REQUISITOS	OBTIENE
<b>Constancia de Uso de Suelo:</b> Documento expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano que indica el uso del suelo del predio conforme al Programa de Desarrollo Urbano vigente, estableciendo los parámetros de construcción, densidades y restricciones.		Escritura o Título de Propiedad Boleta de Registro en RPP Croquis de ubicación georreferenciado Cedula catastral Pago Impuesto Predial Identificación Oficial Propietario, Acta Constitutiva (personas morales)	<b>Constancia de Uso de Suelo</b>

TIPO	ESTATAL	FASE	ESTRUTURACIÓN DEL PROYECTO
AUTORIZACIÓN		REQUISITOS	OBTIENE
<b>Constancia de Compatibilidad Territorial:</b> Documento expedido por SEDETU que indica la autorización para la realización de acciones urbanísticas estableciendo los parámetros de construcción, densidades y restricciones.		Las solicitudes deberán contener: I. Ubicación, medidas y colindancias del predio. II. Los antecedentes jurídicos de propiedad del predio. III. La identificación catastral. IV. El número oficial en su caso. V. El uso o destino actual, y el que se pretenda utilizar en el predio. VI. EL proyecto que se pretenda realizar, con memoria descriptiva, planos de áreas, niveles, y superficies. VII. La asignación de usos y destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados de acuerdo a lo previsto con los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de la Ley. VIII. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan de conformidad con el tipo de fraccionamiento, conjunto urbano, barrio, colonia, zona. IX. Las factibilidades de conexión y abasto de agua potable, servicio de alcantarillado sanitario y dotación de energía eléctrica.	<b>Constancia de Compatibilidad Territorial</b>

TIPO	MUNICIPAL	FASE	ESTRUTURACIÓN DEL PROYECTO
AUTORIZACIÓN		REQUISITOS	OBTIENE
<b>Factibilidad Ecológica:</b> Documento de carácter informativo mediante el cual la Dirección General de Ecología proporciona a los promoventes los usos de suelo y criterios ecológicos aplicables establecidos en el POEL y de carácter obligatorio conforme al Reglamento de la Ley Estatual en materia de impacto ambiental.		1. Original y copia del formato de solicitud, debidamente llenado y firmado 2. Solicitud en escrito libre, indicando el nombre, denominación o razón social y el domicilio en la ciudad de Puerto Morelos para oír y recibir notificaciones, debidamente firmada por el propietario o su representante legal.	<b>Documento de Factibilidad Ecológica</b>  <b>SOLICITA</b> General de Ecología





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

	<p>3.Plano topográfico del predio en coordenadas UTM, Datum WGS-84.          4.Documento que acredite la legal posesión y/o propiedad del predio          5.Identificación oficial del propietario y/o representante legal del predio.          6.En caso de personas morales presentar, acta constitutiva          7.Documento que acredite la personalidad jurídica del representante legal.          8.Si el dueño del negocio o el representante legal no realizara los trámites, se deberá entregar carta poder firmada por la persona que otorga el poder, el aceptante, así como de dos testigos, anexando fotocopia de su identificación oficial.          9.Pago del impuesto predial actualizado.          10.Cédula catastral actualizada          11. Pago de uso y aprovechamiento de Zona Federal Marítimo Terrestre ZOFEMAT (en caso de que aplique).</p>	<p><b>COSTO</b>          El inmueble a construir es para uso propio del Municipio</p>
--	--	---

TIPO	MUNICIPAL	FASE	ESTRUTURACIÓN DEL PROYECTO
<p><b>AUTORIZACIÓN</b>            Permiso de chapeo y desmonte autoriza dentro de predios en áreas urbanas, la remoción parcial de la vegetación herbácea, arbustiva y arbórea que se localice en las aéreas de desplante de las obras o actividades de un proyecto. Los requisitos para solicitar la obtención del permiso son:</p>		<p><b>REQUISITOS</b>            1.Original y copia del formato de solicitud, debidamente llenado y firmado            2.Solicitud en escrito libre, indicando el nombre, denominación o razón social y el domicilio en la ciudad de Puerto Morelos para oír y recibir notificaciones, debidamente firmada por el propietario o su representante legal.            3.Plano topográfico del predio en coordenadas UTM, Datum WGS-84.            4.Documento que acredite la legal posesión y/o propiedad del predio            5.Identificación oficial del propietario y/o representante legal del predio.            6.En caso de personas morales presentar, acta constitutiva            7.Documento que acredite la personalidad jurídica del representante legal.            8.Si el dueño del negocio o el representante legal no realizara los trámites, se deberá entregar carta poder firmada por la persona que otorga el poder, el aceptante, así como de dos</p>	<p><b>OBTIENE</b>            Permiso de Chapeo y desmonte.   <b>SOLICITA</b>            Dirección General de Ecología   <b>COSTO</b>            El inmueble a construir, es para uso propio del Municipio.</p>



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

	<p>testigos, anexando fotocopia de su identificación oficial.</p> <p>9. Pago del impuesto predial actualizado.</p> <p>10. Cédula catastral actualizada</p> <p>11. Pago de uso y aprovechamiento de Zona Federal Marítimo Terrestre ZOFEMAT (en caso de que aplique).</p> <p>12. Memoria descriptiva (Denominación, en su caso, y ubicación del predio, así como la superficie a desmontar)</p> <p>13. Juego de tres fotografías, una de ellas del exterior panorámica y dos más interiores.</p> <p>14. Copia del Cambio de Uso de Suelo en terreno forestal o documentos de exención emitidos por la Autoridad Federal o Estatal que corresponda.*</p> <p>15. Programa de rescate de flora validado por la Dirección, conforme a las consideraciones técnicas contenidas en el POEL vigente.</p> <p>16. Copia en formato digital (CD) de los estudios de Impacto Ambiental; Manifestaciones, Informes Preventivos, Estudios de Riesgo, Estudio Técnico Justificativo y demás documentos legales y técnicos entregados a la autoridad federal o estatal, debiendo contener el acuse de recibido por la autoridad correspondiente.</p> <p>17. Copia de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y del Cambio de Uso de Suelo en Terreno Forestal según proceda, o documentos de exención emitidos por la Autoridad Federal o Estatal que corresponda. (cuando el predio sea mayor a 2,000 m2).*</p>
--	--

TIPO	MUNICIPAL	FASE	ESTRUTURACIÓN DEL PROYECTO
	<b>AUTORIZACIÓN</b>	<b>REQUISITOS</b>	<b>OBTIENE</b>
Permiso de Desarrollo	regula, vigila y supervisa el cumplimiento de las condicionantes ambientales durante la etapa de construcción del proyecto, de manera posterior al cumplimiento de las condicionantes del permiso de chapeo y desmonte. Para la obtención del permiso mencionado, el promovente deberá cubrir los siguientes requisitos:	<p>1. Original y copia del formato de solicitud, debidamente llenado y firmado</p> <p>2. Solicitud en escrito libre, indicando el nombre, denominación o razón social y el domicilio en la ciudad de Puerto Morelos para oír y recibir notificaciones, debidamente firmada por el propietario o su representante legal.</p> <p>3. Plano topográfico del predio en coordenadas UTM, Datum WGS-84.</p>	<p>Permiso de Desarrollo</p> <p><b>SOLICITA</b></p> <p>Dirección General de Ecología</p> <p><b>COSTO</b></p>



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

<p>4. Documento que acredite la legal posesión y/o propiedad del predio</p> <p>5. Identificación oficial del propietario y/o representante legal del predio.</p> <p>6. En caso de personas morales presentar, acta constitutiva</p> <p>7. Documento que acredite la personalidad jurídica del representante legal.</p> <p>8. Si el dueño del negocio o el representante legal no realizara los trámites, se deberá entregar carta poder firmada por la persona que otorga el poder, el aceptante, así como de dos testigos, anexando fotocopia de su identificación oficial.</p> <p>9. Pago del impuesto predial actualizado.</p> <p>10. Cédula catastral actualizada</p> <p>11. Pago de uso y aprovechamiento de Zona Federal Marítimo Terrestre ZOFEMAT (en caso de que aplique).</p> <p>12. Memoria descriptiva (Denominación, en su caso, y ubicación del predio, así como la superficie a desmontar)</p> <p>13. Juego de tres fotografías, una de ellas del exterior panorámica y dos más interiores.</p> <p>14. Copia del Cambio de Uso de Suelo en terreno forestal o documentos de exención emitidos por la Autoridad Federal o Estatal que corresponda.*</p> <p>15. Programa de rescate de flora validado por la Dirección, conforme a las consideraciones técnicas contenidas en el POEL vigente.</p> <p>16. Copia en formato digital (CD) de los estudios de Impacto Ambiental; Manifestaciones, Informes Preventivos, Estudios de Riesgo, Estudio Técnico Justificativo y demás documentos legales y técnicos entregados a la autoridad federal o estatal, debiendo contener el acuse de recibido por la autoridad correspondiente.</p> <p>17. Copia de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y del Cambio de Uso de Suelo en Terreno Forestal según proceda, o documentos de exención emitidos por la Autoridad Federal o Estatal que corresponda. (cuando el predio sea mayor a 2,000 m2).*</p> <p>18. Licencia de Construcción y planos arquitectónicos autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano (Proyectos de barda perimetral y/o casa habitación podrán presentarla en caso de tenerla)</p>	<p>El inmueble a construir, es para uso propio del Municipio.</p>
--	---



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

TIPO	MUNICIPAL	FASE	EJECUCIÓN DEL PROYECTO
AUTORIZACIÓN		REQUISITOS	OBTIENE
Terminación De Obra Conforme a los artículos 248 y 268, en concordancia con el artículo 287, del Reglamento de Construcciones del Municipio de Puerto Morelos y artículo 186 incisos I, VI y VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, vigente en el Estado de Quintana Roo.		Copia de todas las Licencias de Construcción, Copia de los planos para su inspección, Bitácora de obra llenada conforme al avance de obra. Firmada por propietario y P.R.O., Copia de impuesto predial actualizado.	Autorización de Uso y Ocupación  COSTO 86.88*0.4*m2 de Construcción + 10% del IADS

TIPO	ESTATAL	FASE	EJECUCIÓN DEL PROYECTO
AUTORIZACIÓN		REQUISITOS	OBTIENE
Inscripción en el Registro Estatal de Obligaciones y Financiamientos del Estado de Quintana Roo. Una vez firmado el Contrato del Proyecto, se deberá solicitar y obtener el Registro de todos los documentos de la Asociación Público Privada, ante la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo.		Establece la obligación de inscribir las Obligaciones que conlleven una obligación de pago mayor a un año y contratos de Asociaciones Público-Privadas.  Tanto las Garantías de Pago o Fuente de Pago, como los Instrumentos Derivados antes referidos deberán inscribirse dentro de los diez días hábiles siguientes a su contratación adjuntando los documentos del Financiamiento a los que estén relacionados e indicar la obligación principal o el subyacente correspondiente, con el objeto de que el Registro Público Único no duplique los registros.  La inscripción en el Registro Estatal de Obligaciones y Financiamientos es obligatoria y es independiente de aquella que los Entes Públicos deban realizar, conforme a la legislación aplicable, en el Registro de Público Único, que para el efecto administra la Secretaría.  Asimismo, en el caso de Obligaciones con Fuente de Pago o Garantía de Pago de participaciones, aportaciones federales, ingresos o derechos de cobro distintos de las contribuciones de los Entes Públicos, la inscripción del Financiamiento o la Obligación en el Registro Estatal de Obligaciones y Financiamientos bastará para que se entienda inscrito el mecanismo de Fuente de Pago o Garantía correspondiente.	Registro y Constancia de Inscripción.  COSTO: No Aplica



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

TIPO	FEDERAL	FASE	EJECUCIÓN DEL PROYECTO
AUTORIZACIÓN		REQUISITOS	OBTIENE
Inscripción en el Registro Público Único de Financiamientos y Obligaciones perteneciente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Una vez obtenido la Inscripción en el Registro Estatal de Obligaciones y Financiamientos del Estado de Quintana Roo, se deberá solicitar y obtener el Registro ante la UCEF Unidad de Coordinación con Entidades Federativas perteneciente a la SHCP. El cual se solicita ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.		<p>Establece que para la inscripción en el Registro Público Único de las Obligaciones relacionadas con Asociaciones Público-Privadas, el Solicitante Autorizado deberá proporcionar lo siguiente:</p> <p>I. Solicitud de Inscripción generada a través del Sistema del Registro Público Único, conforme a los Formatos en los que manifieste bajo protesta de decir verdad, que:</p> <p>a) Se trata de Obligaciones pagaderas en México y en moneda nacional, contraídas con el prestador de servicios o inversionista proveedor de la Asociación Público-Privada correspondiente y que éste opera en territorio nacional; b) La Legislatura Local autorizó, conforme al artículo 23 de la Ley, para contratar la Obligación, así como, en su caso, la Afectación de Ingresos de Libre Disposición. En el caso de Municipios, entidades paraestatales y paramunicipales y otros Entes Públicos, que se cuenta, además con las autorizaciones del cabildo o de sus órganos de gobierno facultados para autorizar la contratación, según corresponda; c) La Obligación se contrató en las mejores condiciones de mercado de conformidad con la Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables; d) El destino de la Obligación, señalado en el proyecto de inversión, deberá estar comprendido dentro de la definición a que refiere la fracción XXV del artículo 2 de la Ley; e) En el caso que el proyecto sea financiado de manera mayoritaria con recursos federales, que se cumple con la Ley de Asociaciones Público-Privadas o bien, en caso contrario con la legislación local aplicable, y f) Los documentos que se presentan con la solicitud en el Sistema del Registro Público Único, cumplen con los requisitos a que se refiere el artículo 16 de la Ley de Firma Electrónica Avanzada;</p> <p>II. La autorización de las Obligaciones por parte de la Legislatura Local en el que se especifique lo siguiente:</p>	<p>Registro y Constancia de Inscripción.</p> <p><b>COSTO:</b> <b>No Aplica</b></p>



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

a) El monto autorizado; b) El plazo máximo autorizado del proyecto; c) El destino de la Obligación, especificando el proyecto; d) En su caso, la Fuente de Pago y la contratación de una Garantía de Pago para la Obligación; e) La vigencia de la autorización. En caso de autorizaciones específicas, no podrá exceder el ejercicio fiscal siguiente. De no establecer una vigencia, se entenderá que la autorización sólo se podrá ejercer en el ejercicio fiscal en el que fue aprobada, y f) Que se autorizó por el voto de las dos terceras partes de los miembros presentes de la Legislatura Local, y previo análisis del destino y capacidad de pago del Ente Público a cuyo cargo estaría la Obligación. En el caso del cumplimiento del requisito de la autorización de las dos terceras partes, se deberá adjuntar el documento emitido por la Legislatura Local mediante el cual se acredite el quórum y el sentido de la votación;

III. En su caso, el acta de cabildo o sesión del órgano de gobierno facultado para autorizar la contratación, según corresponda, en donde se autoriza al Ente Público la contratación de la Obligación;

IV. El instrumento jurídico y los anexos que formen parte integrante de éste, en el que se haga constar la Obligación cuya Inscripción se solicita. Dicho documento deberá especificar: a) El monto de inversión a valor presente; b) El plazo del proyecto en días y fecha de vencimiento; c) El destino de la Obligación, especificando el proyecto; d) El pago mensual del servicio, identificando la parte correspondiente al pago de la inversión; e) Las erogaciones pendientes de pago, y f) En su caso, la Fuente de Pago y el mecanismo de pago;

V. La opinión emitida y suscrita por el titular de la entidad de fiscalización superior de la Entidad Federativa correspondiente, en el que manifieste que el Ente Público cumple con la publicación de la información financiera de conformidad con las disposiciones de la Ley General de Contabilidad Gubernamental y las normas expedidas por el Consejo Nacional de Armonización Contable;



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

VI. El documento emitido por el secretario de finanzas, tesorero municipal o su equivalente de cada Ente Público, según corresponda, en el que acredite que la Obligación cuya inscripción se solicita fue celebrada bajo las mejores condiciones de mercado de conformidad con lo establecido en la Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

En los casos de licitación pública deberá presentar el acta de fallo de conformidad con lo establecido en la Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Asimismo, en el documento a que se refiere el primer párrafo de esta fracción se incluirá la manifestación de dichos servidores públicos, bajo protesta de decir verdad, que se cumple con lo previsto en el artículo 27 del presente Reglamento;

VII. La constancia emitida por el responsable del Registro Estatal, en donde señale que la Obligación materia de la solicitud se encuentra inscrita en el mismo;

VIII. Los Entes Públicos que soliciten la inscripción de Obligaciones en el Registro Público Único y no tengan inscripciones vigentes, de conformidad con lo establecido en el último párrafo del artículo 46 de la Ley, deberán proporcionar la información para la evaluación requerida en el Reglamento del Sistema de Alertas.

El Ente Público podrá solicitar previamente a la solicitud de inscripción en el Registro Público Único, la evaluación a que se refiere el Reglamento del Sistema de Alertas, en cuyo caso no se requerirá la información a que se refiere esta fracción para realizar el trámite;

IX. El instrumento jurídico en el que se haga constar el mecanismo de Fuente de Pago, o cualquier otro que complemente la estructura de la operación financiera en la cual la Obligación forma parte. En este caso deberá observarse adicionalmente lo previsto en los artículos 30, 31 o 32 de este Reglamento, según corresponda;

X. En su caso, documento emitido por el secretario de finanzas o su equivalente de la Entidad Federativa, en el que acredite que los Municipios que no cuenten con la garantía del Estado,



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

	<p>tengan ingresos suficientes para cumplir con el pago de las Obligaciones;</p> <p>XI. El documento que acredite el análisis de conveniencia y un análisis de transferencia de riesgos al sector privado a que se refieren el artículo 13, fracción III, párrafo tercero de la Ley, y</p> <p>XII. La constancia del registro en la cartera de inversión a que se refiere el artículo 34 de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, cuando el proyecto sea financiado en parte con recursos federales.</p> <p>Asimismo, el Solicitante Autorizado deberá cumplir con la entrega de información para la evaluación del Sistema de Alertas.</p>
--	---

TIPO	ESTATAL	FASE	ESTRUTURACIÓN DEL PROYECTO
AUTORIZACIÓN		REQUISITOS	OBTIENE
Dictaminación Favorable de Manifestación de Impacto Ambiental. La cual se solicita ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo.		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Oficio de Solicitud dirigido al titular de la Secretaría.</li> <li>2. Manifestación de Impacto Ambiental modalidad ordinaria firmada.</li> <li>3. Disco CD con el contenido de la MIA.</li> <li>4. Carta Responsiva firmada por el prestador de servicios y promovente.</li> <li>5. Comprobante de pago de derechos conforme a lo establecido en la Ley de Hacienda del Estado.</li> <li>6. Copia simple del documento que acredite la propiedad.</li> <li>7. Copia del Acta Constitutiva de la empresa.</li> <li>8. Copia de la constancia de uso de suelo del predio.</li> <li>9. Original Simple de la acreditación de la personalidad jurídica del Representante legal.</li> <li>10. Copia fotostática de la identificación oficial con fotografía del representante.</li> <li>11. Copia fotostática del Registro Federal de Contribuyentes.</li> <li>12. Copia del Registro Estatal del Prestador de Servicios Vigente.</li> <li>13. Conjunto de planos del proyecto, obra o actividad firmados por el perito responsable de la obra.</li> <li>14. Plano del levantamiento cartográfico referenciado.</li> <li>15. Copia de la factibilidad emitida por la Comisión Federal de Electricidad para suministrar el servicio.</li> <li>16. Copia de la factibilidad del suministro de agua potable y/o drenaje sanitario por parte de la autoridad que corresponda.</li> </ol>	Constancia Favorable de Manifestación de Impacto ambiental.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

		17. Copia de la factibilidad de la Comisión Nacional del Agua en lo referente a: Tratamiento de aguas residuales y perforación o utilización de pozos. 18. Programas complementarios. 19. Programa de restauración del área, en caso de explotación de materiales pétreos.	
TIPO	ESTATAL	FASE	ESTRUTURACIÓN DEL PROYECTO
AUTORIZACIÓN		REQUISITOS	OBTIENE
Factibilidad de servicios de agua y drenaje. La cual se solicita ante la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Quintana Roo.		1. Planos de ubicación con referencias de localización, plano con medidas y colindancias y plano de conjunto. 2. Carta de uso de suelo actualizada expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal. 3. Acta Constitutiva, 4. Documento que acredite la propiedad del predio. 5. Identificación Oficial con fotografía del Representante Legal. 6. Pago por el tramite a nombre de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Quintana Roo.	Factibilidad de Servicios.

TIPO	FEDERAL	FASE	ESTRUTURACIÓN DEL PROYECTO
AUTORIZACIÓN		REQUISITOS	OBTIENE
Factibilidad de servicio de energía eléctrica. La cual se solicita ante la Comisión Federal de Electricidad.		1. Formato de solicitud de factibilidad. 2. Identificación del Representante legal del Municipio. 3. Croquis de Ubicación del Predio. 4. Certificación de medidas y colindancias. 5. Propuesta Técnica de la Conexión y Memoria Técnica.	Factibilidad Favorable para el suministro de energía eléctrica.

AUTORIZACIÓN	ETAPA ESTRUCTURACIÓN DEL PROYECTO	ETAPA DE POSTERIOR CONTRATACIÓN	ESTADO	RESPONSABLE
Constancia de Uso de Suelo.				Municipio de Puerto Morelos.
Factibilidad Urbana.				Municipio de Puerto Morelos.
Manifestación de Impacto ambiental.				Municipio de Puerto Morelos.
Constancia de Compatibilidad Territorial.				Municipio de Puerto Morelos.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Licencia de Construcción			Municipio de Puerto Morelos.
Factibilidad Ecológica			Municipio de Puerto Morelos.
Factibilidad de servicios de agua y drenaje.			Municipio de Puerto Morelos.
Factibilidad de servicio de energía eléctrica.			Municipio de Puerto Morelos.
Dictaminación favorable de manifestación de impacto ambiental.			Municipio de Puerto Morelos.
Permiso de chapeo y desmonte			Municipio de Puerto Morelos.
Permiso de Desarrollo			Municipio de Puerto Morelos.
Decreto aprobatorio legislatura local.			Municipio de Puerto Morelos.
Inscripción en el Registro Estatal de Obligaciones y Financiamientos del Estado de Quintana Roo			Municipio de Puerto Morelos.
Inscripción en el Registro Público Único de Financiamientos y Obligaciones perteneciente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.			Municipio de Puerto Morelos.
Terminación De Obra			Desarrollador en nombre y representación del Municipio de Puerto Morelos.
Certificados de Ahorro Energético CONUEE cumplimiento de la NOM-013-ENER-2013, NOM-001-SEDE-2012.			Desarrollador en nombre y representación del Municipio de Puerto Morelos.

La emisión de las autorizaciones para el proyecto de inversión, que se encuentran enlistadas en el presente documento, como se puede observar la mayoría de ellas son de carácter municipal, estas son exentas de costo toda vez que son emitidas por la propia autoridad municipal, para un bien que es patrimonio público.

Para el caso, de los registros en el Registro de los Instrumentos en el Registro Estatal de Obligaciones y Financiamientos del Estado de Quintana Roo Estatal de Deuda y la Inscripción en el Registro Público Único de Financiamientos y Obligaciones perteneciente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público no tienen costo para su inscripción.

Solo representan costo para el proyecto la emisión de la Solicitud de dictaminación favorable de la manifestación de impacto ambiental que emite la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo., la cual ya ha sido pagada con el folio



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

72110031987470991 emitido por el Gobierno del Estado de Quintana Roo por la cantidad de \$29,572.00 por concepto 010292 10 aunado al pago complementario con folio 72110048917532141 emitido por el Gobierno del Estado de Quintana Roo por la cantidad de \$836.00 por concepto 010292 15.

La factibilidad para el suministro de energía eléctrica misma que ya fue solicitada misma que se ha determinado como positiva y de la cual está por determinarse su costo en base a oficio de respuesta ZCAN-DPLA/0040/2020 emitido por el M.C. Mario Ariel Villanueva Llanes en su calidad de Jefe de Departamento de Planeación Zona Cancún de la Gerencia de Distribución de la Comisión federal de Electricidad.

Las autorizaciones que se deben obtener para la ejecución del proyecto se establecieron en dos etapas:

a. **Estructuración del Proyecto:** En la etapa de estructuración del Proyecto, se prevén todas las autorizaciones que norman y regulan elementos de planeación e instrumentos técnicos previos a su construcción como lo son estudios, factibilidades de tipo ambiental, urbana, uso de suelo, licencias de construcción, así como el Decreto aprobatorio de la Legislatura Local, las cuales se determinan conforme sus etapas de obtención, y determinan la factibilidad en la realización del proyecto de inversión. Garantizando que este cumpla con los requerimientos técnicos y normativos que le regulen.

b. **Ejecución del Proyecto:** Se contemplan las autorizaciones que deben de obtenerse durante la etapa ejecución del proyecto, y en la cual intervienen tanto el Municipio de Puerto Morelos como el Desarrollador



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

que resulte adjudicado, las cuales deberán obtenerse para garantizar la correcta ejecución del proyecto de inversión, dentro de su estructura constructiva, financiera y normativa, en ella se contempla el registro de los instrumentos de la Asociación Público Privada ante los registros de deuda estatal y federal, la totalidad de los permisos para la construcción del edificio así como la habitabilidad y operación del mismo.

Estos regulan directamente el cumplimiento de los instrumentos constitutivos del proyecto, así como su conclusión en la fase constructiva, y el comportamiento del cumplimiento de las obligaciones financieras.

La naturaleza del proyecto determina que la mayoría de las autorizaciones y normatividad aplicable sea de carácter municipal, en la cual las autorizaciones vertebrales del proyecto tienen su fuente en los instrumentos de planeación y de ordenamiento territorial del municipio, mismos que al realizar el presente análisis se pudo constatar que algunos de los enlistados ya obran en poder del administrador del proyecto los cuales fueron emitidos positivamente en favor del proyecto de inversión.

Entre ellos el dictamen de uso de suelo, el cual se determina de manera favorable que el destino del suelo en el polígono donde se intervendrá con la edificación del edificio es compatible, así mismo se cuenta con dictamen favorable de viabilidad ambiental el cual determina que no existe un riesgo o impedimento de tipo ambiental que impacte negativamente la edificación del edificio previa o posteriormente de su fase constructiva, por lo que se tiene certeza de la compatibilidad y factibilidad del proyecto



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

a ser susceptible de obtener las autorizaciones, permisos y registros que se enlistan de manera previa en este documento.

Por lo que una vez analizado los permisos y autorizaciones que se deben de obtener para la ejecución del proyecto de inversión bajo la figura de asociación público - privada, **SE MANIFIESTA QUE EL PROYECTO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUERTO MORELOS, CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO". ES SUCEPTIBLE DE MANERA FAVORABLE A OBTENER LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS, REGISTROS, NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL MISMO, GARANTIZANDO EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY EN SUS ASPECTOS TÉCNICOS, FINANCIEROS, AMBIENTALES Y NORMATIVOS.**

- V. La viabilidad jurídica tomando en consideración las disposiciones aplicables en el ámbito estatal, municipal y federal;

Con fundamento en lo establecido en el Artículo 15 fracción V de la Ley de Asociaciones Público-privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, es que se desarrolla el presente instrumento de viabilidad jurídica, el cual analiza las normas federales, estatales, municipales vigentes que regulan la ejecución de proyectos de inversión bajo la figura de Asociación Público-privada para el Estado de Quintana Roo, que le son aplicables durante las fases de planeación-contratación-ejecución-operación del Proyecto de Inversión, con la finalidad de determinar si el proyecto será susceptible de cumplir con dichas regulaciones y con ello determinar su viabilidad.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

## DISPOSICIONES APLICABLES AL DESARROLLO DEL PROYECTO.

A continuación, se presentan las principales disposiciones legales vigentes contenidas en las leyes, reglamentos y otras disposiciones administrativas de carácter general, incluyendo lineamientos generales y normas oficiales mexicanas, del ámbito federal y local aplicable en el Estado de Quintana Roo, que le son aplicables a la ejecución del Proyecto de Inversión bajo la figura del Asociación Público-privada.

Como materia de este análisis se realizará la revisión a las facultades con las que cuenta el Municipio, los aspectos normativos para la ejecución del gasto, así como los procesos de control de deuda establecidos por la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través de sus respectivos registros de deuda. Los aspectos regulatorios que deberá cumplir en materia ambiental, así como los aspectos que el Municipio deberá observar para la instrumentación del Proyecto de Inversión en sus fases, hasta su conclusión, o en su defecto los aspectos de las causales de terminación anticipada, terminación y sus excepciones, dentro de los términos establecidos por la ley.

Así mismo, el Municipio para la realización del Proyecto de Asociación Pública-Privada deberá observar lo establecido en el "Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, actualización 2009"; en su nivel de aplicación en el Proyecto, dentro del Análisis de Viabilidad Urbana, así como el "Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Benito Juárez, Quintana Roo (Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo del 27 de febrero de



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

2014)": desde el nivel de aplicación en el Proyecto, dentro del Análisis de Viabilidad Ambiental.

Así como, deberá cumplir con los aspectos procesales que establecen los reglamentos aplicables de cada instrumento legal antes referido, a efectos de dar cumplimiento a las leyes vigentes que fueron analizadas en la que se prevé su aplicación al Proyecto de Asociación Público-Privada.

Que en términos de lo establecido en el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 147 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y el Artículo 66 de la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo, el Municipio tiene la facultad para la prestación de los servicios públicos, así como para autorizar la construcción ejecutada por particulares e instrumentar los mecanismos necesarios para ampliar la cobertura y mejorar la calidad en la prestación de los servicios públicos.

El Municipio de Puerto Morelos desde sus instrumentos de planeación, como lo es el Plan Municipal de Desarrollo para el periodo 2018-2021, definió como programa estratégico 8: CONSTRUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA, construir o rehabilitar las obras públicas de infraestructura básica, así como asegurar la prestación permanente de los servicios públicos con eficacia con el fin de mejorar la calidad de vida de la población, tiene previsto como línea de Acción la construcción de edificios públicos para la prestación de servicios municipales. Determinando con ello que sea factible la disponibilidad del servicio que se debe prestar, en este caso la construcción del edificio que servirá como sede de la



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Presidencia Municipal, y concentrará todas las dependencias administrativas del Gobierno Municipal para los servicios y atención de los ciudadanos del Municipio.

Acción que toma relevancia al permitir que el Ayuntamiento acreciente el patrimonio municipal y mejore las condiciones de la prestación de los servicios públicos, al concentrar las oficinas en un solo edificio y evitar mayor desplazamiento de los ciudadanos que acuden a él.

En términos de lo dispuesto por el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 126 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y los Artículos 2, 66 y 168 de la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo, el Municipio cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propios, así mismo tiene las facultades y atribuciones para administrar su patrimonio, pudiendo promover toda clase de actividades lícitas y prestar los Servicios Públicos previstos en la Constitución que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad.

De esta manera, el terreno donde se edificará el proyecto de inversión, un bien público de dominio privado propiedad del Municipio de Puerto Morelos, el cual se acredita con la Escritura Pública establecida en PROTOCOLO ESPECIAL DE GOBIERNO, INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO SIETE, VOLUMEN 1 (UNO) TOMO "A", que se generó bajo la fe del Notario Público Número 92 de Puerto Morelos, Quintana Roo, el Licenciado Ricardo Vega Espinosa, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la boleta registral número 964,169 emitida por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Dicho predio fue adquirido por el Ayuntamiento mediante la figura jurídica de donación, la cual se perfecciono a través del instrumento notarial antes mencionado, en términos de lo establecido en el Artículo 7 fracción II del Reglamento para el Registro y Control del Patrimonio del Municipio de Benito Juárez, que se aplica de manera supletoria en términos del artículo sexto transitorio del Decreto 342 del Congreso del Estado de Quintana Roo.

Para ello el Ayuntamiento deberá aprobar el destino y afectación del terreno para el Proyecto de Inversión Público-Productiva bajo la figura de Asociación Público-privada que sirva para construcción del Edificio Unidad Administrativa, en términos de lo establecido en los Artículos 4 del citado Reglamento.

Uno de los elementos importantes para la realización de los proyectos de asociación público-privada es que el proyecto como tal, sea susceptible a obtener todos los permisos y autorizaciones para llevarlo a cabo en cada una de sus fases: planeación-formulación-estructuración- contratación y adjudicación-ejecución, para efectos de garantizar la correcta ejecución de este.

En este caso el Proyecto es susceptible a obtener todos los permisos, licencias y derechos para su ejecución:

TIPO	MUNICIPAL
<b>AUTORIZACIÓN</b>	
<b>Constancia de Uso de Suelo:</b> Documento expedido por Desarrollo Urbano que indica el uso del suelo del predio conforme al Programa de Desarrollo Urbano vigente, estableciendo los parámetros de construcción, densidades y restricciones.	



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

TIPO	MUNICIPAL
AUTORIZACIÓN	
<p><b>Licencia de Construcción</b>          Se integra un expediente conforme al checklist de obra nueva, elaborado por un perito responsable de obra, vigente en el Municipio con base a los lineamientos marcados en el PDU y/o en la Constancia De Usos de Suelo expedida por Desarrollo Urbano. Una vez que se ingresa el expediente en ventanilla, pasa a inspección y revisión, para generar las órdenes de pago. El cual se fundamenta en el Reglamento de Construcción en el artículo 8, 261, 242, 243.</p>	

TIPO	MUNICIPAL
AUTORIZACIÓN	
<p><b>Factibilidad Ecológica:</b> Documento de carácter informativo mediante el cual la Dirección proporciona a los promoventes los usos de suelo y criterios ecológicos aplicables establecidos en el POEL y de carácter obligatorio conforme al Reglamento de la Ley Estatal en materia de impacto ambiental.</p>	

TIPO	MUNICIPAL
AUTORIZACIÓN	
<p><b>Permiso de chapeo y desmonte</b> autoriza dentro de predios en áreas urbanas, la remoción parcial de la vegetación herbácea, arbustiva y arbórea que se localice en las aéreas de desplante de las obras o actividades de un proyecto. Los requisitos para solicitar la obtención del permiso son:</p>	

TIPO	MUNICIPAL
AUTORIZACIÓN	
<p><b>Permiso de Desarrollo</b> regula, vigila y supervisa el cumplimiento de las condicionantes ambientales durante la etapa de construcción del proyecto, de manera posterior al cumplimiento de las condicionantes del permiso de chapeo y desmonte.</p>	

TIPO	MUNICIPAL
AUTORIZACIÓN	
<p><b>Terminación De Obra</b>          Conforme a los artículos 248 y 268, en concordancia con el 287, del Reglamento de Construcciones del Municipio Puerto Morelos y artículo 186 incisos I, VI y VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, vigente en el Estado de Quintana Roo.</p>	

TIPO	ESTATAL
AUTORIZACIÓN	
<p><b>Inscripción en el Registro Estatal de Obligaciones y Financiamientos del Estado de Quintana Roo.</b> Una vez firmado el Contrato del Proyecto, se deberá solicitar y obtener el Registro de todos los documentos de la Asociación Público-Privada, ante la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo.</p>	

TIPO	FEDERAL
AUTORIZACIÓN	
<p><b>Inscripción en el Registro Público Único de Financiamientos y Obligaciones perteneciente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.</b> Una vez obtenido la Inscripción en el Registro Estatal de Obligaciones y Financiamientos del Estado de Quintana Roo, se deberá solicitar y obtener el Registro ante la UCEF Unidad de Coordinación con Entidades Federativas perteneciente a la SHCP.</p>	



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

El cual se solicita ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

TIPO	ESTATAL
AUTORIZACIÓN	
Dictaminación Favorable de Manifestación de Impacto Ambiental. La cual se solicita ante la Secretaria de Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo.	

TIPO	ESTATAL
AUTORIZACIÓN	
Factibilidad de servicios de agua y drenaje. La cual se solicita ante la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Quintana Roo.	

TIPO	FEDERAL
AUTORIZACIÓN	
Factibilidad de servicio de energía eléctrica. La cual se solicita ante la Comisión Federal de Electricidad.	

Una vez hecha la revisión de las disposiciones que regulan el ámbito de competencia del Municipio de Puerto Morelos, así como la legislación en materia de Proyectos de Inversión Pública Productiva bajo la figura de Asociación Público-privada es que se determina que es susceptible de cumplir con lo establecido en la norma vigente y no contraviene el interés público, ni el orden social, por lo que:

En términos del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Artículo 126 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, 2, 66 Y 168 de la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo es que el Municipio de Puerto Morelos **TIENE LEGALMENTE LA PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIO, ASÍ COMO LAS FACULTADES PARA PRESTAR LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y CUENTA CON LAS FACULTADES PARA OTORGAR LA AUTORIZACIÓN PARA QUE UN PARTICULAR PUEDA EJECUTAR LA OBRA DEL PROYECTO MEDIANTE UNA ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA.**



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

En términos del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; así como de los Artículos 126 y 153 fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; y los artículos 2, 229 fracciones I, II, III, IV y 230 fracción I, de la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo es que el Municipio de Puerto Morelos **TIENE LEGALMENTE LAS FACULTADES PARA ADMINISTRAR SU HACIENDA PÚBLICA, ASÍ COMO LA AUTONOMIA PARA EJERCER SU PRESUPUESTO DE MANERA DIRECTA.**

En términos de lo dispuesto en los Artículos 2, 66 y 168 de la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo, así como los Artículos 8 y 14 de la Ley de Asociaciones Público-privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, es que el Municipio de Puerto Morelos **TIENE LEGALMENTE LAS FACULTADES PARA APROBAR LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN PÚBLICO PRODUCTIVA BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA.**

En términos del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Artículo 126 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, 2, 66 Y 168 de la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo es que el Municipio de Puerto Morelos **TIENE LEGALMENTE LAS FACULTADES PARA APROBAR EL DESTINO Y AFECTACIÓN DEL TERRENO PARA EL PROYECTO DE INVERSIÓN PARA QUE SIRVA ESTE PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO UNIDAD ADMINISTRATIVA.**

En términos de lo establecido en el Artículo 66 fracción IV inciso b, c, h, y 230 fracciones I, IV inciso b, c, VII, de la Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo, es que el Municipio de Puerto Morelos **TIENE LEGALMENTE LAS FACULTADES PARA**



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

APROBAR SU PRESUPUESTO DE EGRESOS, EJERCER DE FORMA DIRECTA LOS RECURSOS QUE INTEGRAN SU HACIENDA MUNICIPAL, Y AUTORIZAR AL PRESIDENTE MUNICIPAL PARA CONTRAER OBLIGACIONES QUE DEBERÁN DESTINARSE A INVERSIONES PÚBLICO PRODUCTIVAS PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA.

En términos de lo establecido en el Artículo 9 de la Ley de Coordinación Fiscal, así como en el Artículo 9 fracción III, V, 66 fracción IV, inciso e, de la Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo, el Municipio de Puerto Morelos TIENE LEGALMENTE LAS FACULTADES PARA AFECTAR EN GARANTÍA Y FUENTE DE PAGO LAS PARTICIPACIONES FEDERALES PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, QUE SE DEBERÁ PERFECCIONAR CON LA APROBACIÓN DE LA LEGISLATURA ESTATAL.

En términos del Artículo 9 de la Ley de Coordinación Fiscal, así como los artículos 4 fracciones I,III; 9 fracción III, 18, 28 de la Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo y sus Municipios, así como el artículo 26 fracción I inciso b, II, del Reglamento del Registro Público Único de Financiamientos y obligaciones de Entidades Federativas y Municipios; así como el Artículo 25 y 29 fracción IV, de la Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, el Proyecto de Asociación Público-privada, el Municipio de Puerto Morelos TIENE LAS FACULTADES LEGALES PARA SOLICITAR A LA LEGISLATURA ESTATAL LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, PARA QUE ÉSTA SE PRONUNCIE EMITIENDO DECRETO APROBATORIO QUE CONTENGA: EL MONTO AUTORIZADO DEL PROYECTO; EL PLAZO MÁXIMO AUTORIZADO; DESTINO DE LA OBLIGACIÓN ESPECIFICANDO EL MONTO DEL PROYECTO, LA FUENTE DE



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

PAGO, LA GARANTÍA Y FUENTE DE PAGO DE LA OBLIGACIÓN EN CASO DE INCUMPLIMIENTO, LA VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN, QUE SE AUTORIZA POR LAS DOS TERCERAS PARTES DE LOS MIEMBROS PRESENTES DE LA LEGISLATURA.

En términos del Artículo 5, 8, 24, 29 fracción IV, 42, de Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, establecen que el Proyecto de Asociación Público-privada **DEBERÁ CONTRATARSE BAJO UN PROCESO DE LICITACIÓN PÚBLICA QUE SE REGIRÁ CON LA LEY DE ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE QUINTANA ROO.**

En términos de los artículos 22, 98, 107 Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, establece que el Municipio de Puerto Morelos de acuerdo con su capacidad de pago, cuenta con las atribuciones para asumir obligaciones el proyecto de Asociación Público-privada, el cual solo podrá celebrarse con personas morales cuyo objeto social o fines sean de manera exclusiva para desarrollarlo, **DEBERÁ ESTABLECERSE MEDIANTE UN CONTRATO A LARGO PLAZO QUE CON TODO Y PRÓRROGAS, NO PODRÁ SER MENOR A 5 CINCO AÑOS, NI MAYOR A 50 CINCUENTA AÑOS.**

En términos de los establecido en los Artículos 22 y 24 de la Ley de Asociaciones Público-privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, el Municipio de Puerto Morelos **DEBERÁ ESTABLECER EL TECHO FINANCIERO DEL PROYECTO DE INVERSIÓN PÚBLICO PRODUCTIVA BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, ASÍ COMO DETERMINAR EL MONTO DEL**



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

VALOR DE LA CONTRAPRESTACIÓN QUE SERÁ EXIGIBLE POR PARTE DEL DESARROLLADOR UNA VEZ QUE INICIE LA VIGENCIA DEL CONTRATO. ASÍ COMO LA MULTIANUALIDAD, ES DECIR DEBERÁ ESTABLECER EL PAGO COMO OBLIGACIÓN EN DIFERENTES EJERCICIOS PRESUPUESTALES, Y EL MECANISMO DE PAGO CON SUS GARANTÍAS.

En términos de lo establecido en el Artículo 9 fracción XIV, de la Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo y sus Municipios, el Municipio de Puerto Morelos, DEBERÁ SOLICITAR A LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y PLANEACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO LA INSCRIPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE LA ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA EN EL REGISTRO ESTATAL DE DEUDA PÚBLICA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

En términos de lo establecido en el Artículo 21, 26, 30, 32, 42 del Reglamento del Registro Público Único de Financiamientos y obligaciones de Entidades Federativas y Municipios, el Municipio de Puerto Morelos, DEBERÁ SOLICITAR A LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO LA INSCRIPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE LA ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA EN EL REGISTRO PÚBLICO ÚNICO DE FINANCIAMIENTOS Y OBLIGACIONES DE ENTIDADES FEDERATIVAS Y MUNICIPIOS.

En términos de lo establecido en el Artículo 117 de la Ley de Asociaciones Público-privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, el Municipio de Puerto Morelos, DEBERÁ ESTABLECER EN EL CONTRATO QUE EL DESARROLLADOR PRESTARÁ LOS SERVICIOS MATERIA DEL CONTRATO DE MANERA CONTINUA, UNIFORME Y REGULAR, CUMPLIENDO CON LOS



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

**INDICADORES DE DESEMPEÑO E INDICADORES DE GESTIÓN PACTADOS, EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES PREVISTAS EN EL CONTRATO.**

En términos de lo establecido en el Artículo 133 de la Ley de Asociaciones Público-privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, el Municipio de Puerto Morelos, **DEBERÁ ESTABLECER EN EL CONTRATO LAS CAUSAS QUE PODRÁN DETERMINAR LA TERMINACIÓN ANTICIPADA DE LOS CONTRATOS DEL PROYECTO DE INVERSIÓN PÚBLICO PRODUCTIVA BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, LOS CUALES POR LO MENOS SERÁN LOS SIGUIENTES:** *I. Mutuo acuerdo entre las partes; II. Caso fortuito o fuerza mayor que haga inviable el objeto del contrato; III. La extinción de la necesidad del servicio materia del contrato; IV. La cancelación, abandono o retraso en la ejecución de la obra, en los supuestos previstos en el propio contrato; V. La cancelación o pérdida de vigencia de las garantías; VI. La no prestación de los servicios contratados, su prestación reiterada en términos distintos a los pactados, o la suspensión de éstos por más de siete días naturales seguidos, sin causa justificada; y VII. En caso de que el proyecto requiera autorizaciones para la prestación de los servicios, la revocación de éstas. En todo caso, los incumplimientos se sujetarán a los términos y condiciones previstos en el contrato de Asociación Público-privada y cualquier controversia al respecto será resuelta mediante cualquiera de los medios para la solución de controversias.*

En términos de lo establecido en el Artículo 144, 145, 146 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, el Municipio de Puerto Morelos, **DEBERÁ ESTABLECER EN EL CONTRATO QUE EN CASO DE QUE SE SUSCITEN DIVERGENCIAS DE CARÁCTER TÉCNICO O ECONÓMICO SE ESTABLECERÁ UN MECANISMO DE SOLUCIÓN DE**





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

CONFLICTOS EN TÉRMINOS DE LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 148,149, QUE DEBERÁ ASENTAR EN DICHO INSTRUMENTO, A EFECTOS DE QUE, EN UN TÉRMINO NO MAYOR A 30 DÍAS, PACTEN UNA SOLUCIÓN AL CONFLICTO MUNICIPIO-DESARROLLADOR. ESTABLECIENDO QUE EN DICHO PERÍODO LAS OBLIGACIONES DE AMBOS NO PODRÁN INTERRUMPIRSE.

Una vez que fueron analizados los instrumentos legales vigentes que le resultan aplicables al Proyecto de Asociación Público-Privada, es preciso verificar y acreditar que no exista un impedimento legal o contravención a una norma legal vigente, que determine la no procedencia o que genere algún impedimento formal a la realización del proyecto.

Para ello, lo primero que se acreditó fue la capacidad y facultades que tiene el Municipio de Puerto Morelos para obligarse dentro esquema de Asociación Público-Privada en base al marco legal aplicable, en ese sentido la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115 inviste al Municipio de Puerto Morelos con la personalidad jurídica y patrimonio propios, así mismo, le establece que la competencia que la constitución le otorga se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia entre este y el gobierno del estado, teniendo a su cargo la prestación de los servicios públicos a favor de los ciudadanos.

En base a ese mismo ámbito de competencia, la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo, en sus artículos 2 y 3 establece que el Municipio goza de autonomía en su gobierno interior y en la administración de su hacienda, dicha autonomía se expresa en la facultad de gobernar y administrar por sí mismo, los asuntos propios de su comunidad, por lo que las autoridades municipales tienen competencia plena y



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

exclusiva sobre su territorio, población y organización política-administrativa, dotándolo de facultades para aprobar su plan de desarrollo municipal el cual funciona como documento guía y eje rector de la política pública que habrá de ejecutar cada administración, así como representar jurídicamente al municipio, prestar los servicios públicos. Así mismo, el artículo 168 de dicha ley, establece que el Municipio tiene la facultad para gestionar sus intereses para promover toda clase de actividades que sean lícitas y prestar los servicios públicos, concibiendo que se entenderá como servicio público toda prestación que tienda a satisfacer necesidades públicas en forma regular y permanente de los ciudadanos, que es realizado por la administración pública municipal o por los particulares mediante concesión otorgada por la autoridad, por lo que en ese sentido toma relevancia la determinación del Municipio de Puerto Morelos para llevar a cabo la construcción del edificio que servirá como sede del Edificio Unidad Administrativa, ya que este permitirá que el Municipio goce de un espacio propio, el cual se posicione como un símbolo de y para los Portomorelenses, que trascienda en su esfera pública como sede de la administración municipal, en el cual se concentren las dependencias públicas que otorguen la prestación de los servicios, permitiendo con ello garantizar una mejora en la calidad de la atención y accesibilidad de los ciudadanos a los servicios públicos. En ese sentido dicha intención se encuentra plenamente fundada ya que se apega a la norma constitucional federal y local, como se manifestó anteriormente. Resultando esto procedente.

De esta manera el Municipio de Puerto Morelos formalizo su pretensión de realizar el proyecto bajo la implementación de una Asociación Público-Privada, toda vez que cuenta con las atribuciones para adquirir obligaciones, que le confieren los artículos 1 y 2 de la Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo que determinan que los municipios son personas del derecho público



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

que pueden realizar proyectos de Asociación Público-Privada, ya que dichos proyectos tienen como fin la promoción de la inversión privada para contribuir a la dinamización de la economía, la generación de empleo productivo y la competitividad del Estado de Quintana Roo.

Para dar sustento a ello, el Municipio acredita dos premisas fundamentales, la primera la verificación de que dicho proyecto se encuentra previsto en el Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021 cumpliendo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo y su Reglamento, y la segunda tal como se muestra en la evaluación financiera que realizó el Municipio, es que este cuenta con la suficiencia presupuestal para poder llevar a cabo el pago de contraprestaciones que den viabilidad en la ejecución del proyecto en esta modalidad de inversión, de acuerdo en lo establecido por el artículo 22 de la Ley de Asociaciones que establece que el Municipio de acuerdo con su capacidad de pago, podrá asumir obligaciones y aportar al Proyecto bienes, derechos, capital o cualquier otro bien o recurso que esté legalmente facultada para ello, previa obtención de las autorizaciones legislativas. En ese sentido se actualiza el cumplimiento de dicha norma, toda vez que el Municipio cuenta con los recursos suficientes en su hacienda tal como lo hace constar el Tesorero Municipal en las constancias que emite para tales efectos y que se integran como anexos de la evaluación financiera para efectos dar testimonio que se encuentran en posibilidad de adquirir obligaciones, y que se cuenta con la propiedad y posesión de un predio que podrá ser afectado y destinado para la construcción de dicho edificio, este último elemento, le determina una gran oportunidad, toda vez que permite que el monto de inversión para el proyecto sea menor.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Para efectos de la procedencia del gasto el Municipio de Puerto Morelos deberá establecer en su presupuesto de egresos las previsiones para realizar el pago de las obligaciones, en cada uno de sus ejercicios fiscales a efectos de cumplir lo establecido con el artículo 8, 11 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios. Para efectos de poder asignar y ejercer los montos de los recursos que se destinen en el Presupuesto de egresos para la elaboración del proyecto, el Municipio es susceptible de poder realizarlo ya que la autonomía y facultades que le confieren la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo en sus artículos 2 y 66 fracción IV incisos b, c, le permiten aprobar la previsión de dichos recursos que se destinarán para el pago de las obligaciones que en su momento hubieran de formalizarse.

Además de lo manifestado en el párrafo anterior, conforme las atribuciones que le confiere la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo en el artículo 66 fracción IV inciso h, será necesario que el Municipio promueva ante la Legislatura Local la solicitud para obtener su aprobación a efectos de poder contraer dichas obligaciones las cuales deberán destinarse a una inversión público-productiva como se ha justificado con la construcción del edificio, a efectos de cumplir con lo establecido en el artículo 9 fracciones II, III, de la Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo y sus Municipios, y los artículos 22 y 25 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, en la que deberá la que el Congreso deberá previamente considerar la capacidad de pago del Municipio a cuyo cargo estarían las obligaciones correspondientes, el destino del Proyecto de Asociación Público-Privada y el otorgamiento de recursos como garantía o fuente de pago de las obligaciones a cargo del Municipio.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Así mismo, resulta procedente la intención del Municipio de afectar en garantía y fuente de pago las participaciones federales presentes y futuras correspondientes al Fondo General de Participaciones y el Fondo de Fomento Municipal que le corresponden para que en caso de incumplimiento del cumplimiento del pago de sus obligaciones estas garanticen el proyecto, para ello deberá obtener la aprobación de la Legislatura Local en términos de lo establecido en el Artículo 9 de la Ley de Coordinación Fiscal, así como por lo establecido en el artículo 4 fracciones I, IV, V de la Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo y sus Municipios, y 23 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios.

Una vez que la Legislatura Local haya aprobado mediante decreto la celebración de las obligaciones a cargo del Municipio, este deberá someter a la aprobación de su ayuntamiento la determinación de adquirir dichas obligaciones, la cual deberá manifestarse por el voto de las dos terceras partes toda vez que estas superan el periodo de la actual administración, con ello el Municipio estará cumpliendo lo establecido en el artículo 18 de la Ley de Disciplina Financiera del Estado de Quintana Roo y sus Municipios.

Otro de los elementos que resultan importantes a destacar, es que el Municipio de Puerto Morelos es en todo momento susceptible a cumplir los aspectos normativos previstos en los artículos 42,45, 46, 48, 49 de la Ley de Asociaciones, así como 26, 27, 28, 29 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y sus Municipios, los cuales establecen que para la contratación del proyecto de Asociación Público Privada se deberá realizar mediante un proceso de licitación pública, en la que se deberá de garantizar en todo momento la transparencia y la legalidad atendiendo las reglas y excepciones establecidas en dicho marco normativo.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

El Municipio de Puerto Morelos deberá observar en el proceso de licitación y adjudicación garantizar la restricción que establece que no podrán contratar directa o indirectamente obligaciones con gobiernos de otras naciones o sociedades y particulares extranjeros conforme al artículo 12 de la Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo y sus Municipios, y deberá garantizar que dichas obligaciones se contraten en las mejores condiciones del mercado tal y como lo establece el artículo 14 de dicha ley y el artículo 22 de Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, 25 y 26 Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, y para ello el Tesorero Municipal deberá emitir instrumento en el que haga constar que dichas obligaciones se contrataron bajo las mejores condiciones del mercado.

La estructura que supone la realización del proyecto de asociación público-privada se encuentra dentro de los parámetros fijados por la ley, como lo es la duración de contrato cuya duración se tiene prevista para una vigencia de 20 años, toda vez que la ley contempla que la duración de los proyectos de asociación público-privada podrán ser de por un periodo de cinco años y no podrán exceder de cincuenta años conforme al artículo 107 de la Ley Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo.

Una vez terminado el proceso de adjudicación y celebrados los instrumentos de contratación del Proyecto de Asociación Público-Privada el Municipio deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo la inscripción de los documentos que establecen las obligaciones del Proyecto, en el Registro Estatal de Obligaciones y Financiamientos, por lo que resulta susceptible de cumplir las



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

obligaciones establecidas en el Artículo 7, 9 fracciones XV y XVI, 28 y 30 de la Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo y sus Municipios. Dicho instrumento establece la obligatoriedad de inscribir las obligaciones que con lleven contratos de Asociaciones Público-privadas, tanto las garantías de pago o fuente de pago, dichos instrumentos deberán inscribirse dentro de los diez días hábiles siguientes a su contratación, adjuntando los documentos del financiamiento a los que estén relacionados e indicar la obligación principal o el subyacente correspondiente, con el objeto de que el Registro Público Único no duplique los registros. La inscripción en el Registro Estatal de Obligaciones y Financiamientos es obligatoria y es independiente de aquella que los Entes Públicos deban realizar, conforme a la legislación aplicable, en el Registro de Público Único, que para el efecto administra la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Así mismo, una vez obtenida la inscripción en el Registro Estatal de Obligaciones y Financiamientos, el Municipio deberá acudir ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a través de la Unidad de Coordinación de Entidades Federativas, para efectos de solicitar la inscripción de los instrumentos de la APP en el Registro Público Único de Financiamientos y obligaciones de Entidades Federativas y Municipios, satisfaciendo los requisitos establecidos en el artículo 26 del Reglamento del Registro Público Único de Financiamientos y obligaciones de Entidades Federativas y Municipios, una vez que hayan quedado registrados los instrumentos de la APP, la Secretaría emitirá a favor del Municipio la constancia electrónica de inscripción, una vez obtenida esta, el Municipio podrá iniciar a realizar el pago de sus obligaciones, tal y como se establece en el artículo 21 del citado reglamento.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

En ese sentido tal y como detalla en cada uno de los anteriores razonamientos el Municipio cumple y es susceptible a cumplir los actos y obligaciones futuras establecidas por cada uno de los marcos normativos que le son aplicables, los cuales se determinarán de la contratación del proyecto de inversión bajo la figura de asociación público-privada.

Por lo que, en la celebración de los documentos constitutivos, el proceso de adjudicación y el contrato de la Asociación Público-Privada, deberán observarse cada una de las disposiciones aquí expuestas, las cuales otorgarán la certeza jurídica y legalidad al proyecto en sus distintas fases.

Por lo anteriormente expuesto se establece que el Proyecto de Inversión Público Productiva bajo la figura de Asociación Público-privada, denominado : "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUERTO MORELOS, CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO", se encuentra apto de cumplir con todas las disposiciones previstas en los ordenamientos jurídicos por lo que se **DETERMINA SU VIABILIDAD JURÍDICA FAVORABLE** para efectos de lo establecido en el artículo 15 fracción V, de la Ley de Asociaciones Público-privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo.

VI. La viabilidad ambiental considerando los análisis preliminares de las autoridades competentes, conforme a los planes y programas vigentes;

En términos de lo establecido el Artículo 6 fracción I, II en la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, el Municipio de Puerto Morelos





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

tiene a su cargo las atribuciones para conducir y evaluar la política ambiental, generar la aplicación de instrumentos de política ambiental para la preservación del equilibrio ecológico, así como establecer los procedimientos de preservación ecológica, y protección del ambiente en los centros de población en relación con los efectos derivados de los servicios públicos de su competencia conforme a lo previsto en el Artículo 115 Constitucional.

Así mismo, el artículo 11 en sus fracciones I, II, IX de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, establece que el Municipio para cumplir con los objetivos de la política ambiental y el adecuado ejercicio de sus atribuciones, contará con el Plan Municipal de Desarrollo, el Programa de Medio Ambiente Municipal, así como las demás disposiciones legales aplicables en relación a la protección del medio ambiente.

En ese sentido el artículo 24 fracción I de Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, establece que para la realización de obras los municipios se deberán sujetar al procedimiento de evaluación de la manifestación de impacto ambiental, por lo que el Ayuntamiento de Puerto Morelos para la construcción del proyecto de inversión, deberá obtener la opinión favorable de la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) ante la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA).

Así mismo, el Ayuntamiento de Puerto Morelos, deberá observar y acreditar no estar ubicado o afectado por áreas naturales protegidas federales, estatales y municipales, y acreditar no estar ubicado o afectado por áreas o zonas arqueológicas, en términos



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

de lo establecido en el Artículo 45 y 46 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo.

El predio se encuentra ubicado a un costado de la Carretera Federal 307 y la Avenida J. Zetina Gasca en la Salida a la Carretera Puerto Morelos – Leona Vicario, identificado en la nomenclatura Supermanzana 08, Manzana 01, Lote 26, incluido dentro del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos publicado en el periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, con fecha 20 de mayo el 2009; y le resulta aplicable del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el día 27 de febrero de 2014.

El Predio cuenta con una superficie total de 9,206.843 m<sup>2</sup> cubierto por una vegetación secundaria arbórea derivada de selva mediana subperennifolia, comprende un área rústica que se aprecia como un terreno en breña, este se encuentra libre sin ningún tipo de edificación en su interior, únicamente se encuentran brechas topográficas que delimitan el polígono del predio y brechas para el estudio de mecánica de suelos.

Para determinar los componentes ambientales del Proyecto el Municipio instruyo la realización de una Manifestación de Impacto Ambiental, misma que fue elaborada por la persona moral BIOSILVA A.C. representada por la C. REYNA ALEJANDRA GIL HERNÁNDEZ con registro de prestador de servicios en materia de impacto ambiental N° SEMA-REPSMIA-0028-19, esto en cumplimiento de lo establecido en el artículo 24 fracción I de Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

En dicha manifestación de impacto ambiental, se pudo determinar que el predio se compone de una vegetación secundaria de selva mediana subperennifolia en toda su extensión.

*La selva mediana subperennifolia es una comunidad vegetal dominada por árboles, plantas leñosas con tronco definido, que se desarrollan sobre suelos jóvenes, someros y ricos en materia orgánica, con rocosidad aflorante. Este tipo de vegetación es el más extenso en el Estado de Quintana Roo y ocupa la mayor parte de la península de Yucatán.*

*En la selva mediana subperennifolia del norte de Quintana Roo predominan los rodales con vegetación secundaria arbustiva, en menor proporción se presentan parches con dominancia arbórea. Esta vegetación presenta una amplia distribución formando extensos macizos con distintos estados de desarrollo y conservación que colindan con los otros tipos de vegetación. En el sotobosque de esta comunidad son comunes las especies de palmas, trepadoras y epifitas. Este tipo de vegetación ha sido severamente afectado y de manera recurrente por huracanes, incendios forestales y actividades antropogénicas.*

En condiciones de una vegetación madura, entre las especies dominantes del dosel destacan el chicozapote (*Manilkara zapota*), ramón (*Brosimum alicastrum*), huaya (*Talisia olivaeformis*), zapotillo (*Pouteria reticulata*) y yaité (*Gymnanthes lucida*). Mientras que, entre las especies más abundantes en la vegetación secundaria, destacan el chaca (*Bursera simaruba*), chechén (*Metopium brownei*), tsalan (*Lysiloma latisiliquum*) y sacchaca (*Dendropanax arboreu*)



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

En el sotobosque son comunes las palmas *xiat* (*Chamaedorea seifrizii*), *chit* (*Thrinax radiata*) y *huano* (*Sabal japa*).

En la inspección realizada al predio para la elaboración de la manifestación de impacto ambiental se pudo constatar la superficie y porcentaje de ocupación respecto a la vegetación que habita en él, así como las condiciones de la misma, de la manera siguiente:

Condición de la Vegetación	M2	HAS	%
Vegetación secundaria arbórea de Selva mediana subperennifolia en regular estado de conservación	4,957	0.49	54
Vegetación secundaria arbórea de Selva mediana subperennifolia en mal estado de conservación	4,249.8	0.42	46
Total	9,206.8	0.92	100

De igual forma se identificaron los principales elementos de carácter ambiental para el análisis de su interacción con el proyecto, así como su posible afectación o impacto entre ellos fue su hidrología, geología, aire, clima, vegetación, tendencia a huracanes.

### **Respecto su Hidrología**

*El sistema hidrológico influye directamente en la distribución y dinámica de la fauna y flora, pero también en las actividades humanas y en la distribución de los asentamientos, por lo que conocer su comportamiento es de vital importancia para la planeación del desarrollo de la región.*

*Así mismo, en Quintana Roo existen tres acuíferos para la administración del agua de acuerdo con la división nacional, pero para fines prácticos, se considera como uno sólo, del cual se extrae 100% de agua subterránea para todos los usos; sin embargo, dadas las características geológicas y topográficas de la región, el uso de las aguas*



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

*superficiales para abastecimiento público es poco significativo, ya que representa solamente 0.2 % de la extracción anual, y el restante 99.8 % proviene de fuentes subterráneas de 2,640 pozos, también conocidos como aprovechamientos.*

*La zona donde se desea llevar a cabo el proyecto se ubica dentro de la Región Hidrológica denominada Yucatán Norte (Yucatán) con clave RH-32, donde no existen subdivisiones de cuencas y subcuencas, al no existir escurrimientos superficiales, por lo que la condición hidrogeológica es de equilibrio en la zona costera de Quintana Roo. Esta cuenca comprende el 100% de la superficie territorial de los municipios de Solidaridad, Benito Juárez, Puerto Morelos y Lázaro Cárdenas.*

### ***Respecto su Geología***

*Se tomaron en cuenta las descripciones incluidas en el Estudio Hidrológico del Estado de Quintana Roo (INEGI, 2002).*

*Esta parte del litoral inició su desarrollo geomorfológico durante el Terciario Superior, con la formación de una planicie calcárea, modelada posteriormente por una intensa disolución, manifestada por la presencia de rasgos de disolución tales como dolinas, acumulación de arcillas de descalcificación y los cenotes.*

*Estas calizas por su estructura granular y alto contenido de carbonato de calcio son muy susceptible de ser disueltas; siendo este el origen de los cenotes que son característicos de la Península de Yucatán.*

### ***Respecto su Aire.***



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

*Las condiciones naturales típicas de los ecosistemas costeros de la península de Yucatán, con un relieve plano, con brisa marina constante, vientos dominantes estacionales que facilitan la dispersión de partículas y por consiguiente impiden su concentración determinan que la calidad del aire en este sistema ambiental sea satisfactoria.*

### ***Respecto su Clima***

*El clima predominante en el área de estudio es cálido subhúmedo, con lluvias todo el año, aunque más abundantes en verano y corresponde al subtipo climático Aw0 (x') considerado el más seco de los subhúmedos, con un cociente P/T menor que 43.2, de acuerdo con las modificaciones al sistema de clasificación climática de Köppen propuestas por García (19812).*

*Una característica que sirve como referencia para la clasificación en este grupo climático es que la temperatura media del mes más frío es mayor de 18 °C. Por otra parte, la precipitación media anual es de 1012.87 mm, aunque el predio se encuentra cerca de la isoyeta de los 1,500 mm, estando los valores medios de humedad relativa en un rango del 80 al 90 % como consecuencia del régimen de lluvias prevaleciente y su cercanía al mar.*

### ***Respecto a la tendencia de Huracanes***

*En relación con los factores de riesgo hidrometeorológicos, la zona donde se pretende llevar a cabo la implementación del proyecto se encuentra en la franja de paso de huracanes que se forman en la región del Atlántico. Lo anterior determina que exista un elevado riesgo a este tipo de fenómenos meteorológicos. De acuerdo a Centro*



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

*Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED), la zona norte del estado de Quintana Roo se cataloga como de alto riesgo a la incidencia de ciclones*

### **Respecto su Vegetación**

*El tipo de vegetación predominante que se reporta para la región de este proyecto, de acuerdo con la Carta de Vegetación y Uso del Suelo, Serie IV del INEGI corresponde con las características de la vegetación secundaria derivada de una selva mediana subperennifolia. La selva mediana subperennifolia ocupa 66.75 hectáreas (2.6% del sistema ambiental), la vegetación secundaria con dominancia arbórea (VSA/SMQ) ocupa una superficie de 387.64 hectáreas (15.0% del sistema ambiental) y la vegetación secundaria arbustiva (VSa/SMQ) que ocupa 1,136.59 hectáreas (44.0%) y los pastizales cultivados ocupan 45.79 has (1.8%), las cuales en conjunto representan las reservas urbanas de crecimiento del centro de población Puerto Morelos.*

Dentro de la elaboración de la Manifestación de Impacto Ambiental, fue elaborado un muestreo de especies que habitan el predio donde se pretende edificar el proyecto, en la cual se identificó cada una de ellas generando la siguiente relación:

Nº	Familia	Especie	Nombre Común	Forma de Vida	Categoría de Protección
01	Anacardiaceae	<i>Metopium brownei</i>	Chechem	Árbol	
02	Apocynaceae	<i>Cascabela gaumeri</i>	Akits	Árbol	
03	Araceae	<i>Anthurium Schlechtendalii</i>	X-boobtun	Herbácea	
04	Araceae	<i>Syngonium podophyllum</i>		Trepadora	
05	Arecaceae	<i>Chamaedorea seifrizii</i>	Xiat	Palma	
06	Arecaceae	<i>Coccothrinax readii</i>	Nakax	Palma	Amenazada
07	Arecaceae	<i>Sabal japa</i>	Huano	Palma	
08	Arecaceae	<i>Thrinax radiata</i>	Chiiit	Palma	Amenazada
09	Boraginaceae	<i>Cordia Alliodora</i>	Bojom	Árbol	
10	Bromeliaceae	<i>Bromelia alsodes</i>	T'salbay	Herbácea	
11	Burseraceae	<i>Bursera simaruba</i>	Chakaj	Árbol	
12	Caricaceae	<i>Carica papaya</i>	Put ch'iich	Arbusto	
13	Cecropiaceae	<i>Cecropia peltata</i>	Guarumbo	Árbol	
14	Combretaceae	<i>Terminalia Cattapa</i>	Almendo	Árbol	



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

15	Compositae	<i>Eupatorium daleoides</i>		Arbusto	
16	Compositae	<i>Pluchea odorata</i>	Santa María	Arbusto	
17	Compositae	<i>Viguiera dentata</i>	Tajonal	Herbácea	
18	Ebenaceae	<i>Diospyros cuneata</i>	Siliil	Árbol	
19	Ebenaceae	<i>Diospyros verae-crucis</i>	Uchul ché	Árbol	
20	Euphorbiaceae	<i>Cnidocolus chayamansa</i>	Chay	Arbusto	
21	Fabaceae	<i>Acacia cornigera</i>	Subin	Árbol	
22	Fabaceae	<i>Bauhinia divaricata</i>	Pata de vaca	Árbol	
23	Fabaceae	<i>Bauhinia jennindsii</i>	Lengua de vaca	Árbol	
24	Fabaceae	<i>Caesalpinia gaumeri</i>	Kitinché	Árbol	
25	Fabaceae	<i>Leucaena leucocephala</i>	Waxim	Árbol	
26	Fabaceae	<i>Lonchocarpus rugosus</i>	Kanasin	Árbol	
27	Fabaceae	<i>Lysiloma latisiliquum</i>	Tsalam	Árbol	
28	Fabaceae	<i>Piscidia piscipula</i>	Ja'abin	Árbol	
29	Fabaceae	<i>Pithcellobium dulce</i>	Siuche	Árbol	
30	Fabaceae	<i>Senna racemosa</i>	Xknlol	Árbol	
31	Fabaceae	<i>Swartzia cubensis</i>	K'atal oox	Árbol	
32	Flacourtiaceae	<i>Samyda yucatanensis</i>	Puuts'mukuy	Árbol	
33	Hippocrateaceae	<i>Hippocrateavolubilis</i>	Hoja dura	Árbol	
34	Malvaceae	<i>Hampea trilobata</i>	Jool	Árbol	
35	Malvaceae	<i>Malvaviscus arboreus</i>	Tulipán de monte	Arbusto	
36	Moraceae	<i>Brosimum alicastrum</i>	Ramón	Árbol	
37	Moraceae	<i>Ficus cotinifolia</i>	Alamo	Árbol	
38	Moraceae	<i>Ficus Obtusifolia</i>	Higo	Árbol	
39	Poaceae	<i>Lasiacis divaricata</i>	Siit	Herbácea	
40	Poaceae	<i>Panicum maximun</i>	Zacate guinea	herbácea	
41	Polygonaceae	<i>Coccoloba spicata</i>	Boob	Árbol	
42	Polygonaceae	<i>Gymnopodium floribundum</i>	Ts'i'ts'ilché	Árbol	
43	Rubiaceae	<i>Guettarda combsii</i>	Tastab	Árbol	
44	Rubiaceae	<i>Psychotria nervosa</i>	Café de monte	Herbácea	
45	Rubiaceae	<i>Randia aculeata</i>	X-peech kitam	Arbusto	
46	Rutaceae	<i>Esenbeckia pentaphylla</i>	Naranja ché	Árbol	
47	Sapindaceae	<i>Cupania dentata</i>		Árbol	
48	Sapindaceae	<i>Talisia olivaeformis</i>	Huaya	Árbol	
49	Sapindaceae	<i>Thouinia paucidentata</i>	K'anchunuup	Árbol	
50	Sapotaceae	<i>Manilkara zapota</i>	Chicosapote	Árbol	
51	Sapotaceae	<i>Sideroxylon foetidissimum</i>	Caracolillo	Árbol	
52	Simarubaceae	<i>Alvaradoa amorphoides</i>	Belsinik	Árbol	
53	Ulmaceae	<i>Trema micrantha</i>	Sak pixoy	Arbusto	
54	Verbenaceae	<i>Callicarpa acuminata</i>	Xpukim	Arbusto	
55	Verbenaceae	<i>Lantana câmara</i>	Oregano xiw	Arbusto	
56	Verbenaceae	<i>Vitex gaumeri</i>	Ya'axnik	Árbol	

La composición florística corresponde a especies comunes en la región del norte del estado, las cuales se presentan a una altura promedio de 9 metros, la mayoría con tallos delgados dentro del rango de 10 a 15 cm de DAP. Por la composición de las especies y la estructura de la vegetación, esta se aprecia como una vegetación en franca recuperación del dosel arbóreo.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Dentro de todas las especies localizadas que habitan en el predio, no se encontraron especies en peligro de extinción, solo se identificaron 2 especies de plantas que corresponden a la categoría de Amenazada, establecida la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección Ambiental Especies Nativas de México de Flora y Fauna Silvestres categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión o cambio de lista de especies en riesgo publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, para las especies de flora que habitan el territorio nacional (SEMARNAT, 2010) que corresponden a las Palmas Chiit y Nakax.

Para ello el Municipio de Puerto Morelos deberá tomar medidas precautorias y establecer un plan de intervención para asegurar sus poblaciones, garantizando su reubicación y conservación.

### Atlas Nacional de Riesgos

Se consulto el Atlas Nacional de Riesgos publicado por el Centro Nacional de Prevención de Desastres, y para el Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo, tiene identificados como indicadores municipales de peligro, exposición y vulnerabilidad: **a) Inundaciones; b) Tormentas Eléctricas; c) Granizo; d) Ondas Cálidas; e) Ciclones Tropicales; f) Tsunami.**

TIPO DE RIESGO	VALOR DE PELIGRO
<i>Inundaciones</i>	<i>Valor Alto</i>
<i>Tormentas Eléctricas</i>	<i>Valor Bajo</i>
<i>Granizo</i>	<i>Valor más Bajo</i>
<i>Ondas Cálidas</i>	<i>Valor Medio</i>
<i>Ciclones Tropicales</i>	<i>Valor Alto</i>
<i>Tsunami</i>	<i>Sin Datos</i>



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Por lo cual no representa un escenario de riesgo que impida la realización del proyecto, toda vez que el Municipio ha contemplado dicha situación en la elaboración de los planos arquitectónicos, contemplando los tipos de riesgo y los resultados del estudio de mecánica de suelos, para efectos de contemplar todos los aspectos técnicos-constructivos que en la edificación y una vez terminada esta permitan contener cualquier escenario de riesgo.

*No modificará el entorno natural, toda vez que se encuentra dentro de una Zona Urbanizada, y en la cual, los instrumentos de Planeación vigentes, se tiene previsto el uso de suelo y el impacto ambiental destinado a dicho polígono.*

Se realizó la verificación a efectos de garantizar que el polígono en el cual se desarrollará el Proyecto de Inversión no se encuentra afectado por los siguientes casos:

- 1. Áreas Naturales Protegidas. Mismo que se acredita con constancia DGDU/CONST/002/2020 emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.*
- 2. Pueblos Indígenas. Mismo que se acredita con constancia DGDU/CONST/003/2020 emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.*
- 3. Zonas Arqueológicas. Mismo que se acredita con constancia DGDU/CONST/001/2020 emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.*



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

## En cuanto la estructura del Proyecto y sus etapas de Edificación

Como se puede observar en el Análisis Técnico del proyecto constará de la edificación y operación de un edificio público administrativo con un total de 4,045.98 M2 de construcción en una superficie de 9,206.843 m2.

**Planta Baja:** Del Edificio Unidad Administrativa, se contará oficinas para atención al público; éstas tendrán una superficie de desplante de 2,661.88 m2, sanitarios y áreas verdes al interior del edificio.

**Primer Nivel:** Contará con las oficinas, en total para este nivel, se tienen considerados 1,384.10 M2 de construcción.

En su fase constructiva se prevén los siguientes elementos:

### Preliminares

Para los trabajos preliminares se tiene contemplado montar una bodega y un camper para la oficina de campo, considerando que el sitio cuenta con calles y accesos, bien pavimentados.

La infraestructura temporal será desmontada una vez que concluya la obra o den inicio las actividades de limpieza. Se colocarán baños portátiles, de bodega de obra, de caseta de seguridad, de suministro de agua provisional tinaco en bodega, de oficina provisional, camper, señalización de seguridad en la obra, colocación de campamento de obra y comedor y de caseta de seguridad.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

### **Trazo**

Con apoyo del equipo de topógrafos se delimitará el área del terreno, para dar inicio a las actividades de desmonte conforme al avance del proyecto, se prevé que existen algunos sitios que no serán desmontados y permanecerán dentro del proyecto con la vegetación original.

### **Desmonte y despalme**

El desmonte y despalme será con maquinaria, los materiales que resulten del desmonte serán triturados parte de este material será usado en áreas verdes y jardines del mismo proyecto y el excedente será canalizado a áreas verdes y jardines del mismo municipio de Puerto Morelos. Durante el despalme se tiene proyectado realizar el rescate de suelo o tierra, que parte de esta, será usada en las áreas verdes o jardines del mismo proyecto, el excedente será llevado para su aplicación en áreas verdes o jardines públicos.

### **Excavación**

Se realizarán de acuerdo al recomendado por el laboratorio de mecánica de suelos, a una profundidad no menor de 1.0 m, o bien donde se encontrase estrato conformado por terreno tipo 2 o 3, roca, arcilla conglomerada o la que resulte. Ya que esto permite una mayor estabilidad en la cimentación.

### **Cimentación**

La cimentación será a base de zapatas aisladas de 2.75 x 2.75 m con espesor de 50 cm, armada con cama inferior Varilla del No. 4 a cada 15cm, cama superior Varilla del No. 3 a cada 15cm, concrete  $f_c=250-300$  Kg/cm<sup>2</sup> para área estructura en general.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Para área de soporte de block se empleará zapata corrida de 140 cm x 30 cm espesor, varilla del No. 4 a cada 25cm transversal y vs#4 a cada 15cm longitudinal, concrete  $f_c=250\text{kg/cm}^2$ , en ambas zapatas se colará plantilla de limpieza de 5cm, previamente para calzar las varillas y no queden expuestas en contacto con tierra y evitar su desgaste. Cada zapata estará ligada por medio de trabes de liga de 40 x 70 cm armada con vs#B y vs#4, con anillos de vs#3. concrete  $f_c=250\text{kg/cm}^2$ . Todos los aceros serán de limite fluencia  $F'Y=4200\text{kg/cm}^2$ , concretos esfuerzos a la compresión  $F'c 100300\text{kg/cm}^2$ . Usar concreto premezclado de preferencia, en elementos estructurales de carga. Elementos de albañilería, castillos, rellenos block, morteros, podrá usarse concreto o mortero hecho a mano con revolvedora.

### Estructura y albañilería.

El proceso constructivo, será a base de columnas y vigas concreto a peraltadas de soporte, losa aligerada de piezas de poliestireno, embebido en concreto, tanto en nivel planta baja como en nivel 1. block de cementa-arena 20 cm, en muro curvo, asentado con pasta, con muro de contención en parte inferior relleno concreto  $f_c=200\text{kg/cm}^2$  con varilla #3, anclaje hasta nivel inferior de zapata, debido a desnivel de proyecto arquitectónico.

Las columnas en un 85% del área serán de 40 x 40 cm, concrete  $f_c=250\text{kg/cm}^2$ , armada con 4vs#6 más 8vs#4, estribos vs#3 a cada 20cm, columnas 15% restante centrales en claros mayores serán de 50 x 50 cm, concrete  $f_c=250\text{kg/cm}^2$ , armadas con 12vs#8, mas 2vs#6 estribos vs#3 a cada 25 cm.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Los arranques desde zapatas aisladas en cada columna serán con doblez hasta parte inferior de zapata de 50 diámetros de varilla. Para traslapes verticales usar 60 diámetros, en voladizos usar gancho para contrarrestar esfuerzo en momento flexionante.

Las vigas de soporte a peraltadas serán de dos tipos, 40 x 80 cm en 85%, claros libres hasta 10 m, concreto  $f_c=250\text{kg/cm}^2$ , 40x80cm en 85% área armada varilla #8, #6, #5, #4, estribos alambón #2 y #3. Las vigas en área central y área de sesiones, claros mayores de 18 m serán de 50 x 110 cm en 15%, concreto  $f_c=250\text{kg/cm}^2$ , armada varilla #8, #6, #5, #4, estribos alambón #2 y #3.

### **Red Hidráulica de Agua Potable y Equipos.**

Para el diseño de la red hidráulica de agua potable del Edificio Unidad Administrativa, se utilizará un sistema hidroneumático individual, el equipo se ubicará en el cuarto de máquinas el cual cuenta con una cisterna de almacenamiento de agua potable.

El edificio contará con un sistema de almacenamiento, presurización y distribución hasta cada uno de los bloques de consumo (baños), contará con un equipo hidroneumático con control automático.

### **Red de tuberías para Agua Potable**

Para el diseño de la red hidráulica se utilizó el método de las unidades mueble con el cual se determinan los gastos de agua y con ello la tubería adecuada en cada tramo de la red, de acuerdo con lo establecido por el National Plumbing Code de EUA.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

El gasto probable en litros por segundo para la red de las tuberías será de acuerdo al número de unidades mueble, calculados con los criterios de una eficiencia del 99 %, con los gastos en cada tubería se determinan sus diámetros y sus pérdidas de carga por fricción, pérdidas por dispositivos, pérdidas de carga estática y la presión de operación.

Las redes de tuberías para el suministro de agua potable son de Polipropileno (TUBOPLUS) termo fusionada en todas las trayectorias bajo azoteas y en los bloques de baños. Solo en el cuarto de máquina las tuberías son de acero al carbón galvanizado roscado, por las condiciones de trabajo pesado del área.

#### **Cisterna y equipo hidroneumático en cuarto de maquinas**

En el cuarto de máquinas se ubica una cisterna de concreto bajo el nivel de firme con capacidad total de 535 M3, también esta cisterna almacena el agua requerida para el sistema contra incendio del Edificio Unidad Administrativa, el volumen de agua potable almacenado se determinó de acuerdo a la cantidad de usuarios estimados (visitantes y empleados de la Unidad Administrativa) con las Normas Técnicas Complementarias del D. F. Con un almacenamiento de dos días de la demanda máxima diaria para todos los requerimientos de agua potable de las áreas, el equipo hidroneumático para el agua potable es un sistema integrado de velocidad variable Triplex (3 bombas) con capacidad de 840 lpm. a 60 psi. Con bombas de caracol marca mejorada de 7.5 hp. cada una, trifásicas en 220 volts, con tanques hidroneumáticos precargados en cada bomba, el sistema hidroneumático contará con un tablero de control automatizado para los equipos, para poder trabajar las bombas con velocidad variable, arranque secuencial en cascada o simultáneamente de acuerdo a las demandas



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

requeridas por la red, también el tablero debe alternar la secuencia del encendido de las bombas, para evitar desgastes disparejos.

### Drenaje Sanitario y Planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR)

La red de evacuación está constituida por el conjunto de tuberías destinadas a dar salida a las aguas sucias de desecho o inútiles, del edificio. La red sanitaria se compone de dos sistemas de tuberías, el primero el de las tuberías que conducen a las aguas negras y el segundo es el de ventilación. Las tuberías de la red de drenaje sanitario dentro de la Unidad Administrativa serán de PVC sanitario que cumplen la Norma NMX-E-199/1 y conexiones compatibles. Estas redes interiores desalojan el agua a la red de drenaje en el exterior (en los estacionamientos) las cuales son de PVC para Alcantarillado Serie 20 (Norma NMX-E-215/1), las cuales recolectan las descargas de la Unidad Administrativa y la conducen hasta la Planta de Tratamiento de Aguas residuales localizado en la parte posterior de la Unidad administrativa. Una planta de tratamiento secundario con capacidad de 1.15 lts/seg con una capacidad de 100 m<sup>3</sup>. El proyecto contará con una planta de tratamiento de aguas residuales, las aguas tratadas serán enviadas a un pozo de absorción.

Así mismo, toda vez que el proyecto no contraviene ningún instrumento de planeación, es importante señalar que previo a la construcción del Edificio, el Municipio y el Desarrollador deberán contar con la Manifestación de Impacto Ambiental, en términos de lo establecido en el artículo 24 fracción I de Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

No se pretende aprovechar ninguno de los recursos naturales que se extraigan del predio, en caso de ser procedente se llevarán a donde la autoridad lo indique.

A continuación, se describen las Normas oficiales mexicanas que se deberán observar durante la fase constructiva y de ejecución del Proyecto.

**NOM-041-SEMARNAT-2015.** Establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

**NOM-045-SEMARNAT-2006.** Protección ambiental. - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.

**NOM-050-SEMARNAT-1993.** Establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos como combustible

**NOM-080-SEMARNAT-1993.** Establece los límites máximos permisibles de emisiones de ruido provenientes del escape de los automóviles, camionetas, camiones y tracto camiones de acuerdo a su peso bruto vehicular.

**NOM-081-SEMARNAT-1994.** Establece los límites máximos permisibles de emisiones de ruido provenientes de fuentes fijas y especifica el horario de trabajo de las 6.00 a las 22.00 horas con un máximo de 68 decibeles y de las 22.00 a las 6.00 horas de 65 decibeles en los límites perimetrales de la instalación.

**NOM-059-SEMARNAT-2010.** Esta determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestre, terrestre y acuática, en peligro de extinción, amenazadas, raras y las sujetas a protección especial y que establece especificaciones para su protección. Publicada en el diario oficial de la federación el 10 de diciembre del 2010.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

NOM-011-STPS-2001. Establece las condiciones de seguridad e higiene en los centros de trabajo donde se genere ruido.

NOM-031-STPS-2011. Establece en ámbito de Construcción las condiciones de seguridad y salud en el trabajo.

NOM-080-STPS-1993. Higiene industrial - Medio ambiente laboral – Determinación del nivel sonoro continuo equivalente, al que se exponen los trabajadores en los centros de trabajo.

En ese sentido el Desarrollador deberá cumplir con lo establecido en las normas citadas.

El Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Benito Juárez , actualización 2014 y que le aplica de manera supletoria a Puerto Morelos por Decreto de Creación 342 del Municipio; de acuerdo con este instrumento, el predio donde se pretende desarrollar y operar el Proyecto se encuentra en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 28 – Centro de Población de Puerto Morelos** cuyo objetivo es : *“Regular el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales en las zonas de reserva para el crecimiento urbano, dentro de los límites de los centros de población, con el fin de mantener los ecosistemas relevantes y en el mejor estado posible, así como los bienes y servicios ambientales que provee la zona, previo al desarrollo urbano futuro”.*

En este instrumento se señalan **criterios ecológicos de aplicación general de observancia en todo el territorio municipal:**

Código	Criterio de Aplicación	Vinculación al Proyecto
CG-01	En el tratamiento de plagas y enfermedades de plantas en cultivos, jardines, áreas de reforestación y de manejo de la vegetación nativa deben emplearse productos que afecten específicamente la plaga o enfermedad que se desea controlar, así como los fertilizantes que sean preferentemente orgánicos y que estén publicados en el catálogo vigente por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de	El Municipio de Puerto Morelos deberá apegarse a lo establecido en el presente criterio.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

	Plaguicidas, Fertilizantes y Substancias Tóxicas (CICOPLAFEST).	
CG-02	Los proyectos que en cualquier etapa empleen agroquímicos de manera rutinaria e intensiva, deberán elaborar un programa de monitoreo de la calidad del agua del subsuelo a fin de detectar, prevenir y, en su caso, corregir la contaminación del recurso. Los resultados del Monitoreo se incorporarán a la bitácora ambiental.	Se evitará el uso de agroquímicos, se dará preferencia a rescate de suelo, riego con aguas tratadas. En caso de necesidad se seguirán los parámetros establecidos en el criterio CG-01.
CG-03	Con la finalidad de restaurar la cobertura vegetal que favorece la captación de agua y la conservación de los suelos, la superficie del predio sin vegetación que no haya sido autorizada para su aprovechamiento, debe ser reforestada con especies nativas propias del hábitat que haya sido afectado.	Las áreas ajardinadas del proyecto se reforestarán con especies rescatadas del predio y/o con especies nativas correspondientes al tipo de vegetación original, cumpliendo así con el presente criterio.
CG-04	En los nuevos proyectos de desarrollo urbano, agropecuario, suburbano, turístico e industrial se deberá separar el drenaje pluvial del drenaje sanitario. El drenaje pluvial de techos, previo al paso a través de un decantador para separar sólidos no disueltos, podrá ser empleado para la captación en cisternas, dispuesto en áreas con jardines o en las áreas con vegetación nativa remanente de cada proyecto. El drenaje pluvial de estacionamientos públicos y privados, así como de talleres mecánicos deberá contar con sistemas de retención de grasas y aceites.	El proyecto contempla la separación del drenaje pluvial y sanitario y la instalación de una planta de tratamiento prefabricada.
CG-05	Para permitir la adecuada recarga del acuífero, todos los proyectos deben acatar lo dispuesto en el artículo 132 de la LEEPAQROO o la disposición jurídica que la sustituya.	Se utilizarán materiales permeables en el estacionamiento y se dará, cumpliendo así con lo dispuesto en el artículo 132 de la LEEPAQROO, dejando una superficie filtrable del 48.55%, tal y como estipula artículo 132 de la LEEPAQROO que, que en predios cuya superficie sea de 3,001 m <sup>2</sup> en adelante, proporcionarán como área de filtración el 40% como mínimo del predio, por tanto, se cumple con este criterio.
CG-06	Con la finalidad de evitar la fragmentación de los ecosistemas y el aislamiento de las poblaciones, se deberán agrupar las áreas de aprovechamiento preferentemente en áreas "sin vegetación aparente" y mantener la continuidad de las áreas con vegetación natural. Para lo cual, el promovente deberá presentar un estudio de zonificación ambiental que demuestre la mejor ubicación de la infraestructura planteada por el proyecto, utilizando preferentemente las áreas perturbadas por usos previos o con vegetación secundaria o acahual.	El proyecto se llevará a cabo en una zona donde se encuentra vegetación secundaria, además, en la zona cuenta con calles y banquetas, por lo que no existe posibilidad, de que por el proyecto ocurra fragmentación del ecosistema.
CG-07	En los proyectos en donde se pretenda llevar a cabo la construcción de caminos, bardas o cualquier otro tipo de construcción que pudiera interrumpir la conectividad de ecosistémica deberán implementar pasos de fauna menor (pasos inferiores) a cada 50 metros, con excepción de áreas urbanas.	El proyecto no contempla construcción caminos, los predios donde se desplantará ya se encuentra impactado, por lo que no existe la posibilidad de que la ejecución del proyecto interrumpa la conectividad ecosistémica y se apega a la excepción ya que es un área urbana



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

CG-08	Los humedales, rejolladas inundables, petenes, cenotes, cuerpos de agua superficiales, presentes en los predios deberán ser incorporados a las áreas de conservación.	El predio donde se desarrollará el proyecto no presenta cuerpos de agua superficiales o subterráneas ni dentro ni colindantes, por lo que este criterio no es aplicable.
CG-09	Salvo en las UGA urbanas, los desarrollos deberán ocupar el porcentaje de aprovechamiento o desmonte correspondiente para la UGA en la que se encuentre, y ubicarse en la parte central del predio, en forma perpendicular a la carretera principal. Las áreas que no sean intervenidas no podrán ser cercadas o bardeadas y deberán ubicarse preferentemente a lo largo del perímetro del predio en condiciones naturales y no podrán ser desarrolladas en futuras ampliaciones.	El presente proyecto se ubica dentro de la UGA 28 “Centro de Población de Puerto Morelos”, con política ambiental de aprovechamiento sustentable, y parámetros de aprovechamiento sujetos a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano vigente, por tanto, se cumple con el presente criterio.
CG-10	Sólo se permite la apertura de nuevos caminos de acceso para actividades relacionadas a los usos compatibles, así como aquellos relacionados con el establecimiento de redes de distribución de servicios básicos necesarios para la población.	Para la construcción del presente proyecto, ya se encuentran los caminos construidos por lo cual no será necesaria la apertura de nuevos.
CG-11	El porcentaje de desmonte que se autorice en cada predio deberá estar acorde a cada uso compatible y no deberá exceder el porcentaje establecido en el lineamiento ecológico de la UGA, aplicando el principio de equidad y proporcionalidad.	El porcentaje de desmonte se apega a los lineamientos establecidos en los lineamientos ecológicos de la UGA 28.
CG-12	En el caso de desarrollarse varios usos de suelo compatibles en el mismo predio, los porcentajes de desmonte asignados a cada uno de ellos solo serán acumulables hasta alcanzar el porcentaje definido en el lineamiento ecológico.	El presente proyecto se ubica en su totalidad dentro de la UGA 28 “Centro de Población de Puerto Morelos por lo tanto, es aplicable solo los lineamientos establecidos en dicha UGA.
CG-13	En la superficie de aprovechamiento autorizada previo al desarrollo de cualquier obra o actividad, se deberá de ejecutar un programa de rescate de flora y fauna.	Para la construcción del presente proyecto el cual se encuentra vegetación secundaria, se contempla el desarrollo del programa de rescate de flora y fauna
CG-14	En los predios donde no exista cobertura arbórea, o en el caso que exista una superficie mayor desmontada a la señalada para la unidad de gestión ambiental ya sea por causas naturales y/o usos previos, el proyecto sólo podrá ocupar la superficie máxima de aprovechamiento que se indica para la unidad de gestión ambiental y la actividad compatible que pretenda desarrollarse.	El promovente da cabal cumplimiento al marco normativo ambiental vigente como se demuestra en este documento
CG-15	En los ecosistemas forestales deberán eliminarse los ejemplares de especies exóticas considerados como invasoras por la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO) que representen un riesgo de afectación o desplazamiento de especies silvestres. El material vegetal deberá ser eliminado mediante procedimientos que no permitan su regeneración y/o propagación.	En el predio no existen ejemplares de flora considerara exótica invasora por la CONABIO
CG-16	La introducción y manejo de palma de coco (Cocos nucifera) debe restringirse a las variedades que sean resistentes a la enfermedad conocida como “amarillamiento letal del cocotero”.	El proyecto no contempla la introducción y manejo de palma de coco, cumpliendo así con el presente criterio.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

CG-17	Se permite el manejo de especies exóticas, cuando: 1. La especie no esté catalogada como especie invasora por la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad y/o La SAGARPA. 2. La actividad no se proyecte en cuerpos naturales de agua, 3. El manejo de fauna, en caso de utilizar encierros, se debe realizar el tratamiento secundario por medio de biodigestores autorizados por la autoridad competente en la materia de aquellas aguas provenientes de la limpieza de los sitios de confinamiento. 4. Se garantice el confinamiento de los ejemplares y se impida su dispersión o distribución al medio natural. 5. Deberán estar dentro de una Unidad de Manejo Ambiental o PIMVS.	El proyecto no contempla en las áreas ajardinadas el uso de especies catalogadas como exóticas, sin embargo, en caso de necesidad, se considera este criterio.
CG-18	No se permite la acuicultura en cuerpos de agua en condiciones naturales, ni en cuerpos de agua artificiales con riesgo de afectación a especies nativas.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
CG-19	Todos los caminos abiertos que estén en propiedad privada, deberán contar con acceso controlado, a fin de evitar posibles afectaciones a los recursos naturales existentes.	El acceso al predio será por la lateral de la carretera Federal Cancún - Chetumal y contará con personal de seguridad que vigile la entrada, cumplimiento así con el presente criterio.
CG-20	Los cenotes, rejolladas inundables y cuerpos de agua deberán mantener inalterada su estructura geológica y mantener el estrato arbóreo, asegurando que la superficie establecida para su uso garantice el mantenimiento de las condiciones ecológicas de dichos ecosistemas.	El predio donde se desarrollará el proyecto no presenta cuerpos de agua superficiales o subterráneas ni dentro ni colindantes.
CG-21	Donde se encuentren vestigios arqueológicos, deberá reportarse dicha presencia al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y contar con su correspondiente autorización para la construcción de la obra o realización de actividades.	Al interior del lote donde se asentará el proyecto no se encuentra vestigio arqueológico alguno, en caso de que se llegasen a encontrar se procederá al cumplimiento del criterio CG-21.
CG-22	El derecho de vía de los tendidos de energía eléctrica de alta tensión sólo podrá ser utilizado conforme a la normatividad aplicable, y en apego a ella no podrá ser utilizado para asentamientos humanos.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
CG-23	La instalación de infraestructura de conducción de energía eléctrica de baja tensión y de comunicación deberá ser subterránea en el interior de los predios, para evitar la contaminación visual del paisaje y afectaciones a la misma por eventos meteorológicos extremos y para minimizar la fragmentación de ecosistemas.	Se manifiesta que el área aledaña al sitio donde se asentará el proyecto ya cuenta con una infraestructura para energía eléctrica, el proyecto contempla dar continuidad a dicha infraestructura, cumpliendo así con el presente criterio.
CG-24	Los taludes de los caminos y carreteras deberán ser reforestados con plantas nativas de cobertura y herbáceas que limiten los procesos de erosión.	Dentro del proyecto no se contemplan caminos, solo vías de acceso, sin la existencia de taludes
CG-25	En ningún caso la estructura o cimentación de las construcciones deberá interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea.	Durante la cimentación y con el estudio de mecánica de suelos se dará cumplimiento al criterio CG-25



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

CG-26	De acuerdo a lo que establece el Reglamento Municipal de Construcción, los campamentos de construcción o de apoyo y todas las obras en general deben: A. Contar con al menos una letrina por cada 20 trabajadores. B. Áreas específicas y delimitadas para la pernocta y/o para la elaboración y consumo de alimentos, con condiciones higiénicas adecuadas (ventilación, miriñaques, piso de cemento, correcta iluminación, lavamanos, entre otros). C. Establecer las medidas necesarias para almacenamiento, retiro, transporte y disposición final de los residuos sólidos generados. D. Establecer medidas para el correcto manejo, almacenamiento, retiro, transporte y disposición final de los residuos peligrosos.	Se propondrá como medida de mitigación establecer un área de apoyo conforme al Reglamento Municipal de Construcción (sanitarios portátiles y áreas para consumo de alimentos). Así mismo se llevará la correcta separación de los residuos según la normatividad vigente en la materia.
CG-27	En el diseño y construcción de los sitios de disposición final de Residuos Sólidos Urbanos se deberán colocar en las celdas para residuos y en el estanque de lixiviados, una geomembrana de polietileno de alta densidad o similar, con espesor mínimo de 1.5 mm. Previo a la colocación de la capa protectora de la geomembrana se deberá acreditar la aprobación de las pruebas de hermeticidad de las uniones de la geomembrana por parte de la autoridad que supervise su construcción.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
CG-28	La disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o dragados sólo podrá realizarse en sitios autorizados por la autoridad competente, siempre y cuando no contengan residuos sólidos urbanos, así como aquellos que puedan ser catalogados como peligrosos por la normatividad vigente.	Los residuos derivados de la realización del proyecto serán canalizados a empresas que cuenten con los permisos pertinentes para su disposición final, cumpliendo así con el presente criterio.
CG-29	La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse en los sitios previamente aprobados para tal fin. Los desechos biológicos infecciosos no podrán disponerse en el relleno sanitario y/o en depósitos temporales de servicio municipal.	Los residuos derivados de la realización del proyecto en cualquiera de sus etapas serán canalizados a empresas que cuenten con los permisos pertinentes para su disposición final, cumpliendo así con el presente criterio.
CG-30	Los desechos biológicos infecciosos no podrán disponerse en el relleno sanitario y/o en depósitos temporales de servicio municipal.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
CG-31	Los sitios de disposición final de RSU deberán contar con un banco de material pétreo autorizado dentro del área proyectada, mismo que se deberá ubicar aguas arriba de las celdas de almacenamiento y que deberá proveer diariamente del material de cobertura.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
CG-32	Se prohíbe la quema de basura, así como su entierro o disposición a cielo abierto.	Durante todas las etapas del proyecto se prohibirá la quema de basura, y por la naturaleza del proyecto no se contempla el entierro de residuos o su disposición a cielo abierto, cumplimiento así con el presente criterio.
CG-33	Todos los proyectos deberán contar con áreas específicas para el acopio temporal de los residuos sólidos. En el caso de utilizar el servicio municipal de colecta, dichas áreas deben ser accesibles a la operación del servicio.	El proyecto contempla áreas específicas para el almacenaje temporal de residuos sólidos con acceso desde la Av. A. Gazca, además de la colocación de contenedores de los distintos tipos de residuos sólidos para fomentar su reciclaje, cumplimiento así con el presente criterio.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

CG-34	El material pétreo, sascab, piedra caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera, materiales vegetales y/o arena, que se utilice en la construcción de un proyecto, deberá provenir de fuentes y/o bancos de material autorizados.	Todo el material referente a esta acción que se utilice durante la construcción del proyecto provendrá de empresas que cuenten con las autorizaciones pertinentes, cumplimiento así con el presente criterio.
CG-35	En la superficie en la que por excepción la autoridad competente autorice la remoción de la vegetación, también se podrá retirar el suelo, subsuelo y las rocas para nivelar el terreno e instalar los cimientos de las edificaciones e infraestructura, siempre y cuando no se afecten los ríos subterráneos que pudieran estar presentes en los predios que serán intervenidos.	El polígono en donde se desplantará el proyecto se encuentra con vegetación secundaria en su totalidad y no comprometerá los ríos subterráneos que pudieran existir, cumpliendo así con el presente criterio.
CG-36	Los desechos orgánicos derivados de las actividades agrícolas, pecuarias y forestales deberán aprovecharse en primera instancia para la recuperación de suelos, y/o fertilización orgánica de cultivos y áreas verdes, previo composteo y estabilización y ser dispuestos donde lo indique la autoridad competente en la materia.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
CG-37	Todos los proyectos que impliquen la remoción de la vegetación y el despalme del suelo deberán realizar acciones para la recuperación de la tierra vegetal, realizando su separación de los residuos vegetales y pétreos, con la finalidad de que sea utilizada para acciones de reforestación dentro del mismo proyecto o donde lo disponga la autoridad competente en la materia, dentro del territorio municipal.	Los residuos producto del desmonte serán triturados y esparcidos en las áreas ajardinadas y el excedente en jardines públicos que indique la autoridad. En cuanto al despalme permitirá la recuperación de suelo que igual, podrá ser usado en la jardinería del proyecto y en jardines públicos que disponga la autoridad
CG-38	No se permite la transferencia de densidades de cuartos de hotel, residencias campestres, cabañas rurales y/o cabañas ecoturísticas de una unidad de gestión ambiental a otra.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
CG-39	El porcentaje de desmonte permitido en cada UGA que impliquen el cambio de uso de suelo de la vegetación forestal, solo podrá realizarse cuando la autoridad competente expida por excepción las autorizaciones de cambio de uso de suelo de los terrenos forestales.	Se manifiesta que el predio en cuestión se encuentra contemplado dentro del Programa de Desarrollo Urbano Vigente y el área a desmontar no implica el cambio de uso de la vegetación forestal, por lo tanto se cumple con este criterio.
URB-01	En tanto no existan sistemas municipales para la conducción y tratamiento de las aguas residuales municipales, los promoventes de nuevos proyectos, de hoteles, fraccionamientos, condominios, industrias y similares, deberán instalar y operar por su propia cuenta, sistemas de tratamiento y reciclaje de las aguas residuales, ya sean individuales o comunales, para satisfacer las condiciones particulares que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales mexicanas aplicables en la materia.	Al momento de realizar el proyecto la zona no cuenta con un sistema municipal para la construcción de aguas residuales, razón por la cual se instalará una planta de tratamiento de aguas residuales prefabricada.
URB-02	A fin de evitar la contaminación ambiental y/o riesgos a la salud pública y solo en aquellos casos excepcionales en que el tendido de redes hidrosanitarias no exista, así como las condiciones financieras, socioeconómicas y /o topográficas necesarias para la introducción del servicio lo ameriten y justifiquen, la	Para el proyecto se instalará una planta de tratamiento de para un tratamiento secundario de las aguas residuales, que posterior a su tratamiento podrán ser inyectadas al subsuelo a través de un pozo de hasta 100 metros de profundidad.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

	autoridad competente en la materia podrá autorizar a personas físicas el empleo de biodigestores para que en sus domicilios particulares se realice de manera permanente un tratamiento de aguas negras domiciliarias. Estos sistemas deberán estar aprobados por la autoridad ambiental competente.	
URB-03	En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario estará obligado a conectarse a dicho servicio. En caso de que a partir de un dictamen técnico del organismo operador resulte no ser factible tal conexión, se podrán utilizar sistemas de tratamiento debidamente certificados y contar con la autorización para las descargas por la CONAGUA.	El proyecto contempla la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales y un pozo de descargas, para la correcta disposición y tratamiento de las aguas residuales, cumpliendo con las autorizaciones de descarga que establece la CONAGUA.
URB-04	Los sistemas de producción agrícola intensiva (invernaderos, hidroponía y viveros) que se establezcan dentro de los centros de población deben reducir la pérdida del agua de riego, limitar la aplicación de agroquímicos y evitar la contaminación de los mantos freáticos.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-07	No se permite la disposición de aguas residuales sin previo tratamiento hacia los cuerpos de agua, zonas inundables y/o al suelo y subsuelo, por lo que se promoverá que se establezca un sistema integral de drenaje y tratamiento de aguas residuales.	El proyecto contempla la instalación de una planta de tratamiento de aguas residuales y un pozo de descargas, para la correcta disposición y tratamiento de las aguas residuales, cumpliendo con las Normas Oficiales en la materia.
URB-08	En las zonas urbanas y sus reservas del Municipio de Benito Juárez se deberán establecer espacios jardineados que incorporen elementos arbóreos arbustivos de especies nativas.	El proyecto contempla la habilitación de espacios ajardinados, aunado a esto se integraran los arboles de mayor importancia adaptándolos al diseño arquitectónico del proyecto, cumpliendo con este criterio.
URB-09	Para mitigar el aumento de la temperatura y la sensación térmica en las zonas urbanas, mejorar el paisaje, proteger las zonas de infiltración de aguas y recarga de mantos acuíferos, dotar espacios para recreación y mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos en general, deben existir parques y espacios recreativos que cuenten con elementos arbóreos y arbustivos y cuya separación no será mayor a un km entre dichos parques.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-10	Los cenotes, rejolladas inundables y cuerpos de agua presentes en los centros de población deben formar parte de las áreas verdes, asegurando que la superficie establecida para tal destino del suelo garantice el mantenimiento de las condiciones ecológicas de dichos ecosistemas	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-11	Para el ahorro del recurso agua, las nuevas construcciones deberán implementar tecnologías que aseguren el ahorro y uso eficiente del agua.	El proyecto contempla en su etapa de operación tecnologías (baños ahorradores, etc.) que le ayuden a un uso eficiente y bajo consumo del agua, cumpliendo así con el presente criterio.
URB-12	En las plantas de tratamiento de aguas residuales y de desactivación de lodos deberán implementarse procesos para la disminución de olores y establecer franjas de vegetación arbórea de al menos 15 m de ancho que presten el servicio de barreras dispersantes de malos olores dentro del predio que encuentren dichas instalaciones.	El tipo de planta de tratamiento que será instalada para dar servicio a Edificio Unidad Administrativa es de anaeróbica, por lo que con un buen mantenimiento, no habrá generación de malos olores.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

URB-13	La canalización del drenaje pluvial hacia espacios verdes, debe realizarse previa filtración de sus aguas con sistemas de decantación, trampas de grasas y sólidos u otros que garanticen la retención de sedimentos y contaminantes. Dicha canalización deberá ser autorizada por la Comisión Nacional del Agua.	Los pozos de absorción contarán con los sistemas de decantación, trampas de grasas y sólidos que garantizarán la retención de sedimentos y contaminantes, para ello se darán los avisos correspondientes a la CONAGUA.
URB-14	Los crematorios deberán realizar un monitoreo y control de sus emisiones a la atmósfera.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-15	Los cementerios deberán impermeabilizar paredes y piso de las fosas, con el fin de evitar contaminación al suelo, subsuelo y manto freático.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-16	Los proyectos en la franja costera dentro de las UGA urbanas deberán tomar en cuenta la existencia de las bocas de tormenta que de manera temporal desaguan las zonas sujetas a inundación durante la ocurrencia de lluvias extraordinarias o eventos ciclónicos. Por ser tales sitios zonas de riesgo, en los espacios públicos y privados se deben de realizar obras de ingeniería permanentes que en una franja que no será menor de 20 m conduzcan y permitan el libre flujo que de manera natural se establezca para el desagüe.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-17	Serán susceptible de aprovechamiento los recursos biológicos forestales, tales como semilla, que generen los árboles urbanos, con fines de propagación por parte de particulares, mediante la autorización de colecta de recursos biológicos forestales.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-18	Adicional a los sitios de disposición final autorizados de RSU, se debe contar con un área de acopio y retención de Residuos Especiales, en caso de contingencia, a fin de evitar que se introduzcan en la(s) celda(s).	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-19	La autorización emitida por la autoridad competente para la explotación de bancos de materiales pétreos deberá sustentarse en los resultados provenientes de estudios de mecánica de suelos y geohidrológicos que aseguren que no existan afectaciones irreversibles al recurso agua, aun en los casos de afloramiento del acuífero para extracción debajo del manto freático. Estos estudios deberán establecer claramente cuáles serán las medidas de mitigación aplicables al proyecto y los parámetros y periodicidad para realizar el monitoreo que tendrá que realizarse durante todas las etapas del proyecto, incluyendo las actividades de la etapa de abandono.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-20	Con el objeto de integrar cenotes, rejolladas, cuevas y cavernas a las áreas públicas urbanas, se permite realizar un aclareo, poda y modificación de vegetación rastrera y arbustiva presente, respetando en todo momento los elementos arbóreos y vegetación de relevancia ecológica, así como la estructura geología de estas formaciones.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-21	Los bancos de materiales autorizados deben respetar una zona de amortiguamiento que consiste en una barrera vegetal	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

	alrededor del mismo, conforme lo señala el Decreto 36, del Gobierno del Estado; y/o la disposición jurídica que la sustituya.	
URB-22	Para evitar la contaminación del suelo y subsuelo, en las actividades de extracción y exploración de materiales pétreos deberán realizarse acciones de acopio, separación, utilización y disposición final de cualquier tipo de residuos generados, en el marco de lo que establezcan las disposiciones jurídicas aplicables.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-23	Para reincorporar las superficies afectadas por extracción de materiales pétreos a las actividades económicas del municipio, deberá realizarse la rehabilitación de dichas superficies en congruencia con los usos que prevean los instrumentos de planeación vigentes para la zona.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-24	Los generadores de Residuos de Manejo Especial y los Grandes Generadores de Residuos Sólidos Urbanos deberán contar con un plan de manejo de los mismos, en apego a la normatividad vigente en la materia.	La cantidad de residuos de manejo especial no será como grandes generadores, durante la construcción; durante la operación será valorado por la autoridad correspondiente y se actuará en consecuencia.
URB-25	Para el caso de fraccionamiento habitacionales, el fraccionador deberá construir a su cargo y entregar Ayuntamiento por cada 1000 viviendas previstas en el proyecto de fraccionamiento, parque o parques públicos recreativos con sus correspondientes áreas jardineadas y arboladas con una superficie mínima de 5,000 metros cuadrados, mismos que podrán ser relacionados a las áreas de donación establecidas en la legislación vigente en la materia. Tratándose de fracciones en el número de viviendas previstas en el fraccionamiento, las obras de equipamiento urbano serán proporcionales, pudiéndose construir incluso en predios distintos al fraccionamiento.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-26	En las etapas de crecimiento de la mancha urbana considerada por el PDU, para mitigar el aumento de la temperatura y la sensación térmica en las zonas urbanas, mejorar el paisaje, proteger las zonas de infiltración de aguas y recarga de mantos acuíferos, favorecer la función de barrera contra ruido, dotar espacios para recreación y mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos en general, los fraccionamientos deben incorporar áreas verdes que contribuyan al Sistema Municipal de Parques, de conformidad con la normatividad vigente en la materia.	El presente proyecto cumplirá con las áreas de infiltración y contará con áreas verdes.
URB-27	La superficie ocupada por equipamiento en las áreas verdes no deberá exceder de un 30% del total de la superficie cada una de ellas.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-28	Para evitar las afectaciones por inundaciones, se prohíbe el establecimiento de fraccionamientos habitacionales así como de infraestructura urbana dentro del espacio excavado de las sacaberas en desuso y en zonas en donde los estudios indiquen que existe el riesgo de inundación (de acuerdo al Atlas de Riesgos del municipio y/o del estado).	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

URB-29	En la construcción de fraccionamientos dentro de las áreas urbanas, se permite la utilización del material pétreo que se obtenga de los cortes de nivelación dentro del predio. El excedente de los materiales extraídos que no sean utilizados deberá disponerse en la forma indicada por la autoridad competente en la materia.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-30	En zonas inundables, se deben mantener las condiciones naturales de los ecosistemas y garantizar la conservación de las poblaciones silvestres que la habitan. Por lo que las actividades recreativas de contemplación deben ser promovidas y las actividades de aprovechamiento extractivo y de construcción deben ser condicionadas.	La superficie del proyecto, no se encuentra en una zona de inundación recurrente.
URB-31	Las áreas destinadas a la conservación de la biodiversidad y/o del agua que colinden con las áreas definidas para los asentamientos humanos, deberán ser los sitios prioritarios para ubicar los ejemplares de plantas y animales que sean rescatados en el proceso de eliminación de la vegetación.	Para la realización del programa de rescate de flora y fauna se tomará en cuenta el presente criterio.
URB-32	Deberá preverse un mínimo de 50% de la superficie de los espacios públicos jardineados para que tengan vegetación natural de la zona y mantener todos los árboles nativos que cuenten con DAP mayores de 15 cm, en buen estado fitosanitario y que no representen riesgo de accidentes para los usuarios.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-33	Deberán establecerse zonas de amortiguamiento de al menos 50 m alrededor de las zonas industriales y centrales de abastos que se desarrollen en las reservas urbanas. Estas zonas de amortiguamiento deberán ser dotados de infraestructura de parque público.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-34	En los programas de rescate de fauna silvestre que deben elaborarse y ejecutarse con motivo de la eliminación de la cobertura vegetal de un predio, se deberá incluir el sitio de reubicación de los ejemplares, aprobado por la autoridad ambiental competente.	El Municipio dará cabal cumplimiento al actual criterio.
URB-35	No se permite introducir o liberar fauna exótica en parques y/o áreas de reservas urbanas.	El proyecto no contempla la introducción o liberación de fauna exótica, por lo que se cumple con el actual criterio.
URB-36	Las áreas con presencia de ecosistemas de manglar dentro de los centros de población deberán ser consideradas como Áreas de Preservación Ecológica para garantizar el mantenimiento de los bienes y servicios ambientales que proveen por lo que no podrán ser modificadas, con el fin de proporcionar una mejor calidad de vida para los habitantes del municipio; con excepción de aquellas que cuenten previamente con un plan de manejo autorizado por la autoridad ambiental competente.	Dentro del predio, no existe vegetación de manglar.
URB-38	Las áreas verdes de los estacionamientos descubiertos públicos y privados deben ser diseñadas en forma de camellones continuos y deberá colocarse por lo menos un árbol por cada dos cajones de estacionamiento.	El Municipio dará cabal cumplimiento al presente criterio.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

URB-40	En las previsiones de crecimiento de las áreas urbanas colindantes con las ANPs, se deberán mantener corredores biológicos que salvaguarden la conectividad entre los ecosistemas existentes.	El predio se encuentra en un área perturbada con vegetación secundaria, sin embargo, en la medida de lo posible se cumplirá con lo estipulado en este criterio.
URB-41	Los proyectos urbanos deberán reforestar camellones y áreas verdes colindantes a las ANPs y parques municipales deberán reforestar con especies nativas que sirvan de refugio y alimentación para la fauna silvestre, destacando el Chicozapote (Manilkara zapota), la Guaya (Talisia olivaeformis), Capulín (Muntingia calabura), Ficus spp, entre otros.	El Municipio dará cabal cumplimiento al presente criterio.
URB-42	Los desarrollos turísticos y/o habitacionales deberán garantizar la permanencia del hábitat y las poblaciones de mono araña Ateles geoffroyi, mediante la regulación de los horarios de uso del sitio, mantenimiento de la disponibilidad natural de alimento y sitios de pernocta y de reproducción, así como con otras acciones que sean necesarias.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-43	Las áreas verdes y en las áreas urbanas de conservación, deberán contar con el equipamiento adecuado para evitar la contaminación por residuos sólidos, ruido, aguas residuales y fecalismo al aire libre.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-44	Las autorizaciones municipales para el uso de suelo en los predios colindantes a la zona federal marítimo terrestre y las concesiones de zona federal marítimo terrestre otorgadas por la Federación, deberán ser congruentes con los usos de suelo de la zona que expida el Estado o Municipio.	El predio cuenta con dos diferentes usos de suelo: E - Equipamiento 3,235.75 M2; y H1 - M - Habitacional Multifamiliar Densidad Alta 5,881.27 M2 (Anexo 10), por lo que se solicitó la opinión técnica a la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable (SEDETUS), considera que el proyecto es compatible con el Ordenamiento Territorial y la Planeación Urbana.
URB-45	Para recuperar el paisaje y compensar la pérdida de vegetación en las zonas urbanas, en las actividades de reforestación designadas por la autoridad competente se usarán de manera prioritaria especies nativas acordes a cada ambiente.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-46	El establecimiento de actividades de la industria concretera y similares debe ubicarse a una distancia mínima de 500 metros del asentamiento humano más próximo y debe contar con barreras naturales perimetrales para evitar la dispersión de polvos.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-47	Se establecerán servidumbres de paso y accesos a la zona federal marítimo terrestre y el libre paso por la zona federal a una distancia máxima de 1000 metros entre estos accesos, de conformidad con la Ley de Bienes Nacionales y el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-48	En las áreas de aprovechamiento proyectadas se deberá mantener en pie la vegetación arbórea y palmas de la vegetación original que por diseño del proyecto coincidan con las áreas destinadas a camellones, parques, áreas verdes,	El proyecto contempla la habilitación de espacios ajardinados, aunado a esto se integrarán los árboles de mayor importancia adaptándolos al



**DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.**

	ardines, áreas de donación o áreas de equipamiento, de tal forma que estos individuos se integren al proyecto.	diseño arquitectónico del proyecto, cumpliendo con este criterio.
URB-49	Los proyectos que pretendan realizarse en predios que colinden con playas aptas para la anidación de tortugas marinas deberán incorporar medidas preventivas que minimicen el impacto negativo a estos animales tanto durante la temporada de arribo y anidación de las hembras como durante el periodo de desarrollo de los huevos y eclosión de las crías.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-50	Las especies recomendadas para la reforestación de dunas son: Plantas rastreras: Ipomea pes-caprae, Sesuvium portulacastrum, herbáceas: Ageratum littorale, Erythalis fruticosa arbusculos: Tournefortia gnaphalodes, Suriana maritima y Coccoloba uvifera y Palmas Thrinax radiata, Coccoloba uvifera y Palmas Thrinax radiata, Coccoloba uvifera y Palmas Thrinax radiata, Coccoloba uvifera y	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-51	La selección de sitios para la rehabilitación de dunas y la creación de infraestructura de retención de arena deberá tomar en cuenta los siguientes criterios: • Que haya evidencia de la existencia de dunas en los últimos 20 años. • Que los vientos prevaletentes soplen en dirección a las dunas. • Que existan zonas de dunas pioneras (embrionarias) en la playa en la que la arena esté constantemente seca, para que constituya la fuente de aportación para la duna. • Las cercas de retención deberán ser biodegradables, con una altura aproximada de 1.2 m y con 50% de porosidad y ubicadas en paralelo a la costa. • Las dunas rehabilitadas deberán ser reforestadas.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-52	En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias: • Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación. • Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación. • Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto móvil que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías. • Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina. • Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

	<p>b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.</p> <p>c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.</p> <p>• Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal doméstico que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.</p>	
URB-53	Las obras y actividades que son susceptibles de ser desarrolladas en las dunas costeras deberán evitar la afectación de zonas de anidación y de agregación de especies, en particular aquellas que formen parte del hábitat de especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-54	En las dunas no se permite la instalación de tuberías de drenaje pluvial, la extracción de arena, ni ser utilizadas como depósitos de la arena o sedimentos que se extraen de los dragados que se realizan para mantener la profundidad en los canales de puertos, bocas de lagunas o lagunas costeras.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-56	En las dunas primarias podrá haber construcciones de madera o material degradable y piloteadas (p.e. casas tipo palafito o andadores), detrás de la cara posterior del primer cordón y evitando la invasión sobre la corona o cresta de estas dunas. El pilotaje deberá ser superficial (hincado a golpes), no cimentado y deberá permitir el crecimiento de la vegetación, el transporte de sedimentos y el paso de fauna, por lo que se recomienda que tenga al menos un metro de elevación respecto al nivel de la duna. Esta recomendación deberá revisarse en regiones donde hay fuerte incidencia de huracanes, ya que en estas áreas constituyen un sistema importante de protección, por lo que se recomienda, después de su valoración específica, dejar inalterada esta sección del sistema de dunas.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-57	URB-57 La restauración de playas deberá realizarse con arena que tenga una composición química y granulometría similar a la de la playa que se va a rellenar. El material arenoso que se empleará en la restauración de playas deberá tener la menor concentración de materia orgánica, arcilla y limo posible para evitar que el material se consolide formando escarpes pronunciados en las playas por efecto del oleaje.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-58	Se prohíbe la extracción de arena en predios ubicados sobre la franja litoral del municipio con cobertura de matorral costero.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
URB-59	En las áreas verdes los residuos vegetales producto de las podas y deshierbes deberán incorporarse al suelo después de su composteo. Para mejorar la calidad del suelo y de la vegetación.	El Municipio dará cabal cumplimiento al actual criterio



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

La Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo en 2008, siendo que la última modificación vigente aplicable. Respecto al proyecto “Edificio Unidad Administrativa”, este se pretende desarrollar a un costado de la carretera 307 dirección Cancún – Chetumal en el municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo. Durante el análisis se corrobora que el polígono del proyecto se encuentra entre dos usos de suelo que corresponden a H1 (Habitacional Densidad Baja) y E (Equipamiento Verde).

Una vez revisado dicho instrumento se considera compatible con el Ordenamiento Territorial y la Planeación Urbana de conformidad con las disposiciones de los instrumentos normativos que a continuación se describen:

Código	Criterios Específicos	Vinculación al Proyecto
G001	Promover el uso de tecnologías y prácticas de manejo para el uso eficiente del agua en coordinación con la CONAGUA y demás autoridades competentes.	El proyecto contempla en su etapa de operación tecnologías (como baños ahorradores, etc.) que le ayuden a un uso eficiente y bajo consumo del agua, cumpliendo así con la presente acción
G002	Promover el establecimiento del pago por servicios ambientales hídricos en coordinación con la CONAGUA y las demás autoridades competentes.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G003	Impulsar y apoyar la creación de UMA para evitar el comercio de especies de extracción y sustituirla por especies de producción.	
G004	Instrumentar o en su caso reforzar las campañas de vigilancia y control de las actividades extractivas de flora y fauna silvestre, particularmente para las especies registradas en la Norma Oficial Mexicana, Protección ambiental-Especies Nativas de México de Flora y Fauna Silvestre-Categoría de Riesgo y Especificaciones para su Inclusión, Exclusión o Cambio-Lista de Especies en Riesgo (NOM-059SEMARNAT-2010).	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G005	Establecer bancos de germoplasma, conforme a la legislación aplicable.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G006	Reducir la emisión de gases de efecto invernadero.	El proyecto verificará el buen estado de vehículos y maquinaria con la finalidad de garantizar el mínimo de emisión de gases de efecto invernadero, cumpliendo así con la presente acción.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

G007	Fortalecer los programas económicos de apoyo para el establecimiento de metas voluntarias para la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y comercio de Bonos de Carbono.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G008	El uso de Organismos Genéticamente Modificados debe realizarse conforme a la legislación vigente.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G009	Planificar las acciones de construcción de infraestructura, en particular la de comunicaciones terrestres para evitar la fragmentación del hábitat.	El proyecto se desarrollará en un predio con vegetación secundaria, aunado a esto se integrarán los árboles de mayor importancia adaptándolos al diseño arquitectónico con lo que se busca cumplir con este criterio.
G010	Instrumentar campañas y mecanismos para la reutilización de áreas agropecuarias para evitar su expansión hacia áreas naturales.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G011	Instrumentar medidas de control para minimizar las afectaciones producidas a los ecosistemas costeros por efecto de las actividades humanas.	El proyecto no colinda con zona costera, por tanto, no hay afectaciones a los ecosistemas costeros.
G012	Impulsar la ubicación o reubicación de parques industriales en sitios ya perturbados o de escaso valor ambiental.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G013	Evitar la introducción de especies potencialmente invasoras en o cerca de las coberturas vegetales nativas.	El proyecto se apegará a este criterio, evitando la introducción de especies potencialmente invasora o afines. Promoverá vegetación nativa o compatible con la de la zona.
G014	Promover la reforestación en los márgenes de los ríos.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G015	Evitar el asentamiento de zonas industriales o humanas en los márgenes o zonas inmediatas a los cauces naturales de los ríos.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G016	Reforestar las laderas de las montañas con vegetación nativa de la región.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G017	Desincentivar las actividades agrícolas en las zonas con pendientes mayores a 50%.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G018	Recuperar la vegetación que consolide los márgenes de los cauces naturales en el ASO, de conformidad por lo dispuesto en la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General de Vida Silvestre y demás disposiciones jurídicas aplicables.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G019	Los planes o programas de desarrollo urbano del área sujeta a ordenamiento deberán tomar en cuenta el contenido de este Programa de Ordenamiento, incluyendo las disposiciones aplicables sobre riesgo frente a cambio climático en los asentamientos humanos.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G020	Recuperar y mantener la vegetación natural en las riberas de los ríos y zonas inundables asociadas a ellos.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

G021	Promover las tecnologías productivas en sustitución de las extractivas.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G022	Promover el uso de tecnologías productivas intensivas en sustitución de las extensivas.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G023	Implementar campañas de control de especies que puedan convertirse en plagas.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G024	Promover la realización de acciones de forestación y reforestación con restauración de suelos para incrementar el potencial de sumideros forestales de carbono, como medida de mitigación y adaptación de efectos de cambio climático.	Previo a las actividades de chapeo y desmonte se realizará un rescate de las especies que existen en el predio, éstas serán usadas para reforestar jardines y parques aledaños al proyecto.
G025	Fomentar el uso de especies nativas que posean una alta tolerancia a parámetros ambientales cambiantes para las actividades productivas.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G026	Identificar las áreas importantes para el mantenimiento de la conectividad ambiental en gradientes altitudinales y promover su conservación (o rehabilitación).	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G027	Promover el uso de combustibles de no origen fósil.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G028	Promover el uso de energías renovables.	Se contará con un sistema ahorrador de energía, así como llaves de lavabos ahorradoras y se instalará una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales compacta, pudiendo usar el agua para riego.
G029	Promover un aprovechamiento sustentable de la energía.	Se instalarán equipos ahorradores de energía.
G030	Fomentar la producción y uso de equipos energéticamente más eficientes.	El proyecto contempla en su etapa de operación tecnologías ahorradoras de luz, cumpliendo así con la presente acción.
G031	Promover la sustitución a combustibles limpios, en los casos en que sea posible, por otros que emitan menos contaminantes que contribuyan al calentamiento global.	Por la naturaleza del proyecto en la operación del edificio público no se requiere de combustibles. A excepción de la Planta de emergencia de energía eléctrica que como su nombre lo indica, solo funcionará en caso de emergencia.
G032	Promover la generación y uso de energía a partir de hidrógeno.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G033	Promover la investigación y desarrollo en tecnologías limpias.	Como parte de las tecnologías limpias se instalará una Planta de tratamiento de aguas residuales compacta, donde las aguas podrán ser usadas para riego.
G034	Impulsar la reducción del consumo de energía de viviendas y edificaciones a través de la implementación de diseños bioclimático, el uso de nuevos materiales y de tecnologías limpias.	El proyecto contempla en su etapa de operación tecnologías ahorradoras de luz.
G035	Establecer medidas que incrementen la eficiencia energética de las instalaciones domésticas existentes.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G036	Establecer medidas que incrementen la eficiencia energética de las instalaciones industriales existentes.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

G037	Elaborar modelos (sistemas mundiales de zonificación agro-ecológica) que permitan evaluar la sostenibilidad de la producción de cultivos; en diferentes condiciones del suelo, climáticas y del terreno.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G038	Evaluar la potencialidad del suelo para la captura de carbono.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G039	Promover y fortalecer la formulación e instrumentación de los ordenamientos ecológicos locales en el ASO.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G040	Fomentar la participación de las industrias en el Programa Nacional de Auditoría Ambiental.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G041	Fomentar la elaboración de Programas de Desarrollo Urbano en los principales centros de población de los municipios.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G042	Fomentar la inclusión de las industrias de todo tipo en el Registro de Emisión y Transferencia de Contaminantes (RETC) y promover el Sistema de Información de Sitios Contaminados en el marco del Programa Nacional de Restauración de Sitios Contaminados.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G043	La SEMARNAT, considerará el contenido aplicable de este Programa. En su participación para la actualización de la Carta Nacional Pesquera, Asimismo, lo considerará en las medidas tendientes a la protección de quelonios, mamíferos marinos y especies bajo un estado especial de protección, que dicte de conformidad con la Ley General de Pesca y Acuacultura Sustentable.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G044	Contribuir a la construcción y reforzamiento de las cadenas productivas y de comercialización interna y externa de las especies pesqueras.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G045	Consolidar el servicio de transporte público en las localidades nodales.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G046	Fomentar la ampliación o construcción de infraestructuras que liberen tránsito de paso, corredores congestionados y mejore el servicio de transporte.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G047	Impulsar la diversificación de actividades productivas.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G048	Instrumentar y apoyar campañas para la prevención ante la eventualidad de desastres naturales.	Durante la etapa de operación, se contará con un plan en caso de desastres naturales.
G049	Fortalecer la creación o consolidación de los comités de protección civil.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G050	Promover que las construcciones de las casas habitación sean resistentes a eventos hidrometeorológicos.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

G051	Realizar campañas de concientización sobre el manejo adecuado de residuos sólidos urbanos.	Se adaptará las campañas que realicen las autoridades competentes a las necesidades del proyecto, cumpliendo así con la presente acción.
G052	Implementar campañas de limpieza, particularmente en asentamientos suburbanos y urbanos (descacharrización, limpieza de solares, separación de basura, etc.).	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G053	Instrumentar programas y mecanismos de reutilización de las aguas residuales tratadas.	Por la calidad de agua tratada, será posible reutilizarla para riego de áreas verdes.
G054	Promover en el sector industrial la instalación y operación adecuada de plantas de tratamiento para sus descargas.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G055	La remoción parcial o total de vegetación forestal para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, o para el aprovechamiento de recursos maderables en terrenos forestales y preferentemente forestales, sólo podrá llevarse a cabo de conformidad con la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y demás disposiciones jurídicas aplicables.	De conformidad con la Ley General Forestal Sustentable, el predio se ubica dentro de un PDU, no es aplicable al proyecto este criterio.
G056	Promover e impulsar la construcción y adecuada operación de sitios de disposición final de residuos sólidos urbanos, peligrosos o de manejo especial de acuerdo a la normatividad vigente.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G057	Promover los estudios sobre los problemas de salud relacionados con los efectos del cambio climático.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G058	La gestión de residuos peligrosos deberá realizarse conforme a lo establecido por la legislación vigente y los lineamientos de la CICOPLAFEST que resulten aplicables.	Los residuos peligrosos que llegue a generar serán canalizados por empresas que determine la autoridad competente, cumpliendo así con este criterio.
G059	El desarrollo de infraestructura dentro de un ANP, deberá ser consistente con la legislación aplicable, el Programa de Manejo y el Decreto de creación correspondiente.	El proyecto no se ubica dentro de ningún Área Natural Protegida, por lo tanto, éste criterio no aplica.
G060	Ubicar la construcción de infraestructura costera en sitios donde se minimice el impacto sobre la vegetación acuática sumergida.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G061	La construcción de infraestructura costera se deberá realizar con procesos y materiales que minimicen la contaminación del ambiente marino.	El proyecto no incide directamente sobre la franja costera, por lo que este criterio no le es aplicable.
G062	Implementar procesos de mejora de la actividad agropecuaria y aplicar mejores prácticas de manejo.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G063	Promover la elaboración de ordenamientos pesqueros y acuícolas a diferentes escalas y su vinculación con los ordenamientos ecológicos.	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.
G064	La construcción de carreteras, caminos, puentes o vías férreas deberá evitar modificaciones en el	No aplica de conformidad a la naturaleza y estructura del proyecto.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

	comportamiento hidrológico de los flujos subterráneos o superficiales o atender dichas modificaciones en caso de que sean inevitables.	
G065	La realización de obras y actividades en Áreas Naturales Protegidas deberá contar con la opinión de la Dirección del ANP o en su caso de la Dirección Regional que corresponda, conforme lo establecido en el establecido en el Decreto y Programa de Manejo del área respectiva. Decreto y Programa de Manejo del área respectiva.	El proyecto no se ubica dentro de un ANP, por tanto, este criterio no aplica.

Una vez analizados los instrumentos legales vigentes en la materia, establecidos en las leyes, reglamentos, disposiciones administrativas de carácter general, normas oficiales mexicanas y el Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Benito Juárez, actualización 2014, que le aplica de manera supletoria a Puerto Morelos por Decreto de Creación 342 del Municipio. Y una vez que existe constancia DGDU/CONST/002/2020 emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano en la que en la que se determina que la ubicación del predio en mención donde se ejecutará el proyecto de inversión, NO SE ENCUENTRA SITUADO O AFECTADO POR ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS, FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES.

Así mismo, toda vez que existe constancia DGDU/CONST/001/2020 emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano en la que en la que se determina que la ubicación del predio en mención donde se ejecutará el proyecto de inversión, NO SE ENCUENTRA SITUADO O AFECTADO POR ÁREAS ARQUEOLÓGICAS.

Una vez que existe constancia DGDU/CONST/003/2020 emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano en la que en la que se determina que la ubicación del



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

predio en mención donde se ejecutará el proyecto de inversión, NO SE ENCUENTRA SITUADO O AFECTADO POR PUEBLOS INDIGENAS.

Y toda vez que se ha obtenido de parte de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo, el Dictamen Favorable para la construcción del Edificio Unidad Administrativa, mediante oficio SEMA/DS/1481/2020 para la manifestación de impacto ambiental MIAO-070-A-2020.

Se establece que el Proyecto de Inversión Público Productiva bajo la figura de Asociación Público Privada, denominado **"UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUERTO MORELOS, CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO"**, se encuentra apto de cumplir con todas las disposiciones ambientales previstas en los instrumentos denominados "Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Benito Juárez, actualización 2014", y la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo en 2008, por lo que se **DETERMINA SU VIABILIDAD AMBIENTAL** para efectos de lo establecido en el artículo 15 fracción VI de la Ley de Asociaciones Público - Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, así como el Artículo 45 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público - Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

**VII. La viabilidad urbana considerando los análisis preliminares de las autoridades competentes, conforme a los planes y programas vigentes;**

Con fundamento en lo establecido en el Artículo 15 fracción VII, así como el Artículo 43 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, se emite el presente Análisis de Viabilidad Urbana para la realización del Proyecto "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUERTO MORELOS, CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO".

El Ayuntamiento de Puerto Morelos determinó con base en el Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021, la Construcción de un edificio público que albergará las oficinas administrativas el Gobierno Municipal para la atención de los ciudadanos. El cual denomino "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUERTO MORELOS, CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO", como Proyecto de Inversión Público-Productiva bajo la figura de Asociación Público-Privada.

**COMPATIBILIDAD DEL USO DE SUELO Y URBANO PARA EL PROYECTO.**

El Proyecto de Inversión Pública-Productiva tiene previsto ejecutarse en el centro de población del Municipio identificado como Puerto Morelos, que tiene un perfil urbano.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

La localización del predio se encuentra en la SM 08 MZ 01 LT 26, cuenta con una ubicación estratégica de alta conectividad, ya que colinda al norte con calle Copal, al sur con el acceso a la Ruta de los Cenotes, al oriente con la Carretera Federal 307 Cancún – Chetumal, al poniente con la Avenida. Joaquín Zetina Gasca, la avenida principal del centro de población de Puerto Morelos.

Por lo que el instrumento de planeación aplicable al predio donde se pretende desarrollar el proyecto del Edificio Unidad Administrativa de Puerto Morelos, es el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos actualización 2009, dicho instrumento en su versión digital publicada en el Periódico Oficial, carece de información cartográfica respecto a los planos y mapas de zonificación del uso del suelo, limitándose únicamente a una portada con la leyenda "MAPAS" en la página 268 del documento de la publicación. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> <http://po.segob.groo.gob.mx/sitiopo/descargadocumento.php?Fecha=2009-05-20&Tipo=3&Numero=41>

Por otro lado, la Página oficial de la Secretaria de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Estado, en el apartado referentes a "PDU'S", contiene la versión digital de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Puerto Morelos (20 de mayo de 2009)<sup>2</sup> donde se incluye en la página 254 el mapa o plano de identificación de usos de suelo que asigna el Programa al Centro de Población de Puerto Morelos.

<sup>2</sup><http://seduvi.groo.gob.mx/pdus/22ACTUALIZACIONPPDUPUERTOMORELOS20MAYO2009.pdf>

De acuerdo con este plano, el predio se encuentra en un polígono de uso de suelo asignándole las nomenclaturas H1 y E, identificados como Habitacional de Baja Densidad y Equipamiento.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



Figura 2. Plano # 14 de los usos de Suelo.

De igual forma en la Página Oficial de Secretaria de Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo en el apartado "SEIA" donde se puede observar la Cartografía referente a diversas áreas, en su apartado de Programas de Desarrollo Urbano / Puerto Morelos, se observa que el sitio donde se ubicara el proyecto corresponde a 2 usos de suelo que en forma general se refiere como "Habitacional y Equipamiento" tal y como se observa en las Figura 3 y 4.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



Figura 3. El Tipo de uso de suelo marcado en color amarillo corresponde a “Habitacional” según la Plataforma SEIA de la página oficial de la Secretaria de Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo.

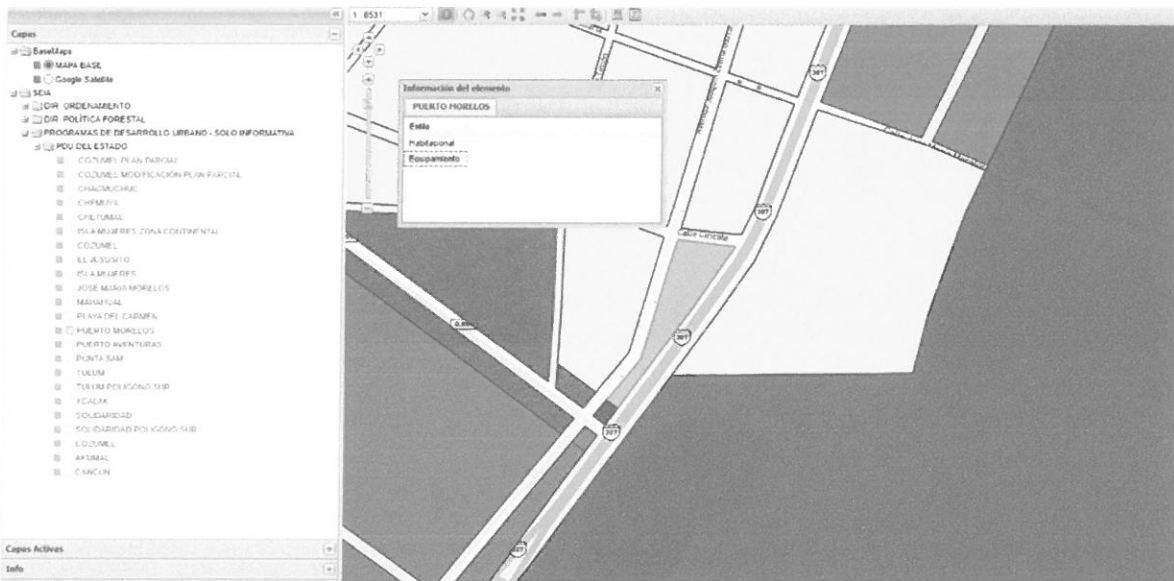


Figura 4. El Tipo de uso de suelo marcado con color azul corresponde “Equipamiento” según la Plataforma SEIA de la página oficial de la Secretaria de Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo.

De acuerdo con la información cartográfica del Programa disponible en los medios oficiales, *el análisis de la vinculación corrobora que el polígono del proyecto tiene asignados dos usos de suelo que corresponden a H1 (Habitacional Densidad Baja) y E*



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

*(como zona de Equipamiento Urbano) (Figura 5), mismo que es congruente con la constancia de Uso de Suelo emitida por la autoridad competente.*

Como se puede apreciar el predio se encuentra afectado por dos usos de suelo, uno de identificado como H1 – M HABITACIONAL MULTIFAMILIAR DENSIDAD BAJA, en el cual se encuentra la mayor parte de superficie con un total de 5,924.831 m<sup>2</sup>, y el identificado como E EQUIPAMIENTO con una superficie menor de 3,282.012 M<sup>2</sup>, en términos de lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, y en base al cual se emite Constancia de Uso de Suelo EXP.Nº. MPM-SMDUE-DNIU-0381-B1-19-II-2020 por la Secretaría Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Puerto Morelos.

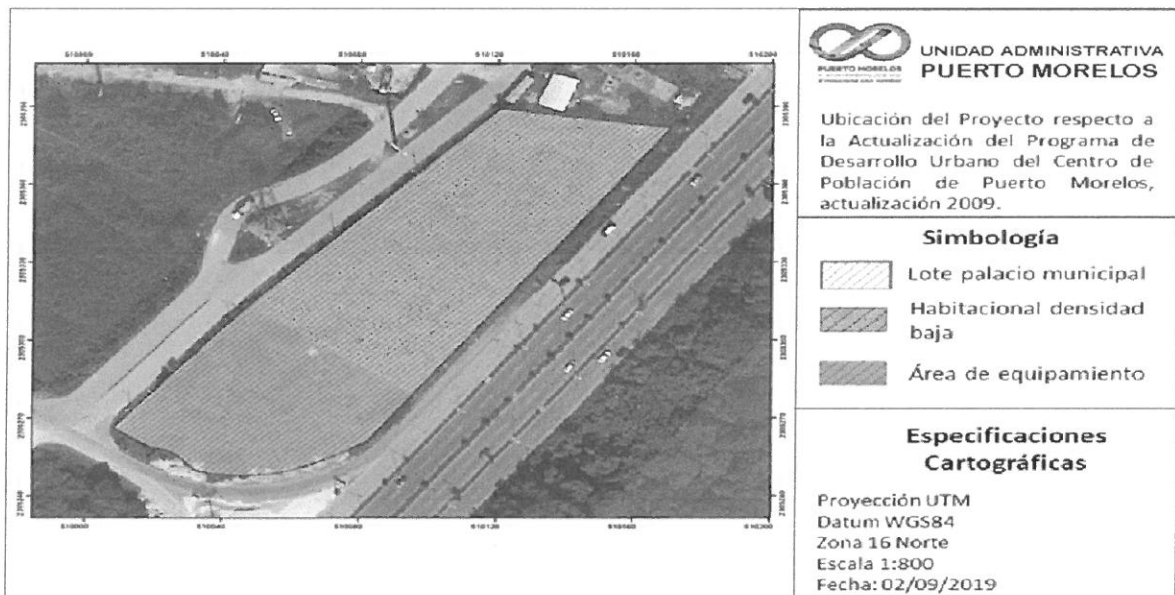


Figura 5. Ubicación del Proyecto Respecto al Programa de Desarrollo Urbano Vigente para el Centro de Población de Puerto Morelos.

A continuación, se presentan las normas generales y restricciones de edificación que se deberán observar dentro de la procedencia del proyecto:



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

**Zonas Habitacionales.** - Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, y se integra por Zonas Habitacionales Densidad Baja H1-U y H-1-M que indica "los predios, lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, Multifamiliar densidad baja, tipo H1-M, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- La densidad máxima será de 80 habitantes por hectárea, lo que representa 20 viviendas por hectárea;
- La superficie mínima del lote será de 500 metros cuadrados;
- El frente mínimo del lote será de 15 metros lineales;
- El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.5 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 50 por ciento de la superficie total del lote.
- El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no deberá ser superior a 1.2, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 120 por ciento de la superficie total del lote.
- El coeficiente de modificación del suelo no deberá ser superior al 60 por ciento del total del lote, debiendo tener un mínimo del 40 por ciento como área verde del total del lote;
- La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; no debiendo exceder de tres niveles o 9 metros de altura. Para determinar la altura, esta se considerará a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública, referenciado al



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos;

- Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en la norma correspondiente;
- La restricción frontal o a la vía pública será de cinco metros.
- Las restricciones laterales serán de 3.0 metros en todas las colindancias laterales; esta superficie será conservada totalmente como área verde;
- La restricción posterior será de 3.0 metros;
- En las áreas de restricción por colindancia con la vía pública podrán construirse elementos no sólidos como pérgolas, respetando siempre el mínimo de área verde indicada a conservar.

Por lo que existe congruencia de tipo de suelo tipo **H1-M** establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos en su actualización 2009 con respecto al proyecto que se pretende desarrollar.

En cuanto al uso de suelo identificado como **E EQUIPAMIENTO**, en la sección descriptiva de los usos de suelos del Programa, establece en el punto **3.2.6 Zonas de Equipamiento** lo siguiente:

### ***3.2.6 Zonas de Equipamiento:***

*Comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactoras de necesidades comunitarias, rigiendo para ellas las normas aplicables a zonas mixtas*



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

barriales o subcentrales, según su ubicación y radio de servicio; comprenden las zonas de equipamiento institucional, regional y de infraestructura y tiene la clave E.

De acuerdo con esta descripción, el predio donde se desarrollará el proyecto tiene la clave E conforme al plano de usos de suelo; así mismo en los siguientes puntos, se señalan las diferentes clasificaciones de usos de suelo de equipamiento:

NORMAS GENERALES Y RESTRICCIONES DE EDIFICACIÓN																
TIPO	ZONAS	CLAVE	DENSIDAD				COEFICIENTES				ALTIMETRIA					
			Habitantes por hectárea	Cuartos por hectárea	Viviendas por hectárea	Superficie mínima terreno (mts. 2)	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de utilización del suelo	Coeficiente de modificación del suelo	Altura máxima en metros	% de frente jardinado	Restricción frontal (mts. lineales)	Restricción lateral (mts. lineales)	Restricción posterior (mts. lineales)	Restricción con ZFMAT	
TURISTICAS	Turística hotelera baja	THB	16	10	4	2500	60	0.35	0.70	0.35	3	9	0.7	5	3	5
	Turística hotelera media	THM	80	50	20	500	20	0.45	1.0	0.55	4	12	0.7	5	3	5
	Campestre Residencial	CR	100	75	30	400	15	0.45	1.0	0.55	4	12	0.7	5	2	5
HABITACIONAL	Habitacional Campestre	CH	40		10	1000	25	0.15	0.25	0.20	2	8.4	0.5	5	3	3
	Habitacional unifamiliar	H1-U	80		20	340	12	0.50	1.0	0.60	2	8	5	3	3	-
	Habitacional multifamiliar	H1-M	80		20	500	15	0.50	1.20	0.60	3	9	5	3	3	-
	Habitacional unifamiliar	H2-U	160		40	250	10	0.50	1.20	0.60	3	9	5	2	3	-
	Habitacional multifamiliar	H2-M	160		40	500	15	0.50	1.20	0.60	3	9	5	3	3	-
	Habitacional unifamiliar	H3-U1	200		50	130	7.2	0.55	1.80	0.65	3	9	5	1.5	3	-
	Habitacional unifamiliar	H3-U2	240		60	110	7.2	0.60	1.80	0.70	3	9	5	1.5	3	-
	Habitacional multifamiliar	H3-M1	200		50	300	10	0.60	2.0	0.70	4	12	5	2	3	-
	Habitacional multifamiliar	H3-M2	240		60	300	10	0.60	2.0	0.70	4	12	5	2	3	-
	MIXTO: hab / com / serv / equipamiento	Centro urbano	CJ	240	150	60	250	10	0.70	2.4	0.8	4	12	0.6	5	-
Centro de barrio		C3	240		60	250	10	0.70	2.0	0.8	3	9	0.6	5	-	3
Mixto Comercios y serv		MCS	160	100	40	250	10	0.70	2.0	0.8	4	12	0.6	10	-	3
Corredor de servicios		CSC	160	100	40	250	10	0.70	2.0	0.8	4*	12*	0.6	10	-	3
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Regional	CSR	-	-	-	2000	25	0.70	2.0	0.8	3	9	0.3	5	2	3
	Industria Ligera, riesgo bajo	I	-	-	-	1000	20	0.60	1.80	0.70	3	12	0.4	6	-	4
EQUIPAMIENTO	Equipam. Regional	ER	-	-	-	-	-	0.60	1.80	-	3	0.2	5	2	5	-
	Espacios Verdes	EV	-	-	-	-	-	0.10	0.15	-	-	-	-	-	-	-
	Equipamiento Especial	EE	-	-	-	-	-	0.60	1.80	-	-	12	0.5	6	-	3
	Infraestructura	IN	-	-	-	-	-	0.70	2.10	-	-	12	0.5	6	2	5
CONSERVACION	Zona de conservación	AC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona de Protección	AP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

\*Ver Normas particulares páginas 172, 173 y 174.

ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE PUERTO MORELOS, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO

Figura 6. Tabla de Normas Generales y Restricciones de Edificación PDU vigente.

Es decir, el Plano de asignación de usos y destinos, establece la nomenclatura de TIPO, el cual determina el destino que se decidió dar a cada polígono territorial del centro de población, como determinación de orientar y definir su desarrollo urbano, el plano en la nomenclatura asignada al polígono no contiene ninguna clasificación de ZONA, por lo que se deberá considerar lo establecido en el apartado de Programas (punto 4.2) donde se la estructura del instrumento, se proyectaron los programas de planeación y administración urbana, los cuales contienen las obras de que se fijaron



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

como meta del programa para implementarse a corto, mediano y largo plazo, en el Centro de Población de Puerto Morelos.

En dichos proyectos se encuentran los principales elementos de equipamiento que se proyectaron en el Programa, necesarios para el desarrollo y funcionamiento de la localidad y su área de crecimiento, en el cual se establecieron sus prioridades según su dotación dentro de los plazos establecidos para servir a la población proyectada. Específicamente, la construcción de un edificio se encuentra considerada en el programa de “planeación y administración urbana” dentro del subprograma de “Administración Pública” en la línea de acción de Palacio Delegacional y Plaza Cívica en una meta de mediano y largo plazo con la corresponsabilidad de del sector público municipal y estatal, como se muestra en la siguiente tabla del propio PDU.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE PUERTO MORELOS											
PROGRAMA: PLANEACIÓN Y ADMINISTRACIÓN URBANA				METAS			CORRESPONSABILIDAD				
SUBPROGRAMA	LÍNEA DE ACCIÓN	DE ACCIONES	MONTO MILES DE PESOS	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO	MUNICIPIO	ESTADO	FEDERACIÓN	SECTOR PRIVADO	SECTOR SOCIAL
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	PALACIO DELEGACIONAL Y PLAZA CÍVICA	CONSTRUCCIÓN			X	X	X	X	X		

Figura 7. Tabla de Proyectos en PDU

En ese sentido, el análisis que se haga respecto a la determinación de que clasificación se deba otorgar al polígono, para determinar las normas generales y restricciones de edificación que se deberán observar dentro de la procedencia del proyecto.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Se deberá dar tal PRIORIDAD E IMPORTANCIA a lo establecido en el programa de planeación y administración urbana que se encuentra claramente definido en el Programa, ya que este, desde su concepción previó como ya se observó la CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO UNIDAD ADMINISTRATIVA/DELEGACIONAL Y PLAZA CIVICA.

Por lo que la autoridad en el ámbito de su competencia deberá observar de manera integral los contenidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, es decir EL PROGRAMA DE PLANEACIÓN Y ADMINISTRACIÓN URBANA, EL PLANO DE USOS DE SUELO, Y LOS LINEAMIENTOS Y RESTRICCIONES PARA CADA CASO. De acuerdo con esta descripción, el predio donde se desarrollará el proyecto tiene la clave E conforme al plano de usos de suelo; así mismo en los siguientes puntos, se señalan las diferentes clasificaciones de usos de suelo de equipamiento:

Numeral	Tipo	Nomenclatura
3.2.6.1	Zonas de Equipamiento Institucional	E.I.
3.2.6.2	Zonas de Espacios Verdes y Abiertos	E.V.
3.2.6.3	Zonas de Equipamiento Regional	E.R.
3.2.6.4	Zonas de Equipamiento Especial	E.E.
3.2.6.5	Zonas de Equipamiento de Infraestructura	I.N.

*Por lo que la clasificación que debe determinarse al predio en base al Proyecto es la de tipo Equipamiento con clave EI perteneciente a Equipamiento Institucional, en la cual se prevé la construcción de equipamiento Gobierno Municipal.*

*3.2.6.2 Zonas de Equipamiento Institucional. – Clave EI*



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Corresponden a la clave EI. Los predios, terrenos y edificaciones construidas en las zonas de equipamiento institucional, tipo EI, así como las construcciones de este tipo realizadas en zonas de usos mixtos, estarán sujetas al cumplimiento de la normatividad siguiente:

- Administración Pública.
- Administración local de recaudación fiscal.
- Centro tutelar para menores infractores.
- Centro de readaptación social.
- Gobierno Federal.
- Gobierno Estatal.
- Gobierno Municipal.
- Tribunales de Justicia.
- Oficinas legislativas.
- Oficinas de Hacienda.

Es importante señalar los siguientes puntos:

- a. Si bien en la sección descriptiva de usos del suelo del documento del Programa se señala la existencia de los usos y claves arriba referidos, en el propio Plano de Usos de Suelo, **únicamente aparece la clave E**
- b. Por otro lado, en la tabla de **Normas Generales y Restricciones de Edificación**, no se especifican parámetros para el uso de suelo de Equipamiento Institucional clave EI, únicamente para el resto de las zonas (y claves) de los equipamientos.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Volviendo a la redacción del punto **3.2.6.1. Zonas de Equipamiento Urbano**; donde señala que *comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias, rigiendo para ellas las normas aplicables a zonas mixtas barriales o subcentrales*; el Programa establece en el punto **3.2.3. Zonas de Uso Mixto**; que estas zonas son, entre otras, *aquellas zonas que comprenden instalaciones de equipamiento urbano*; donde además se especifica que en los casos de usos Mixto Barrial, *estos serán determinados en los proyectos de cada supermanzana y se ajustarán a los lineamientos establecidos por la Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez*. (ahora Municipio de Puerto Morelos); y señala que se trata de zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclada con usos comerciales y se servicio de carácter urbano general, que sirven en su totalidad o a un amplio sector de la población. De acuerdo con el Programa, existen diferentes tipos de zonas de usos mixtos:

**3.2.3.1 Centro Urbano – Clave CU**

**3.2.3.2 Comercial de Barrio – Clave C3**

**3.2.3.3 Corredor de Servicios, CSC.**

**3.2.3.4 Mixto Comercial y Servicios MCS.**

Las normas de estos usos de suelo son las que serían aplicables a la porción del uso de suelo con uso de suelo Equipamiento, de acuerdo con la descripción del punto **3.2.6.1 Zonas de Equipamiento** respecto a que a estas zonas *les regirán normas aplicables a zonas mixtas barriales o subcentrales*.

De acuerdo con este análisis de la vinculación del Proyecto, al predio donde se pretende desarrollar, le aplican parcialmente dos diferentes usos de suelo: H1-M



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Habitacional Multifamiliar Densidad Baja y E – Equipamiento, en cuanto a hace a este último uso, se consideró lo establecido tanto en el plano de usos de suelo donde se señala con la clave E, como en la descripción del mismo uso de suelo en el documento, específicamente en lo relativo a que:

- a. Son zonas para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias
- b. Les rigen las normas aplicables a zonas mixtas barriales o subcentrales
- c. Comprenden las zonas de equipamiento institucional

La constancia de uso de suelo emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano con numero de oficio MPM/SMDUE/0381/II2020 con expediente No. MPM-SMDUE-0381-B1-19-II-2020 fechado el 18 de febrero del 2020; señala de manera particular el uso de suelo y normas generales y restricciones de edificaciones aplicables al predio del Proyecto:

SUPERFICIE TOTAL DEL PROYECTO:	9,206.843 m <sup>2</sup>
USO DE SUELO PARCIAL:	E – Equipamiento
SUPERFICIE PARCIAL DE USO DE SUELO:	3,159.875 m <sup>2</sup>
USO DE SUELO PARCIAL:	H1-M – Habitacional Multifamiliar Densidad Baja
SUPERFICIE PARCIAL DE USO DE SUELO:	6,046.968 m <sup>2</sup>

El tipo de uso de suelo "E – Equipamiento" se define como uso de suelo de **Equipamiento Institucional** y las normas generales y restricciones de edificación aplicables a este, se establecen con base a lo estipulado por el punto **3.2.6.1. Zonas**



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

*de Equipamiento Urbano*, respecto a la aplicación de las normas de las zonas mixtas barriales o subcentrales, quedando los parámetros de la siguiente manera:

Uso de suelo parcial: Equipamiento Institucional – El

Coefficiente de ocupación del suelo: 0.70

Coefficiente de utilización del suelo: 2.0

Altura máxima en niveles: 3 niveles

Altura máxima en metros: 9 metros

Restricción frontal: 5 metros

Restricción lateral: -

Restricción posterior: 3 metros

Es importante señalar que además de lo establecido en el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 126, 145, 155 inciso a, c, d, f, de la Constitución Política del Estado de Quintana Roo; artículo 8 fracciones I, III, IV, V, VIII, de la Ley Estatal de Asentamientos Humanos; artículo 66 inciso a, c, d, f, de la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo, el propio Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos establece en el numeral identificado como 1.10.2 que respecto al control del desarrollo urbano que será el Municipio a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano la facultad de revisar anteproyectos y propuestas de obras con relación a la normatividad vigente en cuanto a restricciones, densidades alturas y usos de suelo para otorgar posteriormente las factibilidades de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción de obra nueva y expedir las constancias de compatibilidad urbanística.

*1.10.2. Control del Desarrollo Urbano*



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

*La Dirección General de Desarrollo Urbano, responsable principal de la gestión urbana, tiene las siguientes funciones:*

- *Revisar anteproyectos y propuestas de obras con relación a la Normatividad vigente en cuanto a restricciones, densidades alturas y usos de suelo para otorgar posteriormente las factibilidades de construcción.*
- *Otorgar o negar licencias de construcción de Obra Nueva, Ampliación, Registro de Obra, Prórroga, Remodelación, Demolición y Cambio de Proyecto que la Ciudadanía, los desarrolladores y los inversionistas ingresan para obtener la Licencia de Construcción basados en la Normatividad vigente de la Declaratoria de Usos y Destinos del Suelo y del Reglamento de Construcciones.*
- *Expedición de las Constancias de Compatibilidad Urbanística.*

En ese sentido el Municipio de Puerto Morelos cuenta con las facultades legales y constitucionales, para asignar la clave de clasificación que corresponde a la nomenclatura de equipamiento, la cual es EI toda vez que la construcción del Edificio Unidad Administrativa cumple con lo establecido en el PROGRAMA DE PLANEACIÓN Y ADMINISTRACIÓN URBANA, EL PLANO DE USOS DE SUELO, Y LOS LINEAMIENTOS Y RESTRICCIONES. Y este en ningún sentido contraviene a lo establecido en dicho instrumento.

Por lo que en conclusión se considera que se realiza correctamente la vinculación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos toda vez



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

que señala en su numeral 3.2.6 que las zonas de equipamiento urbano, comprenden las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias, rigiendo para ellas las normas aplicables a zonas mixtas barriales o subcentrales, según su ubicación y radio de servicio; dentro de esta clasificación se incluyen las zonas de equipamiento institucional, regional, especial, y de infraestructura, las cuales utilizarán la nomenclatura E, estas además se clasificarán en Zonas de Equipamiento Institucional, Zonas de Espacios Verdes y Abiertos, Zonas de Equipamiento Regional, Zonas de Equipamiento Especial y Zonas de Equipamiento de Infraestructura, que en el Plano de Usos de Suelo del Programa, únicamente se señalan polígonos con la clave E; hecho que fue constatado en la constancia de uso de suelo emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano y de igual manera se vincula correctamente con los proyectos de la vertiente de construcción de equipamiento institucional del mismo PDU.

#### VIII. La aportación de otros bienes y los aportantes;

Esta fracción no aplica al proyecto en cuestión.

#### IX. La rentabilidad social, mediante la evaluación del costo y beneficio del proyecto que muestre que este último es susceptible de generar un beneficio social neto bajo supuestos razonables; y en su caso el mecanismo de consulta a los pueblos indígenas que corresponda conforme a las disposiciones aplicables;



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

### **Nombre del Proyecto**

Construcción, conservación, operación y mantenimiento del edificio "Unidad de Servicios Administrativos Puerto Morelos, consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio" de Puerto Morelos, Quintana Roo.

### **Problemática identificada**

Actualmente las oficinas públicas de las dependencias y entidades de la administración municipal de Puerto Morelos están dispersas, lo que aumenta los tiempos de traslado de los usuarios para realizar sus trámites y dificultan la integración de servicios. La necesidad de arrendar inmuebles para albergar las oficinas gubernamentales demanda un gasto constante y, sobre todo, origina externalidades negativas a los ciudadanos, quienes deben desplazarse a diferentes puntos del centro de población según las oficinas a las que se dirigen, incurriendo en costos adicionales de transporte, por causa de estos desplazamientos.

### **Objetivo del Proyecto**

Se propone la construcción, equipamiento, operación y mantenimiento de la Unidad Administrativa Municipal Puerto Morelos, que se ubique en un predio de propiedad pública que, por un lado, permita concentrar en un solo lugar la mayor cantidad de dependencias y entidades de la administración municipal, y por otra parte, resulte accesible para la mayoría de los moradores y visitantes del municipio, con independencia del medio de transporte que elijan.

### **Localización geográfica**

El predio dispuesto para el proyecto se encuentra ubicado en el acceso de la Ruta de los Cenotes, en su intersección con la Carretera Federal 307.

### **Breve descripción del proyecto**



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

El proyecto consiste en la construcción y operación, en un predio del patrimonio municipal, de un edificio público administrativo que sea reconocido como unidad administrativa municipal y permita concentrar la mayor parte de los servicios y trámites que la administración municipal pone a disposición de los residentes y visitantes de Puerto Morelos, además de contar con explanadas y espacios abiertos de acceso público, que puedan funcionar como plaza cívica para la celebración de festividades y actos públicos, y para albergar instalaciones temporales.

#### **Monto de inversión**

El monto de inversión se calcula en 67 694 862.19 pesos.

#### **Horizonte de evaluación**

El horizonte de evaluación para este estudio es de veinte años, que se cuentan a partir del año siguiente al que comienza la ejecución de las obras constructivas.

#### **Identificación y descripción de los principales costos**

Se evalúan los siguientes costos directos del proyecto: Inversión y reinversiones para la construcción y equipamiento y acondicionamiento del inmueble; mudanza; operación y mantenimiento; costos de acceso al financiamiento; costos de depreciación y, en su caso, impuestos y gravámenes.

#### **Identificación y descripción de los principales beneficios**

Los principales beneficios del proyecto están relacionados con la obtención de significativos ahorros presupuestales (derivados, primordialmente, del hecho de que se podrá dejar de pagar arrendamiento de una gran cantidad de inmuebles actualmente ocupados por las oficinas y dependencias de la administración municipal); el incremento en el valor del patrimonio público; la disminución de la pérdida de tiempo para los usuarios atribuible a una menor dispersión y a una ubicación más accesible de las oficinas públicas; a la disponibilidad de más y mejores espacios para el aparcamiento de vehículos, y a la disponibilidad de una nueva plaza pública en la que



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

se pueden realizar eventos cívicos y convocatorias para el fomento turístico y el desarrollo económico y cultural de los residentes y visitantes del municipios.

### Indicadores de rentabilidad

El valor actual neto social ( $VAN_{Social}$ ) del proyecto resulta positivo, en tanto que la tasa interna de retorno social ( $TIR_{Social}$ ) es mayor que la tasa social de descuento utilizada para el cálculo, que es del diez por ciento lo que indica que el proyecto es rentable. Se analizaron dos escenarios: uno que incluye las obligaciones tributarias del municipio, y otro que las excluye, como se muestra en la siguiente tabla:

Indicadores de rentabilidad del proyecto para la construcción, equipamiento, operación y mantenimiento del edificio unidad administrativa municipal de Puerto Morelos		
Indicador	Escenario 1 <sup>(1)</sup>	Escenario 2 <sup>(2)</sup>
$VAN_{Social}$	\$ 17,374,660.16	\$ 117,970.59
$TIR_{Social}$	14.25%	10.04%

<sup>(1)</sup> El escenario 1 incluye obligaciones tributarias a cargo del municipio, y considera reinversiones. No incorpora el costo de la depreciación.

<sup>(2)</sup> El escenario 2 incorpora el costo de la depreciación, además de que no incluye obligaciones tributarias a cargo del municipio, y no considera reinversiones.

Cuadro 1. Indicadores de rentabilidad del proyecto.

Se realizó también el cálculo de la tasa de rentabilidad inmediata que, en todos los casos, fue mayor que la tasa social de descuento, indicando así que efectivamente, el momento óptimo de invertir es el año "0" ("cero") con los siguientes resultados:

Cálculo de la tasa de rentabilidad inmediata (TRI) para el proyecto							
Escenario 1 <sup>(1)</sup>				Escenario 2 <sup>(2)</sup>			
Indicador	VAN Inversión	Flujo neto	TRI	Indicador	VAN Inversión	Flujo neto	TRI
Año 1	\$74,350,185.02	\$55,554,010.29	74.72%	Año 1	\$64,094,987.09	\$52,987,648.73	82.67%

<sup>(1)</sup> El escenario 1 incluye obligaciones tributarias a cargo del municipio, y considera reinversiones durante el horizonte de evaluación. No incluye el costo de la depreciación.

<sup>(2)</sup> El escenario 2 no incluye obligaciones tributarias a cargo del municipio, y no considera reinversiones durante el horizonte de evaluación. Considera la depreciación.

Cuadro 2. Cálculo de la tasa de rentabilidad inmediata (TRI) para el proyecto de construcción, equipamiento, operación y mantenimiento del Edificio UAM de Puerto Morelos.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Asimismo, se calculó el costo anual equivalente (CAE) del proyecto, que permite compararlo con el costo de la situación sin proyecto, a flujos descontados mediante el empleo de la tasa social de descuento, como muestra la siguiente tabla:

Edificio Unidad Administrativa Municipal de Puerto Morelos: Comparación entre la situación sin proyecto y la situación con proyecto, a partir del costo anual equivalente (CAE)					
Concepto	Clave	Situación actual, sin proyecto		Situación con proyecto	
		Con impuestos	Sin impuestos	Con impuestos, con reinversión	Sin impuestos, con depreciación
Valor presente de todos los costos	VPC	\$115,027,634.07	\$99,161,753.51	\$154,317,616.56	\$148,281,151.33
Valor presente del valor de rescate	VPR	\$0.00	\$0.00	\$257,146.71	\$257,146.71
Tasa social de descuento	<i>r</i>	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
Horizonte de evaluación	<i>n</i>	21	21	21	21
CAE		\$13,300,000.00	\$11,465,517.24	\$17,813,147.82	\$17,115,185.21
Variación del CAE, en comparación con la situación actual				33.93%	49.28%

Cuadro 3. Comparación del costo anual equivalente para la situación sin proyecto y la situación con proyecto.

### Principales riesgos asociados a la ejecución y operación

Se proponen medidas de mitigación para los siguientes riesgos: De adquisición de terrenos; de demora en la aprobación de la adjudicación del contrato; de diseño; de sobrecostos en la construcción; de atrasos en el desarrollo de la construcción de las obras; operativo; de nivel de servicio; de discontinuidad del servicio; ambiental; de catástrofes naturales; de quiebra; riesgos contractuales; de determinación de la normatividad aplicable; de cambios en la legislación pertinente; de terminación del proceso de contratación; de conflicto social ajeno al proyecto; de interferencia de terceros; de demanda; riesgos tarifarios; de obsolescencia tecnológica; de incremento en el precio de los insumos; de nuevas inversiones; de bancabilidad; de tasa de interés y de tipo de cambio.

### Conclusión



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

El proyecto es rentable y conveniente para el interés público del municipio, debido a que genera una ganancia neta social, por lo que se recomienda su realización.

#### X. Las estimaciones del monto total de inversión y sus fuentes potenciales;

Con fundamento en lo establecido en el Artículo 15 fracción X, de la Ley de Asociaciones Público - Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, así como el Artículos 58 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público - Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, se emite el presente Documento de **EVALUACIÓN DE ESTIMACIONES DEL MONTO TOTAL DE INVERSIÓN Y FUENTES POTENCIALES**, para el Desarrollo del Proyecto de Inversión Público-Productiva bajo la figura de Asociación Público-Privada denominado "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUERTO MORELOS, CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO".

Para los efectos de este análisis, en aras de procurar su congruencia con los conceptos establecidos en la *Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo* y en su reglamento, si bien ninguno de esos dos instrumentos normativos expone en sus respectivos glosarios una definición prescriptiva del concepto de "ciclo del proyecto", de conformidad con la literatura especializada<sup>1</sup>, así como las diversas alusiones que la ley invocada y normas correlativas hacen de la locución "ciclo de vida del proyecto", el concepto que ocupa la atención central de esta sección será entendido aquí como aquella una secuencia lógica y planificada de actividades relacionadas entre sí, orientadas a la



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

materialización de una intención futura o destinadas al logro de un objetivo predeterminado, con duraciones previstas para cada una de ellas en lo individual y para los diversos conjuntos que derivan de su concatenación secuenciada, cuya realización implica el empleo sistemático de conjuntos bien definidos de recursos que se interrelacionan entre sí, a través de un proceso integrado por etapas claramente diferenciables.

#### **Etapa de financiamiento.**

El titular de la Secretaría Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología, quien fue designado como administrador del proyecto que aquí se examina en virtud del acuerdo adoptado por el honorable ayuntamiento de Puerto Morelos en la sesión ordinaria que órgano máximo del gobierno municipal celebró el martes 2 de julio de 2019, contando con el auxilio técnico y jurídico del ciudadano Tesorero Municipal y de los demás integrantes del grupo de trabajo que el honorable Cabildo instituyó a través del mismo acuerdo edilicio que se menciona, se definió en primer lugar un presupuesto preliminar de \$58,357,639.82 para la realización total de los trabajos que podría requerir, bajo condiciones normales, la ejecución de las obras de dotación, habilitación y rehabilitación de la infraestructura requerida por el proyecto, incluyendo los estudios técnicos especializados que deban efectuarse, pero sin considerar los costos relacionados con la obtención de permisos y autorizaciones, ni el impuesto al valor agregado.

A esa cantidad, obtenida conforme a los procedimientos y métodos de presupuestación de la obra pública institucionalizados para la administración portomorelense, conforme a lo previsto en las fracciones VII y VIII de la sección A) del artículo 35 del *Reglamento Orgánico de la Administración Pública*



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

*del Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, se adicionó el importe de los gastos y costos que, en su caso, deberían ser solventados por concepto de servicios relacionados con la ejecución de las obras civiles y de ingeniería, como la supervisión, las pruebas de control de calidad, las pruebas de funcionamiento y puesta en servicio, así como los costos indirectos de la obra y la previsión para ajuste de costos. Todo ello, con base en lo previsto por la fracción IX del artículo 14 de la Ley de Obras Públicas y servicios relacionados con las mismas del Estado de Quintana Roo.*

Asimismo, respecto de los conceptos anteriores, donde fuese aplicable, se consideró el importe del impuesto al valor agregado para llegar a un monto total de \$69,849,546.61, que refleja la cuantía referencial de los recursos que requeriría la administración municipal, o el ejecutor o conjunto de ejecutores de las obras para culminar los trabajos, conforme a los programas, parámetros y especificaciones definidos por el administrador del proyecto.

A partir de esa cuantía, habida cuenta de que un requerimiento de recursos de esa cuantía no podría ser solventado por la hacienda municipal con la previsión de recursos destinados para un solo ejercicio fiscal<sup>2</sup>, se hizo una estimación sobre los costos financieros que tendría para la hacienda municipal acceder a un volumen de financiamiento de esa cuantía, en condiciones similares a las que, en los años recientes, han prevalecido en los mercados de capital para las entidades públicas subnacionales del Estado mexicano —y específicamente las quintanarroenses—, relativas a la contratación de créditos, empréstitos o emisiones bursátiles de largo plazo.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

La descripción de las características hipotéticas y supuestos sobre los que fue construido dicho modelo financiero, y su impacto sobre el valor presente proyectado para la realización de las inversiones requeridas, se detallan en el documento relativo a los estudios de rentabilidad social que junto con este estudio conforman el expediente del proyecto.

### **Etapas de diseño.**

Las características, especificaciones, estándares de calidad e indicadores de gestión y de impacto relativos al proyecto que aquí se analiza, fueron definidas por el administrador y el grupo de trabajo designados por el gobierno municipal, mediante acuerdo de Cabildo del martes 2 de julio de 2019<sup>3</sup>, y se exponen con amplitud en los estudios dedicados a la descripción del servicio y a la viabilidad técnica, de construcción y la normativa técnica aplicable, que junto con este documento forman parte del expediente integrado.

Por lo que concierne al objeto de este análisis, que tiene que ver con la evaluación de estimaciones del monto total de inversión y fuentes potenciales, cabe señalar que la definición de características, especificaciones, estándares e indicadores utilizados para la estimación preliminar de los costos e inversiones requeridas, hasta la fase en la que ha sido integrado el presente análisis, se realizó a nivel perfil<sup>4</sup>, previendo que los estudios de mayor amplitud, tanto para la etapa de pre-inversión como la que en su momento correspondería a la realización de proyectos ejecutivos en la etapa de inversión, tendrían que ser realizados y pagados por el agente privado o conjunto de agentes privados que llegaren a ser adjudicados con el contrato de asociación público-privada.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

### **Etaapa de obtención de los bienes y autorizaciones requeridas.**

El desarrollador que, dado el caso, resulte seleccionado mediante el proceso de adjudicación del contrato de asociación público-privada propuesto para este proyecto, ejercerá derechos posesorios restringidos sobre la infraestructura que en virtud del referido proyecto se construya, se habilite o se rehabilite sobre bienes inmuebles del patrimonio municipal, en la inteligencia de que el municipio preservará el dominio sobre ellos.

La posesión, según la naturaleza jurídica del inmueble o inmuebles afectos al proyecto, del régimen legal en que se encuentren catalogados como bienes de dominio público o bienes de dominio privado<sup>5</sup>, podrá provenir de actos regulados por el derecho civil que autoricen el uso o usufructo del bien en cuestión por parte del desarrollador, o bien, de la figura jurídica de la concesión.

La consumación de los actos jurídicos generadores de los derechos posesorios y, en su caso, concesionales referidos en los párrafos anteriores, estará sujeta a la autorización del ayuntamiento y, cuando resulte aplicable, a la ratificación de la Legislatura del Estado, con las formalidades y reglas de mayoría que determinan la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo*, y las leyes que de una y otra dimanen.

De acuerdo con el modelo jurídico-financiero propuesto tentativamente para el desarrollo y estructuración del proyecto en cuestión, el reconocimiento, otorgado en favor de aquel desarrollador que resultare seleccionado, de los derechos posesorios sobre bienes inmuebles de propiedad municipal, no generará ni para el que otorga el bien, ni para el que lo



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

recibe, mayores cargas u obligaciones, sean o no tributarias, que las que derivarían estrictamente del contrato de asociación público-privada.

En todo caso, la obtención de bienes y la procuración de permisos y autorizaciones, cuando así fuese requerido, será gestionada y solventada por el desarrollador del proyecto o bien, en carencia de éste, por el agente privado o conjunto de agentes privados que, llegado el momento, fueren seleccionados para llevar a cabo el proyecto.

#### **Etapa de construcción.**

Los gastos e inversiones correspondientes a la etapa de construcción deberán ser solventados por la sociedad mexicana de propósito específico que, conforme a las previsiones de la *Ley de Asociaciones Público-Privadas del Estado y los Municipios de Quintana Roo*, fuese seleccionada como desarrollador del proyecto. A falta de ésta, por el agente privado o conjunto de agentes privados que, llegado el momento, fueren seleccionados para llevar a cabo el proyecto.

De acuerdo con estas previsiones, el municipio de Puerto Morelos obligado solamente al pago de la contraprestación al desarrollador una vez que se inicie la fase de prestación de los servicios, quedaría eximido de la responsabilidad de efectuar erogaciones de su presupuesto para solventar el importe de la realización de las obras civiles o de dotación, habilitación o rehabilitación de infraestructura que el proyecto requiere, y por tal razón no existe monto de egreso público que deba ser manifestado, que tenga como destino la realización directa de cualquiera de las actividades previstas para esta esta etapa del ciclo de vida del proyecto.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Así, como ya ha se expuesto previamente, la realización total de las inversiones requeridas para esta etapa de construcción, junto con la previsión de los riesgos que le serían asignados conforme al régimen de distribución establecido para el proyecto, estaría a cargo del desarrollador o, de manera directa o subsidiaria, el agente o agentes del ámbito privado que resultaran adjudicados con el correspondiente contrato de asociación público-privada.

En cualquier caso, la hacienda municipal sí podría incurrir en cierto tipo de erogaciones durante la etapa de construcción, relacionadas ciertamente con el proyecto de asociación público-privada, pero no vinculadas con tareas constructivas de manera directa: los pagos para gastos de administración del contrato de asociación público-privada y el mantenimiento de los gastos operativos que, en su caso —y solamente para aquellos casos en los que en el contrato respectivo no se hubiere pactado de manera explícita la transferencia a la parte proveniente del sector privado—, fueren requeridos para mantener en cierto nivel de funcionamiento la prestación de los servicios, en tanto está habilitada, liberada y entregada la nueva infraestructura.

En este punto es importante también señalar que, una vez construida en su totalidad la fase de construcción o de habilitación o rehabilitación de la infraestructura, o bien, cuando se hubieren concluido cada una de sus fases, el valor de las construcciones, equipamientos y dispositivos tecnológicos habilitados se registrarán en las cuentas de activo donde se consigna el valor del patrimonio municipal, conforme a las disposiciones normativas establecidas por el Consejo Nacional de Armonización Contable a través del *Acuerdo por el que se emiten las principales reglas de registro y valoración del patrimonio (elementos generales)*<sup>6</sup> y, en lo conducente, de los acuerdos





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

de emisión y modificación de las *Reglas Específicas del Registro y Valoración del Patrimonio*<sup>7</sup>.

Los valores y montos con los que sería reflejado este valor en la contabilidad gubernamental, y específicamente en las cuentas de activo, han sido ya explicitados en el estudio que muestra los resultados de la evaluación socioeconómica del proyecto bajo análisis, documento que junto con este y otros análisis integra el expediente del proyecto.

#### **Etapas de operación.**

Durante la etapa de operación (cuyo desarrollo será responsabilidad del desarrollador seleccionado para la ejecución del proyecto de asociación público-privada), las erogaciones realizadas por el municipio se limitarán al pago de la contraprestación al desarrollador, sumada a los gastos de administración del contrato y, en su caso, las erogaciones derivadas de los riesgos retenibles, de acuerdo con el régimen de distribución de riesgos que se establezca para el contrato.

El importe anual de dichos costos, de manera típica, se expone en la siguiente tabla:

Erogaciones anuales consideradas (año típico) <sup>1</sup>	
Concepto	Monto
Gastos de administración	\$968,000.00
Pagos al desarrollador (c/IVA)	\$19,488,000.00
Valor de los bienes públicos asignados (anualizado) <sup>2</sup>	\$123,311.34
Riesgo retenible (anualizado) <sup>2</sup>	\$3,222,936.30

<sup>1</sup>Los montos pueden variar de un año a otro, de acuerdo con la etapa del ciclo del proyecto.

<sup>2</sup>Los valores anualizados se calcularon utilizando la tasa de descuento libre de riesgo de 4%



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

### **Etapa de explotación.**

Para los fines que atañen a este proyecto, dado que no existe previsión de ingresos provenientes de terceras fuentes<sup>8</sup>, no existe diferenciación entre la etapa de operación y la etapa de explotación.

### **Etapa de mantenimiento.**

Durante la etapa de mantenimiento no está previsto que el municipio realice erogaciones distintas a las que ya fueron establecidas para cualquier año típico, durante la etapa de operación.

No obstante, durante esta etapa de mantenimiento, el desarrollador seleccionado se obligará a realizar las reinversiones que hubiere acordado contractualmente con el municipio, conforme a un programa de obras definido desde el inicio, orientadas a mantener vigente, actualizado y al menos inafectado el valor de la edificación y de su equipamiento.

### **Etapa de reversión a la terminación del contrato.**

El desarrollador seleccionado para la firma del contrato de asociación público-privada sí estará obligado contractualmente a realizar las reinversiones que resulten requeridas para, al menos, conservar íntegro el valor de las obras y de las infraestructuras habilitadas o rehabilitadas en virtud del proyecto, y cuando sea posible, a efectuar obras y acciones que acrecienten su plusvalía.

Como una forma de aproximación a la cuantificación de dichas obligaciones, en el modelo financiero hipotético desarrollado para esta etapa preliminar del proyecto, a nivel perfil<sup>9</sup>, se consideró que un requerimiento de inversiones equivalente a una cuarta



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

parte del valor de rescate de la infraestructura<sup>10</sup>, en el estudio que muestra la evaluación socioeconómica del proyecto, según el documento que al igual que éste forma parte del respectivo expediente.

### Conclusiones.

Con todo lo expuesto anteriormente, se ha constatado la validez y confiabilidad de los datos que permiten, del monto que representa el valor total del proyecto<sup>11</sup>, tasado en \$210,302,738.57 (doscientos diez millones, trescientos dos mil setecientos treinta y ocho pesos con cincuenta y siete centavos) a valor presente<sup>12</sup>, identificar de manera específica el importe los recursos que, de acuerdo con la definiciones establecidas en el artículo 2 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios y de los instrumentos normativos que de ella derivan, serían contabilizados como inversión pública productiva, y que totalizan una suma de \$58,357,639.82 (cincuenta y ocho millones, trescientos cincuenta y siete mil seiscientos treinta y nueve pesos con ochenta y dos centavos, en moneda nacional), sin considerar el Impuesto al Valor Agregado (IVA) ni los gastos relacionados con la obtención de la licencia de construcción y la supervisión de los trabajos. Tampoco está incluido el importe que podría representar la ocurrencia de situaciones de riesgo.

De acuerdo con el modelo propuesto, se necesitaría destinar para la realización del proyecto, una cuantía que el municipio pueda pagar, que no se sitúe muy por encima de lo que la hacienda municipal está erogando en la situación actual, sin proyecto. Se estima que el municipio podría disponer de recursos presupuestales para este fin, dentro de un margen razonable cercano a un tercio adicional de lo que está pagando actualmente. Con esta cantidad, la expectativa sería que, en virtud del



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

proyecto, la administración municipal reciba bienes y servicios al menos de la misma naturaleza de los que tiene actualmente.

Al plantear el proyecto en modalidad de asociación público-privada, se infiere que esta cuantía deberá reflejarse en una o varias partidas de erogaciones multianuales.

Debe tenerse en consideración que, en este último escenario, que corresponde a la realización del proyecto en modalidad de asociación público-privada, el municipio recibiría en sus haberes patrimoniales la ampliación por el valor de la infraestructura resultante, lo que no está considerado en el caso de la situación sin proyecto.

Una comparación de los costos aproximados que se realizarían anualmente en una y otra modalidad se muestran en la siguiente tabla:

Erogaciones anuales consideradas (año típico)			
Situación sin proyecto (no suma valor al patrimonio municipal)		Con proyecto APP (acrecienta el valor del patrimonio municipal)	
Gasto corriente anual		Erogaciones anuales consideradas	
Monto	Concepto	Concepto	Monto
\$10,000,000.00	Renta de oficinas	Gastos de administración	\$968,000.00
\$1,500,000.00	Mantenimiento menor (oficinas)	Pagos al desarrollador (c/IVA)	\$19,488,000.00
\$1,000,000.00	Accesorios/herramientas mtto.	Bienes públicos asignados (valor anualizado)	\$123,311.34
\$500,000.00	Jardinería y fumigación		
\$300,000.00	Seguridad y vigilancia		

Nota 1: No se presenta una sumatoria de los valores típicos anuales, debido a que los montos pueden variar de un año a otro, de acuerdo con la etapa del ciclo del proyecto.

Nota 2: No se incluyen los montos relativos a los riesgos que retendría el municipio en uno u otro modelo.

Nota 3: Los valores anualizados se calcularon utilizando una tasa de descuento libre de riesgo de 4%.

### Transferencias entre partidas de egreso.

Complementa este análisis la revisión de las asignaciones presupuestales en las partidas del presupuesto de egresos que podrían verse impactadas positivamente, bajo la forma de mayor eficiencia y ahorros fiscales obtenidos como resultado directo



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

de la realización del proyecto aquí estudiado. Bajo la lógica planteada, la reducción de cargos en estas partidas debería resultar lo suficientemente cuantiosa para compensar de manera significativa —y pretendidamente en su totalidad— la cantidad de recursos presupuestales plurianuales con la que habrían de ser dotadas las partidas de egreso en las que se consignarían los requerimientos de fondos destinados a cubrir las contraprestaciones que, en virtud del contrato de asociación público-privada, se estarían pagando mensualmente al desarrollador del proyecto.

Entre las partidas de egreso impactadas positivamente con ahorros se pueden destacar las siguientes:

Capítulo, concepto o partida	Asignación presupuestal 2020
Concepto 2400: “Materiales y artículos de construcción y de reparación”.	\$5,000,000.00
Partida 3221: “Arrendamiento de edificios”	\$10,000,000.00
Partida 3381: “Servicios de vigilancia”	\$300,000.00
Partida 3511: “Conservación y mantenimiento menor de inmuebles”	\$1,500,000.00
Partida 3591: “Servicios de Jardinería y Fumigación”	\$500,000.00
Capítulo 5000: “Bienes muebles, inmuebles e intangibles”	\$2,300,000.00
Capítulo 6000: “Inversión pública”	\$25,431,786.58
Concepto 7900: “Provisiones para contingencias y otras erogaciones especiales”	\$25,849,828.44
<i>... entre otros...</i>	

### Intercepción de fuentes de ingreso.

Otro punto importante es el que concierne a la intercepción de flujos de efectivo de la hacienda municipal para conferir certitud en el pago de las contraprestaciones y demás conceptos de erogación convenidos contractualmente: Dichos flujos de efectivo consisten en el señalamiento de ciertos ingresos tributarios, ya sea que estén catalogados como ingresos propios del municipio, o bien, como transferencias o aportaciones provenientes cada año del Presupuesto de Egresos de la Federación,



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

siempre que sean susceptibles de afectación, cesión o destino para que sean canalizados como garantía o como fuente de pago de las obligaciones contraídas.

Este tema de la vinculación de fuentes de ingreso con las erogaciones relacionadas con la ejecución del proyecto de asociación público-privada se aborda con mayor profundidad en el documento que, dentro de este mismo expediente, reporta las conclusiones del análisis de la viabilidad económica, financiera y presupuestal del referido proyecto.

#### **Acceso al financiamiento por parte del agente privado.**

Como parte de este análisis sobre las posibles fuentes de financiamiento, se constata asimismo que la persona o personas del ámbito privado que juntamente con el gobierno municipal se comprometerían con la realización del proyecto en virtud de un contrato de asociación público privada, tendrían la capacidad de acceder, en caso necesario y en las condiciones prevalecientes en los mercados de capital, a opciones de financiamiento proporcionadas por las instituciones del sistema financiero nacional, sin temor de que el costo del dinero ponga en riesgo la viabilidad del proyecto, ni en la etapa de dotación de la infraestructura ni en las etapas de operación del servicio, dada una contraprestación única mensual, a precios del 18 de febrero de 2020, de \$1,400,000.00 (un millón cuatrocientos mil pesos, sin centavos, en moneda nacional), sin considerar el Impuesto al Valor Agregado, pagadera a partir del momento en que el desarrollador comience a prestar efectivamente el servicio requerido por la administración municipal y vigente durante toda la vida del proyecto.

En este punto, para comprobar que el proyecto efectivamente despertaría el interés de posibles participantes del ámbito privado que quisieran aliarse con el municipio



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

mediante el esquema de asociación público-privada, se construyó un modelo financiero referencial sobre el costo que podría tener en los mercados financieros nacionales el agente privado en cuestión, además de estimar el monto del capital que tendría que aportar como capital de riesgo y los rendimientos que podría esperar de esa inversión a lo largo del período. En aras de esos objetivos, el modelo se construyó bajo los siguientes supuestos:

- La tasa de interés a la que podría acceder el agente privado se calculó en el valor de la Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (TIIE)<sup>13</sup> más una sobretasa de 7.6 puntos porcentuales (setecientos sesenta puntos base<sup>14</sup>), en un esquema de financiamiento a veinte años y con un perfil de amortizaciones de forma sigmoidea, similar al que se propuso para el modelo hipotético con el que la entidad pública podría acceder al financiamiento<sup>15</sup> en el caso de que el modelo elegido fuera aquel en el que el municipio realiza las obras de construcción y habilitación o rehabilitación de la infraestructura con sus propias capacidades y recursos.
- El monto del financiamiento que debería obtener el agente privado en los mercados financieros nacionales sería equivalente al ochenta por ciento de la inversión requerida para el proyecto, incluido el importe del impuesto al valor agregado y los recursos requeridos para aquellos servicios adicionales requeridos, relacionados directamente con la ejecución de las obras civiles y con la habilitación o rehabilitación de la infraestructura, como el costo de las licencias y autorizaciones, la realización de proyectos



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

ejecutivos y el pago por servicios de supervisión de las obras. Para el caso que se analiza, el monto a financiar sería de \$55,879,637.29

- El monto del capital de riesgo (llamado '*equity*' en el argot financiero) que tendría que aportar el agente privado sería el equivalente al veinte por ciento del monto total de las inversiones requeridas (calculadas en los mismos términos que se señalan en el párrafo anterior), en la inteligencia de que esa suma debería ser exhibida al inicio de los trabajos. Para el caso que se analiza, la cantidad a aportar sería de \$13,969,909.32
- El plazo del proyecto, es decir, el número de años sobre los que se extendería del contrato de asociación público-privada, se ajustó a veinte, sin excluir el lapso correspondiente a la etapa constructiva o de dotación inicial de la infraestructura, dando por entendido que las contraprestaciones que el municipio pagaría al desarrollador no se comenzarían a devengar sino a partir del momento del inicio de operaciones, y las erogaciones por este concepto no se extenderían más allá del plazo de vigencia del contrato.
- El monto de los ingresos para el desarrollador provendría únicamente del pago de las contraprestaciones del municipio que, para efectos del modelo, excluyó de su cálculo el Impuesto al Valor Agregado.
- El valor de las reinversiones que el desarrollador tendría que hacer para cumplir el cometido de mantener, al final del proyecto y conforme a los parámetros determinados por la autoridad municipal, se estimó en una cuarta parte del valor esperado de las infraestructuras habilitadas o rehabilitadas<sup>16</sup>, y se introdujo en el





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

cálculo de los flujos de entradas y salidas del desarrollador en la etapa final del proyecto.

Los datos sobre los flujos esperados de ingreso y de egreso del desarrollador durante el desarrollo del proyecto, según el modelo hipotético construido, se muestran en la siguiente tabla:

Flujos estimados de ingreso y egreso para el desarrollador en el modelo de APP						
Año	Contraprestación al desarrollador	Capital de riesgo y reinversiones	Pago del financiamiento	Costos de operación	Impuestos	Flujos netos
0	\$0.00	\$13,969,909.32	\$7,075,769.83	\$0.00	\$0.00	-\$21,045,679.15
1	\$12,600,000.00		\$7,175,388.56	\$3,118,363.59	\$691,874.35	\$1,614,373.49
2	\$16,800,000.00		\$7,319,031.28	\$3,090,014.83	\$1,917,286.17	\$4,473,667.72
3	\$16,800,000.00		\$7,514,010.64	\$3,061,666.07	\$1,867,296.99	\$4,357,026.30
4	\$16,800,000.00		\$7,755,922.38	\$3,033,317.31	\$1,803,228.09	\$4,207,532.21
5	\$16,800,000.00		\$8,021,204.62	\$3,004,968.55	\$1,732,148.05	\$4,041,678.78
6	\$16,800,000.00		\$8,265,276.96	\$2,976,619.79	\$1,667,430.97	\$3,890,672.27
7	\$16,800,000.00		\$8,435,045.88	\$2,948,271.03	\$1,625,004.93	\$3,791,678.16
8	\$16,800,000.00		\$8,489,954.19	\$2,919,922.27	\$1,617,037.06	\$3,773,086.47
9	\$16,800,000.00		\$8,415,417.46	\$2,891,573.51	\$1,647,902.71	\$3,845,106.32
10	\$16,800,000.00		\$8,221,277.36	\$2,863,224.75	\$1,714,649.37	\$4,000,848.52
11	\$16,800,000.00		\$7,930,759.97	\$2,834,875.99	\$1,810,309.21	\$4,224,054.83
12	\$16,800,000.00		\$7,569,341.02	\$2,806,527.23	\$1,927,239.53	\$4,496,892.23
13	\$16,800,000.00		\$7,158,916.19	\$2,778,178.47	\$2,058,871.60	\$4,804,033.74
14	\$16,800,000.00		\$6,715,760.87	\$2,749,829.71	\$2,200,322.82	\$5,134,086.59
15	\$16,800,000.00		\$6,251,885.51	\$2,721,480.95	\$2,347,990.06	\$5,478,643.48
16	\$16,800,000.00		\$5,774,435.10	\$2,693,132.19	\$2,499,729.81	\$5,832,702.89
17	\$16,800,000.00		\$5,288,528.81	\$2,664,783.43	\$2,654,006.33	\$6,192,681.43
18	\$16,800,000.00		\$4,797,591.74	\$2,636,434.67	\$2,809,792.08	\$6,556,181.51
19	\$16,800,000.00		\$4,303,638.39	\$2,608,085.91	\$2,966,482.71	\$6,921,792.99
20	\$16,800,000.00	\$17,894,875.28	\$0.00	\$2,551,388.39	\$0.00	-\$3,646,263.67

Con base en las premisas anteriores, se determina que el proyecto puede resultar atractivo para los posibles inversionistas del ámbito privado que aportarían el capital de riesgo, considerando que la tasa interna de retorno que obtendrían sobre el monto de la inversión sería de 17.56%, cantidad que se sitúa por encima de los rendimientos de los principales instrumentos de deuda del gobierno mexicano, como se muestra en la siguiente tabla:



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

TIR equity vs. tasas referenciales	
Instrumento	Diferencia en puntos porcentuales
Cetes a 28 días:	13.27
Cetes a 91 días:	13.22
Cetes a 182 días:	13.19

Para establecer este comparador, el valor de las tasas referenciales se calculó con base en la información obtenida de los medios oficiales de divulgación del Banco de México, como se muestra en la tabla siguiente:

Tasas de rendimiento referenciales				
Fechas de subasta:	19/11/2020	26/11/2020	03/12/2020	Promedio
Cetes a 28 días:	4.24	4.28	4.35	4.29
Cetes a 91 días:	4.35	4.32	4.34	4.34
Cetes a 182 días:	4.39	4.32	4.39	4.37

Fuente: Banco de México. Sistema de información económica: Subasta y colocación de valores. Disponible en internet, en: <https://www.banxico.org.mx/SielInternet/>

[Consulta: 7 de diciembre de 2020]

Es importante señalar que, de acuerdo con el modelo hipotético construido, la obtención de esos resultados estaría condicionada al logro, por parte del desarrollador, de ciertos objetivos que se consideran clave para el proyecto:

- Lograr, durante el ciclo de vida del proyecto, que los costos operativos se mantengan en un nivel más o menos similar al que ha venido erogando el municipio por conceptos similares. En el modelo analizado se consideró una diferencia de tan solo 0.1% en comparación con los costos operativos actuales del municipio. La siguiente tabla muestra la comparación entre los



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

costos operativos en los que incurre la administración pública municipal, frente a los costos operativos que incurriría el desarrollador privado, de acuerdo con el modelo hipotético construido:

Comparador de costos operativos (OPEX)				
Año	Privado (modelo hipotético)	Administración pública (actuales)	Diferencia de costos entre el privado y el ente público	Diferencia porcentual
1	\$3,118,363.59	\$2,844,827.59	\$273,536.01	9.62%
2	\$3,090,014.83	\$2,844,827.59	\$245,187.25	8.62%
3	\$3,061,666.07	\$2,844,827.59	\$216,838.49	7.62%
4	\$3,033,317.31	\$2,844,827.59	\$188,489.73	6.63%
5	\$3,004,968.55	\$2,844,827.59	\$160,140.97	5.63%
6	\$2,976,619.79	\$2,844,827.59	\$131,792.21	4.63%
7	\$2,948,271.03	\$2,844,827.59	\$103,443.45	3.64%
8	\$2,919,922.27	\$2,844,827.59	\$75,094.69	2.64%
9	\$2,891,573.51	\$2,844,827.59	\$46,745.93	1.64%
10	\$2,863,224.75	\$2,844,827.59	\$18,397.17	0.65%
11	\$2,834,875.99	\$2,844,827.59	-\$9,951.59	-0.35%
12	\$2,806,527.23	\$2,844,827.59	-\$38,300.35	-1.35%
13	\$2,778,178.47	\$2,844,827.59	-\$66,649.11	-2.34%
14	\$2,749,829.71	\$2,844,827.59	-\$94,997.87	-3.34%
15	\$2,721,480.95	\$2,844,827.59	-\$123,346.63	-4.34%
16	\$2,693,132.19	\$2,844,827.59	-\$151,695.39	-5.33%
17	\$2,664,783.43	\$2,844,827.59	-\$180,044.15	-6.33%
18	\$2,636,434.67	\$2,844,827.59	-\$208,392.91	-7.33%
19	\$2,608,085.91	\$2,844,827.59	-\$236,741.67	-8.32%
20	\$2,551,388.39	\$2,844,827.59	-\$293,439.19	-10.31%
Diferencia promedio:				0.10%

- En estrecha relación con el objetivo anterior, obtener una reducción progresiva en el monto de sus propios costos operativos, a una tasa promedio anual de al menos 1.05%. Los datos del modelo



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

hipotético del que surge este objetivo se muestran en la siguiente tabla:

Comparador de los costos operativos (OPEX) esperados, año con año		
Año	OPEX (Desarrollador)	Reducción esperada respecto del año previo
1	\$3,118,363.59	
2	\$3,090,014.83	-0.91%
3	\$3,061,666.07	-0.92%
4	\$3,033,317.31	-0.93%
5	\$3,004,968.55	-0.93%
6	\$2,976,619.79	-0.94%
7	\$2,948,271.03	-0.95%
8	\$2,919,922.27	-0.96%
9	\$2,891,573.51	-0.97%
10	\$2,863,224.75	-0.98%
11	\$2,834,875.99	-0.99%
12	\$2,806,527.23	-1.00%
13	\$2,778,178.47	-1.01%
14	\$2,749,829.71	-1.02%
15	\$2,721,480.95	-1.03%
16	\$2,693,132.19	-1.04%
17	\$2,664,783.43	-1.05%
18	\$2,636,434.67	-1.06%
19	\$2,608,085.91	-1.08%
20	\$2,551,388.39	-2.17%
Reducción promedio:		-1.05%

El abordaje de los impactos fiscales y financieros relacionados con la depreciación del inmueble amerita una explicación detallada. En primer término, se debe mencionar que el impacto de este factor fue estimado para dos escenarios distintos: Uno en el que la depreciación total del edificio ocurriría en cincuenta años, plazo coincidente con las normas y prácticas habituales en la contabilidad gubernamental, y otro en el que la depreciación total ocurriría en un lapso total de ciento dieciocho años, considerando que esa es la estimación de la vida útil del inmueble, dadas las características constructivas y materiales con los que se está proyectando su construcción. Para el primer caso, el impacto anual de la depreciación sería de \$1,396,990.93 (un millón, trescientos noventa y seis mil novecientos noventa pesos con noventa y tres centavos), y para el segundo, el importe de la depreciación ascendería anualmente



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

a \$591,945.31 (quinientos noventa y un mil novecientos cuarenta y cinco pesos con treinta y un centavos).

La depreciación no fue incluida en el anterior despliegue de los flujos de efectivo del desarrollador del proyecto por las siguientes cuatro razones:

- En primer lugar, porque el impacto de esta pérdida de valor no afecta el patrimonio del desarrollador, sino, en todo caso, el del municipio, que en ningún momento se desprenderá de la propiedad del inmueble.
- En segundo lugar, porque —si existen condiciones de licitud que lo permitan y así se establece en los documentos de la relación contractual entre el municipio y el desarrollador privado— es posible valerse de alguna estrategia legal para deducir su cuantía de las obligaciones tributarias a cargo de los administradores, responsables o propietarios del proyecto, situación que, en tal caso, mantendría los flujos de efectivo en una situación similar a la que ya fue estudiada.
- En tercer lugar, porque no se consideró el valor de la depreciación en las especificaciones del modelo elegido para hacer comparable la alternativa de la asociación público-privada con otra opción en la que el gobierno municipal realiza el proyecto por sus propios medios, bajo el razonamiento de que, en cualquier caso, la obligación del municipio de reflejarla en su contabilidad, de conformidad con las normas de observancia general que rigen la administración del patrimonio público inmobiliario, en la práctica solo existe para propósitos registrales y de actualización de la información pública, y su cuantía puede ser compensada si existen evidencias de que las inversiones realizadas para el



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

mantenimiento, remozamiento, rehabilitación o conservación del bien en cuestión permite la conservación de su valor original.

- Finalmente, en línea con el razonamiento anterior, porque en el modelo aprobado para el proyecto de inversión que se analiza está considerada la realización de reinversiones en algún momento durante la vida del proyecto, por un importe equivalente a la cuarta parte de la cuantía destinada a la inversión inicial. Ese caudal de recursos se considera suficiente para que el inmueble no pierda su valor, compensando así cualquier impacto financiero que pudiera derivarse de la depreciación.

No obstante, si se quisiera impactar los flujos del proyecto con el valor de la depreciación, calculada en un escenario de cincuenta años de vida útil del inmueble, aun así, quedaría garantizada la rentabilidad del desarrollador, a quien correspondería una tasa interna de retorno del orden de 10.73 puntos porcentuales, es decir, aproximadamente el triple del valor de las tasas de rendimiento referenciales. Este impacto se muestra en la siguiente tabla:

<i>Impacto</i>	<i>Sin estrategia fiscal</i>
Depreciación	Flujos netos tras la depreciación
\$0.00	-\$21,045,679.15
\$1,396,990.93	\$217,382.56
\$1,396,990.93	\$3,076,676.79
\$1,396,990.93	\$2,960,035.37
\$1,396,990.93	\$2,810,541.28
\$1,396,990.93	\$2,644,687.85
\$1,396,990.93	\$2,493,681.34
\$1,396,990.93	\$2,394,687.23
\$1,396,990.93	\$2,376,095.54



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

\$1,396,990.93	\$2,448,115.39
\$1,396,990.93	\$2,603,857.59
\$1,396,990.93	\$2,827,063.90
\$1,396,990.93	\$3,099,901.29
\$1,396,990.93	\$3,407,042.81
\$1,396,990.93	\$3,737,095.66
\$1,396,990.93	\$4,081,652.54
\$1,396,990.93	\$4,435,711.96
\$1,396,990.93	\$4,795,690.50
\$1,396,990.93	\$5,159,190.58
\$1,396,990.93	\$5,524,802.06
\$1,396,990.93	-\$5,043,254.61

TIR Privado:	12.82%
--------------	--------

Las únicas aportaciones para el proyecto distintas a numerario, que provendrían de la administración pública municipal, consistirían en la afectación del predio donde se construiría el centro de servicios a los ciudadanos; es decir, donde en virtud del proyecto se asentaría el Edificio Unidad Administrativa Puerto Morelos.

Es preciso aclarar en este punto que dicha afectación, según lo dicte mayoría de al menos dos terceras partes el honorable Ayuntamiento portomorelense, adquiriría jurídicamente la forma de una reserva de dominio, o bien, sería producto de la suscripción de algún tipo de contrato de comodato, uso, usufruto o de alguna otra naturaleza análoga regulada por el derecho civil o administrativo, incluida la hipotética posibilidad de constituir con él garantías reales, sin exceder en ninguno de estos casos el periodo total de vida del proyecto hasta su cabal liquidación y, lo más importante, sin que llegue a implicar la realización de actos jurídicos que supongan la traslación de dominio en favor de terceras personas ajenas al municipio de Puerto Morelos o de las



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

personas jurídicas que formen parte de la administración pública paramunicipal, o sobre las que el municipio tenga la potestad del control.

Para los efectos de este análisis, con las acotaciones antes señaladas, el valor total de los bienes públicos asignados al proyecto en estudio es equivalente al valor comercial de predio a afectar, estimado en \$1.729,954.50, según avalúo de fecha 7 de junio de 2019, suscrito por el perito valuador Roberto Ávila Díaz, con número de inscripción 105 en el Registro Estatal de Peritos Valuadores para el Estado de Quintana Roo.

Otra referencia pertinente del importe económico de los bienes a aportar por el municipio es la contenida en la cédula catastral del predio en cuestión, de fecha 4 de agosto de 2019 y con número de folio 0001270, que fija el valor del terreno en \$1,572,689.95

**XI. La viabilidad económica y financiera, considerando los plazos de construcción y de prestación del servicio que correspondan;**

En los estudios sobre la rentabilidad social y sobre las estimaciones del monto total de inversión y sus fuentes potenciales, que junto con el presente análisis son parte del expediente del proyecto de al que este documento hace referencia, se demostró con amplitud que, para solventar las inversiones requeridas, es palmaria la posibilidad de obtener, dada la coyuntura económica prevaleciente y en las condiciones normales de funcionamiento de los mercados domésticos de capital, el financiamiento requerido, en la cuantía necesaria y con la oportunidad suficiente, para realizar las obras planeadas de construcción y de habilitación o rehabilitación de la infraestructura.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Esta afirmación aplica lo mismo para el municipio, que tendría a su alcance —previa autorización de la Legislatura estatal— la contratación de empréstitos o la emisión de certificados bursátiles, como también es aplicable para aquellos agentes privados que, interesados en aliarse con el municipio, tendrían la opción de realizar operaciones de crédito con instituciones del sistema bancario mexicano, o bien, la de acudir a una colocación de títulos en la bolsa de valores. Los únicos prerequisites, en uno u otro caso, serían la demostración de solvencia y capacidad crediticia, y la obtención de las autorizaciones pertinentes para dotar al proyecto con una adecuada estructura jurídico-financiera.

En los mismos estudios señalados se evidenció, mediante la cuantificación de las compensaciones que se observarían entre aquellas partidas presupuestales que obtendrían ahorros y aquellas otras que necesitarían asignaciones de fondos para solventar las erogaciones demandas por el proyecto, que las finanzas públicas del municipio tienen la capacidad de solventar las erogaciones requeridas para la realización del proyecto, en la inteligencia de que éstas, condicionadas a la autorización de la Legislatura estatal otorgada por las dos terceras partes de sus miembros, implicarán para el municipio de Puerto Morelos la adquisición de obligaciones de largo plazo únicamente para responder por el pago de las contraprestaciones pactadas con el desarrollador, durante toda la vida del proyecto.

A partir de esos razonamientos, confirmada la validez de los datos aportados por el resto de los estudios y análisis que integran el expediente, el presente estudio se propone verificar la capacidad de las finanzas públicas municipales para llevar a cabo el proyecto en examen, dentro de los límites que establecen la Ley de Disciplina



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, la Ley de Deuda del Estado de Quintana Roo y sus Municipios, y las normas correlativas que de uno y otro ordenamiento dimanen.

Como ha sido reiterado por el resto de los documentos integrados al expediente, el monto de la inversión pública productiva asociada al objeto de inversión aquí analizado ascendería a \$58,357,639.82, incluyendo la realización de los proyectos ejecutivos, de los estudios y preparaciones particulares para el desarrollo de las ingenierías y todos los trabajos preparatorios sobre el terreno, pero sin considerar lo relativo a los costos de gestoría y supervisión y sin agregar tampoco el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Sobre esta base, como punto de partida para los objetivos que se persiguen en este estudio, se emite la afirmación inequívoca de que el monto de la inversión a realizar no rebasa el techo de financiamiento neto establecido anualmente para el municipio, cuyo valor, en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios y considerando que la hacienda pública de Puerto Morelos se ubica en un nivel de endeudamiento sostenible, equivale al 15% de sus ingresos de libre disposición, esto es, \$60,600,820.05, tomando como base de cálculo los valores asentados en la Ley de Ingresos del Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2020.

En ese mismo orden de ideas, se pudo constatar que el importe total de la inversión pública productiva que sería habilitada como parte del proyecto aquí dictaminado (habida cuenta de que el municipio no tiene obligaciones ni financiamientos inscritos ni en el Registro Público Único de Financiamientos y Obligaciones de Entidades Federativas y Municipios que administra la Secretaría de Hacienda y Crédito Público



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

del Poder Ejecutivo de la Unión, ni en el Registro Estatal de Obligaciones y Financiamientos del Estado, que administra la Secretaría de Finanzas y Planeación del Poder Ejecutivo estatal) no compromete el estatus que tiene reconocido el municipio como entidad pública con nivel de endeudamiento sostenible dentro del Sistema de Alertas instituido por la ya citada Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios.

Sobre este particular, cobra relevancia lo establecido en el decreto número 008 de la honorable XVI Legislatura Constitucional del Estado, Por el que se expide la Ley de Ingresos del Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2020, cuyo Anexo 3, "Descripción de los riesgos relevantes para las finanzas públicas del municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo", expone en su párrafo conclusivo la siguiente aseveración:

«...es preciso señalar que actualmente el Municipio de Puerto Morelos no cuenta con endeudamientos o financiamientos que pudiesen generar un riesgo relevante para las finanzas municipales».

Ciertamente, en la fecha en la que se elaboró este estudio, en relación con el municipio de Puerto Morelos, no había información específica publicada en el microsítio sobre disciplina financiera de las entidades federativas y los municipios que administra la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de la Administración Pública Federal<sup>1</sup>, de manera que no fue posible obtener una validación oficial de la posición del municipio en el Sistema de Alertas que instituye la precitada Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, ni para para el año 2018 ni para el 2019.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

No obstante, dada la información ya expuesta previamente sobre la ausencia de obligaciones o financiamientos de largo plazo a cargo del municipio, es posible afirmar que su posición en el mencionado Sistema de Alertas se encuentra en semáforo en verde, es decir, en un nivel de endeudamiento sostenible, debido a que, con los datos disponibles sobre la situación de las finanzas públicas, pueden estimarse calificaciones que obtiene en los siguientes tres indicadores:

- En el indicador relativo a la sostenibilidad de la deuda, que mide la proporción que representa la deuda pública y las obligaciones sobre el volumen de los ingresos de libre disposición del municipio, la posición de Puerto Morelos, dada la ausencia de obligaciones y financiamientos, debe encontrarse en semáforo verde, de acuerdo con los parámetros publicados en el Acuerdo de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por el que se dan a conocer los valores que determinan los límites de los rangos bajo, medio y alto de los municipios, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 31 de octubre de 2017, donde se establece, como límite para considerar que la hacienda municipal se encuentra en situación saludable —y que, por ende, le corresponde el semáforo en verde—, una proporción del 60% en la relación de las variables señaladas.

- En el indicador vinculado con la capacidad de pago, que mide la proporción que representa el servicio de la deuda y el pago de obligaciones sobre el monto de los ingresos de libre disposición, y para el que se establece un límite del 5% en la relación de dichas variables para considerar un valor bajo y asignar un semáforo verde, ocurre para Puerto Morelos una situación análoga a la sustentada en relación con el indicador precedente, de modo que la posición asignada debería ubicarse precisamente en ese



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

semáforo verde, conforme a los términos del acuerdo del 31 de octubre de 2017 referido en el párrafo precedente.

- Finalmente, en el indicador que refleja la capacidad financiera del municipio para hacer frente a sus obligaciones contratadas a plazos menores a un año, que pone en relación la suma de las obligaciones a corto plazo y de los adeudos con proveedores y contratistas con el monto de los ingresos totales, la más reciente información oficial publicada por el municipio de Puerto Morelos en su portal de transparencia<sup>4</sup>, correspondiente al tercer trimestre del ejercicio 2019 (es decir, con información actualizada hasta el 30 de septiembre de 2019), en el documento intitulado "Estado analítico de la deuda y otros pasivos", se reportan pasivos de corto plazo con un saldo total al final del período por \$73,764.191.67, cantidad que corresponde a la sumatoria de los siguientes conceptos:

Deuda y otros pasivos del municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo  
(Período del 1 de enero al 30 de septiembre de 2019)

Concepto

Saldo al final del período

Deuda interna: Títulos y valores

\$6.333,333.36

Otros pasivos a corto plazo

\$67,430,858.31

Total de deuda y otros pasivos

\$73,764.191.67



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

De mantenerse en esos niveles la cantidad de pasivos de corto plazo, la cifra en cuestión se hallaría dentro del intervalo comprendido entre el 15.0% y el 25.0% de los ingresos totales, si se toma como base para el cálculo el monto total de la previsión de ingresos modificada, reportado oficialmente por el municipio en sus estados financieros correspondientes tercer trimestre de 2019, que es la misma base de comparación para la información suministrada:

Ingresos totales del municipio de Puerto Morelos (información reportada en los estados financieros al tercer trimestre de 2019)

Intervalo de valores para el rango medio (semáforo amarillo) del indicador de obligaciones a corto plazo y proveedores y contratistas sobre ingresos totales de los municipios al que se refiere el artículo 44 fracción III de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios

Concepto

Previsión de ingresos modificada

Ingresos totales (100%)

\$453,594,479.84

Límite inferior en el rango medio (15%)

\$68,039,171.90

Límite superior para el rango medio (25%)

\$113,398,619.96

Fuente: Estimación propia, con datos sobre el presupuesto de ingresos modificado, consignada en el Estado analítico de ingresos del municipio de Puerto Morelos para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2019. Disponible en: <<https://www.puertomorelos.gob.mx/detalleac.php?f=46>> [Consulta: 20 de febrero de 2020]



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

En este escenario, en los términos del artículo 6 fracción III Reglamento del Sistema de Alertas 5, así como en lo establecido en el artículo tercero del ya citado Acuerdo por el que se dan a conocer los valores que determinan los límites de los rangos bajo, medio y alto de los municipios, el municipio de Puerto Morelos se ubicaría en el rango medio de este tercer indicador diseñado para catalogar a las entidades públicas estatales municipales de acuerdo con su nivel de endeudamiento, lo que le significaría una posición en semáforo amarillo, según los instrumentos de medición diseñados para el Sistema de Alertas.

Con base en los datos anteriores, en los términos que establece el artículo 14, fracción I inciso b) del Reglamento del Sistema de Alertas, al municipio de Puerto Morelos deberá corresponderle una posición correspondiente al nivel de endeudamiento sostenible (o sea, semáforo verde) en la clasificación global del multicitado Sistema de Alertas, considerando que, por un lado, el primer indicador (deuda pública y obligaciones sobre ingresos de libre disposición) se ubica en el rango bajo, mientras que los indicadores restantes se ubican, uno en el rango medio y el otro en el rango bajo.

Previsión de continuidad en el Sistema de Alertas en caso de realizarse el proyecto.

Dando continuidad al orden de ideas que se aborda, el monto de la inversión comprometida para el proyecto que aquí se examina se encontraría lejos de alcanzar siquiera el límite de \$242,403,280.20, que representarían el 60% de los ingresos de libre disposición con los que cuenta la hacienda municipal, y que fijan la frontera para



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

ocasionar un cambio de posición en el Sistema de Alertas por lo que concierne al primer indicador.

De manera similar se valora que el importe de \$16,800,000.00 a precios del 18 de febrero de 2020, equivalente al monto de las contraprestaciones anuales que se pagarían al desarrollador durante el período de ejecución del proyecto, descontando el importe del Impuesto al Valor Agregado (IVA), no rebasa el tope de \$20,200,273.35, que equivale al 5% sobre los ingresos de libre disposición que establece la normatividad para el monto total anual que es posible erogar por servicio de la deuda y pago de obligaciones, sin cambiar el estatus del municipio en el Sistema de Alertas. Lo anterior, en los términos que dispone en el artículo segundo del Acuerdo por el que se dan a conocer los valores que determinan los límites de los rangos bajo, medio y alto de los municipios, en relación con el artículo 44 fracción II de la multicitada Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, y los artículos 6 fracción II y 8 del Reglamento del Sistema de Alertas.

Disponibilidades futuras.

La información oficial reportada en los anexos del decreto número 008 de la honorable XVI Legislatura Constitucional del Estado, Por el que se expide la Ley de Ingresos del Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2020, presenta cifras consolidadas, proyectadas o estimadas, según el caso, de los valores observados o esperados para los ejercicios 2018, 2019, 2020 y 2021, respecto de los ingresos totales del municipio y, como subconjuntos de éstos, de sus fuentes tributarias propias, de las participaciones que en ingresos federales le corresponden, las aportaciones provenientes del Presupuesto de Egresos de la Federación, de los





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

conceptos que el artículo 2 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios cataloga como ingresos de libre disposición.

La información allí consignada tiene la particularidad de que, si se comparan los valores del ejercicio 2019 contra los del ejercicio inmediato anterior, se reflejan notorias disminuciones en los montos en las sumatorias que corresponden a los subconjuntos de ingresos propios, de participaciones federales y de ingresos de libre disposición.

Esa reducción se registra nuevamente para el renglón que corresponde a las participaciones federales, cuando se compara los valores proyectados para el ejercicio 2020, contra los consignados para el cierre del ejercicio precedente, 2019. La situación, en cambio, parece recuperarse en las cifras proyectadas para el ejercicio 2021, cuyos valores reportan incrementos en todos los subconjuntos anteriores respecto de las proyecciones realizadas para el 2020.

Con base en esos antecedentes, no es de extrañar que una proyección a largo plazo (hasta el año 2040) de dichos conceptos de ingreso presente incrementos muy moderados, inferiores incluso a los valores de la inflación que se han registrado en los últimos años<sup>6</sup>, y de los que se proyectan para las anualidades venideras.

Así, una proyección lineal de los flujos de ingreso seleccionados arroja los siguientes valores:

Proyecciones de crecimiento de los ingresos de libre disposición

Municipio de Puerto Morelos — 2020-2040

Tipo de ingreso



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Tasa de crecimiento media anual esperada

Ingresos propios (A)

3.08%

Participaciones federales (B)

0.68%

Total de ingresos de libre disposición (A+B)

2.52%

Fuente: Estimación propia, con una proyección lineal obtenida a partir de los datos registrados, estimados o proyectados para los ejercicios 2018 a 2021 en los anexos decreto número 008 de la honorable XVI Legislatura Constitucional del Estado, Por el que se expide la Ley de Ingresos del Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2020.

Con la información anterior, para los fines que interesan al presente estudio, puede afirmarse que, dada la holgura que los modelos financieros aquí analizados revelan entre el los montos de inversión requerida por el proyecto y el importe del servicio de la deuda y pago de obligaciones, por un lado, y los límites establecidos por la legislación para la contratación de financiamientos u obligaciones por parte del municipio, por otro, es previsible que la hacienda municipal mantendrá en el largo plazo su capacidad para atender puntual y cabalmente sus obligaciones de pago. Esta aseerción parece susceptible de verificación, incluso si se le acota con dos condicionantes:

Que en el largo plazo se mantenga vigente la tendencia observada hasta ahora, en el sentido de que la captación de ingresos fiscales por parte del municipio sostendrá una exigua, pero persistente tendencia al crecimiento, aunque este se fije en algún nivel por debajo de la inflación esperada, y

Que el monto de la contraprestación pagadera al desarrollador estará vinculada a un factor de actualización capaz de conservar su valor en el tiempo.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

La calificación crediticia del municipio es favorable.

El 21 de noviembre de 2019, HR Ratings de México, S.A. de C.V., institución calificadora de valores regulada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)<sup>8</sup> emitió el primer reporte de la historia que asignaría una calificación crediticia al municipio de Puerto Morelos<sup>9</sup>.

La calificación asignada por la referida institución fue de 'HRA con perspectiva estable',<sup>10</sup> y se acompañó con el siguiente razonamiento:

«...la calificación asignada se debe a que, a pesar de que el municipio ha hecho uso de créditos a corto plazo, el nivel de endeudamiento se ha mantenido bajo y se espera que esto continúe en los próximos años. Se recurrió a un financiamiento a corto plazo en 2017, y en 2019 se adquirió otro crédito a corto plazo con vencimiento en enero de 2020, por lo que la deuda ascendió a P\$6.3m en septiembre de 2019. A pesar de la adquisición de deuda quirografaria, el bajo nivel de esta, sumado a la liquidez con la que ha contado al cierre de los ejercicios, ha mantenido la métrica de Deuda Neta a Ingresos de Libre Disposición (ILD) en un nivel negativo. Para los próximos años, se estima que se mantenga una presión en el Gasto Corriente, en línea con las necesidades del municipio derivadas de su reciente creación (2015), por lo que se esperan resultados deficitarios en el Balance Primario. Con ello, se proyecta que el municipio continúe con el uso de deuda a corto plazo.» [p.1]

Es importante señalar que la calificación otorgada a Puerto Morelos ('HRA', como ya se dijo) está situada dos niveles por debajo del nivel mínimo para que se otorgue grado



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

de inversión<sup>11</sup>, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el documento normativo emitido por la CNBV, denominado Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito.

Para los efectos que atañen al presente estudio, es pertinente transcribir aquellos elementos que la institución calificadora de valores observó como factores que podrían afectar a la baja la calificación obtenida por Puerto Morelos:

«Factores que podrían incrementar la calificación:

» Balances equilibrados y mejora en la liquidez. Una mejora superior a la estimada en la recaudación de Ingresos Propios impactaría directamente en un incremento de los ILD [ingresos de libre disposición]. Adicionalmente, en caso de que el Municipio contenga el Gasto Corriente, se podrían registrar balances equilibrados o inclusive superavitarios. Con ello, se podría registrar una mejora en la liquidez del Municipio, lo que llevaría a que no se requiera el uso de deuda a corto plazo y, por consiguiente, a una reducción en los niveles relativos de endeudamiento del Municipio, lo que impactaría de forma directa y positiva en la calificación.

» Factores que podrían bajar la calificación:

» Financiamiento superior al estimado. Se espera que el Municipio continúe con el uso de financiamiento a corto plazo en los próximos años, sin embargo, un crecimiento superior al estimado en el gasto, que genere un déficit fiscal superior al 4.0% podría llevar a la toma de financiamiento adicional o a un deterioro en las métricas de OFsC [Obligaciones Financieras sin Costo, donde se contabilizan los pasivos de proveedores, así como retenciones y contribuciones por pagar], lo que se vería reflejado de forma negativa en la calificación.»



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Los flujos de dinero atribuibles al proyecto resultan favorables para el municipio.

Se reconoce y convalida que los flujos de ingresos y egresos atribuibles al proyecto resultan favorables para el interés municipal.

Sobre el particular, se subraya asimismo que el modelo financiero desarrollado para este proyecto, y de manera específica la proyección de los mencionados flujos positivos y negativos de ingreso y egreso permiten calcular —y validar— una tasa interna de retorno (TIR) para la hacienda municipal del orden del 17.27%, que la sitúa 7.27 puntos porcentuales por encima de la tasa social de descuento de 10.00% utilizada como referencia. Esta valoración ha sido abordada con amplitud en el estudio relativo a la rentabilidad social, que junto con este y otros documentos conforma el expediente integral del proyecto analizado.

#### Niveles de servicio

Es importante señalar que el municipio, a través del acuerdo de Cabildo en el que se autoriza la realización del proyecto, específicamente en su primer resolutivo, ha establecido los niveles de servicio que deberán incorporarse en el proceso competitivo y que, por ende, deberán cumplir todos los interesados en participar y, finalmente, servirán de base para la definición de las cláusulas del respectivo contrato de asociación público-privada.

Las disposiciones del ayuntamiento se citan a continuación:



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Se autoriza la realización, en nombre y representación del Municipio de Puerto Morelos, de los actos jurídicos, administrativos y financieros, en tanto resulten pertinentes para la realización de un proyecto de inversión pública productiva y de prestación de servicios bajo la figura legal de una asociación público-privada, denominado "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUERTO MORELOS, CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO" conforme a las previsiones siguientes:

PRIMERO: Una vez que los análisis, evaluaciones y estudios especializados efectuados por la administración municipal han demostrado en todos los aspectos técnicos, legales, económico-financieros, ambientales, urbanísticos y de beneficio social, que su ejecución es pertinente y conveniente para el interés público, se declara la viabilidad de realizar, en la modalidad de asociación público-privada, el proyecto de inversión y de prestación de servicios denominado "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUERTO MORELOS, CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO", y se autoriza la realización de los trámites jurídicos y administrativos consecuentes y, en su momento, la firma del contrato de largo plazo para el establecimiento de la correspondiente asociación público-privada, de conformidad con los procedimientos y formalidades que establece la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, y con sujeción a los siguientes lineamientos:

I. La administración pública municipal, a través del grupo de trabajo al que se refiere la fracción III del artículo 30 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

los Municipios de Quintana Roo determinará y establecerá en las convocatorias, bases y demás documentos correspondientes a la etapa de adjudicación, las especificaciones técnicas, los estándares de calidad, los indicadores de gestión y de desempeño y los valores referenciales aproximados del régimen financiero del proyecto, con la finalidad de que los concursantes puedan formular con base en ellos su oferta técnica y su propuesta económica;

II. La vigencia del contrato será de veinte años, contados a partir de que el desarrollador comience con la prestación de los servicios contratados;

III. El período contractual establecido para la realización de las obras iniciales de construcción, dotación y habilitación de la infraestructura pública productiva requerida para el proyecto en cuestión no podrá ser superior a veintiún meses, contados a partir de la firma del contrato de asociación público-privada;

IV. El contrato de asociación público-privada que, en su caso, el municipio celebre con el desarrollador, explicitará las siguientes condiciones:

a) Establecerá el programa para la construcción, equipamiento, mantenimiento, conservación y reparación de la infraestructura que habrá de habilitarse o rehabilitarse en virtud del proyecto en cuestión, y señalará las penalizaciones e indemnizaciones que deberá cubrir el desarrollador en caso de exceder sustancialmente los tiempos de ejecución programados, en la inteligencia de dichas penalizaciones e indemnizaciones se fijarán en numerario, y deberán ser suficientes para compensar el menoscabo atribuible a la demora sobre los beneficios sociales esperados o sobre los rendimientos esperados para la hacienda municipal;



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

b) Establecerá el régimen financiero definitivo del proyecto, que será acordado a partir de la propuesta económica que hubiere presentado el adjudicatario del contrato, que establecerá los valores referenciales para los indicadores de rentabilidad y un rango razonable de rendimientos en el capital del desarrollador, y

c) Establecerá de manera definitiva las especificaciones técnicas, los estándares de calidad y los indicadores de gestión y de desempeño a los que deberán sujetarse la ejecución de las obras, instalaciones y acciones que se lleven a cabo para la construcción, habilitación, rehabilitación, equipamiento, mantenimiento o conservación de la infraestructura, así como la prestación de los servicios contratados;

V. El monto máximo de las inversiones no podrá rebasar el importe de \$60,000,000.00 (sesenta millones de pesos, sin centavos, en moneda nacional), incluyendo los estudios técnicos especializados que deban efectuarse, pero sin considerar los costos relacionados con la obtención de permisos y autorizaciones, ni el impuesto al valor agregado;

VI. El monto de la contraprestación no podrá ser superior a \$1,400,000.00 (un millón cuatrocientos mil pesos, sin centavos, en moneda nacional), sin incluir el impuesto al valor agregado, pagaderos mensualmente a precios constantes del 1 (uno) de marzo del 2020 (dos mil veinte) y actualizados conforme al índice nacional de precios al consumidor o al indicador que llegare a sustituirlo;

VII. Conforme a lo estipulado en el artículo 17 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, se deberán tomar las





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

providencias pertinentes para asegurar que el desarrollo del proyecto en cuestión, en todas sus etapas, responda al principio del "valor por dinero" y demuestre de manera fidedigna el cuidado del interés público;

VIII. En observancia de las disposiciones contenidas en artículo 118 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, el municipio, o el instrumento financiero que este determine, empezará a pagar las contraprestaciones al desarrollador del proyecto a partir de que éste comience la prestación de los servicios contratados, en los términos y condiciones que se hubiere pactado.

IX. Conforme a lo dispuesto por el artículo 265 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, la administración municipal, por conducto de la Contraloría Municipal o mediante la contratación de servicios externos de supervisión, establecerá un mecanismo de seguimiento permanente a los indicadores de rentabilidad del proyecto en cuestión, así como a los rendimientos en el capital del desarrollador, con el objeto de determinar los caso y condiciones en que sobrevengan alteraciones sustanciales que ameriten la revisión del contrato de asociación público-privada.

X. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, será procedente la modificación del respectivo contrato de asociación público-privada, con objeto de restablecer el equilibrio económico del proyecto en cuestión, cuando sobrevengan actos administrativos, legislativos o jurisdiccionales que impliquen incrementos



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

sustanciales en los costos de ejecución, o reducciones sustanciales de los beneficios o rendimientos esperados.

XI. Para determinar la procedencia de modificaciones al contrato derivadas de hechos supervinientes, o la aplicabilidad de sanciones o penalizaciones derivadas del incumplimiento en las obligaciones contractuales asumidas por el desarrollador, se considerará sustancial cualquier variación que afecte el interés municipal en el cumplimiento de los indicadores del régimen financiero del proyecto, de las especificaciones técnicas, de los estándares de calidad, de los indicadores de gestión y de desempeño, o del programa estipulado para la construcción, equipamiento, mantenimiento, conservación y reparación de la infraestructura que actualice cualquiera de las siguientes tres situaciones:

- a) Que se haga necesaria una modificación el monto de la inversión comprometida o en el importe de la contraprestación pactada con el desarrollador, en una proporción mayor al veinte por ciento o en una cuantía que, para ser atendida, ocasione un demérito la posición del municipio en el Sistema de Alertas instituido en la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios;
- b) Que provoque situaciones de no conformidad, persistentes durante un lapso igual o mayor a diez meses continuos en el cumplimiento de las especificaciones técnicas, de los estándares de calidad, de los indicadores de gestión y de desempeño o de los indicadores del régimen financiero del proyecto, o bien,
- c) Que implique un desfase mayor al cuarenta por ciento del tiempo programado para tener habilitada o rehabilitada la infraestructura requerida por el proyecto;



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

XII. En el régimen de asignación y distribución de riesgos al que se refieren los artículos 12 fracción III, 15 fracción XII, 49 fracción VI, 99 fracciones XII y XIV, 102 y 129 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, el municipio de Puerto Morelos solamente podrá asumir responsabilidad por los riesgos derivados de catástrofes naturales, de cambios en la legislación, de fenómenos políticos que lleve a la terminación anticipada del contrato, de conflicto social ajeno al proyecto, de vandalismo, de motín, de alteraciones graves del orden y la seguridad pública, y de actos administrativos, legislativos o jurisdiccionales que impliquen incrementos sustanciales en los costos de ejecución, o reducciones sustanciales de los beneficios o rendimientos esperados.

XIII. Dentro del marco de la legalidad, el contrato de asociación público-privada que, en su caso, llegue a firmarse para la realización del proyecto en cuestión, estará abierto a la posibilidad de que los derechos que adquiera el desarrolladores en virtud de las autorizaciones obtenidas para la prestación de los servicios, al igual que los derechos derivados del contrato mismo y de sus accesorios, puedan cederse, darse en garantía o afectarse de cualquier manera, lo mismo que las acciones representativas del capital social de la sociedad mercantil con objeto exclusivo que se constituya conforme a las estipulaciones de la fracción XV del artículo 10 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, con la condición de que, dado el caso que las garantías, cesiones o afectaciones así otorgadas llegaran a hacerse efectivas, sus titulares solo tendrán derecho a los flujos generados por el proyecto, después de deducir los gastos y gravámenes fiscales;



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

XIV. En la gestión de financiamientos que realice el desarrollador bajo su propio riesgo, no podrán celebrarse actos que impliquen para el municipio la adquisición de deuda pública contingente, según la definición que establece la fracción IV del artículo 2 de la Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo y sus Municipios, salvo que se trate de contratos celebrados por el municipio con una o varias instituciones financieras para el otorgamiento de garantías o la constitución de fuentes alternas de pago que en este mismo acuerdo se autorizan; no obstante, el contrato de asociación público privada que se celebre, en su caso, podrá incluir cláusulas que faculten al desarrollador para pactar con sus respectivos acreedores, en los casos de incumplimiento, la transferencia temporal del control de la propia sociedad mercantil de objeto exclusivo creada en virtud de la asociación público privada, con la condición de que se mantenga en todo momento la sujeción de dicha sociedad a la jurisdicción y competencia de las autoridades mexicanas;

XV. Las aportaciones, cesiones, afectaciones o asignaciones de bienes, derechos, flujos de efectivo, recursos o valores de cualquier naturaleza que efectúe el municipio de Puerto Morelos para la realización del proyecto, mantendrán su calidad de bienes y recursos públicos para todos los efectos relacionados con el cumplimiento de la normatividad en materia de transparencia, contabilidad gubernamental, responsabilidad hacendaria, fiscalización y rendición de cuentas, pero no conferirán el carácter público a la sociedad mercantil de objeto exclusivo constituida en virtud de la asociación público-privada, o a la instancia del ámbito privado que los reciba;

XVI. Al finalizar del plazo de vigencia del contrato de asociación público-privada que, en su caso, se celebre para la realización del proyecto en cuestión, el desarrollador deberá transferir al municipio la posesión de la infraestructura habilitada en perfecto



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

estado de conservación y con adecuada funcionalidad en todos sus espacios y características, de modo que conserve íntegro su valor, sin detrimento;

XVII. La infraestructura habilitada o rehabilitada en virtud del proyecto en cuestión, además de cumplir plenamente con la normatividad ambiental, vial y urbanística y de asegurar las condiciones de seguridad y buen resguardo para sus usuarios deberá ser habilitada con técnicas constructivas confiables, y equipada con tecnologías que aseguren su adecuado funcionamiento y, en caso de falla, el acceso oportuno y eficiente a los servicios de mantenimiento necesarios, y

XVI. En los términos previstos por el artículo 13, fracción II, de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, el contrato de asociación público-privada que en su momento llegue a suscribirse para la realización del proyecto en cuestión, estará coaligado con esta autorización y ambos instrumentos correrán la misma suerte, de modo que la terminación del referido contrato producirá la terminación de la vigencia del presente acuerdo.

Tal como fue profusamente explicado en el análisis relativo a las estimaciones del monto total de inversión y sus fuentes potenciales, que junto con este documento forma parte integral del expediente del proyecto, se constata una vez más que la persona o personas del ámbito privado que juntamente con el gobierno municipal se comprometerían con la realización del proyecto en el marco de una asociación público privada, tendrían la capacidad de acceder, en caso necesario, a las opciones de financiamiento que les permitirían solventar las inversiones y operaciones, de acuerdo con las condiciones prevalecientes en los mercados de capital, siendo necesario que la administración municipal, en los documentos de autorización, establezca la



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

exigibilidad de los elementos de prueba que resulten idóneos para acreditar la solvencia de los interesados.

En este punto, es importante señalar que, según el modelo hipotético desarrollado, del importe total de las contraprestaciones pagaderas en virtud del proyecto —sin adicionar el Impuesto al Valor Agregado—, un 61.41% estaría destinado en promedio al pago de la inversión inicial realizada para la construcción del Edificio Unidad Administrativa, incluyendo los costos financieros en los que incurriría el agente privado, vinculados a la amortización de dichas inversiones en el modelo hipotético aquí analizado. Este porcentaje es el resultado de comparar, frente al valor presente de las contraprestaciones pagadas al desarrollador durante los veinte años del proyecto (sin considerar el importe del impuesto al valor agregado, IVA), que suma \$224,279,021.0612, los \$137,738,853.23 que resultan de la sumatoria de \$13,969,909.32, que corresponden al capital de riesgo<sup>13</sup> que debería aportar el desarrollador de su propio peculio para financiar el 20% de la inversión inicial, más \$55,879,637.29, que corresponden al 80% de la inversión inicial que se obtendrían por la vía del apalancamiento con las instituciones financieras, más \$67,889,306.62, que corresponderían al valor presente de los costos financieros de dicho apalancamiento durante el plazo contratado, según el modelo hipotético construido. Es importante señalar que en esa relación no se incluyen los importes de las reinversiones que debería realizar el desarrollador durante la vida del proyecto, para cumplir el objetivo de que la obra haya conservado íntegramente su valor al final del plazo del proyecto.

La identificación y diferenciación de este porcentaje es relevante, pues con ella se da cumplimiento al mandato del artículo 52 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades y Municipios, que a la letra dice:



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

«Artículo 52.- En el Registro Público Único se inscribirán en un apartado específico las Obligaciones que se deriven de contratos de Asociaciones Público-Privadas. Para llevar a cabo la inscripción, los Entes Públicos deberán presentar al Registro Público Único la información relativa al monto de inversión del proyecto a valor presente y el pago mensual del servicio, identificando la parte correspondiente al pago de inversión, el plazo del contrato, así como las erogaciones pendientes de pago.»

**XII. El análisis de los riesgos transferidos al sector privado y los riesgos retenidos por el Estado;**

La relación de los riesgos identificados como relevantes se presenta a continuación, clasificados, de acuerdo con su propuesta de asignación, como 'riesgos transferibles' o como 'riesgos retenibles'.

La matriz de riesgos transferibles es la siguiente:

Riesgos transferibles (relevantes)		
Factor de riesgo	Descripción	Observaciones y medidas de mitigación
07	Los costos se desfasan por falta de una previsión adecuada en la contratación de los suministros.	Por las experiencias pasadas conocidas, se sabe que el riesgo es alto. Analizar las opciones que permitan transferir este riesgo a terceros.
08	Los costos se desfasan por variaciones súbitas en los mercados de insumos.	
09	Retrasos por dificultades en la conexión con redes de servicios.	
10	Retrasos relacionados con una planeación inadecuada.	
11	Retrasos por acontecimientos súbitos imprevisibles.	
16	Situaciones contingentes, defectos de la obra o hechos externos afectan la operación del edificio, total o parcialmente.	Se cuenta con manuales de contingencia específicos
20	Contingencia climática.	Las normas de diseño y construcción del edificio están pensadas para resistir la probabilidad de ocurrencia de fenómenos potencialmente catastróficos.
41	Cambios súbitos en los precios de insumos esenciales y de sus potenciales sustitutos ocasionan el desequilibrio financiero del proyecto.	El modelo financiero diseñado para el proyecto contiene holgura suficiente para fluctuaciones moderadas en los costos. En los casos de terciarización, estos costos serán transferidos.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

43	Incapacidad o falta de voluntad del desarrollador para realizar las reinversiones exigidas.	Se prevén reinversiones para la reposición y actualización oportuna y planeada de los equipos, espacios y materiales. El proyecto se rige por el contrato, que prevé penas en caso de incumplimiento.
47	Las tasas de interés fluctúan en forma desfavorable encareciendo los costos financieros.	El proyecto se estructura conforme a un modelo económico-jurídico-financiero de probada efectividad, y sobre documentos legales que hayan sido sujetos a un proceso de dictaminación de la debida diligencia (due diligence). En caso necesario se adquieren las coberturas pertinentes.
48	No se tomaron previsiones necesarias para determinar si se requeriría contratar instrumentos derivados de cobertura de tasa.	

La matriz de riesgos retenibles es la siguiente:

Riesgos retenibles (relevantes)		
Factor de riesgo	Descripción	Observaciones y medidas de mitigación
04	Controversias litigiosas impiden o retrasan la celebración del contrato en la fecha estimada.	El artículo 68 de la ley estatal de APP acota los supuestos de suspensión.
06	Al arrancar la fase constructiva, no se cuenta con todos los estudios de condiciones, ni con los proyectos ejecutivos.	La construcción arrancará hasta que se cuente con todos los estudios, ya sean aportados por el municipio o por el privado.
12	La distribución de los espacios o las características de los acabados o de los materiales utilizados demandarán insumos y procedimientos más costosos de lo previsto.	En caso de que el proyecto sea realizado por el municipio, en la etapa previa a la ocupación del nuevo edificio se deberá contar con análisis pormenorizados de los insumos requeridos y su programación y se tendrán manuales de uso, custodia y mantenimiento de espacios y equipos. En caso de que el proyecto se asigne a un tercero, este riesgo le será transferible (además de que se le exigirán guías y manuales).
17	Suspensión de obra u operación por infringir normas ambientales.	Antes de comenzar con la ejecución del proyecto se deberá contar con todos los estudios, dictámenes y autorizaciones pertinentes en materia ambiental, de prevención de riesgos sociales, de protección civil y de preservación del patrimonio cultural
23	Crisis económica severa.	El régimen jurídico-financiero del proyecto prevé estos riesgos, y cada etapa pasa un estudio de debida diligencia ( <i>due diligence</i> ).
26	Conflicto derivado de la interpretación de las cláusulas contractuales.	Cláusula compromisoria para la solución tersa y rápida de conflictos, primero por entendimiento recíproco, luego por medios de justicia alternativa
27	Aplicación retroactiva de normas de reciente incorporación.	Se cuenta con un análisis de autorizaciones y trámites requeridos, y Se tiene un equipo jurídico para la prevención y, en su caso, defensa legal.
28	Aplicación sorpresiva de normas no identificadas previamente.	
29	La falta de obtención oportuna de autorizaciones o registros, o de la realización de actos ejecutivos, hace vulnerable al proyecto frente a los cambios políticos.	Se cuenta con equipo jurídico para la prevención y atención de requerimientos normativos y, en su caso, para la defensa legal del proyecto. Además, se cuenta con cláusulas de salida en caso necesario.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

30	Grupos opuestos al proyecto adquieren suficiente poder político para obstaculizarlo.	Se cuenta con equipo jurídico para la prevención y, en su caso, defensa legal del proyecto. Se cuenta con cláusulas de salida.
31	Movilizaciónes sociales más o menos violentas que impiden el desarrollo del proyecto o lo retrasan en la etapa constructiva.	Se cuenta con planes de contingencia para las fases de construcción y de operación. El diseño del inmueble permite la gestión exitosa de situaciones de crisis.
32	Movilizaciónes sociales más o menos violentas obstaculizan el proyecto en su fase operativa	
33	Actos de vandalismo que dañan la infraestructura.	Se cuenta con planes de contingencia para las fases de construcción y de operación. El diseño del inmueble permite la gestión exitosa de situaciones de crisis. Los materiales empleados, sobre todo en exteriores, están diseñados para resistir actos vandálicos.
44	Las condiciones de los documentos de autorización afectan la bancabilidad del proyecto.	El proyecto se estructura conforme a un modelo económico-jurídico-financiero de probada efectividad, y sobre documentos legales que hayan sido sujetos a un proceso de dictaminación de la debida diligencia ( <i>due diligence</i> )
45	Las condiciones de la estructura jurídico-financiera del proyecto afectan su bancabilidad.	
46	Existen cláusulas contractuales que afectan la bancabilidad del proyecto.	

Finalmente, se obtuvo el impacto económico que podría tener para el proyecto cada uno de los costos identificados, tanto los transferibles como los retenibles, considerando la relevancia con la que fueron clasificados por parte de los participantes en el taller (y luego del tratamiento estadístico específicamente utilizado para la corrección de la finitud muestral), para tres intervalos de confianza, para los percentiles 5, 50 y 95.

Para la cuantificación de cada factor riesgo, de acuerdo con su naturaleza, se utilizaron los valores presentes de la inversión inicial, de la operación o de la totalidad del proyecto, ajustados a partir de la tasa de descuento libre de riesgo, con una ponderación de 4%, que corresponde al valor de oferta de la última subasta disponible de UDIBONOS realizada por el Banco de México (convocatoria del 27 de noviembre de 2020, para la colocación realizada el 1 de diciembre de 2020).



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Por lo que concierne al cálculo del valor presente total del proyecto se utilizaron dos valores diferentes: uno que incorpora los costos financieros y otro que no considera el impacto de dichos costos sobre el importe final.

Los valores referenciales utilizados fueron los siguientes:

Valores referenciales para el cálculo del impacto		
Concepto	Clave	Valor
Valor presente de la inversión	VPIN	\$71,535,592.11
Valor presente de la operación y mantenimiento	VPO&M	\$68,650,936.22
Valor presente del proyecto público de referencia (sin costo financiero)	VPPPR <sub>1</sub>	\$140,186,528.33
Valor presente del proyecto público de referencia (con costo financiero)	VPPPR <sub>2</sub>	\$210,302,738.57

Los factores de ponderación utilizados para la cuantificación de la severidad y de la probabilidad de ocurrencia de cada riesgo se muestran en la siguiente tabla:

Ponderación de severidad			Ponderación de probabilidad de ocurrencia		
Valoración	Calificación asignada	Ponderador	Rango de probabilidad	Calificación asignada	Ponderador
Crítico	5	0.40	[ > 90% ]	5	95%
Severo	4	0.30	[ > 60% , ≤ 90% ]	4	75%
Moderado	3	0.10	[ > 40% , ≤ 60% ]	3	50%
Mínimo	2	0.05	[ > 10% , ≤ 40% ]	2	15%
Insignificante	1	0.01	[ < 10% ]	1	5%

Con las bases de cálculo anteriores, los resultados de la cuantificación de riesgos se muestran en las tablas siguientes. Primero, en el escenario que sí incluye en la valoración los costos financieros del proyecto, los resultados fueron:

Riesgos transferibles significativos ('riesgo medio' o 'riesgo alto')			
(Cálculo considerando los costos financieros)			
Factor de riesgo	Impacto, según intervalo de confianza		
	5%	50%	95%
07	No relevante	\$3,576,779.61	\$21,460,677.63



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

08	\$21,460,677.63	\$21,460,677.63	\$27,183,525.00
09	\$3,576,779.61	\$16,095,508.22	\$27,183,525.00
10	\$3,576,779.61	\$16,095,508.22	\$27,183,525.00
11	\$3,576,779.61	\$16,095,508.22	\$27,183,525.00
16	No relevante	\$3,432,546.81	\$20,595,280.87
20	No relevante	\$9,861,283.16	\$19,722,566.32
41	\$10,380,298.06	\$46,711,341.28	\$78,890,265.27
43	No relevante	No relevante	\$10,297,640.43
47	No relevante	No relevante	\$4,119,056.17
48	No relevante	No relevante	\$3,089,292.13
<b>Impacto total</b>	<b>\$42,571,314.51</b>	<b>\$133,329,153.17</b>	<b>\$266,908,878.84</b>

Riesgos retenibles significativos ('riesgo medio' o 'riesgo alto')			
(Cálculo considerando los costos financieros)			
Factor de riesgo	Impacto, según intervalo de confianza		
	5%	50%	95%
04	No relevante	No relevante	\$3,576,779.61
06	No relevante	No relevante	\$3,576,779.61
12	No relevante	No relevante	\$3,432,546.81
17	No relevante	No relevante	\$9,342,268.26
23	No relevante	No relevante	\$78,890,265.27
26	No relevante	No relevante	\$10,380,298.06
27	No relevante	No relevante	\$9,342,268.26
28	No relevante	No relevante	\$9,342,268.26
29	No relevante	No relevante	\$12,456,357.67
30	No relevante	No relevante	\$31,140,894.19
31	No relevante	No relevante	\$12,456,357.67
32	No relevante	No relevante	\$4,292,135.53
33	No relevante	No relevante	\$3,432,546.81
44	No relevante	No relevante	\$3,219,101.64
45	No relevante	No relevante	\$3,219,101.64
46	No relevante	No relevante	\$3,219,101.64
<b>Impacto total</b>	<b>No relevante</b>	<b>No relevante</b>	<b>\$201,319,070.94</b>



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Por lo que concierne al escenario que no incluye en la valoración los costos financieros del proyecto, los resultados fueron los siguientes:

Riesgos transferibles significativos ('riesgo medio' o 'riesgo alto')			
(Se excluyen del cálculo los costos financieros)			
Factor de riesgo	Impacto, según intervalo de confianza		
	5%	50%	95%
07	No relevante	\$3,576,779.61	\$21,460,677.63
08	\$21,460,677.63	\$21,460,677.63	\$27,183,525.00
09	\$3,576,779.61	\$16,095,508.22	\$27,183,525.00
10	\$3,576,779.61	\$16,095,508.22	\$27,183,525.00
11	\$3,576,779.61	\$16,095,508.22	\$27,183,525.00
16	No relevante	\$3,432,546.81	\$20,595,280.87
20	No relevante	\$6,658,860.10	\$13,317,720.19
41	\$7,009,326.42	\$31,541,968.87	\$53,270,880.77
43	No relevante	No relevante	\$10,297,640.43
47	No relevante	No relevante	\$4,119,056.17
48	No relevante	No relevante	\$3,089,292.13
Impacto total	\$39,200,342.87	\$114,957,357.70	\$234,884,648.20

Riesgos retenibles significativos ('riesgo medio' o 'riesgo alto')			
(Se excluyen del cálculo los costos financieros)			
Factor de riesgo	Impacto, según intervalo de confianza		
	5%	50%	95%
04	No relevante	No relevante	\$3,576,779.61
06	No relevante	No relevante	\$3,576,779.61
12	No relevante	No relevante	\$3,432,546.81
17	No relevante	No relevante	\$6,308,393.77
23	No relevante	No relevante	\$53,270,880.77
26	No relevante	No relevante	\$7,009,326.42
27	No relevante	No relevante	\$6,308,393.77
28	No relevante	No relevante	\$6,308,393.77
29	No relevante	No relevante	\$8,411,191.70
30	No relevante	No relevante	\$21,027,979.25



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

31	No relevante	No relevante	\$8,411,191.70
32	No relevante	No relevante	\$4,292,135.53
33	No relevante	No relevante	\$3,432,546.81
44	No relevante	No relevante	\$3,219,101.64
45	No relevante	No relevante	\$3,219,101.64
46	No relevante	No relevante	\$3,219,101.64
Impacto total	No relevante	No relevante	\$145,023,844.45

## CÁLCULO DE RIESGOS MEDIANTE MÉTODOS DE CONSULTA A BASES DE DATOS, PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y LITERATURA ESPECIALIZADA

**Riesgos transferibles.** Por lo que concierne a la determinación y valoración de los riesgos que el municipio transferirá al adjudicatario del contrato, se señalan dos tipos de riesgos en este supuesto: El riesgo de exceso en el plazo de las obras de infraestructura y el riesgo de sobrecosto en las obras. El primero de ellos, calculado bajo los supuestos de una distribución de probabilidad normal con un intervalo de confianza del 95%, se cuantificó en \$21,995,532.04 (veintiún millones, novecientos noventa y cinco mil quinientos treinta y dos pesos con cuatro centavos), expresados a valor presente a partir de la tasa social de descuento del 10.00% utilizada como valor referencial, considerando que el plazo programado para la realización total de las inversiones es de doce meses, o sea, 365 días. En el segundo caso, la cuantificación del riesgo de sobrecosto, para una distribución de probabilidad normal con un intervalo de confianza del 95%, arrojó un importe de \$83,702,995.57 (ochenta y tres millones, setecientos dos mil novecientos noventa y cinco pesos con cincuenta y siete centavos, en moneda nacional).

Para calcular la cuantía de estos riesgos transferibles, se tomaron como punto de partida los reportes históricos elaborados por la Auditoría Superior de la Federación a



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

partir de las revisiones aleatorias a las obras públicas realizadas por las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal<sup>2</sup>, tanto en su vertiente centralizada como paraestatal, así como algunas otras realizadas por las entidades federativas, durante un amplio período comprendido desde el año 1999 hasta el 2017.

A partir de esa base de datos, que consta de 171 registros históricos en los que se consignan con valores porcentuales los porcentajes de desfase en costos o en plazos de ejecución de cada una de las obras analizadas, se obtuvieron los tres resultados: el porcentaje promedio de desviación de las obras analizadas, tanto en el monto como en el plazo de ejecución originalmente presupuestado. Asimismo, se evaluó la probabilidad de ocurrencia de dichos desfases, considerando, del total de la muestra, aquel porcentaje de obras que acusaban sobreplazo o sobrecosto respecto del presupuesto original, una vez identificadas aquellas que habían concluido dentro del plazo estimado, o antes, o bien, cuyo monto de inversión final había sido igual o inferior al presupuestado. Los datos obtenidos para la muestra se presentan en la siguiente tabla:

Muestra original		
ID	Desfase en monto	Desfase en tiempo
001	51.70%	150.90%
002	66.10%	143.60%
003	48.50%	141.90%
004	63.80%	91.20%
005	0.40%	169.10%
006	-8.00%	202.50%
007	11.60%	151.10%
008	131.00%	337.60%
009	47.90%	100.70%
...	...	...
169	0.00%	57.00%
170	99.70%	85.70%



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

171	2.60%	238.10%
<i>Resultados muestrales</i>		
Ocurrencia:	81.29%	92.98%
Media:	46.25%	110.72%
Desviación estándar:	59.35 puntos porcentuales	102.14 puntos porcentuales

Como siguiente paso, en concordancia con las recomendaciones de la guía metodológica propuesta por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de la Administración Pública Federal para la evaluación de proyectos<sup>3</sup>, una vez extraída y procesada la información de la muestra original, se empleó la técnica estadística denominada "bootstrap" o "bootstrapping"<sup>4</sup>, para obtener de manera aleatoria, a partir de la muestra original, los valores equivalentes a quinientas nuevas muestras con 171 elementos cada una, construyendo una matriz de la que se obtendrían probabilidades de ocurrencia y las medidas de tendencia central similares a las de la muestra original.

El siguiente cuadro es una representación abreviada de los valores obtenidos para el cálculo de los parámetros poblacionales referidos al riesgo de sobrecosto:

Probabilidad de ocurrencia, valor promedio y desviación estándar del sobrecosto en las obras públicas Datos paramétricos poblacionales calculados mediante técnica <i>bootstrapping</i> para un remuestreo de m											
No. de muestra m	<i>Ítems aleatorios</i> xi								Media $\mu_i$	Desviación estándar muestral <sup>s</sup> $\sigma_i$	Probabilidad de ocurrencia p(xi)
	001	002	003	004	...	169	170	171			
	001	211.30%	2.40%	48.50%	7.90%	...	66.10%	39.90%			
002	8.80%	39.90%	0.00%	72.60%	...	30.30%	7.10%	32.90%	48.14%	59.82%	83.04%
003	20.60%	-36.00%	0.00%	31.30%	...	29.10%	30.30%	7.10%	50.35%	61.96%	83.04%
004	131.00%	37.10%	42.30%	123.70%	...	123.70%	0.00%	0.80%	45.20%	55.76%	81.87%
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
498	0.00%	90.40%	92.20%	66.00%	...	92.20%	20.60%	45.70%	50.87%	61.34%	81.87%
499	211.30%	0.00%	49.00%	133.60%	...	0.00%	51.70%	67.10%	41.31%	56.84%	77.78%
500	76.80%	91.00%	14.20%	-14.50%	...	24.40%	46.00%	12.90%	34.33%	45.68%	81.29%
Parámetros poblacionales									$\mu^-$	$\sigma^-$	p(x <sup>-</sup> )
									46.58%	59.00%	81.46%



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

\* Obtención de quinientas nuevas muestras mediante aleatorización con repetición y sustitución del orden, a partir de una muestra inicial dada proveniente de las bases de datos generadas por la Auditoría Superior de la Federación (ASF)

§ Los valores para la desviación estándar están dados en puntos porcentuales.

El siguiente cuadro es una representación abreviada de los valores obtenidos para el cálculo de los parámetros poblacionales referidos al riesgo de sobreplazo, es decir, el riesgo de que el período de ejecución de una obra se extienda más allá del tiempo originalmente planeado:

Probabilidad de ocurrencia, valor promedio y desviación estándar del sobreplazo en las obras públicas Datos paramétricos poblacionales calculados mediante técnica <i>bootstrapping</i> para un remuestreo de m											
No. de muestra m	Ítems aleatorios xi								Media $\mu_i$	Desviación estándar muestral <sup>§</sup> $\sigma_i$	Probabilidad de ocurrencia $p(x_i)$
	001	002	003	004	...	169	170	171			
001	198.00%	54.50%	202.50%	135.10%	...	0.00%	31.30%	75.80%	112.89%	112.97	91.81%
002	70.90%	182.70%	91.50%	135.10%	...	487.10%	75.60%	19.50%	109.88%	100.71	93.57%
003	54.40%	31.10%	31.10%	135.10%	...	68.90%	182.70%	0.00%	106.50%	90.72	94.15%
004	273.70%	165.60%	47.90%	101.90%	...	29.30%	22.80%	47.90%	109.85%	92.80	94.74%
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
498	93.70%	21.90%	209.60%	109.50%	...	280.80%	91.30%	144.70%	108.56%	97.42	92.98%
499	169.10%	165.40%	54.40%	83.60%	...	68.90%	75.90%	45.80%	108.16%	91.51	93.57%
500	51.70%	495.20%	75.90%	352.40%	...	75.80%	56.10%	150.00%	118.47%	103.42	95.91%
Parámetros poblacionales									$\mu-$	$\sigma-$	$p(x-)$
									110.75%	101.24	93.11%

\* Obtención de quinientas nuevas muestras mediante aleatorización con repetición y sustitución del orden, a partir de una muestra inicial dada proveniente de las bases de datos generadas por la Auditoría Superior de la Federación (ASF).

§ Los valores para la desviación estándar están dados en puntos porcentuales.

Así, a partir de los cálculos ya explicados en las líneas precedentes, se obtuvieron los siguientes valores paramétricos:

- La probabilidad de que una obra se desfase en sus plazos de ejecución es del 93.11%. En tales casos, cuando la obra pública en cuestión se desfasa, la demora promedio es del 110.75% sobre el tiempo inicialmente programado, con una desviación estándar de 101.24%.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

- La probabilidad de que una obra se exceda en el monto inicialmente programado es de 81.46%. En estos casos, el sobrecosto promedio es del 46.58%, con una desviación estándar de 59.00%.

Parámetros para la estimación de riesgos de sobrecosto y de sobreplazo en las obras públicas			
Tipo de riesgo	Probabilidad de ocurrencia $p(x^-)$	Promedio $\mu^-$	Desviación estándar $\sigma^-$
Sobrecosto	81.46%	46.58%	59.00 puntos porcentuales
Sobreplazo	93.11%	110.75%	101.24 puntos porcentuales

Fuente: Elaboración propia mediante técnica de *Bootstrap*, a partir de la base de datos publicada por la Auditoría Superior de la Federación.

Con esos datos, se procedió al cálculo del valor que esos riesgos podrían representar para el proyecto analizado, dada su probabilidad de ocurrencia.

### Cálculo del riesgo de sobrecosto.

De acuerdo con la metodología recomendada por la Unidad de Inversiones de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público del gobierno federal<sup>5</sup>, el riesgo de sobrecosto se calculó para tres intervalos de confianza, correspondientes al 5%, al 50% y al 95% de posibles incidencias; esto es, para los percentiles<sup>6</sup> 5, 50 y 95, considerando una distribución de probabilidad normal<sup>7</sup>.

Tomando como factor clave de cuantificación el valor presente del costo base del proyecto público de referencia (CBPPR)<sup>8</sup>, estimado en \$210,302,738.57, se calcularon los valores del riesgo de sobrecosto para cada uno de los tres intervalos de confianza señalados en el párrafo previo, en función de dos componentes:



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

a) Su probabilidad de ocurrencia, y

b) La estimación de la suma de dinero que representaría el sobrecosto en caso de presentarse, estimado a partir del promedio de todos los porcentajes de sobrecosto en los que incurrieron las obras públicas sujetas al escrutinio de la Auditoría Superior de la Federación (ASF)<sup>9</sup>, y considerando un rango de los valores mínimo y máximo, de entre todos los importes que podría asumir la cuantificación final del sobrecosto del proyecto, si la confiabilidad de los datos se fijara en niveles que oscilaran desde el 5% hasta el 95%, según su probabilidad de aparición en cualquier muestra posible, siempre que no varíe el conjunto de los valores posibles.

Recopilando los anteriores datos, se tiene que los valores del sobrecosto del proyecto analizado podrían ser los siguientes:

Estimación del importe que representaría el riesgo de sobrecosto	
Intervalo de confianza	Cantidad de dinero que podría representar el sobrecosto, bajo las condiciones de riesgo analizadas
Del 5%	-\$29,414,738.55
Del 50%	\$27,144,128.51
Del 95%	\$83,702,995.57

Nota: Los valores negativos configuran el escenario hipotético —posible— de que la obra pudiera ser ejecutada con un monto de inversión inferior al originalmente estimado.

### Cálculo del riesgo de sobreplazo.

La valoración del riesgo de sobreplazo requiere, en primer lugar, la estimación de un valor paramétrico que representa el costo marginal que trae consigo cada día que se demora la puesta en operación y el disfrute pleno de una determinada obra de



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

infraestructura productiva. De acuerdo con la metodología empleada en este estudio<sup>10</sup>, para calcular dicho costo marginal se determina a partir de un factor de actualización diario, expresado como porcentaje, que representa el valor cotidiano del dinero en el tiempo. Este factor constituye la base para calcular el menoscabo que tendría el monto de los recursos invertidos por cada día de retraso, dada una tasa social de descuento predeterminada<sup>11</sup>.

Una vez obtenido ese factor de actualización diario, se multiplica por el valor presente de la inversión en cuestión, y así se puede saber cuál sería el valor, en pesos y centavos, de cada día de retraso efectivo. Es importante aclarar que, para este estudio, el valor presente de la inversión que se utilizó para la determinación del riesgo de sobreplazo englobó la cuenta del Impuesto al Valor Agregado, bajo el razonamiento de que ese tributo, dado su carácter obligatorio, independientemente de las circunstancias o causas de la demora, no puede ser eludido por el ejecutor de las obras, sea una institución de carácter público o un agente del ámbito privado.

Pero la demora no es un fenómeno que se haga presente en todos los casos, dado que hay un cierto porcentaje de inversiones y obras de ingeniería cuya ejecución y puesta en marcha no se demora. Por eso, el resultado del costo del día marginal se acota en función de la probabilidad de ocurrencia del fenómeno analizado, y una vez obtenido ese valor, se multiplica por un factor (medido también como porcentaje o como razón probabilística<sup>12</sup>), que representa el valor esperado que podría tener el desfase en el tiempo de obra (ya sea como demora o como su opuesto, es decir, como anticipación), dado un cierto intervalo de confianza.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Respecto de este último valor, el intercambio de confianza, se debe suponer primero la posibilidad de establecer una serie ordenada de valores crecientes, en la que todos los escenarios posibles del tiempo de obra podrían ordenarse desde aquellos que mostraran los menores retrasos (o las mayores anticipaciones) respecto del tiempo inicialmente planeado para la obra, y en el sentido opuesto se fuesen acumulando los tiempos de obra que acusaran una mayor demora. Así, una vez construida esa serie de valores crecientes, el intervalo de confianza correspondería a un determinado percentil<sup>13</sup>, y se calcularía a partir del promedio conocido de demora en las obras públicas<sup>14</sup>, adicionando o restando un cierto número de veces — exactamente el número de veces que corresponda al percentil buscado, siguiendo una distribución de probabilidad normal<sup>15</sup>— el valor la desviación estándar observada<sup>16</sup>.

Así, aplicado el procedimiento expuesto en los párrafos anteriores, se llegó a los siguientes valores para el cálculo del riesgo de sobreplazo:

Riesgo de sobreplazo		
Plazo Inicial de Ejecución del Proyecto Bajo Análisis (PINV)	Meses	Días
Construcción total del nuevo Edificio UAM, hasta su entrega “llave en mano”	15	456
Valor presente de la inversión (VPIN)		\$71,535,592.11
Probabilidad de ocurrencia (POR)		93.11%
Impacto del riesgo de sobreplazo (SP)		
Intervalo de confianza del 5%		-55.79%
Intervalo de confianza del 50%		110.75%
Intervalo de confianza del 95%		277.29%
Tasa social de descuento ( $r_s$ )		10.00%
Factor de actualización diario $[(1+r_s)^{1/360}-1]$		0.0261%
Riesgo de sobreplazo del proyecto (RSP)		
Intervalo de confianza del 5%		-\$4,425,828.39
Intervalo de confianza del 50%		\$8,784,851.83
Intervalo de confianza del 95%		\$21,995,532.04



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

### Mitigación de los riesgos transferibles: sobrecosto y sobreplazo.

Por lo que se refiere a la forma de mitigar cualquier posible afectación al interés público, además de que estos riesgos de sobrecosto y de exceso en el plazo de ejecución de las obras de infraestructura serían transferidos a los agentes privados participantes en el contrato de asociación público-privada, el gobierno municipal se prevendría haciendo obligatorio para los adjudicatarios del respectivo contratos ciertas cláusulas condicionales en las que, por un lado, se establezcan penalizaciones para el caso de que el desarrollador no realice a tiempo las obras comprometidas, y por otra parte se estipule expresamente que los adjudicatarios nos recibirán pago de contraprestaciones sin que hayan iniciado la prestación de los servicios comprometidos.

**Riesgos retenibles.** Del lado de los riesgos que serían retenidos por la administración municipal, se realizó la cuantificación de aquellos riesgos para los que, existiendo información asequible para su estimación, resultarían significativos para el tipo de proyecto analizado. Para tal fin, se utilizó la metodología de "*benchmarking*",<sup>17</sup> tomando como referencia las matrices de riesgos utilizadas para proyectos similares, así como datos estadísticos y proyecciones económicas acerca del valor de las propiedades inmobiliarias, y de la probabilidad y cuantificación de posibles daños a la infraestructura ocasionada por fenómenos geológicos, químicos, sanitarios, hidrometeorológicos o socio-organizativos.

A partir de parámetros estandarizados que facilitan la calificación de los riesgos función de su probabilidad de ocurrencia y de su severidad, se estableció una matriz de ponderación para estimar el impacto de los riesgos retenibles con valor significativo para el proyecto en cuestión, siendo los siguientes: Riesgo de catástrofes naturales,



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

con una ponderación conjunta de su severidad de impacto, estimada en 4.5%; riesgo de cambios en la legislación, con una ponderación de impacto del 4.0%; riesgo político que lleve a la terminación anticipada del contrato, con una ponderación conjunta del 4.0%; riesgo de conflictos sociales con una ponderación del 6.0%, y riesgo de vandalismo con una ponderación del 3.0%.

Respecto de este último componente, es importante señalar que, si bien posee una probabilidad de ocurrencia tasada en 60%, con los datos históricos revisados se ha podido constatar que su severidad, en cada caso en que el fenómeno se hace presente, se califica como de nivel bajo, habida cuenta de que el suceso puede ser atendido por el equipo operativo del proyecto, y sus efectos no trascenderían en el largo plazo.

Las matrices utilizadas fueron las siguientes:

Criterio de probabilidad de ocurrencia	Parámetro	Ponderación
Muy alto: Inevitablemente ocurrirá.	5	100%
Alto: Es casi seguro que ocurra en algún momento durante la vida del proyecto.	4	90%
Moderado: Podría ocurrir o no ocurrir durante la vida del proyecto.	3	60%
Bajo: Es poco probable que llegue a ocurrir en algún momento durante la vida del proyecto.	2	40%
Muy bajo: Sería atípico o raro que llegara a presentarse.	1	10%

Criterio de severidad	Parámetro	Ponderación
Crítico: Lleva a la cancelación del proyecto.	5	40%
Severo: Conlleva un impacto dañino significativo en el largo plazo.	4	30%
Moderado: Hace necesario una replanificación del proyecto.	3	10%
Bajo: Puede ser atendido por el equipo, y sus efectos no trascienden en el largo plazo.	2	5%
Insignificante: Altamente manejable, que atendido oportunamente no compromete el desempeño del proyecto en ninguna de sus etapas.	1	1%

Los resultados se exponen en la siguiente tabla:

Factor de riesgo	Probabilidad de ocurrencia	Severidad	Ponderación	Impacto
Riesgo de catástrofes naturales	4	2	4.5%	\$9,463,623.24
Riesgos de cambios en la legislación	2	3	4.0%	\$8,412,109.54
Riesgo político que lleve a la terminación anticipada del contrato	1	5	4.0%	\$8,412,109.54



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Riesgo de conflicto social ajeno al proyecto	3	3	6.0%	\$12,618,164.31
Riesgo de vandalismo	3	2	3.0%	\$6,309,082.16
<b>Riesgo retenible:</b>				<b>\$45,215,088.79</b>

Para cada uno de esos riesgos retenibles, según se asienta en la documentación del proyecto, se establecieron medidas de mitigación bajo la forma de instrucciones y recomendaciones que, llegado el momento, deberían ser incluidos, ya fuera en las especificaciones técnicas de la infraestructura a desarrollar, o en la descripción de los estándares de calidad con los que se debería prestar el servicio, de modo que su factor de ponderación pudiera reducirse hasta los niveles que ya fueron asentados.

En suma, la valoración de estos riesgos retenibles se estimó en \$45,215,088.79 (cuarenta y cinco millones, doscientos quince mil ochenta y ocho pesos con setenta y nueve centavos, en moneda nacional).

#### Otros riesgos:

a) **Riesgo de demanda.** Por lo que concierne a los riesgos de demanda, se arribó a la conclusión de que éste no sería necesario valorarlo, en virtud de que el conjunto de servicios al que estará dirigido este proyecto no está condicionado, ni constreñido de manera directa por la cantidad de usuarios que habrán de solicitarlo, sino por las especificaciones técnicas y solicitudes específicas que establezca la autoridad municipal, para asegurar, según sus posibilidades técnicas y económicas, el cumplimiento de las responsabilidades constitucionales que tiene asignada.

b) **Riesgos financieros.** En cuanto a los riesgos financieros, éstos se entenderían cubiertos por el hecho de que los participantes del ámbito privado, que serían lo que eventualmente deberían acudir a los mercados de capital en busca de



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

financiamiento, deberían aceptar, como prerequisite para tomar parte, dos condiciones esenciales: La de exhibir en el momento oportuno una prueba de solvencia con la que demuestren la disponibilidad de recursos suficientes para solventar las erogaciones proyectadas, o bien, la posibilidad objetiva y fehaciente de obtener el apalancamiento de una o más instituciones financieras en condiciones de oportunidad y suficiencia.



Previsiones para la mitigación de riesgos. Por último, se deja abierta la posibilidad de que el ayuntamiento, o los órganos de la administración municipal responsables del seguimiento del proceso competitivo para la selección de los agentes privados con los que el municipio celebraría el contrato de asociación, sean requeridos para exhibir las garantías, fianzas o pólizas que aseguren el adecuado cumplimiento de sus obligaciones, de acuerdo con la etapa de desarrollo en que el proyecto se encuentre.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

XIII. La opinión de las Dependencias y Entidades a que se refiere el penúltimo párrafo del artículo 28;



Arq. Carlos Ríos Casrellanos  
Secretario de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable

Referencia: Despacho del Secretario  
Oficio No. SEDETUS/DS/002444/2019  
Asunto: Opinión Técnica.  
"2019, Año del respeto a los derechos humanos"

Chetumal, Quintana Roo, a 25 de Julio 2019

**LIC. MANUEL TIRSO ESQUIVEL AVILA  
SECRETARIO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO  
Y ECOLOGÍA DEL H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS  
P R E S E N T E**

Dando respuesta a su similar con número de referencia MPM/SMDUE/0210/VII/2019 de fecha 24 de julio de 2019, en la cual solicita a esta Secretaría a mi cargo, una opinión técnica respecto a la viabilidad urbana de un proyecto de inversión mediante el esquema de asociación público-privada que comprende un centro de servicios a los ciudadanos que sea reconocido como Palacio Municipal, respecto me permita hacer de su conocimiento:

Esta Secretaría coincide en que el pretendido proyecto constituye un elemento de identidad al municipio de Puerto Morelos Quintana Roo, al tiempo de constituirse en la sede oficial e institucional del Honorable Ayuntamiento, garantizando con lo anterior la debida atención ciudadana y la prestación de los servicios públicos municipales correspondientes.

En tal virtud y de la revisión y análisis al proyecto de mérito es posible inferir que el proyecto de inversión mediante el esquema de asociación público-privada propuesto, se considera compatible con el Ordenamiento Territorial y la Planeación Urbana de conformidad con las disposiciones de los instrumentos normativos y las estrategias estatales aplicables, contribuyendo con lo anterior a consolidar un municipio ordenado.

Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable  
Av. Avenida Obregón No. 474, Col. Centro, C.P. 77000, Chetumal, Quintana Roo, México  
01 (997) 335 1700, 129 3317, 1293318 Ext. 200  
cdtms@seidet.usq.roo.mx



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.



Arq. Carlos Ríos Castellanos  
Secretario de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable



**SEDETUS**  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

Referencia: Despacho del Secretario  
Oficio No. SEDETUS/DS/002444/2019  
Hoja 2

En razón de lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Urbano Territorial Urbano Sustentable, NO encuentra elementos que acrediten que la acción urbanística y/o proyecto materia del presente contraviene algún ordenamiento en las materias que nos ocupan, en tal virtud es dable otorgar una opinión técnica favorable al proyecto de mérito, misma que no supone autorización alguna, ni exime de la obligación tramitar las que resulten necesarias de conformidad con las disposiciones aplicable.

Sin otro particular por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**



SECRETARÍA DE DESARROLLO  
TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

AGREDORE LA SEÑORA VÍCTORA HERRERA, EN SU CARÁCTER DE SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE, POR SUPLENIA, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 34 EN REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, ACTUALMENTE SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE (ESTE ÚLTIMO APLICABLE CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO, DEL DECRETO 083 MEDIANTE EL CUAL SE EMENDAN, ADICIONAN Y REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO CON FECHA 19 DE JULIO DE 2017), ORDENAMIENTOS VIGENTES A LA PRESENTE FECHA.

C. e.p. Lic. Inera Fernández Pita.- Presidenta Municipal de Puerto Morelos Q. Roo  
M. en. GDUS. Eduardo de Jesús Jasso.- Director General de la AGOPRO. Ciudad  
Arq. Erika Rosa Otilio Heredia.- Subsecretaria de Desarrollo Urbano de la SEDETUS.- Edificio  
Cto. Heleido del Socorro Sáez Poot.- Subsecretario de Ordenamiento Territorial y Regulación de la Tenencia de la Tierra SEDETUS.- Edificio  
Dirección Jurídica de la SEDETUS.- Edificio  
Dirección de Administración Urbana de la SEDETUS.- Edificio  
Expediente/Carpetas  
E00H/DMCM/AAMM

Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable  
Av. Álvaro Obregón No. 474 - Col. Centro - C.P. 77000 - Quintana Roo, México  
01 (984) 835 1700, 129 0317, 1292316 Ext. 203



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

- XIV. La conveniencia de llevar a cabo el Proyecto mediante la modalidad de Asociación Público-Privada, en el que se incluya en su caso un análisis comparativo respecto de la opción de no hacer el Proyecto y la opción de hacerlo mediante al menos otra modalidad de contratación pública.

El análisis que corresponde a la evaluación de la rentabilidad social que se incluye en el expediente<sup>4</sup> permitió demostrar que la realización del proyecto aquí analizado permitirá solucionar el problema central detectado, que consiste en la inconveniente dispersión de las oficinas públicas que ocupan las diversas dependencias y entidades de la administración pública municipal, lo que ocasiona costos para la población que podrían ser evitados, consistentes en el tiempo y recursos invertidos para realizar traslados que podrían ser innecesarios entre las diversas sedes que se encuentran disgregadas en diversas ubicaciones a lo largo y ancho de la cabecera municipal, tanto el área del asentamiento principal como en el denominado "casco antiguo".

Sobre esa base, considerando que ya ha sido demostrada la pertinencia para el interés público de llevar a cabo el proyecto tal como ha sido proyectado, el presente estudio se enfoca en la demostración de que la alternativa de llevarlo a cabo en modalidad de asociación público-privada constituye la opción idónea, asequible a la administración municipal, para lograr la disminución de costos de operación y mantenimiento.

Conforme a las guías metodológicas utilizadas, el análisis aquí contenido tiene el objetivo de asegurar un uso eficiente de los recursos públicos a partir de la comparación de dos o más alternativas de solución, bajo el supuesto de que ambas resuelven la misma problemática.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

El martes, 1 de diciembre de 2020, se realizó un taller con funcionarios municipales integrados al grupo de trabajo integrado para el proyecto, a saber: el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, como administrador del proyecto, junto con el Contralor Municipal, el Oficial Mayor, el Tesorero, el Secretario Municipal de Obras y Servicios Públicos Municipales, el Director General del Instituto Municipal de Planeación de Desarrollo Urbano, el Subsecretario General y de Asuntos Jurídicos, además del Secretario Particular de la Presidencia Municipal.

Los resultados son los siguientes:

Categoría	Puntos	Preguntas	Ponderación	Promedio	Valor
Competencia	32	7	0.12	4.6	0.5
Complejidad	18	4	0.17	4.5	0.8
Institucionalidad	45	9	0.38	5.0	1.9
Involucrados	15	3	0.16	5.0	0.8
Licitación	14	3	0.06	4.7	0.3
Macroeconomía	9	2	0.05	4.5	0.2
Tamaño	10	2	0.06	5.0	0.3
<b>Total</b>	<b>143</b>	<b>30</b>	<b>1.00</b>	<b>4.8</b>	<b>4.8</b>
					<b>IEAPP</b>

El índice de elegibilidad APP (IEAPP) de 4.8 puntos se interpreta conforme al siguiente cuadro:

Valor del IEAPP	Descripción
[1.0 a 2.0]	Definitivamente no es conveniente usar un esquema APP
[2.1 a 2.9]	Probablemente no es conveniente usar un esquema APP
[3.0]	Es indiferente usar un esquema APP
[3.1 a 3.9]	Probablemente es conveniente usar un esquema APP
[4.0 a 5.0]	Definitivamente es conveniente usar un esquema APP



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

### Costo social de la espera.

El costo social de la espera para este proyecto parte de un supuesto de la espera en meses que tendría que afrontar el municipio de Puerto Morelos por no tener la disponibilidad presupuestaria para solventar el tamaño de la inversión requerida, y por lo tanto, tendría que recurrir a un "ahorro" presupuestal o reserva de su partida de obra pública hasta contar con un fondo suficiente para ejecutar la obra.

Se hizo una modelación con dos estimaciones diferentes de este supuesto: Uno en el que el municipio "ahorrara" la mitad de su presupuesto anual de obra pública para constituir la reserva de capital requerido para la inversión del proyecto. La otra modelación partió de un supuesto similar, considerando que la capacidad de "ahorro" del municipio fuera de solamente un tercio de su presupuesto anual de obra pública.

En el primer caso, el municipio tendría que ahorrar durante sesenta y seis meses, o sea, cinco años y medio, hasta reunir los fondos necesarios para la inversión. En la segunda modelación, esta espera se prolongaría durante noventa y nueve meses, es decir, ocho años y un trimestre. Los resultados del cálculo del costo social de la espera pública, al igual que los indicadores de rentabilidad social, se muestran en dos escenarios: uno que considera el costo de las cargas tributarias, y otro en el que se excluyen estos costos fiscales.

Una aclaración pertinente es que en el cálculo de los costos no se incluyen costos financieros. La razón de esta exclusión deriva de una precisión conceptual: Que el costo social de la espera debe reflejar el costo que tiene para la entidad pública no contar con la liquidez necesaria para realizar el proyecto en el momento presente, y



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

así, endeudarse para llevarlo a cabo constituye un escenario distinto, excluyente del anterior, en el que el costo de la espera se sustituye por los costos financieros.

Los resultados son los siguientes:

En el supuesto de que el municipio ahorra la mitad de su presupuesto anual destinado a la obra pública para crear un fondo que le permita tener suficiencia de recursos para realizar la inversión en este proyecto:

Proyecto: Unidad Administrativa Puerto Morelos. Costo social de la espera			
Supuesto: El municipio ahorra la mitad de su presupuesto anual de obra pública para este proyecto			
Indicador		Escenario 1 (con impuestos)	Escenario 2 (sin impuestos)
VAN <sub>social</sub>	Valor actual neto social	\$17,374,660.16	\$117,970.59
TSD	Tasa social de descuento	10.0%	10.0%
BAUE	Beneficio anual uniforme equivalente	\$2,008,934.48	\$13,640.28
r <sub>m</sub>	Tasa de descuento en términos mensuales	0.80%	0.80%
m	Meses de retraso	66	66
VAC <sub>espera</sub>	Costo de la espera pública	\$8,565,129.42	\$58,155.58

Bases del supuesto utilizado para esta modelación:	
La mitad	"Ahorro" del presupuesto anual de obra pública que se destina al proyecto.
Cap.6000-2020	\$25,431,786.58
Destinado anual	\$12,715,893.29
Inv. Requerida.	\$69,849,546.61
Años de ahorro	5.5
Meses de ahorro	65.9
	≈ 66

Ahora bien, en el supuesto de que el municipio ahorra un tercio de su presupuesto anual destinado a la obra pública para crear un fondo que le permita tener suficiencia de recursos para realizar la inversión en este proyecto:

Proyecto: Unidad Administrativa Puerto Morelos. Costo social de la espera		
Supuesto: El municipio ahorra un tercio de su presupuesto anual de obra pública para este proyecto		
Indicador	Escenario 1 (con impuestos)	Escenario 2 (sin impuestos)



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

VAN <sub>social</sub>	Valor actual neto social	\$17,374,660.16	\$117,970.59
TSD	Tasa social de descuento	10.0%	10.0%
BAUE	Beneficio anual uniforme equivalente	\$2,008,934.48	\$13,640.28
r <sub>m</sub>	Tasa de descuento en términos mensuales	0.80%	0.80%
m	Meses de retraso	99	99
VAC <sub>espera</sub>	Costo de la espera pública	\$11,430,892.87	\$77,613.56

Bases del supuesto utilizado para esta modelación:	
Un tercio	"Ahorro" del presupuesto anual de obra pública que se destina al proyecto.
Cap.6000-2020	\$25,431,786.58
Destinado anual	\$8,477,262.19
Inv. Requerida.	\$69,849,546.61
Años de ahorro	8.2
Meses de ahorro	98.9
	≈ 99

Incremento esperado en el valor del patrimonio público.

De conformidad con lo establecido en el *Acuerdo por el que se emiten las principales reglas de registro y valoración del patrimonio (elementos generales)*<sup>5</sup>, emitido por el Consejo Nacional de Armonización Contable y de observancia obligatoria para todas las entidades públicas el Estado Mexicano—sean del orden federal, estatal o municipal—, partiendo de una definición de los activos como todo aquel «...recurso controlado por un ente público, identificado, cuantificado en términos monetarios, del que se esperan fundadamente beneficios futuros, derivado de operaciones ocurridas en el pasado, que han afectado económicamente a dicho ente público» [p.5], cualquier bien patrimonial en poder de una entidad pública posee el potencial para generar beneficios futuros, en diversas modalidades:

«Beneficios futuros

» Se pueden presentar en dos formas: económicos o sociales.

» • Beneficios económicos

» Representan el potencial de un activo para impactar favorablemente a los flujos de efectivo del ente público u otros equivalentes, ya sea de manera directa o indirecta.

» • Beneficios sociales

» Representan el potencial de un activo para impactar favorablemente en su operación, apoyando al ente público en el servicio que otorga o en su beneficio para lograr la actividad para la que fue creada. Estos beneficios deben ser determinados a falta de beneficios económicos y básicamente en entes públicos con fines exclusivamente gubernamentales o sin fines de lucro.»



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

En congruencia con estas disposiciones, pueden tomarse como marco referencial los criterios establecidos por el gobierno de la república, a través de la *Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor para fines contables (valor razonable) de los inmuebles para registro en contabilidad gubernamental*<sup>6</sup>, en lo que concierne a la forma de valorar las inversiones en infraestructura, obra civil y equipamiento realizados sobre un bien inmueble:

*«En caso de haberse realizado obra y/o remodelaciones, o demoliciones que afecten el valor del activo, el ente público debe aportar la información, por medio de presupuestos, proyectos, planos ejecutivos o memorias descriptivas» [sección VI, "Guía Técnica", inciso m)].*

Partiendo de las definiciones y criterios anteriores, una estimación de los beneficios económicos esperados para el proyecto, considerando que el predio de propiedad municipal que será asignado para la edificación permanecerá en el inventario de bienes del dominio público del patrimonio municipal, y que en tal virtud todas las inversiones efectuadas en él acrecentarán el valor del inmueble en favor de la hacienda pública municipal. Así, se tiene que, al valor del terreno, estimado en 1,729,954.50 pesos<sup>7</sup>, deberá adicionarse el valor de las inversiones que se realizarían para la construcción del Edificio Unidad Administrativa que prestará los servicios a la comunidad a partir del momento en que se lleve a cabo la entrega del proyecto terminado, lo que ocurriría, según lo programado, quince meses después de la fecha de inicio del proyecto.

Así, el incremento en el valor del patrimonio público estará dado por los siguientes datos:

Concepto	Monto
Importe total de la inversión requerida:	\$69,849,546.61
Monto de la inversión, descontando gastos de supervisión y licencia:	\$67,694,862.19
Monto de inversión, con gastos de supervisión y licencia, descontando IVA:	\$60,512,324.24





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Valor total de la inversión, sin IVA ni gastos de supervisión y licencia:	\$58,357,639.82
---	-----------------

De entre los valores anteriores, se ha decidido utilizar en el cálculo de los indicadores de rentabilidad del proyecto el tercer renglón, que corresponde al "monto de la inversión, con gastos de supervisión y licencia, descontando IVA", o sea, \$60 512 324.24, por las razones que se exponen en el análisis de rentabilidad social que forma parte del expediente del proyecto.

#### Estimación del valor del proyecto en modalidad de asociación público-privada.

Tomando como base la información obtenida mediante la celebración de un taller de riesgos a fines de noviembre de 2020 y con un intervalo de confianza del 95%, se sabe que el proyecto aquí analizado tiene un valor presente de \$476,002,984.06, que se desglosa de la siguiente manera:

Valor presente del proyecto <sup>8</sup> , si se realiza en la modalidad de asociación público-privada	
Concepto	Monto
Valor presente de los pagos al desarrollador <sup>9</sup>	\$260,163,664.43
Riesgo retenible <sup>10</sup>	\$201,319,070.94
Aportación pública <sup>11</sup>	\$940,425.85
Costo de administración <sup>12</sup>	\$13,579,822.85
Total:	\$476,002,984.06

Ahora bien, si se utiliza la información de la estimación de riesgos obtenida a través de la consulta a fuentes secundarias y de la aplicación de procedimientos analíticos, también con un intervalo de confianza del 95%, la valoración de costos del proyecto es la siguiente:

Valor presente del proyecto, si se realiza en la modalidad de asociación público-privada	
Concepto	Monto



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Valor presente de los pagos al desarrollador	\$260,163,664.43
Riesgo retenible	\$45,215,088.79
Aportación pública	\$940,425.85
Costo de administración	\$13,579,822.85
<b>Total:</b>	<b>\$319,899,001.91</b>

Comparación del proyecto en modalidad de asociación público-privada contra la realización de éste por parte del municipio en su totalidad.

En la modalidad que se conoce en la literatura especializada como "proyecto público de referencia" (PPR), y que corresponde a aquel escenario en el que la administración municipal se abocara a la realización del proyecto por sus propios medios y con sus propias capacidades, sin ningún tipo de asociación de largo plazo con inversionistas del ámbito privado, se tendrían las siguientes implicaciones:

- Que el municipio asumiría todos los riesgos relacionados con la ejecución de las obras constructivas y de equipamiento, y
- Que la hacienda municipal tendría que recurrir a alguna modalidad de adquisición de deuda pública para contar al inicio del proyecto con los recursos que demandaría la pretendida inversión en infraestructura.

En relación con el primer supuesto, la exposición pertinente se aborda en el documento correspondiente al análisis de los riesgos transferidos al sector privado y los riesgos retenidos por el municipio, dentro del mismo expediente del proyecto de inversión del que este estudio forma parte.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Por lo tocante al segundo supuesto, que parte del reconocimiento objetivo de que el municipio, en el momento presente, no posee ni los flujos de caja, ni los haberes suficientes en sus existencias, ni las partidas presupuestales que le permitirían solventar las inversiones requeridas para la realización del proyecto, por lo que necesitaría recurrir a la contratación de algún esquema de financiamiento, debiendo por ende asumir la carga de los costos financieros durante el plazo de vigencia del respectivo contrato o contratos de financiamiento.

Para calcular estos costos financieros, se realizó una investigación sobre las condiciones reales en las que los municipios del estado de Quintana Roo han tenido acceso al financiamiento durante los últimos tres años, de acuerdo con la información divulgada por el gobierno de la república, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), con datos publicados en el Registro Público Único de Financiamientos y Obligaciones de Entidades Federativas y Municipios<sup>13</sup>, poniendo el énfasis en un indicador clave: la tasa efectiva de acceso al financiamiento, definida como la tasa anual que representa el servicio de la deuda o pago por servicio, adicionando el importe de los gastos adicionales (es decir, aquellos costos y gastos asociados a la contratación, administración o mantenimiento del financiamiento, adicionales al costo de los intereses), sin contemplar aquellos otros gastos adicionales contingentes cuya obligación de pago, en el caso de presentarse, estaría sujeta a la actualización de determinados eventos, como el rompimiento del respectivo contrato.

Es pertinente señalar que tal definición de la tasa efectiva, así como la metodología para su cálculo, se encuentran contempladas en el *Acuerdo por el que se emiten los lineamientos de la metodología para el cálculo del menor costo financiero y de los*



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

*procesos competitivos de los financiamientos y obligaciones a contratar por parte de las entidades federativas, los municipios y sus entes públicos, documento publicado en el Diario Oficial de la Federación del martes 25 de octubre de 2016.*

En ese orden de ideas, se observó que la tasa efectiva a la que han accedido al financiamiento los municipios quintanarroenses durante el plazo analizado ha sido, en promedio, de 10.06%, en tanto que el promedio ponderado, considerando el monto de los financiamientos obtenidos, ha sido de 9.87%. Por esas razones, se estima que el municipio de Puerto Morelos, en caso de requerirlo, podría acceder al financiamiento con una tasa de interés de aproximadamente diez por ciento.

Por lo que concierne al plazo, en el mencionado Registro Público Único de Financiamientos y Obligaciones de Entidades Federativas y Municipios se observó que el plazo promedio al que las entidades públicas han contratado sus financiamientos desde el 2016 hasta el final del año 2019 es de veintiún años. Si ese valor se calcula únicamente en relación con los financiamientos adquiridos por los municipios quintanarroenses, el promedio del plazo es de 18.5 años. De ahí que se consideró un plazo de veinte años para la estimación de los costos financieros en los que tendría que incurrir el municipio, en el caso del que este estudio se ocupa.

Finalmente, se diseñó un perfil de amortizaciones hipotético de forma sigmoidea, considerando que el servicio de la deuda resultante de un modelo con tales características, en un escenario real, permitiría al municipio solventar el servicio de la deuda en condiciones perfectamente manejables durante el período de vigencia.

En esas condiciones, se estimaron los flujos de ingreso y egreso que impactarían la hacienda pública municipal durante el período de construcción de la infraestructura,



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

más un período de veinte años en el que estarían completamente saldados los adeudos que hipotéticamente se contratarían.

A los importes de la inversión inicial y de sus hipotéticos costos financieros, se adicionaron los gastos proyectados que debería erogar la hacienda municipal para sufragar los costos operativos relacionados con el mantenimiento del nuevo edificio, abarcando los conceptos de mantenimiento menor de edificios; de la adquisición de insumos, accesorios y herramientas para dicho mantenimiento menor; el pago por los servicios de vigilancia y las disposiciones presupuestales para servicios de jardinería y fumigación.

A los conceptos anteriores se adicionaron también las proyecciones sobre la parte proporcional de los gastos que tendrían que realizarse para mantener la renta de edificios donde actualmente se encuentran las oficinas públicas del municipio, durante el plazo en el que se estaría llevando a cabo la construcción de las nuevas instalaciones, así como los requerimientos de efectivo para realizar la mudanza, llegado el momento.

Finalmente, se descontó el importe del valor de rescate que tendría el edificio al final del período, estimado según las normas y criterios del "valor razonable", de conformidad con lo establecido en el *Acuerdo por el que se emiten las principales reglas de registro y valoración del patrimonio (elementos generales)*, emitido por el Consejo Nacional de Armonización Contable<sup>14</sup>, donde el concepto en cuestión queda definido en los siguientes términos:



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

*«Valor razonable. Representa el monto de efectivo o equivalentes que participantes en el mercado estarían dispuestos a intercambiar para la compra o venta de un activo, o para asumir o liquidar un pasivo, en una operación entre partes interesadas, dispuestas e informadas, en un mercado de libre competencia.*

*» Cuando no se tenga un valor de intercambio accesible de la operación debe realizarse una estimación del mismo mediante técnicas de valuación, por consiguiente, es el valor de intercambio de una operación o una estimación de éste.*

*» El valor razonable puede considerarse tanto un valor de entrada como de salida, atendiendo a los atributos de la partida considerada y a las circunstancias presentes en el momento de su valorización.*

*» El valor razonable, como valor atribuible a activos, pasivos o activos netos, según corresponda, representa un valor ideal para las cuantificaciones contables en términos monetarios, el cual puede determinarse a partir de:*

*» 1. Cotizaciones observables en los mercados;*

*» 2. Valores de mercado de activos, pasivos o activos netos similares en cuanto a sus rendimientos, riesgos y beneficios; y*

*» 3. Técnicas de valuación (enfoques o modelos) reconocidos en el ámbito financiero, para obtener valores tales como, valor presente esperado, valor presente estimado, modelos de precios de opción, modelos de valuación de acciones, opciones o derivados, entre otros...» [sección IV, "Valores de activos y pasivos"]*

Sumados todos estos importes, el valor presente neto (VPN) de esta modalidad de ejecución del proyecto, en la que el municipio absorbería en su totalidad la realización del proyecto por sus propios medios y con sus propias capacidades, se estimó en \$210,302,738.57

Hechos esos cálculos, se procedió a la comparación entre los costos que tendría para el gobierno municipal realizar el proyecto por sí mismo, contra las erogaciones en las que debería incurrir en el caso de que el proyecto se realizara en la modalidad propuesta, de una asociación público-privada.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Una acotación relevante para la comparación entre ambas modalidades de realización del proyecto: Se estimó la necesidad de efectuar reinversiones, bajo la forma de reparaciones mayores o de reposición de la infraestructura, en una cuantía conveniente para asegurar que, al final del horizonte de evaluación de veinte años a partir del inicio de operaciones, el gobierno municipal recibiera las instalaciones en estado de conservación tal, que al menos se hubiere mantenido íntegro, sin menoscabo ni demérito alguno, su “valor razonable”.

Con todas esas consideraciones, se empleó la metodología denominada “comparador público-privado” (CPP) para ponderar las proyecciones financieras de las dos modalidades consideradas para la realización del proyecto. Para ello, se realizaron las estimaciones del valor de los riesgos transferibles y de los riesgos retenibles para el proyecto<sup>15</sup>, se consideró el valor de la aportación de los bienes públicos al proyecto (el valor del terreno, en el caso que nos ocupa), y se adicionaron los costos de administración en los que tendría que incurrir el municipio en el caso de que el proyecto se realizara mediante un contrato de asociación público-privada<sup>16</sup>.

## VALOR POR DINERO (VPD)

Primera modelación. Hechas las estimaciones pertinentes con un intervalo de confianza del 95%<sup>17</sup>, considerando los costos calculados a través del análisis de información secundaria y su procesamiento estadístico mediante técnicas de *Bootstrap* y *benchmarking*, se obtuvieron los siguientes resultados:

Comparador Público-Privado (intervalo de confianza del 95%)			
Proyecto realizado íntegramente por el municipio		Proyecto en modalidad de APP	
Concepto	Monto	Concepto	Monto
CBPPR	\$210,302,738.57	PIP	\$260,163,664.43
Riesgo retenible	\$45,215,088.79	Riesgo retenible	\$45,215,088.79



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Riesgo transferible (sobrecosto)	\$83,702,995.57	Aportación pública	\$940,425.85
Riesgo transferible (demora)	\$21,995,532.04	Costo de administración	\$13,579,822.85
Total:	\$361,216,354.97	Total:	\$319,899,001.91

\*El riesgo transferible está calculado para el percentil 95 (es decir, un margen de confianza de 95%)

Estos cálculos llevan a la estimación de un valor clave para la evaluación de la rentabilidad: el **valor por dinero (VPD)**, definido como aquel indicador que mide la diferencia entre el costo de un proyecto público de referencia desarrollado bajo el esquema de obra pública tradicional, contra un proyecto desarrollado bajo el esquema de asociación público-privada, en donde se demuestre que este último esquema genera beneficios netos iguales o mayores a los que se obtendrían en caso de que los servicios o la infraestructura fuera proporcionada por el sector público.

En el caso que concierne a esta evaluación, con los supuestos ya explicitados, el comparador entre las alternativas produce valor por dinero; esto es, el indicador que mide el "valor por dinero" (VPD) resultó positivo, por un importe de \$41,317,353.05, lo que significa que al municipio de Puerto Morelos le conviene más proceder a la realización del proyecto a través de la modalidad de asociación público-privada.

**Segunda modelación.** Para un intervalo de confianza similar, del 95%, pero con datos obtenidos mediante el taller de riesgos que se realizó a fines de noviembre de 2020 con los servidores públicos municipales, se tienen los siguientes datos:

Comparador Público-Privado (intervalo de confianza del 95%)			
Proyecto realizado íntegramente por el municipio		Proyecto en modalidad de APP	
Concepto	Monto	Concepto	Monto
CBPPR	\$210,302,738.57	PIP	\$260,163,664.43
Riesgo retenible	\$201,319,070.94	Riesgo retenible	\$201,319,070.94
Riesgo transferible	\$266,908,878.84	Aportación pública	\$940,425.85
		Costo de administración	\$13,579,822.85
Total:	\$678,530,688.34	Total:	\$476,002,984.06

\*El riesgo transferible está calculado para el percentil 95 (es decir, un margen de confianza de 95%)





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

En este caso, el “valor por dinero” (VPD) también resultó positivo, por un importe de \$202,527,704.28, lo que significa que **al municipio de Puerto Morelos le conviene más proceder a la realización del proyecto a través de la modalidad de asociación público-privada.**

Tercera modelación. Como se explicó previamente, el proyecto público de referencia (PPR) se construyó bajo el supuesto de que el municipio tendría que recurrir al endeudamiento para realizar el proyecto. Sin embargo, también se estimó conveniente recurrir a otra alternativa: La espera pública, concepto que ya fue explicado previamente.

El cálculo de este indicador es relevante para determinar si el proyecto, ejecutado en la modalidad propuesta de una asociación público-privada, es capaz de generar “valor por dinero” (VPD) en un escenario en el que el municipio no tenga que contratar deuda pública. Para ello, se supuso que el municipio podría “ahorrar” un tercio de los recursos presupuestales destinados a la obra pública durante el tiempo que fuese necesario hasta tener la suficiencia de recursos requerida para ejecutar el proyecto sin apalancamiento financiero. Como resulta obvio, la construcción de este escenario implicó un nuevo cálculo del valor presente del proyecto público de referencia en el que no estuvieran considerados los costos financieros.

Los resultados, utilizando como base para el cálculo de los riesgos transferibles y retenibles los resultados obtenidos en el taller de riesgos de fines de noviembre de 2020, fueron los siguientes:



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Comparador Público-Privado (intervalo de confianza del 95%)			
Proyecto realizado íntegramente por el municipio		Proyecto en modalidad de APP	
Concepto	Monto	Concepto	Monto
CBPPR	\$140,186,528.33	PIP	\$260,163,664.43
Riesgo retenible	\$145,023,844.45	Riesgo retenible	\$145,023,844.45
Riesgo transferible	\$234,884,648.20	Aportación pública	\$940,425.85
Costo social de la espera pública	\$11,430,892.87	Costo de administración	\$13,579,822.85
<b>Total:</b>	<b>\$531,525,913.85</b>	<b>Total:</b>	<b>\$419,707,757.57</b>

\*El riesgo transferible está calculado para el percentil 95 (es decir, un margen de confianza de 95%)

Como puede observarse, en esta tercera modelación el indicador “valor por dinero” también arrojó un resultado favorable hacia la modalidad de asociación público-privada, comparada con el proyecto público de referencia. El “valor por dinero”, en este caso fue de \$111,818,156.28.

Así, con tres modelaciones distintas y dos procedimientos diferentes para la estimación de riesgos, considerando o no la alternativa de que el municipio recurra al endeudamiento público, los resultados obtenidos hacen preferible la alternativa de la asociación público-privada por encima de cualquier otra modalidad de ejecución del proyecto.

## ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Finalmente, conforme a las guías metodológicas empleadas, se procedió al análisis de sensibilidad de las variables consideradas críticas para el éxito del proyecto: a) El monto de la inversión que se tendría que realizar (incluyendo el importe de las licencias y los costos de supervisión de las obras durante la fase constructiva, dado que dichos importes tendrían que ser solventados en cualquiera de las modalidades); b) la tasa de



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

financiamiento a la que podría acceder el municipio para realizar el proyecto con sus propios medios y capacidades; c) el importe de la contraprestación que se pagaría al desarrollador para el caso de la modalidad de asociación público-privado (descontando el importe el impuesto al valor agregado), y d) los costos relacionados con la operación del proyecto (en el caso de que dichos costos implicaran una variación en el importe de los recursos públicos consumidos, en cualquiera de las modalidades de realización del proyecto).

Para realizar el análisis de sensibilidad, mediante métodos iterativos de prueba de hipótesis se realizó la búsqueda del valor máximo en el que podría incrementarse el monto de la contraprestación al desarrollador, o bien, el valor mínimo al que podrían reducirse los costos operativos del proyecto público de referencia, o el costo para el municipio del acceso al financiamiento, o el monto de la inversión inicial, sin que dejara de ser preferible la alternativa de la asociación público-privada. Los resultados obtenidos fueron los siguientes:

Análisis de sensibilidad		
-58.9269%	Costo financiero	Monto límite en que podrían reducirse para el municipio los costos financieros, sin que la alternativa de la asociación público-privada dejara de ser preferible.
-22.2853%	Inversión inicial	Límite hasta el que podría disminuir el importe de la inversión inicial sin que la alternativa de la asociación público-privada dejara de ser preferible.
-68.3112%	Costo operativo	Porcentaje máximo de reducción de los costos operativos sin que dejara de ser preferible la alternativa de la asociación público-privada.
15.88129%	Contraprestación	Incremento máximo que podría tener la contraprestación al desarrollador privado, sin que la alternativa de la asociación público-privada dejara de ser preferible.

## CONCLUSIÓN

Para el municipio de Puerto Morelos es más conveniente realizar en la modalidad de asociación público-privada el proyecto de inversión al que se refiere este expediente,



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

frente a las alternativas que representan no realizar el proyecto, o realizarlo con los propios recursos y capacidades del municipio.

### VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR EL ARTÍCULO 25 DE LA LEY DE ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE QUINTANA ROO.

La Legislatura del Estado de Quintana Roo en términos de lo que dispone el numeral 25 de la ley, al emitir las Autorizaciones Legislativas que correspondan, conforme a las disposiciones aplicables, deberá considerar la capacidad de pago de la Contratante a cuyo cargo estarían las Obligaciones correspondientes, el destino del Proyecto de Asociación Público-Privada y el otorgamiento de recursos como Garantía o fuente de pago de las Obligaciones a cargo de la Contratante.

En la Iniciativa de Decreto que formule el Ejecutivo del Estado o el Ayuntamiento a la Legislatura, se acompañará la información que permita valorar los aspectos descritos en el párrafo inmediato anterior, que contenga como mínimo:

- I. Una exposición de motivos;
- II. El proyecto, acompañado de la información técnica y financiera que corresponda;
- III. El techo financiero para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la realización del proyecto;
- IV. El techo financiero necesario para hacer frente a las obligaciones de pago que sean contraídas en el contrato durante los ejercicios fiscales en que el mismo se encuentre vigente;



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

- V. Una proyección que demuestre que la entidad contratante tendrá los recursos suficientes para cubrir dicha contraprestación y sus demás compromisos durante la vigencia del contrato en que se formalice el proyecto;
- VI. Una clasificación detallada de las obligaciones que se deriven del Proyecto;  
y
- VII. El dictamen de viabilidad del proyecto de Asociación Público-Privada que emita la Agencia, en términos del artículo 15 de esta Ley.

En aras de verificar el cumplimiento de los extremos que prevé el artículo 25 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, por parte de quienes integramos esta Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta, nos permitimos citar el debido cumplimiento de cada uno de los extremos en mención.

**I. Una exposición de motivos;**

La Iniciativa de Decreto por el que se autoriza al Ayuntamiento de Puerto Morelos, Quintana Roo, a adquirir obligaciones relacionadas con la realización, bajo la figura de asociación público-privada, del proyecto denominado “Unidad de servicios administrativos “Puerto Morelos” consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio, presentada, si trae consigo una exposición de motivos.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

- II. El proyecto, acompañado de la información técnica y financiera que corresponda;

Con motivo de la iniciativa de decreto que se dictamina, el Ayuntamiento del Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo presentó en forma anexa los siguientes análisis:

- Análisis de Viabilidad Jurídica.
- Análisis de Viabilidad Ambiental.
- Análisis de Viabilidad de Riesgos.
- Análisis de Viabilidad Técnica.
- Análisis de Viabilidad Urbana.
- Análisis de Rentabilidad Social.
- Análisis de Riesgo Privado.
- Análisis de Viabilidad Económica.
- Descripción del Servicio.
- Dictamen de Viabilidad del proyecto de Asociación Público-Privada que emita la Agencia.

Es importante precisar que los anexos mencionados con antelación son parte del expediente que el Ayuntamiento del Municipio de Puerto Morelos, acompañó a la iniciativa que propone la realización del proyecto denominado "Unidad de servicios administrativos "Puerto Morelos" consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio con la finalidad de acreditar los extremos técnicos que de por sí exige el artículo 15 de la Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado y los Municipios de



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Quintana Roo, al contemplar diversos elementos técnicos en que en su conjunto enarbolan un dictamen de Viabilidad del proyecto de Asociación Público-Privada que emita la Agencia.

### III. El techo financiero para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la realización del proyecto;

De acuerdo al análisis de viabilidad económica y financiera que se elaboró y en atención al artículo 15 fracción XI de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, y que se integró al expediente del proyecto, incorporado como anexo de la correspondiente iniciativa de decreto presentada ante la honorable Legislatura queda de manifiesto que "las finanzas públicas del municipio cuentan con la capacidad de solventar las erogaciones requeridas para la realización del proyecto, en la inteligencia de que éstas, estarán condicionadas a la autorización de la Legislatura estatal otorgada por las dos terceras partes de sus miembros, implicarán para el municipio de Puerto Morelos la adquisición de obligaciones de largo plazo únicamente para responder por el pago de las contraprestaciones pactadas con el desarrollador, durante toda la vida del proyecto."

En este sentido, cabe mencionar que el monto de la inversión pública productiva asociada al objeto de inversión será por \$58,357,639.82, incluyendo la realización de los proyectos ejecutivos, de los estudios y preparaciones particulares para el desarrollo de las ingenierías y todos los trabajos preparatorios sobre el terreno, pero sin considerar lo relativo a los costos de gestoría y supervisión y sin agregar tampoco el Impuesto al Valor Agregado (IVA).



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Luego entonces, es importante señalar que el monto de la inversión a realizar no rebasa el techo de financiamiento neto establecido anualmente para el municipio, cuyo valor, en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios y considerando que la hacienda pública de Puerto Morelos se ubica en un nivel de endeudamiento sostenible, equivale al 15% de sus ingresos de libre disposición, esto es, \$60,600,820.05, tomando como base de cálculo los valores asentados en la Ley de Ingresos del Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2020.

- IV. El techo financiero necesario para hacer frente a las obligaciones de pago que sean contraídas en el contrato durante los ejercicios fiscales en que el mismo se encuentre vigente;

Como se ha precisado, el monto de la inversión pública productiva asociada al objeto de inversión será por \$58,357,639.82, incluyendo la realización de los proyectos ejecutivos, de los estudios y preparaciones particulares para el desarrollo de las ingenierías y todos los trabajos preparatorios sobre el terreno, pero sin considerar lo relativo a los costos de gestoría y supervisión y sin agregar tampoco el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

En ese orden, la inversión a realizar no rebasa el techo de financiamiento neto establecido anualmente para el municipio, cuyo valor, en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios y considerando que la hacienda pública de Puerto Morelos se ubica en un nivel de endeudamiento sostenible, equivale al 15% de sus ingresos de libre disposición, esto es, \$60,600,820.05, tomando como base de cálculo los valores





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

asentados en la Ley de Ingresos del Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2020.

El monto de la inversión que se proyecta comprometer para la ejecución del proyecto que aquí se examina se encontraría lejos de alcanzar siquiera el límite de \$242,403,280.20, que representarían el 60% de los ingresos de libre disposición con los que cuenta la hacienda municipal, y que fijan la frontera para ocasionar un cambio de posición en el Sistema de Alertas por lo que concierne al primer indicador.

De manera similar se valora que el importe de \$19,200,000.00 a precios del 18 de febrero de 2020, equivalente al monto de las contraprestaciones anuales que se pagarían al desarrollador durante el período de ejecución del proyecto, descontando el importe del Impuesto al Valor Agregado (IVA), no rebasa el tope del 5% que se establece para el monto total anual que es posible erogar por servicio de la deuda y pago de obligaciones, sin cambiar el estatus del municipio en el Sistema de Alertas. Lo anterior, en los términos que dispone en el artículo segundo del Acuerdo por el que se dan a conocer los valores que determinan los límites de los rangos bajo, medio y alto de los municipios, en relación con el artículo 44 fracción II de la multicitada Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, y los artículos 6 fracción II y 8 del Reglamento del Sistema de Alertas.

- V. Una proyección que demuestre que la entidad contratante tendrá los recursos suficientes para cubrir dicha contraprestación y sus demás compromisos durante la vigencia del contrato en que se formalice el proyecto;



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

La información oficial reportada en los anexos del decreto número 008 de la honorable XVI Legislatura Constitucional del Estado, *Por el que se expide la Ley de Ingresos del Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2020*, presenta cifras consolidadas, proyectadas o estimadas, según el caso, de los valores observados o esperados para los ejercicios 2018, 2019, 2020 y 2021, respecto de los ingresos totales del municipio y, como subconjuntos de éstos, de sus fuentes tributarias propias, de las participaciones que en ingresos federales le corresponden, las aportaciones provenientes del Presupuesto de Egresos de la Federación, de los conceptos que el artículo 2 de la *Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios* cataloga como ingresos de libre disposición.

La información allí consignada tiene la particularidad de que, si se comparan los valores del ejercicio 2019 contra los del ejercicio inmediato anterior, se reflejan notorias disminuciones en los montos en las sumatorias que corresponden a los subconjuntos de ingresos propios, de participaciones federales y de ingresos de libre disposición. Esa reducción se registra nuevamente para el renglón que corresponde a las participaciones federales, cuando se compara los valores proyectados para el ejercicio 2020, contra los consignados para el cierre del ejercicio precedente, 2019. La situación, en cambio, parece recuperarse en las cifras proyectadas para el ejercicio 2021, cuyos valores reportan incrementos en todos los subconjuntos anteriores respecto de las proyecciones realizadas para el 2020.

Con base en esos antecedentes, no es de extrañar que una proyección a largo plazo (hasta el año 2040) de dichos conceptos de ingreso presente incrementos muy



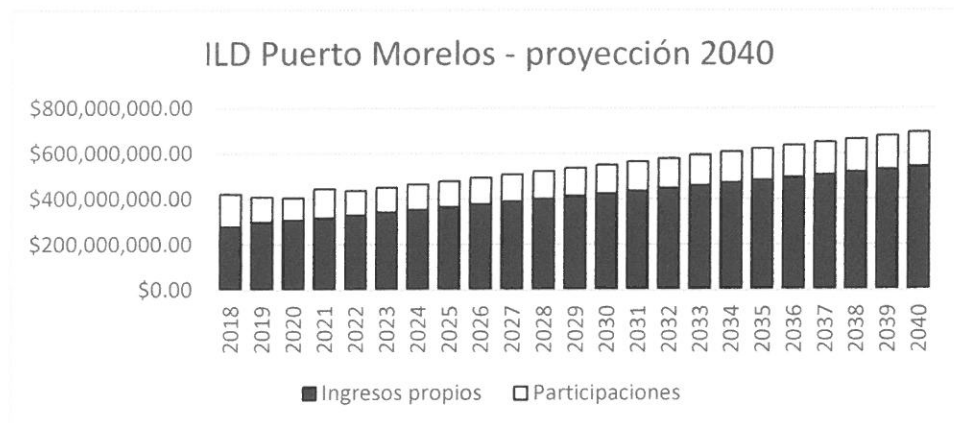
DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

moderados, inferiores incluso a los valores de la inflación que se han registrado en los últimos años<sup>1</sup>, y de los que se proyectan para las anualidades venideras<sup>2</sup>.

Así, una proyección lineal de los flujos de ingreso seleccionados arroja los siguientes valores:

Proyecciones de crecimiento de los ingresos de libre disposición	Tasa de crecimiento media anual esperada
Municipio de Puerto Morelos — 2020-2040	3.08%
	0.68%
Tipo de ingreso	2.52%

Lo anterior se muestra en la siguiente gráfica, que contiene las proyecciones a largo plazo de los ingresos de libre disposición (ILD) que espera recibir el municipio durante los próximos veinte años:



Fuente: Estimación propia, con una proyección lineal obtenida a partir de los datos registrados, estimados o proyectados para los ejercicios 2018 a 2021 en los anexos decreto número 008 de la honorable XVI Legislatura Constitucional del Estado, *Por el que se expide la Ley de Ingresos del Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2020.*

<sup>1</sup> De acuerdo con la información reportada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) —institución que en México ostenta la facultad exclusiva de elaborar y publicar los índices nacionales de precios, de acuerdo con la *Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica*—, la inflación anual al cierre de diciembre de 2019 fue de 2.83%, mientras que la inflación anual a diciembre de 2018 fue de 4.83%.

<<https://www.inegi.org.mx/app/indicesdeprecios/Estructura.aspx?idEstructura=112001300030&T=%C3%8Dndices%20de%20Precios%20al%20Consumidor&ST=Inflaci%C3%B3n%20Mensual>> [Consulta: 20 de febrero de 2020]

<sup>2</sup> El Banco de México, a través del Sistema de Información Económica, publica de manera mensual los resultados de su encuesta sobre Expectativas de Inflación Anual. En el reporte más reciente hasta la fecha de presentación de este estudio, correspondiente a enero de 2020, el pronóstico de inflación para el cierre del año 2020 en un rango de valores ubicado entre 2.90 y 4.06%, mientras que, para los años subsiguientes, 2021 y 2022, las estimaciones se fijaron, respectivamente, en los rangos de 3.00 a 4.20%, y 3.00 a 4.40%.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Con la información anterior, para los fines que interesan al presente estudio, puede afirmarse que, dada la holgura que los modelos financieros aquí analizados revelan entre los montos de inversión requerida por el proyecto y el importe del servicio de la deuda y pago de obligaciones, por un lado, y los límites establecidos por la legislación para la contratación de financiamientos u obligaciones por parte del municipio, por otro, es previsible que la hacienda municipal mantendrá en el largo plazo su capacidad para atender puntual y cabalmente sus obligaciones de pago. Esta aseveración parece susceptible de verificación, incluso si se le acota con dos condicionantes:

- Que en el largo plazo se mantenga vigente la tendencia observada hasta ahora, en el sentido de que la captación de ingresos fiscales por parte del municipio sostendrá una pequeña, pero persistente tendencia al crecimiento, aunque este se fije en algún nivel por debajo de la inflación esperada, y
- Que el monto de la contraprestación pagadera al desarrollador estará vinculada a un factor de actualización capaz de conservar su valor en el tiempo.

**La calificación crediticia del municipio es favorable.**

El 21 de noviembre de 2019, HR Ratings de México, S.A. de C.V., institución calificadora de valores regulada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)<sup>3</sup> emitió el primer reporte de la historia que asignaría una calificación crediticia al municipio de Puerto Morelos<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), es un órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), regulado por una ley propia que le confiere facultades en materia de autorización, regulación, supervisión y sanción sobre los diversos sectores y entidades que integran el sistema financiero en México.

<sup>4</sup> *vid.* Boletín financiero del Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas Públicas, número 15 (nueva época), quincena del 01 al 15 de febrero de 2020 [p.13]. Asequible en la dirección electrónica <<http://www.indetec.gob.mx/b-financiero.php>> [Consulta: 20 de febrero de 2020]



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

La calificación asignada por la referida institución fue de 'HR A con perspectiva estable',<sup>5</sup> y se acompañó con el siguiente razonamiento:

*«...la calificación asignada se debe a que, a pesar de que el municipio ha hecho uso de créditos a corto plazo, el nivel de endeudamiento se ha mantenido bajo y se espera que esto continúe en los próximos años. Se recurrió a un financiamiento a corto plazo en 2017, y en 2019 se adquirió otro crédito a corto plazo con vencimiento en enero de 2020, por lo que la deuda ascendió a P\$6.3m en septiembre de 2019. A pesar de la adquisición de deuda quirografaria, el bajo nivel de esta, sumado a la liquidez con la que ha contado al cierre de los ejercicios, ha mantenido la métrica de Deuda Neta a Ingresos de Libre Disposición (ILD) en un nivel negativo. Para los próximos años, se estima que se mantenga una presión en el Gasto Corriente, en línea con las necesidades del municipio derivadas de su reciente creación (2015), por lo que se esperan resultados deficitarios en el Balance Primario. Con ello, se proyecta que el municipio continúe con el uso de deuda a corto plazo.»*

El 20 de noviembre de 2020, la misma agencia calificadora ratificó la calificación inicial y la perspectiva crediticia del municipio, por lo que su condición de riesgo permanece estable hasta la fecha de este estudio.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> HR Ratings de México, S.A. de C.V. (21 de noviembre de 2019). *HR Ratings asignó la calificación de HR A con Perspectiva Estable al Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo*. [Comunicado oficial]. Publicado en internet, en: <[https://www.hrratings.com/pdf/Reporte\\_PuertoMorelos\\_191121.pdf](https://www.hrratings.com/pdf/Reporte_PuertoMorelos_191121.pdf)> [Consulta: 20 de febrero de 2020].

<sup>6</sup> *vid.* Boletín financiero del Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas Públicas, número 34 (nueva época), quincena del 16 al 30 de noviembre de 2020 [p.13]. Asequible en la dirección electrónica <<http://www.indetec.gob.mx/b-financiero.php>> [Consulta: 8 de diciembre de 2020]



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Es importante señalar que la calificación otorgada a Puerto Morelos (‘HR A’, como ya se dijo) está situada dos niveles por debajo del nivel mínimo para que se otorgue grado de inversión<sup>7</sup>, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el documento normativo emitido por la CNBV, denominado *Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito*.

Para los efectos que atañen al presente estudio, es pertinente transcribir aquellos elementos que la institución calificadoradora de valores observó como factores que podrían afectar a la baja la calificación obtenida por Puerto Morelos:

«*Factores que podrían incrementar la calificación:*

» *Balances equilibrados y mejora en la liquidez. Una mejora superior a la estimada en la recaudación de Ingresos Propios impactaría directamente en un incremento de los ILD [ingresos de libre disposición]. Adicionalmente, en caso de que el Municipio contenga el Gasto Corriente, se podrían registrar balances equilibrados o inclusive superavitarios. Con ello, se podría registrar una mejora en la liquidez del Municipio, lo que llevaría a que no se requiera el uso de deuda a corto plazo y, por consiguiente, a una reducción en los niveles relativos*

---

<sup>7</sup> El “grado de inversión” (*investment grade*) es un atributo que, a partir de la calificación de riesgo emitida por las agencias calificadoras, los participantes en los mercados financieros reconocen en un determinado activo financiero, empresa o institución soberana o subsoberana, y que indica un bajo riesgo de quiebra o de insolvencia de pagos (*default*). Los activos, empresas o instituciones soberanas o sub-soberanas calificados por debajo del “grado de inversión” se clasifican en la categoría de “grado especulativo” (*non investment grade*). Como referencia, la calificación ‘HR A’ en la escala de HR Ratings se ubica en el grado de riesgo 4, según las tablas de correspondencia de calificaciones y grados de riesgo, a largo plazo y a corto plazo, tanto para la escala global como para la escala México, que emite la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en los anexos 1-B y 1-G de las *Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito*. De acuerdo con la fracción LXXIV del artículo 1 de dicho documento, el grado de inversión, es decir, el nivel mínimamente aceptable para que las instituciones de crédito puedan otorgar su confianza respecto a que las obligaciones de deuda que tiene concertadas con un acreditado serán cubiertas oportunamente, es el que se ubica entre los grados de riesgo 2 y 3.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

*de endeudamiento del Municipio, lo que impactaría de forma directa y positiva en la calificación.*

*» Factores que podrían bajar la calificación:*

*» Financiamiento superior al estimado. Se espera que el Municipio continúe con el uso de financiamiento a corto plazo en los próximos años, sin embargo, un crecimiento superior al estimado en el gasto, que genere un déficit fiscal superior al 4.0% podría llevar a la toma de financiamiento adicional o a un deterioro en las métricas de OFsC [Obligaciones Financieras sin Costo, donde se contabilizan los pasivos de proveedores, así como retenciones y contribuciones por pagar], lo que se vería reflejado de forma negativa en la calificación.»*

VI. Una clasificación detallada de las obligaciones que se deriven del Proyecto;  
y

El Proyecto de Asociación Público-Privada dentro del esquema en el que se ha estructurado, permite la protección de las finanzas públicas evitando que el Municipio adquiera obligaciones que le generen dobles erogaciones, correspondientes al pago de rentas de los inmuebles donde actualmente se encuentran alojadas las dependencias y el pago de contraprestación del proyecto de la asociación público-privada que pretende desarrollar el Municipio. En dicho modelo se establece que la asociación tendrá una vigencia de 20 años en la que el Desarrollador adquiere la obligación de realizar todos los estudios e ingenierías de detalle necesarios previos a la edificación, así como llevar a cabo la construcción del edificio, una vez concluida esta, se hará cargo de su operación y mantenimiento



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

garantizando en todo momento la correcta conservación y funcionamiento del inmueble, para la operación diaria de las dependencias gubernamentales. Para ello el desarrollador adquiere la obligación a su cargo de obtener la fuente de financiamiento asumiendo dichas obligaciones de pago de manera directa, y el municipio no adquiere obligaciones sobre el financiamiento que obtiene el desarrollador, el desarrollador deberá terminar la edificación del inmueble en un plazo de 15 meses.

Una vez obtenidas todas las autorizaciones de operación, hará entrega de las instalaciones al Municipio para su ocupación, a partir de ese momento iniciarán las obligaciones de pago de las contraprestaciones a favor del desarrollador, ya en la operación el desarrollador deberá garantizar el correcto funcionamiento y conservación de las instalaciones, y el Municipio se deberá hacer cargo del pago de los servicios de agua, suministro de energía eléctrica, seguridad, así como de la limpieza de las instalaciones bajo su uso. Una vez concluido el plazo y vigencia del contrato de asociación el desarrollador hará entrega del edificio en excelentes condiciones, garantizando la correcta conservación del inmueble, para su recepción por parte del Municipio, en el que deberá celebrarse el acta de entrega-recepción del edificio, para ello el Municipio deberá haber cumplido con la totalidad de sus obligaciones de pago por concepto de contraprestación.

En ese sentido es importante manifestar que el Municipio trasladara lo que hoy son el pago de rentas por los inmuebles al pago de contraprestación por la asociación público-privada, es decir no generará una doble erogación por la contratación de dichas obligaciones, representando esto un gran beneficio para el Municipio.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

- VII. El dictamen de viabilidad del proyecto de Asociación Público-Privada que emita la Agencia, en términos del artículo 15 de esta Ley.

Con fundamento en lo establecido en el Artículo 15 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, así como el artículo 30, 31 fracción I, 62, 63, 64, 65 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, el Ayuntamiento del Municipio de Puerto Morelos adjunto dentro del expediente de la iniciativa que se analiza el Dictamen de Viabilidad del Proyecto de Inversión Público Productiva bajo la figura de Asociación Público Privada el proyecto denominado "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

El documento presentado es constante de 59 páginas y se titula DICTAMEN DE VIABILIDAD QUE EMITE EL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA, ROO, PARA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN PÚBLICO PRODUCTIVA BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUERTO MORELOS, CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO"

Como fue precisado anteriormente, este documento a la par de otros elementos de juicio técnico fue emitido por el propio Ayuntamiento del Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo atendiendo al cumplimiento del Convenio que signare este ente público con la Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado de Quintana Roo a que se refiere la Ley del Patrimonio del Estado.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

El documento de referencia presenta los siguientes:

## RESOLUTIVOS

**PRIMERO.-** Se emite DICTAMEN DE VIABILIDAD FAVORABLE, para que el Ayuntamiento de Puerto Morelos, Quintana Roo, realice la ejecución del Proyecto de Inversión Público Productiva, bajo la figura de Asociación Público Privada denominado "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUERTO MORELOS, CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO". Bajo los siguientes lineamientos:

I. La administración pública municipal, a través del grupo de trabajo al que se refiere la fracción III del artículo 30 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo determinará y establecerá en las convocatorias, bases y demás documentos correspondientes a la etapa de adjudicación, las especificaciones técnicas, los estándares de calidad, los indicadores de gestión y de desempeño y los valores referenciales aproximados del régimen financiero del proyecto, con la finalidad de que los concursantes puedan formular con base en ellos su oferta técnica y su propuesta económica;

II. La vigencia del contrato será de veinte años, contados a partir de que el desarrollador comience con la prestación de los servicios contratados;



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

III. El período contractual establecido para la realización de las obras iniciales de construcción, dotación y habilitación de la infraestructura pública productiva requerida para el proyecto en cuestión no podrá ser superior a veintiún meses, contados a partir de la firma del contrato de asociación público-privada;

IV. El contrato de asociación público-privada que, en su caso, el municipio celebre con el desarrollador, explicitará las siguientes condiciones:

a) Establecerá el programa para la construcción, equipamiento, mantenimiento, conservación y reparación de la infraestructura que habrá de habilitarse o rehabilitarse en virtud del proyecto en cuestión, y señalará las penalizaciones e indemnizaciones que deberá cubrir el desarrollador en caso de exceder sustancialmente los tiempos de ejecución programados, en la inteligencia de dichas penalizaciones e indemnizaciones se fijarán en numerario, y deberán ser suficientes para compensar el menoscabo atribuible a la demora sobre los beneficios sociales esperados o sobre los rendimientos esperados para la hacienda municipal;

b) Establecerá el régimen financiero definitivo del proyecto, que será acordado a partir de la propuesta económica que hubiere presentado el adjudicatario del contrato, que establecerá los valores referenciales para los indicadores de rentabilidad y un rango razonable de rendimientos en el capital del desarrollador, y

c) Establecerá de manera definitiva las especificaciones técnicas, los estándares de calidad y los indicadores de gestión y de desempeño a los que deberán sujetarse la ejecución de las obras, instalaciones y acciones que se lleven a cabo para la



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

construcción, habilitación, rehabilitación, equipamiento, mantenimiento o conservación de la infraestructura, así como la prestación de los servicios contratados;

V. El monto máximo de las inversiones no podrá rebasar el importe de \$60,000,000.00 (sesenta millones de pesos, sin centavos, en moneda nacional), incluyendo los estudios técnicos especializados que deban efectuarse, pero sin considerar los costos relacionados con la obtención de permisos y autorizaciones, ni el impuesto al valor agregado;

VI. El monto de la contraprestación no podrá ser superior a \$1,400,000.00 (un millón cuatrocientos mil pesos, sin centavos, en moneda nacional), sin incluir el impuesto al valor agregado, pagaderos mensualmente a precios constantes del 1 (uno) de marzo del 2020 (dos mil veinte) y actualizados conforme al índice nacional de precios al consumidor o al indicador que llegare a sustituirlo;

VII. Conforme a lo estipulado en el artículo 17 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, se deberán tomar las providencias pertinentes para asegurar que el desarrollo del proyecto en cuestión, en todas sus etapas, responda al principio del "valor por dinero" y demuestre de manera fidedigna el cuidado del interés público;

VIII. En observancia de las disposiciones contenidas en artículo 118 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, el municipio, o el instrumento financiero que este determine, empezará a pagar las contraprestaciones al desarrollador del proyecto a partir de que éste comience la



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

prestación de los servicios contratados, en los términos y condiciones que se hubiere pactado.

IX. Conforme a lo dispuesto por el artículo 265 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, la administración municipal, por conducto de la Contraloría Municipal o mediante la contratación de servicios externos de supervisión, establecerá un mecanismo de seguimiento permanente a los indicadores de rentabilidad del proyecto en cuestión, así como a los rendimientos en el capital del desarrollador, con el objeto de determinar los caso y condiciones en que sobrevengan alteraciones sustanciales que ameriten la revisión del contrato de asociación público-privada.

X. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, será procedente la modificación del respectivo contrato de asociación público-privada, con objeto de restablecer el equilibrio económico del proyecto en cuestión, cuando sobrevengan actos administrativos, legislativos o jurisdiccionales que impliquen incrementos sustanciales en los costos de ejecución, o reducciones sustanciales de los beneficios o rendimientos esperados.

XI. Para determinar la procedencia de modificaciones al contrato derivadas de hechos supervinientes, o la aplicabilidad de sanciones o penalizaciones derivadas del incumplimiento en las obligaciones contractuales asumidas por el desarrollador, se considerará sustancial cualquier variación que afecte el interés municipal en el cumplimiento de los indicadores del régimen financiero del proyecto, de las especificaciones técnicas, de los estándares de calidad, de los indicadores de gestión



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

y de desempeño, o del programa estipulado para la construcción, equipamiento, mantenimiento, conservación y reparación de la infraestructura que actualice cualquiera de las siguientes tres situaciones:

a) Que se haga necesaria una modificación el monto de la inversión comprometida o en el importe de la contraprestación pactada con el desarrollador, en una proporción mayor al veinte por ciento o en una cuantía que, para ser atendida, ocasione un demérito la posición del municipio en el Sistema de Alertas instituido en la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios;

b) Que provoque situaciones de no conformidad, persistentes durante un lapso igual o mayor a diez meses continuos en el cumplimiento de las especificaciones técnicas, de los estándares de calidad, de los indicadores de gestión y de desempeño o de los indicadores del régimen financiero del proyecto, o bien,

c) Que implique un desfase mayor al cuarenta por ciento del tiempo programado para tener habilitada o rehabilitada la infraestructura requerida por el proyecto;

XII. En el régimen de asignación y distribución de riesgos al que se refieren los artículos 12 fracción III, 15 fracción XII, 49 fracción VI, 99 fracciones XII y XIV, 102 y 129 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, el municipio de Puerto Morelos solamente podrá asumir responsabilidad por los riesgos derivados de catástrofes naturales, de cambios en la legislación, de fenómenos políticos que lleve a la terminación anticipada del contrato, de conflicto social ajeno al proyecto, de vandalismo, de motín, de alteraciones graves del orden y la seguridad pública, y de actos administrativos, legislativos o jurisdiccionales que impliquen



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

incrementos sustanciales en los costos de ejecución, o reducciones sustanciales de los beneficios o rendimientos esperados.

XIII. Dentro del marco de la legalidad, el contrato de asociación público-privada que, en su caso, llegue a firmarse para la realización del proyecto en cuestión, estará abierto a la posibilidad de que los derechos que adquiera el desarrolladores en virtud de las autorizaciones obtenidas para la prestación de los servicios, al igual que los derechos derivados del contrato mismo y de sus accesorios, puedan cederse, darse en garantía o afectarse de cualquier manera, lo mismo que las acciones representativas del capital social de la sociedad mercantil con objeto exclusivo que se constituya conforme a las estipulaciones de la fracción XV del artículo 10 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, con la condición de que, dado el caso que las garantías, cesiones o afectaciones así otorgadas llegaran a hacerse efectivas, sus titulares solo tendrán derecho a los flujos generados por el proyecto, después de deducir los gastos y gravámenes fiscales;

XIV. En la gestión de financiamientos que realice el desarrollador bajo su propio riesgo, no podrán celebrarse actos que impliquen para el municipio la adquisición de deuda pública contingente, según la definición que establece la fracción IV del artículo 2 de la Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo y sus Municipios, salvo que se trate de contratos celebrados por el municipio con una o varias instituciones financieras para el otorgamiento de garantías o la constitución de fuentes alternativas de pago que en este mismo acuerdo se autorizan; no obstante, el contrato de asociación público privada que se celebre, en su caso, podrá incluir cláusulas que faculten al desarrollador para pactar con sus respectivos acreedores, en los casos de incumplimiento, la transferencia temporal del control de la propia sociedad mercantil de objeto exclusivo



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

creada en virtud de la asociación público privada, con la condición de que se mantenga en todo momento la sujeción de dicha sociedad a la jurisdicción y competencia de las autoridades mexicanas;

XV. Las aportaciones, cesiones, afectaciones o asignaciones de bienes, derechos, flujos de efectivo, recursos o valores de cualquier naturaleza que efectúe el municipio de Puerto Morelos para la realización del proyecto, mantendrán su calidad de bienes y recursos públicos para todos los efectos relacionados con el cumplimiento de la normatividad en materia de transparencia, contabilidad gubernamental, responsabilidad hacendaria, fiscalización y rendición de cuentas, pero no conferirán el carácter público a la sociedad mercantil de objeto exclusivo constituida en virtud de la asociación público-privada, o a la instancia del ámbito privado que los reciba;

XVI. Al finalizar del plazo de vigencia del contrato de asociación público-privada que, en su caso, se celebre para la realización del proyecto en cuestión, el desarrollador deberá transferir al municipio la posesión de la infraestructura habilitada en perfecto estado de conservación y con adecuada funcionalidad en todos sus espacios y características, de modo que conserve íntegro su valor, sin detrimento;

XVII. La infraestructura habilitada o rehabilitada en virtud del proyecto en cuestión, además de cumplir plenamente con la normatividad ambiental, vial y urbanística y de asegurar las condiciones de seguridad y buen resguardo para sus usuarios deberá ser habilitada con técnicas constructivas confiables, y equipada con tecnologías que aseguren su adecuado funcionamiento y, en caso de falla, el acceso oportuno y eficiente a los servicios de mantenimiento necesarios, y





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

XVIII. En los términos previstos por el artículo 13, fracción II, de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, el contrato de asociación público-privada que en su momento llegue a suscribirse para la realización del proyecto en cuestión, estará coaligado con esta autorización y ambos instrumentos correrán la misma suerte, de modo que la terminación del referido contrato producirá la terminación de la vigencia del presente acuerdo.

**SEGUNDO.-** Se determina que, por conducto de la Presidenta Municipal de Puerto Morelos, se turne al Congreso del Estado de Quintana Roo iniciativa de decreto para que en términos de lo establecido en el artículo 25 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo, para efectos de que se emita la autorización legislativa que se apruebe la ejecución del Proyecto de Inversión que este avala.

Derivado de lo anterior, la diputada y los diputados de esta Comisión Ordinaria concordamos con la aprobación en lo general de la iniciativa presentada, sin embargo, para efecto de otorgar claridad a las disposiciones que se establezcan en el Decreto que en su caso se expida, consideramos pertinente proponer las siguientes:

### MODIFICACIONES EN LO PARTICULAR

En el caso del numeral 1 de la minuta propuesta de decreto se propone modificar su redacción a fin de destacar que la finalidad de esa disposición será la de establecer la autorización por parte de la Legislatura para que el Municipio realice el proyecto



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

denominado “Unidad de servicios administrativos ‘Puerto Morelos’, consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación.

En el artículo 2 se propone adecuar la redacción para resaltar la autorización de la Legislatura a favor del municipio, contemplando a su vez, la eliminación de proporciones que en un momento dado sean innecesarias para finalidad primordial de la disposición. En su fracción II, se propone establecer el termino hasta con la finalidad de delimitar que la vigencia del proyecto no deberá rebasar los veinte años que se proponen en la iniciativa de mérito.

En cuanto al artículo 5, se sugiere eliminar el término Honorable Ayuntamiento, en virtud de que la autorización debe ser a favor del Municipio, toda vez que es este un ente en términos de la Ley de Asociaciones Público-Privadas para el Estado y los Municipios del Estado de Quintana Roo. Asimismo, se sugiere que la autorización que se otorgue por parte de la Legislatura comprenda de forma exclusiva el otorgamiento de concesiones a lo relacionado con la construcción, operación y mantenimiento de la Unidad Administrativa.

## CAPACIDAD DE PAGO

En términos de lo que dispone el numeral 110 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, mediante escrito de fecha 14 de enero de 2021, identificable con número CHPC/01/002/2021, la Presidencia de la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta de la XVI Legislatura del Estado, tuvo a bien solicitar a la Unidad de Análisis Financiero, el análisis de la iniciativa en estudio con la finalidad de identificar la capacidad de pago, el destino de los recursos de las obligaciones que



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

se pretenden contraer, la fuente o garantía de pago de las obligaciones derivadas de la iniciativa, así como toda la información que contemple la Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo, la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y de los Municipios y la Ley de Asociaciones Público- Privadas para el Estado y los Municipios de Quintana Roo.

En consecuencia, se recibió en esta Comisión Ordinaria la respuesta a la solicitud enviada mediante oficio con el numero UAF/IIL/39/2021 de fecha 22 de febrero de 2021.

### IMPACTO PRESUPUESTAL

En cumplimiento a lo que dispone el numeral 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, y de lo que dispone el artículo 110 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, se advierte impacto presupuestal del presente dictamen emitido por la Unidad de Análisis Financiera de la Legislatura dependiente del Instituto de Investigaciones Legislativas, el cual se anexa como parte integrante del expediente que se forme con motivo del decreto que en su caso se expida. Dicho impacto es identificable con el numero UAF/IIL/39/2021 de fecha 22 de febrero de 2021.

Por todo lo antes mencionado, quienes integramos esta Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta, nos permitimos someter a la consideración de este Alto Pleno Deliberativo, la siguiente:



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

**ÚNICO.** La Honorable XVI Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, autoriza al Ayuntamiento de Puerto Morelos, Quintana Roo, a adquirir obligaciones relacionadas con la realización, bajo la figura de asociación público-privada, del proyecto denominado "Unidad de servicios administrativos 'Puerto Morelos', consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio" para quedar como sigue:

**PRIMERO.** La Honorable XVI Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo autoriza al Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, para llevar a cabo, bajo la modalidad de asociación público-privada y de conformidad con la legislación estatal de la materia, el proyecto denominado "Unidad de servicios administrativos Puerto Morelos", consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio".

**SEGUNDO.** Se autoriza al municipio de Puerto Morelos la contratación de las obligaciones y la celebración del contrato de asociación público-privada para la realización del proyecto denominado "Unidad de servicios administrativos 'Puerto Morelos', consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio", conforme a las previsiones del acuerdo edilicio ya aprobado por el Ayuntamiento municipal, de conformidad con su capacidad de pago, bajo las siguientes previsiones:



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO “UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS “PUERTO MORELOS” CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

I. El destino de las obligaciones que autoriza el presente decreto será la realización del proyecto de inversión pública productiva y de prestación de servicios denominado “Unidad de servicios administrativos ‘Puerto Morelos’, consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio”.

II. La vigencia del contrato será de hasta veinte años, contados a partir de que el desarrollador comience con la prestación de los servicios contratados;

III. El monto máximo de las inversiones no podrá rebasar el importe de \$60,000,000.00 (sesenta millones de pesos, sin centavos, en moneda nacional), a precios constantes del 1 (uno) de marzo del 2020 (dos mil veinte) y actualizados conforme al índice nacional de precios al consumidor o al indicador que llegare a sustituirlo, incluyendo los estudios técnicos especializados que deban efectuarse, pero sin considerar los costos relacionados con la obtención de permisos y autorizaciones, ni el impuesto al valor agregado;

IV. El monto de la contraprestación no podrá ser superior a \$1,400,000.00 (un millón cuatrocientos mil pesos, sin centavos, en moneda nacional), sin incluir el impuesto al valor agregado, pagaderos mensualmente a precios constantes del 1 (uno) de marzo del 2020 (dos mil veinte) y actualizados conforme al índice nacional de precios al consumidor o al indicador que llegare a sustituirlo.

**TERCERO.** Se autoriza al municipio de Puerto Morelos para que, en relación con el desarrollo del proyecto denominado “Unidad de servicios administrativos ‘Puerto Morelos’, consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio”, afecte, aporte, ceda, grave o destine de manera simultánea o alternativamente, ya sea como garantía o como fuente de pago primaria o alterna de las obligaciones que adquiriera, incluida la posibilidad de servir para ambas finalidades y con las



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

limitaciones que para cada caso establece la normatividad aplicable, la porción o porciones que resulten pertinentes, en cualquier combinación y en las proporciones que resulten pertinentes, de los recursos o de los derechos al cobro de aquellos ingresos que le corresponden provenientes de las participaciones federales, o de los fondos de aportaciones federales susceptibles de afectación, o de sus fuentes de ingresos propios que, de manera enunciativa y no limitativa, podrán ser el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, los derechos por prestación de servicios en materia de desarrollo urbano, o los derechos por servicios de protección y saneamiento ambiental.

**CUARTO.** Se autoriza al municipio de Puerto Morelos para que, en caso de resultar pertinente para el interés público y con motivo de la realización del proyecto de inversión pública productiva y prestación de servicios denominado "Unidad de servicios administrativos 'Puerto Morelos', consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio", adquiera garantías de terceros y, en su caso, contrate instrumentos de cobertura e instrumentos derivados, cuando tal circunstancia resulte pertinente para mitigar o aminorar los riesgos relacionados con el cumplimiento de las obligaciones contraídas, o para mejorar la calificación crediticia de la estructura jurídico-financiera del proyecto de asociación público-privada que el presente decreto autoriza.

La autorización que el presente decreto otorga para la adquisición u otorgamiento de garantías de terceros, o para la contratación de instrumentos derivados, estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) Podrán contratarse en cualquier momento durante la vigencia de las obligaciones que se adquieran en relación con el desarrollo del proyecto denominado "Unidad de servicios administrativos 'Puerto Morelos', consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio".



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

b) El cálculo de sus importes podrá estar referido al monto de las inversiones pendientes de realización o al importe de las contraprestaciones que deba pagar el municipio, y

c) La duración de las garantías e instrumentos derivados que se contraten con fundamento en esta autorización podrá extenderse hasta una cuarta parte adicional del plazo de vigencia de las obligaciones a los que estarán referidos, plazo en el que deberán extinguirse completamente las responsabilidades contractuales del municipio relacionadas con dichos instrumentos.

**QUINTO.** Se autoriza al municipio de Puerto Morelos para que realice todos los actos jurídicos que, ya sea que extiendan o no sus efectos más allá el período de ejercicio constitucional del gobierno municipal en turno, tengan como finalidad el otorgamiento de concesiones inherentes para la construcción, operación y mantenimiento de un edificio que finja como unidad administrativa del Municipio de Puerto Morelos conforme a lo previsto en los acuerdos emitidos por el propio gobierno municipal para la aprobación del proyecto en cuestión, así como en el expediente técnico y los documentos y dictámenes de viabilidad jurídica y financiera que dan soporte al proyecto denominado "Unidad de servicios administrativos 'Puerto Morelos', consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio.

**SEXTO.** Se autoriza al municipio de Puerto Morelos la realización de todos los actos jurídicos que resulten pertinentes, ya sea que rebasen o no el período constitucional del gobierno en turno, en relación con la realización del proyecto de inversión pública productiva y prestación de servicios denominado "Unidad de servicios administrativos 'Puerto Morelos', consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio", relativos a la creación de los fideicomisos, vehículos específicos de administración y pago o instrumentos financieros que resulten pertinentes, o bien, la modificación de los ya existentes, y la suscripción de los documentos que formalicen la



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

afectación de las fuentes de ingresos señaladas como garantía o como fuente de pago, o ambas cosas, de las obligaciones contratados, inclusive, de ser el caso, los contratos de mandato o el otorgamiento de los poderes que legitimen la entrega de las participaciones afectadas en garantía o como fuente de pago, cuando ello resulte adecuado para que las operaciones aquí autorizadas se ejecuten a través de un fideicomiso público sin estructura que funja como obligado, conforme a lo previsto en los artículos 43 y 51, fracción II, de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, en cuyo caso la autorización para suscribir el respectivo mandato o para asumir o transferir poderes se hará extensiva al titular de la Secretaría de finanzas y planeación del Estado de Quintana Roo.

**SÉPTIMO.** En los términos previstos por la normatividad aplicable, las obligaciones que se adquieran en relación con el desarrollo del proyecto de inversión pública productiva y prestación de servicios denominado "Unidad de servicios administrativos 'Puerto Morelos', consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio", deberán ser inscritas el Registro Estatal de Obligaciones y Financiamientos que instituye la Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo y sus Municipios, así como en el Registro Público Único al que se refiere el Capítulo VI del Título Tercero de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios.

**OCTAVO.** La presente autorización comenzará a surtir sus efectos durante el ejercicio en que el presente decreto entrará en vigor, y podrá extenderse durante el ejercicio fiscal siguiente.

## TRANSITORIO

**ÚNICO.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.





DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

Con base en las consideraciones anteriormente expuestas, quienes integramos la Comisión de Hacienda, Presupuesto de la H. XVI Legislatura Constitucional del Estado de Quintana Roo, tenemos a bien someter a la consideración de este Alto Pleno deliberativo, el siguiente:

### DICTAMEN

**PRIMERO.** Es de aprobarse en lo general, la Iniciativa con proyecto de decreto por el que la Honorable XVI Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, autoriza al Ayuntamiento de Puerto Morelos, Quintana Roo, a adquirir obligaciones relacionadas con la realización, bajo la figura de asociación público-privada, del proyecto denominado "Unidad de servicios administrativos "Puerto Morelos" consistente en un centro de atención a los ciudadanos, oficinas administrativas para la prestación de los servicios públicos del municipio.








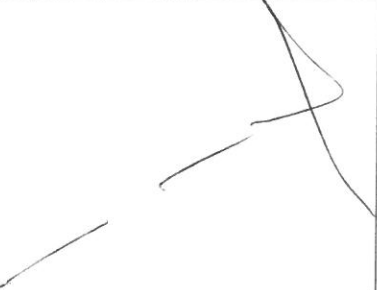

**SEGUNDO.** Es de aprobarse en lo particular las modificaciones planteadas en términos de lo que dispone el presente documento legislativo.

SALA DE COMISIONES "CONSTITUYENTES DE 1974" DEL PODER LEGISLATIVO,  
EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE  
QUINTANA ROO, A LOS VEINTITRÉS DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS  
MIL VEINTIUNO.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO, A ADQUIRIR OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN, BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, DEL PROYECTO DENOMINADO "UNIDAD DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS "PUERTO MORELOS" CONSISTENTE EN UN CENTRO DE ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO.

LA COMISIÓN DE HACIENDA, PRESUPUESTO Y CUENTA.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA
 DIP. JOSÉ DE LA PEÑA RUÍZ DE CHÁVEZ		
 DIP. MARIA FERNANDA TREJO QUIJANO		
 DIP. WILBERT ALBERTO BATUN CHULIM		
 DIP. EDUARDO LORENZO MARTÍNEZ ARCILA		
 DIP. CARLOS RAFAEL HERNÁNDEZ BLANCO	