

ANEXO 3

HOJA DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CRÉDITO SUBORDINADO

1. **Acreditada:** Empresa de propósito específico que constituya el Licitante Ganador.
2. **Objeto:** Construcción del proyecto Autopista de altas especificaciones Tepic – Puerto Vallarta, tramo Las Varas – Bucerías – Puerto Vallarta.
3. **Moneda:** UDIS.
4. **Importe del Crédito:** El equivalente en UDIS de \$1,426'839,354 (mil cuatrocientos veintiséis millones ochocientos treinta y nueve mil trescientos cincuenta y cuatro pesos) con fecha del 31 de diciembre de 2015, que se destinarán a la construcción del Proyecto.

Los intereses y comisiones en la etapa de construcción serán capitalizados.

En caso que en el periodo de operación no haya recursos suficientes para pagar el servicio de la deuda del crédito subordinado, éste se capitalizará.
5. **Tipo de Interés:** 6.5% (seis punto cinco por ciento) real.
6. **Destino del Crédito:**
 1. Ejecución de obras del Proyecto.
 2. Pago de gastos y costos asociados al Proyecto (estudios, honorarios fiduciarios, seguros, dotación de cuentas de reserva, pagos al ingeniero independiente, entre otros).
 3. Comisiones e Intereses
7. **Plazo:** Hasta 30 años.
8. **Fuente de Pago:** La fuente de pago del Crédito Subordinado serán los ingresos generados por el Proyecto, los cuales quedarán afectados irrevocablemente en el fideicomiso.
9. **Periodo de Disposición:** Será de hasta 3 años a partir de la fecha de la primera disposición.
10. **Forma de Disposición:** Mediante varias disposiciones cuyos montos deberán ser determinados por el Fiduciario, en función del programa de obra.

- 11. Amortización*:** De acuerdo a la prelación de pagos que establecerá la cascada de pagos del fideicomiso.
- 12. Comisión de Estructuración:** 1.5% del Crédito Subordinado, más IVA, pagadera en la primera disposición del Crédito Subordinado.
- 13. Comisión de Apertura:** 1.00% del Crédito Subordinado, más IVA, pagadera en la fecha de la primera disposición del Crédito Subordinado.
- 14. Comisión de Disponibilidad:** 0.50% anual, más IVA, sobre el saldo promedio no dispuesto del Crédito Subordinado, pagadera mensualmente a partir de la fecha de la primera disposición.
- 15. Estructura de Garantías:** Las mismas que se otorguen a los Acreedores Preferentes, pero en segundo grado de preferencia.
- 16. Revocación o Rescate de la Concesión:** En caso de revocación o rescate de la Concesión, todos los fondos o derechos que reciba la Concesionaria por parte del Gobierno, se destinarán en primer lugar a realizar el pago anticipado total del Crédito Preferente y posteriormente, al pago anticipado total del Crédito Subordinado.
- 17. Fondos Propios:** Durante el Periodo de Disposición, los Accionistas deberán aportar recursos propios, de tal manera que se mantenga en todo momento una relación de Fondos Propios entre el saldo dispuesto del Crédito de al menos 20/80
- 18. Aplicación de los Recursos del Fideicomiso:** Salvo por las excepciones que se acuerden en la documentación final, durante el Periodo de Construcción, los fondos del Proyecto en el fideicomiso se aplicarán de acuerdo con lo siguiente:
- (i) Contribuciones fiscales de la Acreditada;
 - (ii) Honorarios fiduciarios;
 - (iii) Pago de honorarios de asesores;
 - (iv) Pago de las obras y de los gastos de desarrollo de las fases correspondientes;
 - (v) Otros gastos inherentes al Título de Concesión;
 - (vi) Pago de los gastos y costos de operación inicial, mantenimiento menor y conservación;
 - (vii) Dotación de fondos de mantenimiento y reserva
- Durante el periodo de operación, los fondos del Proyecto se aplicarán de acuerdo con los siguiente:

- (i) Contribuciones fiscales de la Acreditada;
- (ii) Honorarios fiduciarios;
- (iii) Pago de honorarios de asesores;
- (iv) Pago de los gastos y costos de operación inicial, mantenimiento menor y conservación;
- (v) Otros gastos inherentes al Título de Concesión
- (vi) Dotación de fondos de mantenimiento;
- (vii) Pago de intereses del Crédito Preferente y, en su caso, las coberturas del Crédito Preferente;
- (viii) Pago del principal del Crédito Preferente;
- (ix) Dotación del fondo de reserva para el servicio de la deuda del Crédito Preferente;
- (x) Amortización* del Crédito Subordinado;
- (xi) Pago de dividendos.

**19. Obligaciones de
Hacer de la
Acreditada:**

La Acreditada deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- (i) Cumplir con sus obligaciones de pago bajo los contratos y los contratos del Proyecto, etc.
- (ii) Proporcionar Estados Financieros trimestrales y anuales y hacer constar que los mismos reflejan razonablemente su situación financiera.
- (iii) Proporcionar pronta notificación (a) de la presentación de cualquier efecto material adverso o causa de vencimiento anticipado, (b) de la existencia de una causa de revocación o vencimiento anticipado de la Concesión, algún incumplimiento bajo los contratos del Proyecto, o algún litigio o procedimiento que cause o previsiblemente pueda causar un efecto material adverso; (c) de cualquier otra información relativa a su situación financiera u operaciones o de cualquier otra naturaleza que le sea solicitada, y (d) de la información necesaria para determinar su capacidad crediticia y su situación financiera que le sea solicitada.
- (iv) Mantener en vigor, obtener o renovar las licencias y autorizaciones gubernamentales que sean necesarias.
- (v) Operar diligentemente la Vía Concesionada en términos del contrato de operación y la Concesión.
- (vi) Contratar y mantener vigentes los seguros que sean necesarios en términos de la Concesión.
- (vii) Pagar puntualmente sus adeudos fiscales y las cuotas correspondientes al IMSS, al INFONAVIT y al SAR.
- (viii) Mantener libros y registros contables apropiados conforme a las IFRS.
- (ix) Permitir visitas e inspecciones a sus empresas, previa solicitud y por escrito.

- (x) Asegurar que sus obligaciones bajo el contrato constituyen en todo tiempo obligaciones directas y no subordinadas.
- (xi) Aportar al fideicomiso los Fondos Propios que sean necesarios para mantener en todo momento la relación de Fondos Propios.
- (xii) Mantener vigentes las garantías de los créditos.
- (xiii) Entregar cada 180 (ciento ochenta) días un reporte de crédito de la Acreditada y sus accionistas mayoritarios.

20. Obligaciones de No La Acreditada se obliga a:

**Hacer de la
Acreditada:**

- (i) No cambiar de giro y mantenerse como empresa en marcha.
- (ii) No modificar sus estatutos sociales de manera que afecte los derechos de los acreedores, la validez de los mismos, o tenga como consecuencia un efecto material adverso.
- (iii) No llevar a cabo hechos tendientes a ocasionar su disolución o liquidación.
- (iv) No participar en otras actividades diferentes a las relacionadas con la Concesión.
- (v) No constituir gravámenes, salvo por las afectaciones realizadas y por realizar al fideicomiso.
- (vi) Causar que no se decrete su escisión ni su fusión.
- (vii) No garantizar o avalar ningún pasivo de terceras personas.
- (viii) No otorgar préstamos a terceras personas, excepto por aquellos que otorgue con los flujos que se le otorguen para libre disposición provenientes del fideicomiso.
- (ix) No decretar o repartir dividendos o reducciones de capital, salvo lo establecido en la cascada de pagos del fideicomiso.
- (x) No celebrar nuevos contratos del Proyecto, ni modificar, otorgar dispensas, o resolver los existentes, a menos que dichos actos no resulten en un efecto material adverso y se trate de contratos del Proyecto distintos de la Concesión.
- (xi) No contratar pasivos, excepto por el Crédito Preferente, pasivos no financieros (conforme a las IFRS) que sean necesarios para el desarrollo del Proyecto y el cumplimiento de los contratos relacionados con el crédito y pasivos subordinados derivados del Crédito Subordinado. Asimismo, la Acreditada se obliga a no otorgar garantías distintas a las contempladas en los contratos, salvo aquéllas que por ley o mandamiento judicial deba otorgar y dicho otorgamiento no sea optativo para la Acreditada.
- (xii) No convenir con el Gobierno Federal subsidio alguno a las tarifas del Proyecto, salvo previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso con excepción a lo establecido en el Título de Concesión.
- (xiii) No subcontratar la operación global de la Vía Concesionada con tercero alguno, salvo con el operador.

(xiv) No consentir sin la previa autorización del FONADIN, que la(s) Institución(es) Acreedora(s) Preferente(s) ceda(n) a cualquier persona distinta a una institución financiera, y la modificación del monto, plazo, forma de amortización y/o las garantías establecidas en el Crédito Preferente o si éste se refinancia, siempre y cuando, dichas modificaciones o refinanciamiento traigan como consecuencia que se afecte negativamente al Crédito Subordinado en cuanto a: (i) el saldo del Crédito Subordinado; (ii) plazo del mismo; (iii) tasa de interés; (iv) orden de prelación de pagos; (v) esquema de garantías; y (vi) cualquier otra condición que no sea igual o mejor a las estipuladas en el contrato de Crédito Subordinado, a menos que el FONADIN convenga en realizar dichas modificaciones.

Que el Acreditado certifique por escrito, por lo menos una vez al año durante la vigencia del apoyo, que no han acontecido alguna de las Obligaciones de No Hacer mencionadas.

- 21. Obligaciones de los Accionistas:**
- La participación de los Accionistas en la Acreditada deberá mantenerse libre de cargas y gravámenes, salvo por lo establecido en el paquete de garantías.
 - Los accionistas se comprometerán a que el Proyecto se opere diligentemente de acuerdo con la Concesión y a no abandonar el mismo.

- 22. Condiciones previas para la primera disposición:**
- La obligación de proveer los fondos está sujeta a las condiciones suspensivas:

- (i) Que el FONADIN haya recibido una copia certificada de las pólizas de seguro que deban estar en vigor antes de la primera disposición, designando al Fiduciario como beneficiario exclusivo e irrevocable o debidamente endosadas como beneficiario exclusivo e irrevocable de las mismas al Fiduciario;
- (ii) Contar con no menos del 90% de los derechos de vía liberados.
- (iii) Haber obtenido los estudios de impacto medioambiental con resolución favorable sobre el Proyecto.
- (iv) Contar con los permisos y autorizaciones que le sean necesarias a la Acreditada respecto a la construcción y operación del Proyecto.
- (v) Haber constituido las garantías y/o fianzas;
- (vi) EL Proyecto Ejecutivo del Proyecto esté terminado y aprobado por las autoridades correspondientes;

23. Condiciones previas para el resto disposiciones: La obligación de proveer los fondos para que la Acreditada realice cualquier disposición del Crédito Subordinado (incluyendo la primera Disposición), está sujeta a las condiciones suspensivas consistentes en que antes de cada Fecha de Disposición:

- (i) No haya ocurrido y se encuentre vigente una Causa de vencimiento anticipado, revocación, rescate, según corresponda, o algún evento que tuviere como consecuencia que se presente o pudiera presentarse una Causa de Vencimiento Anticipado o un Efecto Material Adverso del Título de Concesión o de los Contratos Relevantes;
- (ii) Que el Fondo haya recibido el reporte del historial crediticio de la Acreditada y sus principales accionistas.
- (iii) Que el Fondo haya recibido una opinión favorable del Ingeniero Independiente respecto a la disposición y que en su caso ha verificado el cumplimiento de las condiciones de impacto ambiental;
- (iv) Que el Fondo haya recibido una certificación suscrita por el representante legal de la Acreditada, en donde haga constar que:
(1) los Contratos del Proyecto que debieron haberse firmado a dicha fecha se encuentran en pleno vigor y efecto; (2) cuenta con las licencias y permisos necesarios para el desarrollo del Proyecto; (3) no haya ocurrido y se encuentre vigente una Causa de Vencimiento Anticipado o algún evento que tuviere como consecuencia que se presente o pudiera presentarse una Causa de Vencimiento Anticipado o un Efecto Material Adverso; (4) las declaraciones de la Acreditada continúan siendo correctas, salvo por aquéllas que por su naturaleza deban referirse a una fecha distinta; y (5) no se encuentra en incumplimiento de las Reglas de Operación del Fondo;
- (v) Que el Fondo haya recibido del Fiduciario del Fideicomiso de Administración el Aviso de Disposición;
- (vi) Que el Fondo haya recibido una declaración, bajo protesta de decir verdad, suscrita por el representante legal de la Acreditada, en donde haga constar que ninguna autoridad gubernamental le ha notificado que el Proyecto incumple con disposición ambiental alguna;
- (vii) Que el Fondo haya recibido copia de un reporte vigente de la consulta al Buró de Crédito de la Acreditada y sus accionistas.
- (viii) Que el Fondo haya recibido estados financieros del trimestre anterior a la disposición de la Acreditada y sus accionistas, debidamente firmados por funcionario que sea representante legal de la empresa correspondiente.

24. Causas de Vencimiento Anticipado:

El plazo para el pago del Crédito Subordinado y sus accesorios se podrá dar por vencido anticipadamente en caso de que acontezca cualquiera de las siguientes causas:

- (a) Si cualquiera de las declaraciones o compromisos formulados por la Acreditada resultare ser falsa o incorrecta;
- (b) Si se declara vencido anticipadamente el contrato de Crédito Preferente;
- (c) Si cualquier acreedor declarare vencido anticipadamente cualquiera de las obligaciones de pago de la Acreditada y ello resulte en un efecto material adverso;
- (d) Si la Acreditada dejara de pagar sin causa justificada cualquier adeudo fiscal, cuotas del IMSS, del INFONAVIT o del SAR, excepto si se crean las reservas correspondientes.
- (e) Si no se cumple con cualquiera de las obligaciones de hacer o no hacer;
- (f) Si se iniciare cualquier procedimiento por o en contra de la Acreditada o de sus accionistas, durante el periodo de construcción, con el fin de declararla en bancarrota, concurso mercantil y/o quiebra, y la Acreditada no lleva a cabo los actos necesarios para subsanar dicha circunstancia en un plazo de 90 (noventa) días;
- (g) Si la Acreditada fuere condenada mediante sentencia firme que haya causado ejecutoria a pagar cualquier cantidad a un tercero y la Acreditada no tenga recursos para realizar dicho pago;
- (h) Si como consecuencia de un siniestro la Vía Concesionada se destruye de manera tal que sea imposible su operación o su reconstrucción o reparación pueda llevar más de 180 (ciento ochenta) días;
- (i) Si los contratos del Proyecto y los contratos relacionados con el Crédito Subordinado dejaren, por cualquier razón, de contar con plena fuerza legal y efecto, o si el cumplimiento de las obligaciones de la Acreditada fuesen declaradas ilegales bajo los mismos y la Acreditada no lleve a cabo los actos necesarios para subsanar dicha(s) circunstancia(s) en un plazo de 60 (sesenta) días, o bien, que hayan sido declaradas ilegales mediante sentencia firme que haya causado ejecutoria;
- (j) Si la Concesión es revocada, rescatada, rescindida o dada por terminada por cualquier causa;
- (k) Si ocurre un efecto material adverso;
- (l) Si los estados financieros auditados de la Acreditada presentaran alguna salvedad que pusiera en riesgo la viabilidad del Proyecto y dicha salvedad no es corregida o aclarada dentro de un plazo de 30 (treinta) días siguientes a que los estados financieros en cuestión hayan sido entregados al FONADIN;

- (m) Si habiendo recursos disponibles en el Fideicomiso para el pago de intereses y principal del Crédito Subordinado, de conformidad con la prelación de pagos prevista en el fideicomiso, la Acreditada, a través del Fiduciario, no paga puntual e íntegramente la amortización exigible de principal, intereses devengados, comisiones, gastos o costos que se causen y sean exigibles;
- (n) Si durante la vigencia del contrato, activos de la Acreditada con valor de por lo menos 1'000,000 UDIS, fueren embargados por autoridad judicial, administrativa o de cualquier otro género, y la Acreditada no lleva a cabo los actos necesarios para subsanar dicha circunstancia en un plazo de 60 (sesenta) días contados a partir de la fecha del embargo en cuestión;
- (o) Si se modifica el monto, plazo, forma de amortización y/o las garantías establecidas en el contrato de Crédito Preferente o si se refinancia el Crédito Preferente, siempre y cuando, dichas modificaciones o refinanciamiento traigan como consecuencia que se afecte negativamente al Crédito Subordinado, en cuanto a: (i) el saldo; (ii) plazo; (iii) tasa de interés; (iv) orden de prelación de pagos; (v) esquema de garantías; y (vi) cualquier otra condición que no sea igual o mejor a las estipuladas en los contratos.

En caso de ocurrir alguna de las Causas de Vencimiento Anticipado previstas en los incisos (b), (m) u (o) anteriores, el FONADIN podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del Crédito Subordinado, en caso contrario deberá contar con el previo consentimiento de la(s) Institución(es) Acreedora(s) Preferente(s), cuyo saldo representen la mayoría del Crédito Preferente.

25. Legislación aplicable:

El financiamiento se registrará bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

* Pago de intereses y capital:

El pago de principal e intereses del crédito subordinado deberá realizarse con el flujo remanente una vez efectuados los pagos del Crédito Preferente. Este flujo deberá repartirse entre el capital y el Crédito Subordinado de la siguiente manera:

- Del año 1 – 6 de operación, cuando menos 3% del flujo remanente deberá destinarse al pago del Crédito Subordinado.
- Del año 7 – 10 de operación, cuando menos el 25% del flujo remanente deberá destinarse al pago del Crédito Subordinado.

- Del año 11 de operación en adelante, cuando menos el 53% del flujo remanente deberá destinarse al pago del Crédito Subordinado, en el entendido de que el Crédito Subordinado deberá quedar liquidado a más tardar al término de la vigencia de la Concesión.

En el evento de que el flujo no alcance para pagar los intereses del Crédito Subordinado, estos se podrán capitalizar.

Los Términos y Condiciones definitivos del FONADIN se ajustarán a los Términos y Condiciones definitivos que el Crédito Preferente acuerde con la Acreditada.