



BANOBRAS

INFORMACIÓN
RESERVADA

FECHA DE CLASIFICACIÓN	12 de junio de 2013
UNIDAD ADMINISTRATIVA	Dirección de Proyectos
NOMBRE DEL EXPEDIENTE O DEL DOCUMENTO	Pre-evaluación de Proyectos
PARTES RESERVADAS	100%
NÚMERO DE FOJAS	TODAS
PERÍODO DE RESERVA	12 años
FUNDAMENTO LEGAL	Artículo 142 de la Ley de Instituciones de Crédito. Artículo 14, fracciones I y II de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental
AMPLIACIÓN DEL PERÍODO DE RESERVA	FECHA DE AMPLIACIÓN
NOMBRE Y CARGO DEL TITULAR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA RESPONSABLE DE LA CLASIFICACIÓN	
FECHA DE DESCLASIFICACIÓN	
NOMBRE Y CARGO DEL TITULAR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA RESPONSABLE DE LA DESCLASIFICACIÓN	FIRMA

Dirección de Proyectos
DP/120000/006/2016
México, D.F., 27 de enero de 2016

A los Concursantes del Concurso Público No. APP-009000062-C89-2015

Presentes

Ref. Autopista Las Varas - Puerto Vallarta

En referencia al Concurso Público No. APP-009000062-C89-2015 para adjudicar un proyecto de Asociación Público Privada para la prestación del servicio de disponibilidad del Tramo Carretero Las Varas -Puerto Vallarta que incluye su diseño así como el otorgamiento de la concesión para su construcción, operación, explotación, conservación y mantenimiento (Proyecto), me permito manifestarle el interés del Banco en participar en el financiamiento de dicho Proyecto, en el entendido de que la presente Carta de Términos de Financiamiento Indicativa considera lo siguiente:

- Se expide en relación al financiamiento del Proyecto.
- No constituye en forma alguna una oferta definitiva ni compromiso con sus términos por parte de Banobras.
- Los términos y condiciones podrían variar de acuerdo a las condiciones del mercado.
- Está sujeta a que:
 - Se cuente con la opinión favorable de Banobras respecto del Contrato APP y del Título de Concesión con sus anexos respectivos (Documentos del Proyecto) y su proceso de adjudicación, así como sobre los contratos de construcción operación y demás documentos relacionados con el Proyecto;
 - El Solicitante, y sus Accionistas directos e indirectos sean aceptables para Banobras;
 - El Solicitante, y sus Accionistas directos e indirectos, no presenten o hayan presentado incumplimientos en las operaciones celebradas con Banobras y/o no tengan en curso o hayan tenido procesos judiciales con el Banco en su carácter de Institución de Crédito o Institución Fiduciaria;



- iv. Que los resultados de los informes técnico, ambiental, de seguros y jurídico sean satisfactorios para efectos de la evaluación de Banobras;
- v. Se tenga una confirmación de los resultados del estudio de asignación y pronóstico de tránsito emitida por un tercero a satisfacción de Banobras o en su caso un estudio de asignación y pronóstico de tránsito contratado por Banobras y pagado por el Solicitante, a fin de establecer los casos Base y Pesimista del Proyecto.
- vi. Se cuente con las autorizaciones de los órganos de decisión del Banco que correspondan.
- vii. Se acredite el Capital de Riesgo suficiente para cubrir el Monto Total de la Inversión.

Con base en lo anterior, ponemos a su consideración los principales términos y condiciones indicativos del Crédito bajo los cuales Banobras podría participar en el financiamiento del Proyecto:

- 1. **Solicitante:** [*].
- 2. **Deudores Solidarios:** Por definir para asegurar la adquisición de derecho de vía, conclusión de construcción, puesta en operación y alcanzar la curva de maduración de los ingresos previstos en el caso base de evaluación.
- 3. **Tipo de Crédito:** Crédito simple.
- 4. **Monto del Crédito:** Hasta por un monto en Unidades de Inversión equivalente a [2,300] mdp más los intereses durante el Plazo de Disposición sin rebasar el 80% del Monto Total de la Inversión, sin considerar subvenciones y/o recursos públicos en dicho Monto.
- 5. **Acreedores:** Banobras y cualesquier otras instituciones financieras que, bajo los mismos términos y condiciones, mediante: sindicación, cesión, participación, adquisición o cualquier otra forma deseen participar en el Crédito.
- 6. **Banco Agente:** En su caso, uno de los Acreedores; quien asumirá, entre otras, funciones de representación de los Acreedores ante el Solicitante.
- 7. **Ingeniero Independiente Acreedores:** Asesor técnico independiente con probada experiencia en la conducción de auditorías técnico ambientales de proyectos similares, y seguimiento y monitoreo de obras similares que contrate el Solicitante a favor de los Acreedores.
- 8. **Destino del Crédito:** Financiar cualquier costo y/o gasto relacionado con el financiamiento, diseño, construcción, equipamiento y puesta en marcha del Proyecto, incluyendo honorarios de asesores y fiduciarios, así como el pago del IVA de la construcción, contraprestaciones y fondos de reserva.



Lo anterior en el entendido de que la primera disposición de recursos del Crédito deberá ser destinada para, entre otros, el pago de estimaciones de obra.

9. Plazos del Crédito:

Máximo: Hasta [240] meses contados a partir de la primera disposición del Crédito.

Disposición: Hasta [36] meses contados a partir de la primera disposición del Crédito.

Gracia: Hasta [12] meses contados a partir de concluido el Plazo de Disposición.

Amortización: Hasta [192] meses contados a partir de concluido el Plazo de Gracia.

10. Forma de Disposición:

Los recursos del Crédito se desembolsarán en múltiples disposiciones a prorrata con el Capital de Riesgo comprometido.

11. Aportación de Capital de Riesgo:

La aportación de Capital de Riesgo deberá ser cuando menos por el [20]% del Monto Total de la Inversión, sin considerar subvenciones y/o recursos públicos en dicho Monto, la cual estará garantizada por cartas de crédito equivalentes al 100% del capital pendiente de aportar y/o efectivo aportados al Fideicomiso de Administración (Garantía de Capital descrita en apartado de Garantías), que podrán ser reducidos en cantidades que se acrediten como aportaciones de Capital de Riesgo y sujeto a los resultados del due diligence del Proyecto. Lo anterior manteniendo al menos los montos de capital requeridos por los Documentos del Proyecto.

Se podrá considerar como aportación de Capital de Riesgo cualquier costo y/o gasto relacionado con el Proyecto, que haya sido efectivamente cubierto por el Solicitante o sus Accionistas, siempre y cuando sea validado por el Ingeniero Independiente y/o el Fiduciario del Fideicomiso según corresponda.

12. Parámetros de Apalancamiento

Se deberá cumplir con Índices de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) mínimos de 1.30x en el Caso Base y de 1.10x en un Caso Pesimista.

13. Tasa de Interés:

Tasa Real más Margen Aplicable.

14. Margen Aplicable:

[310] Puntos Base (pb) en promedio. Se podrá establecer un margen escalonado iniciando en [270] pb.

15. Pago de Intereses

El Solicitante pagará a los Acreedores través del Fideicomiso intereses en periodos [mensuales] durante el Plazo de Disposición y en periodos [trimestrales] durante los plazos de Gracia y Amortización. Se calcularán por el número de días efectivamente transcurridos en cada periodo de intereses sobre la base de un año de 360 días.

16. **Tasa de Interés Moratoria:** 1.5 veces la Tasa de Interés más el Margen Aplicable.
17. **Comisiones:**
- Por Apertura:** [100] pb más IVA, calculada sobre el Monto del Crédito, pagadera en la fecha de la primera disposición, financiable con el Crédito.
- Por Ingeniería Financiera:** [150] pb más IVA, calculada sobre el Monto del Crédito, pagadera en la fecha de la primera disposición, financiable con el Crédito.
- Por Saldos No Dispuestos:** [50] pb más IVA, calculada sobre el Saldo no dispuesto del Crédito.
- Por Banco Agente:** [800] mil pesos anuales.
18. **Esquema de Amortización:** Pagos trimestrales con base en una tabla de amortización estructurada con base en los flujos del proyecto.
19. **Prepagos:** El Solicitante realizará prepagos de Crédito en los casos y en las cantidades siguientes:
- Voluntarios:** Se podrán realizar prepagos parciales por un importe mínimo equivalente a los montos acumulados de remanentes en cada fecha de pago de intereses del Crédito Principal. En caso de que la fuente de recursos del prepagado sea distinta a la Fuente de Pago los prepagos serán por montos mínimos de [10] mdp y se aplicará sobre el monto del prepagado una comisión de:
- 1.5% hasta el séptimo aniversario del Crédito;
 - 1.0% a partir del octavo y hasta el décimo cuarto aniversario del Crédito; y
 - 0.5% a partir del décimo quinto aniversario y hasta el vencimiento del Crédito.
- A las comisiones anteriores se les adicionará el IVA correspondiente.
- Obligatorios:** El Solicitante realizará prepagos del Crédito en los casos y en las cantidades siguientes:
- En cada periodo de pago, los que correspondan de conformidad con lo establecido en la Prelación de Pagos que se establezca en el Fideicomiso (Prelación de Pagos).
 - Por los pagos permitidos al amparo de los Documentos del Proyecto, procedentes de remanentes que en su caso hubiera por reclamo de seguros recibidos por el Solicitante.

- Cualquier pago, devolución o indemnización que reciba el Solicitante por parte de la SCT.
- De los ingresos netos recibidos por el Solicitante en el caso de una emisión de Bonos y/o refinanciamiento.

Estos prepagos obligatorios no incurrirán en ninguna penalización o premio. En el caso de prepago obligatorio con ingresos recibidos por una emisión de bonos y/o refinanciamiento, se pagarán las comisiones por prepagos Voluntarios a los Acreedores que no participen como garantes, avalistas, estructuradores o refinanciadores.

En el caso de cualquier prepago Voluntario u Obligatorio además de cubrir las comisiones antes descritas, el Solicitante deberá pagar, con recursos propios o los que le correspondan conforme a la Prelación de Pagos, los costos de rompimiento de fondeo y/u otros gastos relacionados con la cancelación anticipada del Crédito que se generen a consecuencia de dichos Prepagos.

20. Fuente de Pago

La fuente de pago estará conformada principalmente por:

- a. Los derechos al cobro de las cuotas de peaje del Proyecto, los cuales se encontrarán afectos al Fideicomiso, así como los importes que deriven del ejercicio de dichos derechos.
- b. El producto de un refinanciamiento o bursatilización.
- c. Cualquier pago de la SCT derivado de los Documentos del Proyecto.
- d. Los derechos al cobro y/o indemnizaciones a favor del Solicitante derivados de los contratos de Cobertura de Tasa de Interés, construcción y operación, así como respecto de los seguros, fianzas, etc.
- e. Recursos derivados de la ejecución de Garantía de Capital y de la Garantía Solidaria.
- f. En su caso, recursos propios de la Solicitante, cuando en cualquier Fecha de Pago no se cuente en el patrimonio del Fideicomiso con recursos suficientes para pagar las cantidades adeudadas bajo el Crédito.

21. Garantías:

La estructura de la operación contempla las siguientes garantías, entre otras que podrían determinarse con base en los resultados de la evaluación del Proyecto:



- a) Fideicomiso de garantía al que se aportarán todos los bienes inmuebles y todas menos una acción representativa del capital social del Solicitante, los bienes inmuebles y muebles del Solicitante (Fideicomiso).
- b) Prenda sobre acciones del capital social del Solicitante.
- c) Prenda sin transmisión de posesión sobre los bienes muebles distintos a los aportados al Fideicomiso, utilizados por el Solicitante para la realización de su actividad preponderante, incluyendo, sin limitación, los derechos del Solicitante derivados de los permisos, así como todo cuanto de hecho o por derecho le corresponda, donde sea que estén localizados, sean existentes en la actualidad o adquiridos en el futuro; que sean gravables en términos de los Documentos del Proyecto y demás normativa aplicable.
- d) Garantía de Capital. A efecto de garantizar la aportación de Capital de Riesgo, el Solicitante deberá acreditar que ha aportado al Fideicomiso el 100% del Capital de Riesgo a aportar conforme al Monto Total de la Inversión, con cartas de crédito y/o comprobantes de aportación (facturas) y/o derechos de disposición derivados de créditos subordinados (en Fuente Pago y Garantías al Crédito) y/o efectivo.
- e) Garantía corporativa. Durante el proceso de construcción los Accionistas se constituirán como deudores u obligados solidarios respecto al cumplimiento del 100% de cada uno de los siguientes eventos con el Proyecto:
 - i. Sobrecostos o desviación al alza de los importes previstos en el monto de la inversión, incluidos los que se incurra por retrasos, penalidades, infracciones, multas y/o sanciones impuestas sobre los Documentos del Proyecto, así como de la liberación del derecho vía.
 - ii. Deficiencias de efectivo para el pago del Servicio de la Deuda por no entrar en operación a más tardar concluido el Periodo de Disposición.
 - iii. Pago de penalizaciones y reclamaciones de cualquier clase durante la construcción.
 - iv. Pago parcial o total del saldo insoluto del Crédito en caso de una terminación anticipada de los Documentos del Proyecto.
 - v. Cualquier cantidad pendiente de abono bajo el Contrato de Cobertura más los costos de ruptura y/o de cancelación correspondiente.

**22. Condiciones
Previas:**

Previo a suscribir el instrumento jurídico mediante el que se formalice el Crédito, se deberá cumplir, entre otras por definir, con las siguientes condiciones a satisfacción de los Acreedores:



- a) Que se entregue la siguiente documentación:
- El original o copia certificada ante fedatario público, de la escritura constitutiva y/o contrato constitutivo del Solicitante en donde conste su última composición accionaria y estatutos vigentes.
 - El original o copia certificada ante fedatario público debidamente inscrita en el registro público que corresponda, de la escritura en las que consten los poderes de los representantes del Solicitante.
 - El original o copia certificada ante fedatario público, de los Documentos del Proyecto.
- b) Que se haya constituido un Contrato de Fideicomiso del Proyecto (Fideicomiso), a satisfacción de las Acreedores. El Fideicomiso deberá contar con, entre otros, al menos los siguientes aspectos:
- Incluir en su patrimonio los recursos derivados de la Fuente de Pago e incluir que entre sus fines estará la aplicación de estos recursos para el pago del Crédito.
 - Contar en su patrimonio con los derechos de disposición del Crédito y los importes que se deriven del ejercicio de dichos derechos.
 - Que los Acreedores en su carácter de fideicomisarios en primer lugar cuenten con al menos el mismo número de miembros que las suma del resto de los participantes en el Comité Técnico. Los Acreedores tendrán voto de calidad en dicho órgano colegiado, en caso de empate.
 - Que se establezca que a partir de concluido el Periodo de Disposición en cada fecha de pago del Crédito, los ingresos generados por la explotación del Proyecto se apliquen de acuerdo a la siguiente Prelación de Pagos:
 - Impuestos, honorarios fiduciarios y contraprestaciones.
 - Costos y gastos de construcción, supervisión y de operación y mantenimiento, **incluido el mantenimiento mayor o la conformación de los fondos que se requieran para tales efectos.**
 - Comisiones del Crédito.
 - Intereses del Crédito.
 - Pago de principal del Crédito.
 - Constitución o reconstitución del Fondo de Reserva del Servicio de Deuda, por un monto equivalente a [6] meses del servicio de la misma (Intereses y Capital).



- g. En el caso de que el ICSD sea igual o menor a 1.3x, el flujo remanente se aplicará al prepago del Crédito.
- h. Después del primer año de operación del Proyecto, en caso de que el ICSD sea mayor a 1.3x, el flujo disponible se podrá liberar al Solicitante.
- c) Que se entreguen los siguientes informes, auditorías, etc. a satisfacción de los Acreedores:
 - i) Un informe técnico-ambiental en el que se identifiquen los principales riesgos y mitigantes, la situación de los permisos, licencias, autorizaciones, etc., necesarios para construir y operar el Proyecto. Asimismo ésta auditoría deberá incluir: a) una validación del Monto Total de la Inversión, b) los plazos propuestos para el desarrollo y puesta en operación del Proyecto (éstos servirán de base para realizar el modelo financiero del Crédito), c) el Programa de Construcción y suficiencia de las obras civiles propuestas, entre otros. Lo anterior a fin de identificar y mitigar los riesgos y proponer planes de acción y calendarios con el fin de alcanzar los eventos críticos en las fechas acordadas.
 - ii) Una auditoría de derecho de vía en donde entre otros, un asesor especializado en el tema que la empresa contrate a favor de los Acreedores, indique el estado de avance de la liberación de la vía; señalando la situación que guardan los predios y la factibilidad de concretar su liberación de forma programada.
 - iii) Una auditoría de seguros en donde, entre otras cosas, se señale; de acuerdo con los Documentos del Proyecto, las prácticas de la industria y/o demás normativa aplicable, la naturaleza del Proyecto, así como de su ubicación geográfica; los riesgos y seguros a contratar y se defina el importe por el que deben contratarse dichos seguros.
 - iv) Una auditoría jurídica en donde entre otros, un asesor legal que la empresa contrate a favor de los Acreedores, indique si se cuenta con todos los permisos, autorizaciones, licencias, etc. necesarias para llevar a cabo la construcción y puesta en operación del Proyecto.

23. Condiciones suspensivas:

Para que el Solicitante pueda disponer del Crédito, deberá cumplir previamente las siguientes condiciones, enunciativas más no limitativas, a satisfacción de los Acreedores:

Para la Primera Disposición del Crédito:

1. Que el acreditado se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas con anterioridad a la firma del presente contrato, que existan a su cargo y a favor de Banobras y aquellas que deriven de la formalización del presente instrumento jurídico.



2. Que el acreditado entregue un registro de firmas de los funcionarios facultados y, en su caso, del aval, para la suscripción de los pagarés y/o fichas de admisión y compromiso con los que se documenten las disposiciones de los recursos conforme al artículo 9° de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
3. Entregar original o copia certificada de los seguros y fianzas que el Solicitante debe contratar en términos de los Documentos del Proyecto.
4. Que el Fiduciario del Fideicomiso indique por escrito que la Garantía de Capital es parte integrante del patrimonio del Fideicomiso.
5. Entregar: (1) Informe final de la auditoría de derecho de vía; (2) Informe final de la auditoría de seguros; (3) Informe final del Ingeniero Independiente Acreedores.
6. Entregar opinión limpia del Asesor Jurídico sobre la documentación del Concurso, sobre la documentación del Financiamiento y la revisión del Contrato de Construcción, especialmente confirmando que se han obtenido todas las garantías (seguros, fianzas y cartas de crédito) para el inicio de las obras a que se refieren los Documentos del Proyecto.
7. Acreditar mediante Informe del Derecho de Vía que al menos el [*]% del Derecho de Vía se encuentra liberado y opinión del Ingeniero Independiente Acreedores de que dicho Derecho de Vía permite llevar a cabo trabajos de obra durante al menos [*] meses de forma continua.
8. Auditoría del modelo financiero (incluyendo la parte fiscal del mismo).
9. Entregar copia simple del contrato de tasa real del Crédito y confirmación de ésta por parte de los proveedores de dicha cobertura.
10. Entregar oficio firmado por el apoderado legal del Solicitante en el que manifieste que ninguna autoridad gubernamental le ha notificado que el Proyecto incumple con alguna disposición ambiental.
11. Entregar copia simple del Contrato de Construcción y del Contrato del Ingeniero Independiente Acreedores.
12. Que el Ingeniero Independiente Acreedores emita documento al Solicitante mediante el cual manifieste que se cuenta con el proyecto ejecutivo completo o bien con aquella parte sustantiva del mismo que permita asegurar la realización



de las obras, así como de que los fondos disponibles son suficientes para concluir la construcción del Proyecto.

13. Entregar copia simple de la Autorización de Inicio de Construcción.
14. Original de los Contratos de Prenda Sobre Acciones y Prenda sin transmisión de posesión ratificados ante fedatario público debidamente inscrito en el Registro Público que corresponda.
15. Se cuente con un reporte vigente de la consulta al Buró de Crédito del Solicitante y sus accionistas que no implique la creación de reservas preventivas adicionales conforme la normativa institucional.
16. Tratándose de disposiciones para el pago de estimaciones de obra, se deberá contar con el visto bueno del Ingeniero Independiente Acreedores. En el caso de disposiciones por conceptos diferentes a estimaciones de obra o pagos de comisiones e intereses del Crédito, proporcionará carta emitida por el Fiduciario del Fideicomiso donde indique los pagos realizados con cargo al patrimonio del Fideicomiso, copias de las facturas cuyos gastos estén previstos dentro del destino del Crédito y la solicitud por escrito del Solicitante donde señale los importes que requiere para realizar el desembolso que corresponda.
17. Otras según lo requiera el proyecto, y conforme lo autorice la instancia facultada.

Para las subsecuentes disposiciones del Crédito:

Tratándose de disposiciones para el pago de estimaciones de obra, se deberá contar con el visto bueno del Ingeniero Independiente Acreedores; así como acreditar con opinión del propio Ingeniero Independiente Acreedores que el Derecho de Vía liberado permite llevar a cabo trabajos de obra durante al menos [*] meses de forma continua. En el caso de disposiciones por conceptos diferentes estimaciones de obra o pagos de comisiones e intereses del Crédito, proporcionará carta emitida por el Fiduciario del Fideicomiso donde indique los pagos realizados con cargo al patrimonio del Fideicomiso, copias de las facturas cuyo gasto esté previsto dentro del destino del Crédito y la solicitud por escrito del Solicitante donde señale los importes que requiere para realizar el desembolso que corresponda.

24. Obligaciones de Hacer y de No Hacer

Las usuales para este tipo de operaciones, mismas que serán complementadas con las que surjan durante el proceso de negociación del Crédito.



**25. Causas de
Vencimiento
Anticipado**

Las usuales para este tipo de operaciones (uso de recursos distinto al Destino del crédito, incumplimiento del servicio de la deuda, bancarrota, entre otras), mismas que serán complementadas con las que surjan durante el proceso de negociación del Crédito.

El anterior sumario es meramente indicativo y no pretende describir o incluir todos los términos y condiciones del Crédito referido, o fijar la redacción contractual definitiva de los conceptos descritos anteriormente.

Los términos y condiciones indicativos establecidos en este documento no deben ser interpretados como una oferta o promesa para contratar ni como una obligación por parte de Banobras para llevar a cabo acto alguno en relación con los mismos, incluyendo sin limitar, otorgar financiamiento alguno o reestructurar, refinanciar o modificar cualquiera de los términos de sus financiamientos existentes.

Finalmente, le comento que esta carta de intención no implica exclusividad de apoyo financiero, por lo que en caso de que otras empresas soliciten crédito a Banobras para financiar el Proyecto, el Banco también podrá ofrecer financiamiento a dichas empresas.

Sin más por el momento, le envío un cordial saludo.

Atentamente,

Lic. Federico Gutiérrez Soria
Director

C.c.p. Lic. Miguel Ramírez Cortez.- Subdirector de Infraestructura de Transporte y Obra Pública.