

124  
2y.



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN**

**"EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO PARA UNA  
PEQUEÑA EMPRESA ADMINISTRADORA  
DE SALUD"**

**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADA EN ADMINISTRACION**  
P R E S E N T A :  
**LILIANA SANCHEZ ALVAREZ**

**DIRECTOR DE TESIS: C.P. EPIFANIO PINEDA CELIS.**

**CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MEX.**

**1998**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

267992



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AVENIDA 14  
MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN  
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR  
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

DR. JUAN ANTONIO MONTARAZ CRESPO  
DIRECTOR DE LA FES CUAUTITLAN  
P R E S E N T E

DEPARTAMENTO DE  
EXAMENES PROFESIONALES

ATN: Q. Ma. del Carmen García Mijares  
Jefe del Departamento de Exámenes  
Profesionales de la FES Cuautitlán

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS:

"El Arrendamiento Financiero para una Pequeña Empresa Administradora de Salud".

que presenta la pasante: Liliana Sánchez Alvarez  
con número de cuenta: 9106616-1 para obtener el TITULO de:  
Licenciada en Administración

Considerando que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser discutida en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO

A T E N T A M E N T E.

"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU"

Cuautitlán Izcalli, Edo. de Méx., a 30 de Octubre de 1998

PRESIDENTE	<u>C.P. Jorge López Marin</u>	
VOCAL	<u>C.P. Ramón Hernández Vargas</u>	
SECRETARIO	<u>C.P. Epifanio Pineda Celis</u>	
PRIMER SUPLENTE	<u>L.C. Cesar Galo Ramírez Herrera</u>	
SEGUNDO SUPLENTE	<u>L.C. Pedro Olivera Figueroa</u>	

## AGRADECIMIENTOS

### A DIOS

*"Por ser lo más grande y maravilloso que existe en la vida, quien me acompaña y guía por buen camino todos mis actos día con día."*

### A MIS PADRES FERNANDO Y LOLITA

*"Gracias por regalarme la existencia y por brindarme en todo momento el amor, la confianza, la comprensión y el apoyo que he necesitado para ser una persona de provecho; ustedes son lo más hermoso y valioso que yo tengo."  
¡LOS AMO!*

### A MIS HERMANOS

*"Porque a pesar de ser tan distintos cada uno de nosotros, sé que en el fondo nos amamos y nos sentimos orgullosos de todos los logros que cada uno hemos ido obteniendo a lo largo de nuestras vidas."  
¡LOS QUIERO MUCHO!*

### EDITH

*"Mi querida hermana, gracias por todo el cariño y el apoyo que me has dado siempre, recuerda que tu significas algo muy especial e importante en mi vida."*

### DAVID

*"Por las enseñanzas que juntos hemos compartido y por todas las palabras de aliento que siempre me das."*

### A FERNANDO Y CRISTINA

*"Porque a pesar de las adversidades que han tenido en la vida, se esfuerzan por salir adelante y ser mejores día a día; por todo el apoyo moral que me han dado, mil gracias"*

### A MIS PEQUEÑOS SOBRINOS K. MICHELLE Y BRYAN J.

*"Porque sin saberlo ustedes con todo el amor y ternura que me dan me motivan a continuar superándome día con día pensando siempre en un mejor futuro."  
¡LOS AMO!*

### A UN SER MUY ESPECIAL L.A. OMAR HERNANDEZ SUAREZ

*"Por mantenerte tan cerca de mí durante todo este tiempo de lucha y estudio, compartiendo mis triunfos y fracasos; por todas esas muestras de amor que siempre me das y que me hacen saber que cuento contigo, mil gracias."  
¡TE QUIERO!*

**A MI DIRECTOR DE TESIS  
C.P. EPIFANIO PINEDA CELIS**

*"Por las grandes experiencias y enseñanzas que ha compartido conmigo durante todo este tiempo y que me han ido formando personal y profesionalmente; porque a usted le debo muchos de mis logros incluyendo la realización de este trabajo que es producto de la unificación de nuestros esfuerzos; porque en usted he encontrado a ese amigo de quien solo he recibido apoyo, cariño y comprensión y por el enorme cariño, admiración y respeto que siento hacia usted, Muchas Gracias."*

**¡QUE DIOS LO BENDIGA!**

**A LOS DISTINGUIDOS MIEMBROS DEL JURADO**

*"Por el apoyo recibido al aceptar este trabajo y permitirme con esto poder concluir una de las metas más importantes en mi vida "Obtener mi Título Profesional", "*

**¡MUCHAS GRACIAS!**

**A LOS LICENCIADOS:**

**L.C. MA. DE LA LUZ RAMOS ESPINOSA**

**L.A. MA. TERESA MUÑOZ**

**C.P. JORGE LOPEZ MARIN**

**L.C. JAIME NAVARRO MEJIA**

**L.A. JORGE REYES TORRES**

**ING. JULIO M. SANCHEZ BARRERA**

*"Porque en algún momento de mi vida y de mi carrera tuve la fortuna de conocerlos, y desde entonces vivo agradecida con ustedes por todo el apoyo y los conocimientos que me han brindado. Con cariño, admiración y respeto."*

**¡MUCHAS GRACIAS!**

**A MI AMIGO DE SIEMPRE**

**JESUS ROBLES PINTO**

*"Porque siempre te has preocupado por todo lo que me pasa, y de ti solo he recibido cariño, comprensión y un gran apoyo moral; por la enorme amistad que nos une, Gracias."*

**¡TE QUIERO MUCHO!**

**A MIS GRANDES AMIGOS**

**LULU, SUSANA, ROSY, ITZEL, JUANIS, ELENA, SALVADOR Y TOÑO.**

*"Porque en el estudio supieron tolerar mi mal carácter y mis exigencias, por aceptar mi amistad y brindarme su apoyo moral e incondicional y por los grandes momentos y experiencias que juntos hemos vivido, mil gracias."*

**¡LOS QUIERO MUCHISIMO!**

**A CARMEN MONCADA, HUGO RIVERA Y LUIS RAMOS**

*"Porque además de la gran amistad que nos une, solo con su apoyo pude llegar felizmente a la conclusión de este trabajo."*

**¡MIL GRACIAS!**

*A MIS AMIGAS  
LILY Y ANGY*

*Por el apoyo, cariño y comprensión que me han brindado durante todo este tiempo.  
¡LAS QUIERO MUCHO!*

*A LOS MEDICOS  
DR. ALBERTO ARENAS  
DR. FEDERICO GUTIERREZ*

*Por la confianza y el apoyo que me brindaron, lo que hizo posible la realización de este trabajo.  
¡MIL GRACIAS!*

# INDICE

---

## METODOLOGIA

INTRODUCCION	1
--------------	---

## CAPITULO I. ANTECEDENTES

1.1 A nivel Internacional	2
1.2 A nivel Nacional	3
1.3 Situación Actual	7

## CAPITULO II. GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1 Concepto de Contrato	8
2.2 Características del Contrato	9
2.3 Elementos del Contrato de Arrendamiento Financiero	11
2.4 Modalidades de los Contratos de Arrendamiento	13
2.5 Modalidades del Arrendamiento Financiero	16
2.6 Operación del Arrendamiento Financiero	18
2.6.1 Integración del Costo del Contrato	19
2.6.2 Las Arrendadoras	22
2.6.2.1 Las Arrendadoras que existen actualmente	23
2.6.2.2 Requisitos para arrendar un bien	24
2.6.3 El Arrendatario	25
2.6.3.1 Obligaciones durante la vigencia del Contrato	25
2.6.3.2 Opciones que tiene el Arrendatario al término del Contrato	26
2.6.4 Análisis financiero de la Operación	27
2.7 Aspectos Fiscales del Arrendamiento Financiero	29-
2.7.1 Antecedentes Fiscales	30
2.7.2 Marco Fiscal Actual	33
2.7.2.1 Del Arrendador	34

# INDICE

---

2.7.2.2 Del Arrendatario	40
2.8 Consideraciones financieras y fiscales para arrendar equipo (Arrendatario)	45
2.9 Ventajas y Desventajas del Arrendamiento financiero	48
<b>CAPITULO III. LA PEQUEÑA EMPRESA ADMINISTRADORA DE SALUD</b>	
3.1 Antecedentes	50
3.2 Situación Actual del Sector Salud en la economía de México	54
3.3 Concepto de Empresa	62
3.4 Concepto de Administración de Salud	66
3.5 Estructura Operacional de una Pequeña Empresa Administradora de Salud	67
3.5.1 La Administración de un Hospital	69
3.5.1.1 Filosofía, Política General y Objetivos del Hospital	69
3.5.1.2 Las Funciones del Hospital	70
3.5.1.3 Organización Hospitalaria	77
3.5.1.4 Gestión del Hospital	78
3.5.1.5 El Control del Hospital	81
3.5.1.6 Evaluación del Hospital	82
3.5.2 Servicios que presta una empresa de este giro	86
3.5.3 Los Activos Fijos más importantes para su Operación	88
3.5.4 Consideraciones Legales en la Operación de un Pequeño Hospital	91
<b>CAPITULO IV. CASO PRACTICO</b>	99
<b>CONCLUSIONES</b>	166
<b>ANEXOS</b>	168
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	172

# METODOLOGIA

---

Esta tesis será desarrollada partiendo de una metodología que se divide en tres etapas en las cuales se explica brevemente la estructura y los aspectos más relevantes que habrán de considerarse previa, durante y al término de la investigación, pretendiendo en todo momento que la información que se maneje sea lo más objetiva posible, para que en un momento dado pueda servir como base de futuras investigaciones.

## I. ETAPA PREVIA A LA INVESTIGACION

1.1 Selección del Tema.- La selección del tema se fundamenta en dos aspectos:

a) **Personal.-** La inquietud de abundar sobre un tema que en algún momento de mi carrera profesional consideré importante y que de acuerdo a las características que presenta actualmente nuestra economía, se que su estudio y aplicación puede ser de gran utilidad para las empresas, que en su mayoría cuentan con recursos monetarios limitados y que requieren de grandes inversiones en bienes de capital para poder mantenerse vigentes en el mercado, como es el caso de los hospitales privados.

b) **Profesional.-** La necesidad de cumplir con un trabajo escrito que es requisito indispensable para obtener mi Título Profesional.

1.2 **Ubicación del Tema.-** Para ubicar el tema se utilizó el método deductivo que parte de lo general a lo particular.

Carrera: Lic. en Administración.

Area de estudio:

- a. Finanzas
- a.a Fuentes de financiamiento
- a.a.a Fuentes externas
- a.a.a.a Arrendamiento financiero

Tema Genérico: Arrendamiento financiero como fuente de financiamiento.

Tema Específico: El Arrendamiento financiero para una pequeña empresa administradora de salud.

### 1.3 Objetivo.

"Conocer la forma en que opera el arrendamiento financiero al ser tomado como fuente de financiamiento para una pequeña empresa administradora de salud, además de determinar los beneficios y riesgos de su aplicación"

La consecución de este objetivo permitirá que a su vez satisfaga mi inquietud personal de abundar sobre el tema, además de ampliar mis conocimientos, que como sabemos son una herramienta indispensable para enfrentar el campo de trabajo.

**1.4 Tipo de Investigación.-** La investigación será Mixta, lo que significa que se fundamentará básicamente de la información que sobre el tema haya en fuentes documentales como libros, revistas y legislaciones y, de la información que me sea proporcionada de manera directa por aquellas personas conocedoras del tema.

**1.5 Planteamiento del problema.-** La pregunta es:

¿De qué manera beneficia el arrendamiento financiero como fuente de financiamiento a una pequeña empresa administradora de salud?

Variable Independiente: La fuente de financiamiento denominada Arrendamiento financiero.

Variable Dependiente: El Costo - Beneficio.

**1.6 Planteamiento de la Hipótesis.-** La hipótesis que se pretende comprobar es la siguiente:

"Por medio del arrendamiento financiero, una pequeña empresa administradora de salud puede adquirir equipo e instrumental actualizado de manera que brinde un buen servicio a quien lo solicite".

## **II. ETAPA DE INVESTIGACION**

**2.1 Recopilación de la Información.-** Como ya se dijo anteriormente, la investigación es de tipo mixto por lo que la información se obtendrá como sigue:

a) **Información bibliográfica.-** Se acudirá a las principales bibliotecas de la Universidad Nacional Autónoma de México, a la biblioteca del Club de Banqueros de México, a la biblioteca de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a la biblioteca del Banco de México para obtener la información que sea necesaria.

b) **Entrevista.-** Se planea una visita a la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A. C., para solicitar información sobre el tema de investigación.

c) **Observación.-** Se planea una o varias visitas a la Unidad Médica Bosques, que será el lugar de donde se obtendrá toda la información posible para la elaboración del caso práctico.

**2.2 Clasificación de la Información.-** Una vez que se tenga la información necesaria sobre el tema en estudio se procederá a clasificarla de acuerdo a los temas y subtemas planteados en el índice propuesto.

**2.3 Análisis de Datos.-** Se procederá a reclasificar la información de acuerdo a su importancia, vertiéndola en fichas de trabajo, para posteriormente hacer la captura en la computadora y darle a la información la presentación correspondiente.

Para efectos del Caso Práctico, se partirá de las experiencias aportadas por los médicos de la Unidad Médica Bosques, para simular un ejercicio que expresado numéricamente me permita llegar a unos resultados derivados del impacto que financieramente tiene el arrendamiento financiero sobre el negocio.

### **III. ETAPA FINAL DE LA INVESTIGACION**

**3.1 Interpretación de Resultados.-** De los resultados que se obtengan, se procederá a la conclusión del ejercicio.

**3.2 Conclusiones Finales.-** Estas deberán comprobar o en su caso rechazar la hipótesis planteada al principio de la investigación.

**3.3 Consideraciones Generales.-** Es importante señalar lo siguiente:

- Los resultados que se obtengan de esta investigación no son definitivos, ya que estos van a variar en función de las características de cada empresa.
- No obstante a lo anterior, estos resultados si pueden ser la base de las investigaciones que en un futuro se hagan sobre el tema estudiado.

## INTRODUCCION

---

La inestabilidad económica que se presenta actualmente en el país, afecta de manera directa a las empresas que componen los diferentes sectores económicos, lo que conlleva a la presencia de una enorme recesión económica, las empresas no tienen liquidez para enfrentar sus obligaciones a corto y mediano plazo, otras tantas debido a sus escasos recursos financieros y al equipo tan obsoleto que utilizan en sus operaciones no pueden satisfacer las necesidades básicas que justifican su existencia.

Lo anterior me hace pensar lo importante que es el que las empresas sepan enfrentar los disturbios del entorno económico, y vislumbren las diversas alternativas que les provean de dinero o de bienes de capital mediante los cuales puedan mantenerse vigentes en el mercado, es por ello que en mi investigación pretendo hacer un estudio profundo del arrendamiento financiero como fuente de financiamiento aplicada a una empresa administradora de salud, para conocer como opera, determinando sus beneficios y riesgos tanto cuantitativos como cualitativos; al obtener equipo e instrumental actualizado para poder dar un buen servicio a quien lo solicite.

# CAPITULO 1

## ANTECEDENTES

---

El arrendamiento financiero se remonta a Mesopotamia y Babilonia hacia los años 4000 A.C. y 1960 A.C. respectivamente, en donde se rentaban las tierras agrícolas recibiendo como pago parte de la cosecha.

### 1.1 A NIVEL INTERNACIONAL

El arrendamiento financiero surge a principios de la década de los 50's en los Estados Unidos e Inglaterra, como una solución a las necesidades de las empresas de contar con nuevos mecanismos que les permitieran adquirir activos fijos, impulsando con ello su crecimiento y desarrollo, sin sacrificar su liquidez y solvencia, así como otras restricciones que se tendrían en caso de contratar otra clase de crédito.

En los inicios de los años 60's, se otorgó la autorización a los bancos de Estados Unidos para incorporarse al negocio del arrendamiento financiero y en 1970 su intervención se incrementó al obtener permiso para formar grupos financieros que entre sus servicios prestados estaba el de arrendamiento.

En la actualidad, la figura del arrendamiento financiero se ha convertido en una de las principales fuentes de financiamiento de tipo externo, por ejemplo, en los Estados Unidos en años recientes, más del 30% de las inversiones en bienes de capital se han financiado por medio de este esquema, la Asociación Americana de Arrendamiento de Equipo indica que cerca del 80% de las empresas de aquel país emplean actualmente el arrendamiento; en

Canadá y Japón los activos fijos se financian a través del arrendamiento en 9% y 8% respectivamente; en los países europeos se han creado importantes empresas de arrendamiento, que por medio de sucursales situadas alrededor del mundo controlan un alto porcentaje de las operaciones concernientes a la adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo; en países como Japón cerca de 600 compañías integran el sector financiero arrendador.

## 1.2 A NIVEL NACIONAL

Es en la década de los 60's, cuando el arrendamiento financiero se da por primera vez en los países latinoamericanos, son considerados pioneros en este ramo Brasil, Venezuela y México; en otros países del área se emplea poco esta alternativa de financiamiento.

En México, las primeras arrendadoras tuvieron una importante aceptación por parte del público al que brindaban sus servicios, esto se debió a las ventajas que ofrecían; una de estas consistía en que cada arrendadora tenía el respaldo de una institución financiera extranjera apoyando así a empresas pequeñas, medianas o grandes, y que en otras circunstancias la consecución de este tipo de crédito hubiese sido difícil, aunado a esto, bajo un punto de vista fiscal, las rentas que cubrían las empresas a las arrendadoras por sus servicios prestados eran deducibles en su totalidad.

Las arrendadoras crecieron durante cerca de dos décadas en forma moderada, aunque sin un reconocimiento oficial, pues se les consideraba entidades de tipo mercantil; la disminución que se dio paulatinamente a los beneficios fiscales, tanto para el arrendador como para el arrendatario, a partir de 1969 y la crisis económica de 1982, ocasionaron que el volumen de operaciones se derrumbara.

En los principios del contrato de arrendamiento financiero en México, la gran mayoría de las arrendadoras profesionales pertenecieron a los grupos llamados bancos múltiples del Sistema Financiero privado nacional. A raíz de la evolución de esta herramienta de financiamiento y de la estatización de la banca, las arrendadoras profesionales se fueron "independizando" de sus grupos bancarios y se constituyeron en personas morales separadas de los grupos que les dieron vida.

Fue hasta 1982, cuando la Comisión Nacional Bancaria, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, expidió una serie de normas y reglamentos tendientes a regular y controlar la actividad de las arrendadoras profesionales de equipo; siendo consideradas como lo que su naturaleza operativa dice que son: FINANCIADORAS EN LA ADQUISICION DE EQUIPO. En este momento cabe ser redundante en este concepto, ya que las arrendadoras son instituciones que financian equipo a las empresas de otra índole, y no, como muchos han pensado, sociedades que comercian con equipos industriales o de transporte. Sus utilidades están representadas por el sobreprecio cargado al costo del dinero, compuesto por una tasa de interés que se carga a los contratos de arrendamiento financiero. El precio del equipo es negociado por el arrendatario con el proveedor o fabricante del mismo, y es igual al que podría obtener del proveedor cualquier otra persona física o moral.

Los años posteriores a 1982, fueron difíciles para la generalidad de las arrendadoras que operaban en ese entonces, la crisis cambiaria que incrementó en más de un 700% el valor del dólar en un lapso cercano a tres años (de \$26.22 a fines de 1981 a \$209.97 a fines de 1984), provocó que el sector arrendador que tenía una deuda cercana a los 700 millones de dólares con sus socios foráneos (misma que había servido para cerca del 90% de sus operaciones), tuviera serias dificultades para cubrir sus pasivos; el índice de su cartera vencida creció a más del 30% de la inversión neta en el citado lapso, esto se presentó debido a que la mayoría de sus clientes también resintieron la situación, además de que los recursos que generaban eran en moneda nacional.

Al estatizarse la banca y cerrarse la concesión de créditos provenientes del exterior, las arrendadoras debieron negociar con más de 30 bancos extranjeros la reestructuración de sus pasivos y aún cuando se dio a conocer que el control de las entidades que integraban los portafolios de inversión de la banca retornaría a los accionistas privados de los bancos (lo cual ocurrió después de más de dos años de negociaciones con las compañías de seguros y de fianzas, las casas de bolsa, entre otras), el ex-accionista bancario no se interesaba en recobrar su arrendadora, causa de la mala situación financiera en la que se encontraba, por otro lado, la institución financiera extranjera consideraba más conveniente a sus intereses continuar en sociedad con una Sociedad Nacional de Crédito a fin de incrementar sus posibilidades de recuperar sus activos.

Durante 1982 y 1983, se dieron a conocer una serie de leyes de control, entre las cuales destaca la que obligaba a las arrendadoras a fondearse únicamente por medio del crédito bancario; se permitía también obtener recursos en el extranjero, pero debido a las circunstancias dicha opción era nula.

A partir de 1983, las instituciones de crédito que acababan de ser estatizadas tuvieron que desincorporar de sus servicios de banca múltiple a las arrendadoras que formaban parte de sus grupos, convirtiéndose las arrendadoras en sociedades independientes, pero algunas de ellas con fuertes problemas financieros, dado que sus fuentes de financiamiento pasaron a ser parte del estado, con recursos y nexos sumamente limitados.

Con lo anterior, la gran mayoría de las arrendadoras suspendieron sus operaciones, algunas temporalmente y otras casi en forma definitiva. Fue hasta el segundo semestre de 1984 y principios de 1985 cuando empezaron a repuntar nuevamente los contratos de arrendamiento financiero en beneficio de las empresas carentes de capital necesario para financiar la adquisición de sus activos fijos.

Los grupos bancarios estatizados incorporaron dentro de sus servicios al arrendamiento financiero como una fuente adicional de recursos para sus clientes, y lo que antes era una especialización circunscrita sólo a los bancos, fue del dominio general, público y privado, para quien requiriera construir una sociedad de este tipo; obviamente, cumpliendo con los requisitos legales enmarcados por los organismos reguladores correspondientes.

Para 1984, las aportaciones de recursos frescos fueron importantes, pero no lo suficiente para consolidar a las arrendadoras, es hasta 1987 que estas entidades empiezan a tomar fuerza, se puede decir que el crecimiento y desarrollo sano de las empresas de arrendamiento se ha dado de 1988 a la fecha.

La Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A.C., menciona que para junio de 1990, la cartera de inversión neta total de las arrendadoras alcanzó los 3 billones de pesos, o sea un crecimiento con respecto a Diciembre del año anterior del 63.5%, cifra que representa el 1.1% del crédito total concedido por las Sociedades Nacionales de Crédito.

Como se puede apreciar las arrendadoras que lograron superar estos problemas, han sufrido cambios radicales de reestructuración y readaptación, siendo en la actualidad reconocidas como organizaciones auxiliares de crédito.

A causa de la limitación de créditos por parte de la banca nacional y falta de capital, los empresarios han acogido con beneplácito las opciones ofrecidas por las arrendadoras financieras, pudiéndose adquirir mediante éstas: vehículos, computadoras, maquinaria y equipo, aviones, etc.

### 1.3 SITUACION ACTUAL

En nuestros días las arrendadoras financieras tienen un papel importante en la actividad económica del país y debido al desarrollo que han tenido, a la evolución de la economía y del sector financiero, a partir de mediados de 1989, se les permite el acceso en forma directa al mercado de valores, por medio de la emisión de obligaciones y pagarés a mediano plazo para ser colocados entre el gran público inversionista, lo que permite a estas empresas la captación de mayores recursos para llevar a cabo sus operaciones, disminuir los intereses y prestar un servicio más eficaz y eficiente a sus clientes.

La política de modernización que se está implementando en el país, ha dado importancia a las actividades que llevan a cabo las arrendadoras financieras, lo que aunado a las expectativas económicas de crecimiento y desarrollo, la apertura comercial, el Tratado de Libre Comercio con los Estados Unidos de Norteamérica y Canadá, así como la necesidad de actualizar tecnológicamente la planta productiva; hace necesario conocer esta alternativa para financiar la adquisición de bienes de capital.

Independientemente de si son empresas privadas o pertenecientes a la banca mixta, las arrendadoras profesionales se han diversificado en cuanto a los bienes a financiar, ya que en un principio estaban centradas casi únicamente en equipo de transporte. En la actualidad, cualquier arrendadora puede financiar todo tipo de activos fijos productivos, incluyendo obra civil de producción, instalaciones industriales e inmuebles.

## **CAPITULO 2**

# **GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

---

### **2.1 CONCEPTO DE CONTRATO**

El Código Civil para el Distrito Federal define al Contrato como el acuerdo entre dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones.

El Arrendamiento Financiero no se encuentra reglamentado en el Código Civil, sin embargo, esta Ley si define y reglamenta al Contrato de Arrendamiento Puro, por ser este de carácter civil.

El arrendamiento Puro se clasifica dentro de los contratos traslativos de uso, en donde las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto, por un tiempo determinado.

Para efectos de este trabajo, lo anterior solo nos sirve para poder establecer una diferenciación entre el arrendamiento puro y el arrendamiento financiero, mismo que se encuentra reglamentado en el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y cuyo texto dice:

*"Es aquel por virtud del cual la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según convenga, una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales."*

El arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento externa que permite al arrendatario obtener bienes de capital sin tener que efectuar erogaciones considerablemente fuertes en el momento de su adquisición.

Por otro lado para el arrendador, el arrendamiento financiero es una actividad de financiamiento que sirve de apoyo al arrendatario para la adquisición de bienes de capital.

## 2.2 CARACTERISTICAS DEL CONTRATO

El Arrendamiento Financiero es una fuente de financiamiento, que se ha convertido en una opción de gran utilidad y beneficio para las empresas necesitadas de recursos financieros para llevar a cabo sus inversiones de activo fijo. Lo anterior se debe a las características del contrato, mismas que a continuación se mencionan:<sup>1</sup>

1. Es una herramienta de negociación ante proveedores de equipo, al tener la posibilidad de pagar de contado el equipo requerido y negociar mejores precios por este hecho, lo que puede reducir el costo total de la operación si se le compara con un crédito directo del proveedor del equipo.
2. Tratamiento fiscal particular de este tipo de contratos.
  - a) Costo de adquisición contratado sujeto a depreciación.

---

<sup>1</sup> Jaime Levy, Luis. El Arrendamiento financiero, sus repercusiones fiscales y financieras, ISEF, México, 1997.

- b) Amortización del valor remanente durante la vigencia del contrato.
3. Conservación de recursos monetarios; es decir, los fondos escasos con que cuenta la empresa se ven prácticamente intactos al inicio de la operación, ya que no se requieren pagos anticipados importantes, enganches, depósitos o pagos totales del bien adquirido. De esta forma el Capital de Trabajo y la liquidez de la empresa no se afectan de forma importante, tal como sucedería en el caso de una adquisición de contado o semicontado.
  4. A diferencia del arrendamiento puro, en el arrendamiento financiero se tiene la posesión y la futura propiedad del bien si se escoge pagar la opción de compra al final del período normal del contrato, la cual equivale a un valor menor al del costo real del equipo; si se opta por la enajenación a un tercero, se obtiene un beneficio económico importante que reduce el costo total del financiamiento; por último, si se decide por la continuación del contrato de arrendamiento, el monto de las rentas se convierte en una suma irrelevante dentro del flujo de efectivo de la empresa, y tampoco tiene un impacto importante en el costo de la operación.
  5. Al financiar el equipo a través del arrendamiento financiero se dejan libres y sin afectación otras fuentes de financiamiento, ya que este tipo de contratos se negocian con empresas que pueden ser ajenas al sistema bancario nacional, o bien, con arrendadoras de dichos grupos bancarios pero con líneas de crédito totalmente distintas. El sistema bancario al otorgar líneas de crédito refaccionario, y por ser éste un crédito preferente, cierra casi todas las posibilidades adicionales de financiamiento, tanto con la institución otorgante del crédito como ante cualquier otra, ya que, por lo general, tratándose de créditos refaccionarios, se grava la planta industrial íntegramente como garantía del crédito otorgado.
  6. En caso de empresas solventes pero con limitada liquidez, provocada probablemente por una alta inversión en activos que aún no son totalmente productivos (independientemente de la causa que provoque la baja productividad), la empresa puede "vender" sus activos fijos, o parte de ellos, a alguna arrendadora profesional para que esta, a su vez, los arriende a la propietaria original, con lo cual esta última obtiene la liquidez necesaria para sus operaciones o nuevos proyectos sin deshacerse de sus activos productivos ni perder

productividad o posibilidades de operación o crecimiento. A esta operación se le conoce como "Arrendamiento Ficticio" (Sale and Lease Back).

7. El costo nominal inicial aparente del contrato de arrendamiento financiero suele ser superior al costo nominal de alguna otra opción de financiamiento, pero este puede ser inferior evaluando el contrato en base a los flujos de efectivo y el impacto fiscal en la operación integral.
8. Estos contratos deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado o cualquier otro fedatario público, siendo opcional el inscribirse en el registro público de comercio excepto en los casos de inmuebles que es necesario su inscripción.
9. El arrendatario es responsable de conservar en buen estado los bienes arrendados.
10. Los pagos periódicos o rentas normalmente están sujetas a la variabilidad de la tasa del mercado de dinero.
11. El financiamiento cubre el 100% del valor del bien.
12. Los bienes objeto del contrato no pueden ser embargados, ya que la propietaria jurídica es la arrendadora.

### **2.3 ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

***ELEMENTOS PERSONALES:*** El arrendador y el arrendatario.

***ELEMENTOS REALES:*** Tipo de bienes susceptibles de arrendamiento, monto total de la operación y la promesa de pago.

***ELEMENTOS FORMALES:*** Contrato escrito, ratificado y registrado.

### **PERSONALES:**

- El Arrendador: Es el que se obliga a conceder el uso o goce temporal de los bienes solicitados por el arrendatario, y que son propiedad legal del primero.
- El Arrendatario: Es la persona física o moral que tiene derecho al uso o goce de los bienes solicitados por él, que son propiedad del arrendador.

### **REALES:**

- Todos los bienes muebles o inmuebles, que son de uso y no de consumo, son susceptibles de arrendarse, excepto aquellos que la ley expresamente prohíbe, como ejemplos tenemos:
  - Equipo de Transporte
  - Equipo de Computo
  - Mobiliario y Equipo de Oficina
  - Maquinaria y Equipo
  - Maquinaria industrial
  - Inmuebles para uso industrial o Comercial<sup>2</sup>
- El monto total de la operación, es la suma de dinero que el arrendatario se obliga a pagar al arrendador a cambio del uso o goce temporal del bien objeto del contrato.
- La arrendataria podrá otorgar a la arrendadora uno o varios pagarés cuyo importe total sea igual al valor total del contrato, con vencimientos iguales a los pagos periódicos del contrato.

### **FORMALES:**

- El contrato que ampara la operación deberá hacerse por escrito, invariablemente.
- El contrato deberá ratificarse ante la fe de un notario o corredor público y podrá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

---

<sup>2</sup> Asociación de Arrendadoras Financieras, Guía de Arrendamiento Financiero, AMAF, México, 1997.

## 2.4 MODALIDADES DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Los contratos de arrendamiento se clasifican como sigue:

Modalidades de los Contratos de Arrendamiento	Arrendamiento Normal	Arrendamiento natural o puro Arrendamiento puro documentado
	Arrendamiento Financiero	Arrendamiento neto Arrendamiento global Arrendamiento total Arrendamiento ficticio

### A) Arrendamiento natural o puro

En este contrato, el arrendador y el arrendatario formalizan un contrato de tipo civil, en donde se determina:

- Duración
- Monto de las rentas
- Uso del bien arrendado
- Gastos relativos al bien arrendado

Como ejemplo de este contrato está el arrendamiento de una casa.

## B) Arrendamiento puro documentado

Es similar al anterior, con la adición de títulos de crédito a favor del arrendador que amparan el monto total de las rentas durante la vigencia del contrato.

## C) Arrendamiento financiero

Este contrato se caracteriza por lo siguiente:

1. El plazo inicial es forzoso e irrevocable para ambas partes.
2. El monto de las rentas pactadas durante el plazo inicial forzoso debe tener características definidas, de acuerdo con el Código Fiscal de la Federación.
3. Se determina una opción de compra al término del contrato, por un valor menor al de mercado del bien arrendado.
4. Se tiene la opción de continuar arrendando el bien después del plazo inicial forzoso, en cuyo caso las rentas serán inferiores a las originales.
5. Se cuenta con la opción de enajenar el bien a un tercero y de participar en dicha enajenación.
6. Se estipula en el contrato cuál de las dos partes cubrirá los costos de mantenimiento, impuestos, derechos y demás gastos que genere el contrato.

## ***DIFERENCIAS Y SIMILITUDES ENTRE ARRENDAMIENTO PURO Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO***

Con el arrendamiento financiero, el arrendatario adquiere el compromiso de adquirir el bien que se va a arrendar. Si bien la propiedad legal del mismo se traspasa hasta el final del arrendamiento, para efectos fiscales el arrendatario lo trata como si fuera un activo propio, lo deprecia de acuerdo con las reglas fiscales y aparece como un pasivo para la empresa. Los intereses y la depreciación, por su parte, son gastos que se llevan a resultados.

En el arrendamiento puro se otorga el derecho de uso de un bien a cambio de una renta y no existe ningún compromiso por parte del arrendatario para comprar el bien al término del período de arrendamiento y, en caso de querer adquirirlo, la compra - venta se realiza al valor de mercado del bien. La propiedad del mismo permanece siempre en la arrendadora, hasta que se realiza la venta.

En la siguiente tabla se hace una comparación de las diferencias y similitudes existentes entre el arrendamiento financiero y el arrendamiento puro:<sup>3</sup>

ARRENDAMIENTO FINANCIERO	ARRENDAMIENTO PURO
1.- Se entregan bienes de activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.	1.- Se entregan bienes de activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.
2.- Se pactan rentas periódicas en las que se incluyen capital e intereses y, en algunos casos, gastos de mantenimiento y otras partidas.	2.- Se pactan rentas periódicas en pago del uso que se hace del bien, sin incluir intereses implícitamente.
3.- Por lo general, son bienes susceptibles de depreciación y terrenos, los que se incluyen en este tipo de contratos.	3.- Pueden ser bienes depreciables o no, los involucrados en el contrato.
4.- Fiscalmente, esta operación tiene un tratamiento específico, tanto para el arrendador como para el arrendatario.	4.- Fiscalmente, tanto el arrendador como el arrendatario están sujetos al régimen común de tratamiento fiscal.
5.- A través de esta operación se crea una fuente de financiamiento para el arrendatario, ya que sustituye la contratación de otros pasivos para la adquisición de equipo.	5.-Es específicamente, una fuente de financiamiento ya que evita que los arrendatarios inviertan en la adquisición de inmuebles, u otros activos fijos asignando esos recursos a otras necesidades.

<sup>3</sup> Jaime Levy, Luis. El Arrendamiento financiero, sus repercusiones fiscales y financieras, ISEF, México, 1997. Págs. 45, 46.

6.- Por la magnitud y responsabilidad de las operaciones, necesariamente son sociedades anónimas las que arriendan equipo y con grandes capitales para hacer frente a sus obligaciones y contratos, en su carácter de arrendadoras.	6.- No necesariamente implica un gran volumen de operaciones, por lo que no es indispensable que sea una sociedad anónima la arrendadora, ni que tenga grandes capitales de respaldo, pues sus obligaciones no son fuertes.
7.- Se pacta en el contrato una opción de compra para el arrendatario, al finalizar la vigencia inicial de la operación.	7.- No se pacta opción alguna en ningún momento, dentro del contrato de arrendamiento.
8.- Es un contrato irrevocable durante su vigencia inicial, la que al llegar a su término puede acabar con la relación entre ambas partes, o bien, prorrogarla durante un tiempo cierto adicional.	8.- Es un contrato irrevocable durante su vigencia, el cual puede ser prorrogado voluntariamente por ambas partes, después de su terminación.
9.- El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que es transferido al arrendatario al hacer efectiva la opción de la compra.	9.- El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que nunca es transferible al arrendatario como efecto de este contrato.

## 2.5 MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El arrendamiento financiero se clasifica como sigue:

**Arrendamiento Neto.** Esta modalidad es la más aceptada en México. Consiste en que el arrendatario cubre todos los gastos generados en la adquisición y utilización del bien arrendado, tales como gastos de instalación de equipo, seguros, impuestos, etc.

**Arrendamiento Global.** En este contrato, el arrendador cubre al proveedor del equipo todos los gastos de mantenimiento, seguros, impuestos y derechos de importación, gastos de instalación, etc., los cuales son incorporados al costo de adquisición del equipo para que a través de las rentas periódicas y de alguna de las opciones disponibles al final del plazo inicial forzoso, dicho costo sea repercutido al arrendatario y recuperado por la arrendadora.

**Arrendamiento Total.** En esta modalidad, el costo total de financiamiento (adicionado con sus gastos de operación y utilidades de la arrendadora) se cubre a través de las rentas periódicas del plazo inicial forzoso. En otras modalidades, con la opción de compra que se estipula para ser ejercida al final del contrato, o con alguna otra de las dos opciones restantes (según la decisión unilateral del arrendatario), se cubre parte del costo de financiamiento al arrendador.

Esta característica es importante, ya que las arrendadoras elaboran sus planes de arrendamiento y cotizaciones al cliente de manera que estos dos conceptos sean cubiertos con las rentas pactadas en el contrato.

**Arrendamiento Ficticio.** Esta modalidad también es conocida con el nombre de "Venta y Arrendamiento Ficticio", en inglés "Sale and Lease Back".

El arrendamiento ficticio es de gran importancia porque es una operación inversa al arrendamiento financiero normal; a través del arrendamiento ficticio, una empresa vende todos sus activos fijos o parte de ellos a una arrendadora profesional, la cual establece un contrato de arrendamiento financiero por los mismos bienes con el propietario original, de esta forma, el arrendatario, quien no requiere de nuevos activos fijos, obtiene recursos financieros adicionales de forma inmediata para operar. Con este procedimiento, nunca pierde la posesión de sus activos fijos, así como tampoco la propiedad, simplemente se modifica la figura legal de propiedad de dichos bienes.

## 2.6 OPERACION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El arrendamiento financiero ha surgido como una opción de financiamiento que se desarrolla en base a un plan de arrendamiento que debe ser elaborado en base a los siguientes elementos:

1. Vida útil o comercial del equipo en cuestión.
2. Porción del equipo que se desea financiar.
3. Plazo al que la arrendadora puede refinanciar.
4. Tipo de intereses que implica el financiamiento (tasa fija o flotante).
5. Monedas en que se pueden obtener los financiamientos (nacional o extranjera).
6. Tipo de cliente.
7. Importancia de la operación.
8. Forma de pago.

La existencia de diversas formas de arrendamiento financiero ha creado la necesidad de establecer un procedimiento que permita el desarrollo de la operación, de manera que se adapte a la situación financiera de la empresa que lo aplique.

La operación se desarrolla de la siguiente manera:

1. La arrendadora recibe la solicitud formal en la que el solicitante señala las características generales de la operación, monto, plazo, equipo, proveedor, y condiciones de entrega, esto para ser estudiado.
2. El departamento de crédito ( que puede ser de la arrendadora o del grupo financiero del cual forma parte) analiza la operación la cual presenta al Comité de Crédito, para ser ratificada posteriormente por el Comité Ejecutivo o por el Consejo de Administración.

3. La arrendadora compra el equipo que es entregado al cliente (arrendatario) y facturado a la propia arrendadora, el seguro correspondiente se hace a cargo del cliente.
4. La arrendadora elabora el contrato de arrendamiento correspondiente y obtiene la firma del cliente así como los títulos de crédito correspondientes (pagarés).
5. El arrendatario paga a la arrendadora las rentas estipuladas y al término del plazo ejerce sus derechos sobre cualquiera de las opciones que le ofrece el contrato.

### 2.6.1 INTEGRACION DEL COSTO DEL CONTRATO

Desde el punto de vista del arrendador, el costo de un contrato de arrendamiento financiero estará constituido por el valor de los bienes arrendados, más el costo directo de la fuente de recursos de donde esté fondeando la operación, de acuerdo con la legislación fiscal vigente y según lo estipulado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.<sup>4</sup>

1. Valor de los bienes arrendados. Generalmente el arrendatario es quien negocia con el proveedor o fabricante del equipo objeto del contrato el precio de venta del mismo, que deberá ser el precio correspondiente a un pago de contado, dado que dicho proveedor podrá recibir el pago total del bien en un periodo que fluctúa alrededor de los 10 días a partir de la fecha de realización de la operación. Con este elemento de pago de contado se pueden obtener mejores precios que si se logra un crédito otorgado directamente por el proveedor del bien, lo que redundará en una reducción importante del costo total de la operación.
2. Costo directo de los recursos. Las arrendadoras financieras tienen recursos financieros propios limitados para financiar sus operaciones normales. Sin importar las fuentes de financiamiento, todos los recursos que se tengan disponibles tienen un costo, a este costo

---

<sup>4</sup> Jaime Levy, Luis. El Arrendamiento financiero, sus repercusiones fiscales y financieras. ISEF, México, 1997, Págs. 38 - 40.

se le llama costo intrínseco o costo del dinero. Cuando la arrendadora no cuenta con suficientes recursos para financiar la adquisición de los equipos de sus clientes, tiene que recurrir al mercado de dinero para "*FONDEAR*"<sup>5</sup> sus operaciones, las cuales tienen, al igual que *el capital* interno, un costo intrínseco, este, calculado a tasas reales acordes con la inflación y con la disponibilidad del dinero, es el costo de los recursos que tendrá la arrendadora profesional para financiar las operaciones de activo fijo de sus clientes.

Los elementos constitutivos del costo del contrato fijados por la arrendadora son:

### *Costo del Equipo*

Se incluyen los siguientes valores:

- Valor o precio directo del equipo objeto del contrato, negociado por el arrendatario en términos de pago de contado.
- Gastos de instalación, traslado, seguros y demás costos de adquisición similares, cuando se incluyen dentro de la factura objeto del contrato; es decir, cuando los mismos serán pagados por la arrendadora.
- Impuestos, derechos y fletes de importación, cuando los mismos se incluyen en la factura o son financiados paralelamente por la arrendadora.

### *Costo de Financiamiento*

Este elemento puede estar constituido por una de las tres siguientes tasas, o por la combinación de ellas, a saber:

---

<sup>5</sup> "Fondeo es el préstamo realizado entre bancos de 1er y 2o. piso", C.P. Epifanio Pineda Celis, Apuntes de Introducción a las Finanzas, Facultad de Estudios Superiores Cuautitlan, U.N.A.M.

- Costo ponderado de capital de la empresa arrendadora, el cual representa el costo de la mezcla de las distintas fuentes de financiamiento que intervienen en la consecución de los recursos.
- Costo intrínseco de la fuente externa directa de fondeo de la operación en particular, cuando ésta es fácilmente detectable y asignable a un contrato en particular.
- Costo del dinero fijado por el mercado de dinero en un momento dado.

En todos los casos pueden intervenir los costos de fuentes extranjeras de financiamiento, las cuales están sujetas a las tasas internacionales de interés (LIBOR o PRIME RATE) así como a la contingencia de la devaluación monetaria respecto de la divisa con la que se contrató el fondeo.

### *Gastos de Operación*

Las arrendadoras tienen estimaciones respecto de la cuota que corresponde de cada peso financiado del total de gastos de operación de la misma (administrativos y ventas), cuota que es cargada al valor del contrato.

### *Margen de Utilidad*

Las arrendadoras, al igual que cualquier otra empresa, tienen la necesidad de generar utilidades.

El margen de utilidad es la sobretasa cargada al costo del dinero (tasa líder + x puntos), la cual incluye la absorción de los gastos de operación y la generación de utilidades para la arrendadora.

*"El proceso matemático utilizado por las arrendadoras para definir el monto total del contrato y que incluye los costos y la utilidad es el denominado "Amortización de Créditos", en el que se consideran amortizaciones (pagos) iguales durante la vigencia del contrato."*<sup>6</sup>

Para tal efecto, se utiliza el procedimiento de interés compuesto, por medio del cual se calcula el valor presente de cada amortización, la que incluye el pago de capital e intereses. En un principio, la proporción de intereses en cada pago es mayor que la amortización de capital, proporción que se invierte después de la primera mitad del período contratado.

## 2.6.2 LAS ARRENDADORAS

Las Arrendadoras Financieras son empresas creadas de acuerdo a las leyes mexicanas cuyo principal producto es el arrendamiento financiero.

Este tipo de Sociedades Mercantiles necesitan autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para poder operar y están constituidas como Organizaciones Auxiliares del Crédito, por tal motivo pertenecen al Sistema Financiero Mexicano.

Su función es estimular y brindar apoyo a las empresas, arrendando bienes para que mediante su uso productivo puedan pagarse por si mismos.

Necesidades que satisface:

- Financiamiento de nuevas inversiones.
- Capital de Trabajo.

---

<sup>6</sup> Jaime Levy, Luis. El Arrendamiento financiero, sus repercusiones fiscales y financieras. ISEF, México, 1997, Pág. 40.

- Uso productivo de bienes.

Línea de Servicios de Arrendamiento:

- Arrendamiento Financiero o convencional.
- Arrendamiento Puro.
- "Sale and Lease Back".

El organigrama del Sistema Financiero Mexicano, en el que se puede ubicar a las Arrendadoras Financieras como parte estructural del mismo, se incluye como Anexo No. 1 al final de esta investigación.

### 2.6.2.1 LAS ARRENDADORAS QUE EXISTEN ACTUALMENTE

Debido a la existencia de numerosas Arrendadoras, a continuación se hace mención de las más importantes:<sup>7</sup>

NOMBRE	INICIO	FUNDADOR	ACTIVOS
BANCOMER	1974	BANCOMER M. H. T.	158 M. M.
FIN. M.Y.V.	1961	VISA SERFIN	144 M. M.
INTERNAL.	1967	NAFINSA SOC. GRAL.	141 M. M.
SOMEX	1980	SOMEX MORGAN	74 M. M.
ATLAS	1978	CONFIA C. I. T.	53 M. M.
PRIME	1967	BANCRECER	27 M. M.
OTRAS (17)			169 M. M.
TOTAL			768 M. M.

<sup>7</sup> Asociación de Arrendadoras Financieras, Asesoría de Arrendamiento Financiero, AMAF, México, 1997.

### 2.6.2.2 REQUISITOS PARA ARRENDAR UN BIEN

Cada Arrendadora establece un mínimo de requisitos para la celebración de contratos de Arrendamiento Financiero, los más importantes son:

- Solicitud de arrendamiento debidamente llenada y firmada.
- Carta, solicitando tipo de crédito, monto, plazo, beneficios esperados y destino de los recursos en caso de arrendamiento financiero Lease Back.
- Formulario de información cualitativa debidamente llenado y firmado.
- Copia del Acta Constitutiva de la sociedad con sello y datos del registro público de la propiedad y comercio.
- Copia de la última escritura de otorgamiento de poderes para actos de Administración, dominio y suscripción de títulos de crédito.
- La última escritura que modificó los estatutos de la sociedad.
- Estados financieros al cierre de los dos últimos ejercicios dictaminados, si no dictamina anexar copia de sus declaraciones anuales o parciales del I.S.R.
- Estados financieros parciales del año en curso con una antigüedad no mayor de tres meses con relaciones analíticas.
- Estados financieros proyectados que cubran el plazo solicitado en el crédito y sus amortizaciones en el caso de solicitar crédito mayor a 24 meses.
- En caso de existir adeudos bancarios indicar tipo de crédito, moneda, institución otorgante, plazo, garantías y condiciones pactados.
- Presentar cinco referencias bancarias y cinco comerciales indicando institución, funcionario contacto y teléfono.
- Copia de cédula del R.F.C. tanto de la empresa como de los apoderados y,
- Copia de identificación con fotografía y firma del apoderado (s).

### **2.6.3 EL ARRENDATARIO**

Es la persona física o moral que tiene derecho al uso o goce de los bienes solicitados por él, que son propiedad del arrendador.

Se entiende por persona física a aquella con capacidad de goce y ejercicio, la capacidad de goce se adquiere con el nacimiento y se extingue con la muerte; la capacidad de ejercicio es adquirida en el momento en que la persona cumple la mayoría de edad y se tiene pleno uso de las facultades físicas y mentales.

Cuando dos o más personas unen sus esfuerzos para lograr un fin común lícito, surge una persona moral que adquiere personalidad jurídica propia independiente a la de los socios y con capacidad para obligarse a través de sus órganos de representación.

#### **2.6.3.1 OBLIGACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO**

Al establecer un contrato de arrendamiento, el arrendatario se obliga a:

- La arrendataria se compromete a entregar a la arrendadora durante la vigencia del contrato y /o prorroga si la hubiere, estados financieros anuales, en un plazo que no exceda de 120 días a partir de la fecha del cierre de cada ejercicio fiscal.
- Se obliga a dar mantenimiento adecuado al bien arrendado (art. 29 L.G.O.A.A.C.).
- Deberá seleccionar al proveedor o fabricante y será responsable de las especificaciones de dicho producto (art. 30 L.G.O.A.A.C.).
- Cubrir una renta periódica previamente convenida a partir de la firma del contrato aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes objeto del arrendamiento.
- Responder por los perjuicios que el bien arrendado sufra por cualquier motivo (riesgos, pérdidas, robos, daños).

- En caso de despojo, perturbación o cualquier acto de tercero, que afecten el uso o goce de los bienes, la posesión de los mismos o bien la propiedad, la arrendataria tiene la obligación de realizar las acciones que correspondan para recuperar los bienes o defender el uso o goce de los mismos (art. 32 L.G.O.A.A.C.).
- Utilizar el bien conforme a la naturaleza del mismo y del contrato que lo ampara.
- Las Primas y Gastos por concepto de Seguro serán por cuenta de la Arrendataria (art. 35 L.G.O.A.A.C.).
- Todos los registros, licencias, derechos, multas, impuestos, etc., derivados del bien arrendado, serán por cuenta de la arrendataria.

### **2.6.3.2 OPCIONES QUE TIENE EL ARRENDATARIO AL TERMINO DEL CONTRATO**

Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

I.

La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato.

II.

A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato; y,

### III.

A participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato." (ART. 27 L.G.O.A.A.C.)".

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante disposiciones de carácter general, está facultada para autorizar otras opciones terminales siempre que se cumplan los requisitos señalados en el primer párrafo del art. 25 (L.G.O.A.A.C.).

En el contrato podrá convenirse la obligación de la arrendataria de adoptar, de antemano, alguna de las opciones antes señaladas, siendo responsable de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento. La arrendadora financiera no podrá oponerse al ejercicio de dicha opción.

Si en los términos del contrato queda la arrendataria facultada para adoptar la opción terminal al final del plazo obligatorio, ésta deberá notificar por escrito a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, cual de ellas va adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión, con independencia de lo que se convenga en el contrato. art. 27 (L.G.O.A.A.C.).

#### **2.6.4 EL ANALISIS FINANCIERO DE LA OPERACION**

La evaluación tiene como objetivo determinar hasta que punto las características de un proyecto corresponden a los patrones de uso óptimo económico.

Un proyecto puede ser evaluado bajo indicadores económicos, financieros y de impacto social.

Dentro de los estudios que se pueden realizar se encuentran los siguientes:

### **Período de Recuperación de la Inversión a Valor Presente**

Consiste en determinar los flujos netos anuales del proyecto (ingresos menos egresos en efectivo) y traerlos a valor presente a una tasa de descuento similar al costo del dinero, costo de oportunidad o costo ponderado del capital de la empresa. De ahí se obtiene el plazo en que los flujos del proyecto cubrirán las inversiones del mismo, también a valor presente.

### **Tasa Interna de Rentabilidad**

Consiste en encontrar la tasa a la que se deben descontar los flujos positivos de efectivo, de tal manera que su valor actual iguale a la inversión. Si esta tasa es superior a la del costo de capital o costo de oportunidad de la empresa, el proyecto sería aceptable.

### **Valor Presente Neto**

Este método considera el valor del dinero en el tiempo, partiendo del razonamiento de que un peso actual tiene más valor que un peso durante un año, aquí se determinan los flujos netos anuales, se traen a valor presente a una tasa determinada; los resultados se comparan contra el valor presente de la inversión a realizar. Si el resultado es positivo el proyecto es viable.

Para comprender mejor las aplicaciones anteriores, a continuación se explica que es el Costo del Dinero, Costo de Oportunidad y Costo Ponderado de Capital.

### **Costo del Dinero**

Es la tasa de interés que recibimos o que pagamos por prestar o tener dinero prestado respectivamente.

- En el medio económico mexicano ese costo generalmente se toma de la tasa líder que exista en el mercado (C.P.P, CETES, T.I.I.E., ETC.).

### **Costo de Oportunidad**

Por lo tanto, Costo de Oportunidad significa el rendimiento de la mejor opción anterior que se desechó por invertir en una nueva y mejor inversión.

### **Costo Ponderado de Capital**

El costo de capital es la suma de dinero que se paga por hacer uso de un capital, o bien, es la suma de intereses, comisiones y gastos erogados, dividida entre el financiamiento neto recibido.

Al efectuar los análisis anteriores se debe incluir el aspecto fiscal del proyecto para poder determinar correctamente los flujos anuales de efectivo que impactan en la carga impositiva del proyecto y de la empresa.

## **2.7 ASPECTOS FISCALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Desde que surgió la primera arrendadora profesional de equipo en México, las autoridades fiscales han tenido distintos criterios de gravamen para este contrato, tanto para el arrendador como para el arrendatario. Actualmente el arrendamiento financiero esta

definido y reglamentado en el Código Fiscal de la Federación, en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en la Ley del Impuesto al Valor Agregado y en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Es conveniente hacer mención del proceso legal que ha tenido el arrendamiento financiero a través de su existencia, para poder llegar al marco legal que actualmente lo sustenta.

### 2.7.1 ANTECEDENTES FISCALES

La figura del arrendamiento financiero en nuestro país surge como ya se ha mencionado a principios de la década de los años 60's. Las autoridades fiscales han promulgado diversos criterios, leyes, reglas, etc., a seguir, tanto para arrendadores como para arrendatarios. Inicialmente para establecer las particularidades de éste tipo de contratos (al no estar definidos en forma expresa en algún ordenamiento), se tomó lo inscrito en el Código Civil, pero a causa de las opciones que se contemplaban en esta clase de convenios, el modelo no se adecuaba en su totalidad.

En abril de 1966 se encuentra el primer propósito de las autoridades por legislar fiscalmente el arrendamiento financiero, la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta da a conocer un documento denominado "Criterio No. 13", donde se manifiesta la interpretación que contempla para este tipo de transacciones.

Los motivos que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (S.H.C.P.) tuvo para formular el citado criterio No. 13, eran las solicitudes presentadas por diversas empresas que demandaban la autorización de un por ciento mayor para depreciar sus bienes objeto de contratos de arrendamiento financiero.

La S.H.C.P., en fundamento a lo dispuesto en la legislación vigente en ese entonces, resolvió dar a conocer diversas reglas, en éstas se señalaba que a las operaciones derivadas de los contratos de arrendamiento financiero, el arrendador debería darles el trato de ventas en abonos, en virtud de la opción que tenían los arrendatarios de comprar o vender los bienes objeto de la transacción al final de los plazos pactados; que en consecuencia, las arrendadoras podían optar entre considerar el total del precio que arroja las sumas de las prestaciones pactadas como ingreso del ejercicio, o en su defecto, acumular aquellas que realmente hubiese cobrado y con deducción del costo que les correspondía en ambos casos; si existiese incumplimiento por parte del arrendatario, los bienes se incorporarían a los inventarios del arrendador en las circunstancias; si al término de los plazos convenidos el bien era enajenado a un tercero, ambas partes deberían acumular proporcionalmente el ingreso que les correspondiese; los arrendatarios tenían la opción de deducir en forma anual el importe de las rentas y al finalizar los plazos pactados la cantidad simbólica a cubrir para ser propietario del bien, o en su defecto, considerar el importe total del contrato como el costo de adquisición y realizar la depreciación de conformidad con lo establecido para los demás activos fijos.

Como se puede apreciar, el arrendatario al escoger la opción de considerar el importe anual de las rentas como su deducción, podía en base a la duración del contrato, beneficiarse con una especie de depreciación acelerada", situación que perjudicaba al fisco federal, por otra parte, las consecuencias de tipo jurídico del contrato diferían para el arrendador y arrendatario.

Tres años más tarde en septiembre de 1969, las autoridades dan a conocer la revocación del criterio No. 13, sus motivos fueron los siguientes:

a) Su aplicación era contraria al sistema de depreciación en materia del Impuesto Sobre la Renta, afectando el control de una de las deducciones más importantes del mencionado ordenamiento.

b) Al tratarse de contratos de arrendamiento con opción a compra, se deberían otorgar las mismas consecuencias jurídicas para arrendador y arrendatario, por tanto, se estableció que el primero podría deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados y el segundo el valor de las rentas pactadas.

Es en noviembre de 1974, cuando se incorpora la figura del arrendamiento financiero a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, estableciéndose así los lineamientos fiscales específicos inherentes a los contratos de arrendamiento financiero. La autoridad legisló de manera tal, que la operación entre el arrendador y el arrendatario tuviese las mismas consecuencias jurídicas para ambos y retomó la parte esencial de este tipo de transacciones, en otras palabras reconoció que el arrendamiento financiero es un crédito de bienes, en donde la empresa arrendadora mantiene la propiedad del activo y el arrendatario lo posee físicamente y lo emplea en la realización de sus actividades, obteniendo así una utilidad.

Hasta el 31 de diciembre de 1990, la metodología del artículo 48 de la L.I.S.R. consistía en determinar un porcentaje (según el número de años del convenio y la tasa de interés aplicable) y multiplicarlo por el total de pagos convenidos para el termino forzoso inicial del contrato, el resultado era el monto original de la inversión, cifra que se depreciará conforme el procedimiento y porcentajes que rige para los demás activos fijos; en la actualidad el citado artículo establece que el arrendatario considerará como monto original de la inversión la cantidad pactada como valor del bien en el contrato de arrendamiento financiero.

Esta modificación es de suma importancia puesto que al aplicar el artículo 48 de L.I.S.R. vigente hasta 1990, existía diferencia entre el precio del bien objeto del contrato y el monto original de la inversión, la desigualdad entre ambas cantidades se presentaba debido a que los cuadros del citado artículo fueron calculados contemplando capitalización de intereses en forma anual, mientras que en la práctica el cómputo de dicha capitalización es en forma mensual, por tanto, el monto original de la inversión resultaba siempre inferior al precio real del bien y en consecuencia la parte depreciable era menor.

## 2.7.2 MARCO FISCAL ACTUAL

En la actualidad el arrendamiento financiero esta perfectamente reglamentado en distintas leyes, lo que ha motivado una estabilidad en las arrendadoras y arrendatarios para poder planear adecuadamente sus contratos de financiamiento por medio de cualquier opción disponible.

Anteriormente todo lo relacionado con el arrendamiento financiero estaba contenido en la Ley del I.S.R. y otras; posteriormente, se incluyó en el Código Fiscal de la Federación la definición y requisitos que debía contener el contrato de arrendamiento financiero. A partir del 29 de diciembre de 1993, fecha de publicación del Diario Oficial de la Federación, se modificó nuevamente el mencionado Código en su artículo 15 en el que se elimina la definición de esta operación.

En el Diario Oficial del 28 de Diciembre de 1994, el cual entró en vigor el 1° de enero de 1995, se vuelve a modificar este artículo 15 del C.F.F. con un primer párrafo, en el cual se define nuevamente lo que es el contrato de arrendamiento financiero, paralelamente a lo establecido en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Esta adición al C.F.F. se debe a la intención de la autoridad de regular y gravar a los contratos de arrendamiento puro que tienen un contrato de promesa de compraventa paralelo, bajo la forma de arrendamiento financiero y eliminar las deducciones aceleradas que permite el arrendamiento puro.

Dicho párrafo dice a la letra:

"Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la Ley de la materia" (art. 27 de la L.G.O.A.A.C.).

### **2.7.2.1 DEL ARRENDADOR**

#### LEY DEL I.S.R.

El arrendamiento financiero es claro, ya que el contrato está expresamente incluido en el cuerpo de la Ley.

El tratamiento fiscal que se deberá dar a los intereses provenientes de contratos de arrendamiento financiero deberá ser el inscrito en las reglas generales, en los artículos 7A y 7B de la L.I.S.R. se contempla la normatividad a seguir.

El artículo 7A, en su tercer párrafo señala que:

"En los contratos de arrendamiento financiero, se considera interés la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión".

Cuando los créditos, deudas, operaciones o el importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero se ajusten mediante la aplicación de índices, factores o de cualquier otra forma, se considerará el ajuste como parte del interés devengado.

El artículo 7B, en las fracciones III y V establece que:

"III. El componente inflacionario de los créditos o deudas se calculará multiplicando el factor de ajuste mensual por la suma del saldo promedio mensual de los créditos o deudas, contratados con el sistema financiero o colocados con su intermediación y el saldo promedio mensual de los demás créditos o deudas.

V. Para los efectos de la fracción III de este artículo, se considerarán deudas, entre otras, las derivadas de contratos de arrendamiento financiero, ..."

En el artículo 7B, fracción V, se menciona que las deudas provenientes de contratos de arrendamiento financiero participarán en el cálculo del componente inflacionario, como parte de las deudas contratadas con el sistema financiero; es decir, se deberá calcular el saldo diario promedio de estos contratos.

En el artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se establece la fecha en que se deben considerar obtenidos los ingresos por parte del arrendador, siendo la fracción III en la que se habla de los ingresos obtenidos por éste:

"III. Tratándose de la obtención de ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero, así como de la prestación de servicios en la que se pacte que la contraprestación se devengue periódicamente, los contribuyentes podrán optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el total del precio pactado, o bien, solamente la parte del precio exigible durante el mismo."

El cuarto párrafo siguiente a la fracción III del artículo 16, menciona:

"Cuando el contribuyente hubiera optado por considerar como ingresos obtenidos en el ejercicio únicamente la parte del precio pactado exigible o cobrada en el mismo, según sea el caso, y enajene los documentos pendientes de cobro provenientes de contratos de arrendamiento financiero o de enajenaciones a plazo o los dé en pago deberá considerar la cantidad pendiente de acumular como ingreso obtenido en el ejercicio en que se realice la enajenación o dación en pago."

Lo anterior quiere decir que el arrendador tiene dos opciones para calcular los ingresos fiscales de su ejercicio:

- a) Considerar el valor total de los contratos realizados durante un ejercicio como ingresos del mismo; o bien,
- b) Considerar como ingreso la proporción exigible durante el ejercicio a los arrendatarios de cada contrato; es decir, las rentas vencidas durante el ejercicio fiscal de que se trate, por la totalidad de los contratos vigentes, serán consideradas como ingresos del arrendador.

Sea cual fuere la opción que ejerza el arrendador, la deberá aplicar a la totalidad de los contratos realizados. Sólo podrá cambiar la opción de acumulación de ingresos una sola vez; las posteriores, tendrá que pedir autorización a las autoridades correspondientes, tomando como base los requisitos que para el efecto se mencionan en el artículo 10 del reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Respecto del costo aplicable a los ingresos acumulables de los arrendadores, en el artículo 30 de la Ley del I.S.R. se menciona:

"Los contribuyentes que celebren contratos de arrendamiento financiero y opten por acumular como ingresos en el ejercicio solamente la parte del precio exigible durante el

mismo, calcularán la deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley por cada bien, conforme a lo siguiente:

I.

Al término de cada ejercicio, el contribuyente calculará el porcentaje que representa el ingreso percibido en dicho ejercicio por el contrato de arrendamiento financiero que corresponda, respecto del total de pagos pactados por el plazo inicial forzoso. Tanto el ingreso como los pagos pactados, no incluirán los intereses derivados del contrato de arrendamiento.

II.

La deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley que se hará en cada ejercicio, por los bienes objeto de contratos de arrendamiento financiero a que se refiere este artículo, será la que se obtenga de aplicar el porcentaje que resulte conforme a la fracción I de este artículo, al valor de adquisición actualizado del bien de que se trate. El bien se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al período comprendido desde el mes en que se adquirió el bien hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se acumulen los ingresos derivados de estos contratos.

Según la opción de acumulación de ingresos que haya elegido el arrendador, será el procedimiento de deducción del costo de los mismos:

- a) Si se acumula la totalidad de los ingresos de los contratos celebrados durante el ejercicio, se deducirá la totalidad del costo de los mismos.
- b) Si se acumula el importe de las rentas vencidas durante el ejercicio, se aplicará el costo proporcional de las mismas, de acuerdo con el procedimiento planteado en el artículo 30 de esta Ley.

En ambos casos se actualizará el valor del bien en cuestión.

El artículo 24 establece los requisitos para las deducciones señalando que deberán ser estrictamente indispensables para los fines de la actividad del contribuyente.

Por su parte el artículo 46 indica las reglas a cumplir para la deducción de las inversiones.

## LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CREDITO

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito regula las operaciones de toda índole relacionadas con las actividades que realiza la banca estatizada, así como las empresas particulares en cuanto a lo que actividades directas y auxiliares de crédito se refiere.

El arrendamiento financiero, al estar incluido en esta Ley, se le considera como actividad de crédito, y dado que se le nombra en el artículo 2o. de la Ley, el cual define cuáles son las organizaciones auxiliares del crédito, la fracción II de dicho artículo incluye a las arrendadoras financieras como tales.

El artículo 5o. de la mencionada Ley obliga a las arrendadoras financieras, entre otras auxiliares, a solicitar autorización para constituirse y operar a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

La Ley general de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en su Capítulo II titulado "De las Arrendadoras Financieras" engloba toda la legislación de la materia respecto de este tipo de empresas auxiliares del crédito.

El artículo 24 detalla las operaciones que podrán llevar a cabo las arrendadoras financieras, de las que destacan:

I.

Celebrar contratos de arrendamiento financiero.

II.

Adquirir bienes, para darlos en arrendamiento financiero (arrendamiento natural).

III.

Adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso de darlos a éste en arrendamiento financiero (arrendamiento ficticio).

IV.

Obtener préstamos y créditos de empresas nacionales y extranjeras para "fondar" sus operaciones.

Como se menciona al principio de este Capítulo II , el contrato de arrendamiento financiero se define en el artículo 25 de la L.G.O.A.A.C., haciendo referencia a las opciones marcadas en el artículo 27 de la propia Ley.

Desde el artículo 26, y hasta el artículo 38 de la mencionada Ley, se establecen todas las características de los contratos de arrendamiento financiero, los requisitos a los que se deben sujetar los mismos, así como las obligaciones de organización y control a las que están supeditadas las arrendadoras financieras.

## 2.7.2.2 DEL ARRENDATARIO

### LEY DEL I.S.R.

Para el caso del arrendatario, lo que la Ley del I.S.R. regula es el procedimiento de deducción de los contratos de arrendamiento financiero.

"ARTICULO 48. Tratándose de contratos de arrendamiento financiero, el arrendatario considerará como monto original de la inversión, la cantidad que se hubiere pactado como valor del bien en el contrato respectivo."

"ARTICULO 49. derogado."

En la Ley del I.S.R. vigente hasta el 31 de diciembre de 1990, se calculaban las proporciones anteriores con una tabla, la cual consideraba distintas tasas de interés y plazos.

Con las reformas a dicha Ley, que entraron en vigor a partir del 1° de enero de 1991, se deroga el artículo 49, el cual explicaba el tratamiento de deducibilidad que se le debía dar a la diferencia entre el valor de adquisición y el monto total del contrato.

En la Ley vigente en la actualidad, la autoridad está considerando las rentas y el monto total original del contrato de arrendamiento financiero de dos formas:

a) Una parte se considera integrante del activo fijo del arrendatario, sujeta a los porcentos de depreciación fiscal marcados en los artículos 44 y 45 de la Ley, calculada esta proporción de acuerdo con el valor del bien o monto original de la inversión.

b) Una segunda parte, complemento de la anterior para llegar a la totalidad de las rentas pactadas, se le considera carga financiera del contrato, por la adquisición del equipo capitalizado, cargable a resultados (amortizable) durante la vigencia inicial forzosa del contrato.

El artículo 50 complementa al anterior, en cuanto a que regula la forma de deducir los pagos hechos al final del contrato, según la opción ejercida al final del mismo.

"ARTICULO 50. Cuando en los contratos de arrendamiento financiero, se haga uso de alguna de sus opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas con dichos contratos, se observa lo siguiente:

I.

Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, o bien, por prorrogar el contrato, por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducirá en el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falten para terminar de deducir el monto original de la inversión.

II.

Si se obtiene participación por la enajenación de los bienes a terceros, deberá considerarse como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas, menos el ingreso obtenido por la participación en la enajenación a terceros."

## LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

En el artículo 4 de la Ley del I.V.A., se establece la mecánica a seguir por el contribuyente para acreditar el impuesto al valor agregado que se le hubiese trasladado, así como los requisitos que se deberán cubrir para tener derecho al acreditamiento.

Dentro de lo inscrito en el presente artículo destacan los siguientes puntos:

El acreditamiento consiste en restar el impuesto acreditable, de la cantidad que resulte de aplicar a los valores señalados en esta ley, la tasa que corresponda según sea el caso.

Se consideran estrictamente indispensables las erogaciones efectuadas por el contribuyente que sean deducibles para los fines del impuesto sobre la renta, aún cuando no se esté obligado al pago de este último impuesto. Tratándose de erogaciones parcialmente deducibles para fines del impuesto sobre la renta, únicamente será acreditable el impuesto trasladado en la porción en que dichas erogaciones sean deducibles para fines del citado impuesto sobre la renta.

Artículo 12., párrafo tercero de la Ley del I.V.A., establece que:

"En las enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, el impuesto correspondiente al valor de la enajenación excluyendo intereses, se podrá diferir el impuesto de conformidad con el Reglamento de esta Ley. Tratándose de arrendamiento financiero, el impuesto que podrá diferirse, será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses".

Así mismo, el artículo 25 del Reglamento de la Ley del I.V.A., que trata de la forma en que se puede diferir este impuesto en las enajenaciones a plazo, dice en su segundo y tercer párrafos:

"tratándose de arrendamiento financiero, se podrá diferir el impuesto que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses conforme éstos sean exigibles.

Lo dispuesto en este artículo será aplicable siempre que para efectos del impuesto sobre la renta el contribuyente opte por considerar como ingreso acumulable el que efectivamente le hubiere sido pagado conforme a lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley del I.S.R.

## LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO

Por los activos fijos objeto de contratos de arrendamiento financiero, el arrendatario deberá cubrir el impuesto correspondiente de acuerdo a la normatividad establecida para los demás activos de la misma naturaleza; en los artículos 2, fracciones II y III; 3, párrafos segundo y tercero; y 5, párrafos primero, segundo y tercero, se establece la metodología para calcular las cantidades a cubrir por dicho gravamen, a la letra dicen:

Artículo 2-II. Tratándose de los activos fijos, gastos y cargos diferidos, se calculará el promedio de cada bien, actualizando en los términos del artículo tercero de esta ley, su saldo pendiente de deducir en el Impuesto Sobre la Renta al inicio del ejercicio o el monto original de la inversión en el caso de bienes adquiridos en el mismo y de aquellos no deducibles para los efectos de dicho impuesto, aún cuando para estos efectos no se consideren activos fijos. El saldo actualizado se disminuirá con la mitad de la deducción anual de las inversiones en el ejercicio, determinada conforme a los artículos 41 y 47 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

En el caso del primer y último ejercicio en el que se utilice el bien, el valor promedio del mismo se determinará dividiendo el resultado antes mencionado entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en los que el bien se haya utilizado en dichos ejercicios.

III. El monto original de la inversión de cada terreno, actualizado en los términos del artículo 3o. de esta Ley, se dividirá entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en que el terreno haya sido propiedad del contribuyente en el ejercicio por el cual se determina el impuesto.

Artículo 3.- Se actualizará el saldo por deducir o el monto original de la inversión a que se refiere la fracción II del artículo 2o. de esta Ley, desde el mes en que se adquirió cada uno de los bienes, hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto. No se llevará a cabo la actualización por los que se adquieran con posterioridad al último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto.

Artículo 5.- No son deducibles las deudas contratadas con el Sistema Financiero o con su intermediación.

Es importante destacar que los pasivos provenientes de contratos de arrendamiento financiero no podrán ser deducidos del valor del activo en el ejercicio para efectos del pago del impuesto al activo, puesto que las arrendadoras financieras son parte integrante del Sistema Financiero Mexicano en su carácter de Organizaciones Auxiliares del Crédito.

## LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIONES DE INMUEBLES

El artículo 2 de la Ley de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, en cuanto se refiere al arrendamiento financiero establece en su segundo párrafo que:

Tampoco se pagará el impuesto establecido en esta Ley en las adquisiciones de inmuebles que hagan los arrendatarios financieros al ejercer la opción de compra en los términos del contrato de arrendamiento financiero.

## 2.8 CONSIDERACIONES FINANCIERAS Y FISCALES PARA ARRENDAR EQUIPO (ARRENDATARIO)

El arrendamiento financiero es una herramienta de financiamiento cuyo tratamiento fiscal y contable es muy particular, de ahí que las empresas que pretendan financiarse a través de este medio, primero necesitan hacer un análisis sobre las ventajas y desventajas ofrecidas por esta fuente de financiamiento y con esto tomar una buena decisión.

Es importante denotar que aunque el análisis financiero y fiscal se vean de manera individual, ambos conceptos siempre van unidos en un estudio financiero, ya que el impacto que produzca la implantación de este contrato en los impuestos globales de la empresa repercutirá en el resultado financiero de la misma.

### CONSIDERACIONES FINANCIERAS

De todo aquello que financieramente debe considerarse, sobresale lo siguiente:

#### *CONSIDERACIONES FINANCIERAS Y FISCALES PARA ARRENDAR EQUIPO CON OPCION A COMPRA*

CONSIDERACIONES FINANCIERAS	CAPITAL DE TRABAJO	CAPITAL DE TRABAJO
		CAPITAL DE TRABAJO NETO
	RENTABILIDAD SOBRE LA INVERSION	
	CAPACIDAD CREDITICIA	
	REGISTRO CONTABLE	
	DISMINUCION DEL COSTO DE FINANCIAMIENTO	

## CONSIDERACIONES

FISCALES



DIFERIMIENTO DE IMPUESTOS

**Capital de Trabajo.** Está compuesto por los activos circulantes que tiene la empresa para hacer frente a las obligaciones inmediatas de la misma.

**Capital de Trabajo Neto.** Es la diferencia de los activos circulantes disponibles menos las obligaciones a corto plazo de la empresa.

Cuando la empresa se financia a través del arrendamiento financiero para adquirir bienes de activo fijo, conserva casi intacto su capital de trabajo, pues las erogaciones iniciales que implica este tipo de financiamiento no son fuertes, pudiendo utilizar dicho capital en otras inversiones.

**Rentabilidad sobre la Inversión.** En este caso es importante analizar en que medida los accionistas y en general todo el negocio se ven beneficiados con el manejo de capital ajeno.

La rentabilidad sobre la inversión (ROE) se obtiene de dividir la utilidad neta sobre el capital contable al inicio del ejercicio.

**Capacidad Crediticia.** El arrendamiento financiero a diferencia de otras fuentes de financiamiento amplía la capacidad crediticia de la empresa o proporciona nuevas posibilidades de financiamiento de equipo industrial a las empresas, esto debido a que las arrendadoras garantizan sus financiamientos con los bienes dados en arrendamiento, quedando el resto de la planta industrial libre de gravámenes.

Registro Contable de la Operación. La presentación de la información contable podrá variar dependiendo de los fines para los que sea elaborada; lo que no se debe perder de vista es que debe ser elaborada en base a principios de contabilidad generalmente aceptados.

Con el arrendamiento financiero se tiene la posibilidad de cargar a resultados la depreciación de los bienes, así como la amortización de la parte proporcional del contrato considerada como carga financiera para efectos fiscales, lo que repercutirá en una disminución de la carga fiscal de la empresa, en la misma proporción en que el fisco absorba sus gastos.

Disminución del Costo de Financiamiento. Bajo cualquier fuente de financiamiento se generan cargas financieras que se pueden llevar a resultados, disminuyendo la utilidad fiscal, lo que afecta el monto de las contribuciones fiscales a pagar por dicha utilidad.

## CONSIDERACIONES FISCALES

Al tener cargas financieras adicionales, las utilidades de la empresa se ven afectadas, lo que genera un pago menor de impuesto sobre la renta y de la participación de los trabajadores en la utilidades de la empresa, provocando con esto el diferimiento de impuestos y, al mismo tiempo, una posible reducción del costo de financiamiento.

Diferimiento de Impuestos. Significa realizar un pago de impuestos del presente en el futuro, esto tiene importancia en el sentido de que el valor del dinero varía en función del paso del tiempo.

## 2.9 VENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Como toda decisión, el hecho de financiar la adquisición de inmuebles, maquinaria o equipo por medio del arrendamiento financiero presenta sus ventajas y desventajas para el usuario, entre las que destacan:

### VENTAJAS:

- Se protege el flujo de efectivo de la empresa, debido a que los desembolsos son menores.
- Libera capital de trabajo.
- Se considera el derecho de elegir el equipo y al proveedor, así como la negociación del precio y entrega.
- La arrendadora paga de contado al proveedor obteniendo importantes descuentos al cubrirse el costo del bien en dicho término.
- No se requiere el mantenimiento de saldos en cuentas bancarias por concepto de reciprocidad. Se dejan abiertas las líneas de crédito tradicionales tales como: proveedores, instituciones de crédito, etc.
- Las cláusulas del contrato se establecen por acuerdo de ambas partes, es posible incluir condiciones y opciones especiales, dependiendo de la habilidad que como negociante se tenga al aprovechar ésta opción.
- El plazo de resolución es por lo general menor a tres semanas, salvo en casos en los que el monto de la operación requiera de estudios adicionales.
- Se pueden obtener incrementos al capital de trabajo ( liquidez y solvencia ), mediante la venta del equipo propio y continuar utilizándolo, mediante la operación de “ sale and lease back ”.
- El financiamiento cubre el 100% del valor del bien.
- No grava a otros activos de la empresa.

## **DESVENTAJAS:**

- La tasa de interés es alta, ya que la fuente de fondeo de las arrendadoras son los bancos; pagaré y las obligaciones, en otras palabras, el crédito no es de primera instancia.
- Las rentas mensuales se ajustan de acuerdo al incremento o decremento que tenga la base ( C.P.P., CETES, T.I.I.P.), por tanto, al ser índices de coincidencia dicha tasa base y la tasa de inflación, en una economía con incertidumbre a este respecto puede ocasionar que los intereses aumenten de un momento a otro, afectando los flujos de efectivo considerablemente, ocasionando problemas de liquidez y solvencia.
- Si el arrendatario requiere cancelar el contrato antes del plazo pactado deberá cubrir una prima.

Los beneficios e inconvenientes son enunciativos, ya que dependiendo de las posibilidades y necesidades de cada entidad, así como las características de su particular entorno económico, podrán variar; por tanto, se deberá analizar y evaluar la opción que representa el arrendamiento financiero en cada caso específico.

# CAPITULO 3

## LA PEQUEÑA EMPRESA

### ADMINISTRADORA DE SALUD

---

#### 3.1 ANTECEDENTES

La palabra hospital deriva del latín: *hospitium*, que significa lugar donde se tiene a personas hospedadas. A pesar de que se tienen antecedentes muy remotos en Egipto, Grecia y la India, se sabe que el médico egipcio no ejerció su profesión dentro de verdaderos hospitales, sino que éste aprendió medicina en locales adjuntos a los templos, acudiendo en ocasiones al domicilio del enfermo. En Grecia, siglos antes de la era cristiana, se colocaba a los enfermos ante la estatua de dios, de tal forma que estos pudieran tener en sueños la visión de dios y así poder curarse, ayudados por medicamentos empíricos que preparaban los sacerdotes.

Tiempo después de la edad antigua comenzaron a existir ciertos establecimientos similares a los hospitales, destinados a la curación y reposo de las tropas establecidas en los alrededores del Imperio Romano.

Quizá los primeros hospitales propiamente dichos aparecieron en el siglo IV D.C. en Roma, los cuales estaban a cargo de las iglesias o monasterios existentes en distintas partes de Italia. Así mismo en Francia en el año 542 se fundó el primer hospital llamado *Hôtel Dieu*.

Los árabes, fundaron hospitales en Bagdad por el año 707; en Egipto los primeros hospitales aparecieron en los años 925 y 977. En Inglaterra, uno de los hospitales más antiguos y famosos es el Saint Thomas, que data del año 1215; en el se estableció la primera escuela de enfermería.

En América Continental, el primer hospital es el que fundó Hernán Cortés en 1524 con el nombre de Jesús Nazareno, posteriormente se fundó el hospital de San Hipólito, destinado a enfermos mentales.

En Estados Unidos, los primeros hospitales que se fundaron fueron establecidos en las antiguas colonias inglesas; el Hospital General de Filadelfia en 1713, y el Hospital General de Massachusetts en 1816.

Durante siglos los hospitales se crearon con el propósito esencial de asegurar albergue a grupos sociales desposeídos, a personas carentes de suficientes recursos económicos como para pagar asistencia médica, misma que se brindaba en el consultorio particular del médico o en el domicilio del paciente, y que se cumplía mediante el pago directo de servicios. Los hospitales fueron surgiendo, basados en un sentimiento de amor al prójimo e impulsados por el concepto de caridad cristiana. También cumplían un propósito de aislamiento o de segregación de determinados pacientes de acuerdo al tipo de enfermedad que presentaban.

En el hospital del pasado era relevante la función de asegurar albergue a quienes carecían de hogar o no podían recibir asistencia médica en su propio domicilio. Es esa función, la que da el origen al nombre de hospital. En la mayoría de los casos la responsabilidad de su funcionamiento estaba a cargo de órdenes religiosas, y entonces también se asignaba especial jerarquía al apoyo espiritual.

El hospital también fue tradicionalmente un lugar destinado a la recuperación de enfermos, sin embargo, las limitaciones del conocimiento científico hacían que la eficacia de la atención médica fuera muy reducida. Altos porcentajes de mortalidad general y posoperatoria, además de elevados índices de infección y otras complicaciones, eran los resultados característicos de la atención en los hospitales.

El hospital era una "casa grande" dotada de amplias salas destinadas a la hospitalización de pacientes, los servicios higiénicos generalmente eran escasos, no existían los actuales servicios especiales de diagnóstico y tratamiento, ni tampoco salas diseñadas específicamente para cirugía u otros procedimientos.

Las salas de hospitalización, albergaban decenas de camas dispuestas en dos o más filas, se procuraba utilizar al máximo el espacio disponible para aumentar así la capacidad de albergue. Las camas, a su vez, eran muchas veces compartidas por más de un paciente, según la demanda de hospitalización.

Tanto la segregación de enfermos por sexo como el agrupamiento por tipo de enfermedad comenzaron a aplicarse sobre bases científicas durante el siglo XIX, a medida que se fue identificando la etiología de los distintos procesos patológicos.

El hacinamiento en los hospitales se agravaba por deficientes condiciones ambientales, escasa ventilación, insuficiente higiene, etc.

En lo que respecta a los materiales y equipos con que contaba el médico, estos eran escasos, sencillos y de bajo costo.

El medicamento terapéutico estaba constituido esencialmente por hierbas medicinales y derivados simples.

El tratamiento quirúrgico se hallaba limitado, la cirugía se debatía contra tres grandes enemigos: el dolor, la hemorragia y la infección.

Con respecto al dolor, hasta ese momento los cirujanos habían tenido que conformarse con el uso de anestésicos de acción insuficiente, utilizándose como narcóticos los extractos alcohólicos de ciertas drogas como la mandrágora o el opio.

La época de la anestesiología científica se inició en 1846, cuando un dentista norteamericano William T. Morton, practicó una anestesia basada en la inhalación de éter, y más adelante el neurólogo Coming introdujo la anestesia local y la raquianestesia por inyección de cocaína.

Con respecto a la hemorragia, Landsteiner descubrió en 1900 los grupos sanguíneos, hecho que permitió realizar transfusiones de sangre sin riesgos para el paciente.

En cuanto a la infección, su prevención se pudo iniciar sobre bases científicas a partir de los descubrimientos bacteriológicos de Pasteur, en la década de 1860 - 1870, y los de Lister en el campo de la antisepsia.

También fue de gran importancia para los hospitales la introducción de la esterilización por vapor, gracias a los trabajos de Bergmann, que marcaría el comienzo a la asepsia quirúrgica.

En cuanto al personal, las funciones sencillas que realizaba el hospital del pasado requerían escasa división del trabajo, el cual se llevaba a cabo con fuerte sentido individualista y sin que se sintiera una especial necesidad de integrar o coordinar los esfuerzos con sentido de grupo.

En determinados períodos históricos, la situación se agravó cuando ciertos hospitales confiaron el cuidado de los pacientes a personal laico, que además de no tener la preparación técnica necesaria, carecían también del espíritu de servicio que caracterizaba a la actividad de los religiosos. En tales circunstancias el hospital no ofrecía ningún atractivo.

La función del médico fue ejercida durante siglos por los mismos sacerdotes, que recibían los conocimientos propios de cada época. Posteriormente se crearon las escuelas de medicina, el médico aprendía y enseñaba en el hospital, trabajando en forma gratuita o escasamente remunerada y dedicando a esa actividad pocas horas de su tiempo. Su fuente de ingresos económicos radicaba en la clientela particular, que pagaba los servicios para ser atendida en su propio domicilio o en el consultorio del médico.

El hospital ha experimentado grandes transformaciones durante todo este tiempo, especialmente en los últimos treinta años, sin embargo, la situación es muy diferente en distintas partes del mundo. El progreso alcanzado por los hospitales es muy dispar, y en general muestra un estrecho paralelismo con el desarrollo socioeconómico que caracteriza a las diferentes regiones del mundo.

Esto hace que, dentro de una misma nación se encuentren hospitales muy diferentes tanto en tamaño como en complejidad.

### **3.2 SITUACION ACTUAL DEL SECTOR SALUD EN LA ECONOMIA DE MEXICO**

Actualmente los problemas de salud en México son muy variados, la mayoría son de carácter nacional aunque otros tienen carácter regional, no obstante, el problema principal va en función de la exigencia de un mejor servicio de salud.

El país experimenta una transición epidemiológica, condición en la que existen las enfermedades infecto contagiosas en moderada declinación.

Por otra parte, los costos de operación del Sistema de Salud se han incrementado enormemente en las últimas cuatro décadas; la población demanda más y mejores servicios, la tecnología se ha complicado y los presupuestos destinados a la salud no han aumentado en proporción al crecimiento de los insumos y la demanda de servicios.

Ante la limitación de recursos y el gran número de problemas que ameritan atención, es importante dar prioridad a aquellos aspectos cuyo efecto desviado de las expectativas de salud ocurra en un tiempo inmediato, tratando siempre de establecer un control en el servicio de salud que se presta.

En los últimos años, el gobierno mexicano ha emprendido diversas acciones para conformar un Sistema Nacional de Salud, la necesidad de establecer tal sistema se fundamenta en las siguientes razones:

- Superar diferencias de índole cuantitativo entre los servicios de salud que ofrecen las instituciones de seguridad social y los organismos que prestan servicios a población que no es derechohabiente de esas instituciones (población abierta).
- Reforzar la capacidad operativa y de gestión de los servicios de salud en los gobiernos de los estados.
- Vincular la planeación de los servicios de salud con la planeación global de la nación.

El Sistema Nacional de Salud pretende armonizar los programas de servicios de salud que realiza el gobierno federal con los que llevan a cabo los gobiernos de las entidades federativas y el de los sectores social y privado que prestan sus servicios de salud, a fin de dar efectividad creciente al derecho a la protección a la salud.

## Características del Sistema Nacional de Salud:

1. **Acceso y cobertura.** Este sistema pretende hacer factible que en el mediano plazo todos los mexicanos tengan acceso a los servicios médicos que contribuyan a la protección, restauración y mejoramiento de sus niveles de salud.
2. **Integración y coordinación.** El sistema tiene una estructura sectorial, bajo la responsabilidad de un coordinador, dentro del cual las instituciones de salud, sin perjuicio de su personalidad jurídica y patrimonio propios y de su autonomía paraestatal en el caso de las instituciones públicas, se integren y coordinen funcionalmente para dar un uso más eficiente a los recursos sociales y hacer efectivo el derecho social a la protección de la salud.
3. **Descentralización.** Esta significa el deslinde de la responsabilidad entre la federación y las entidades federativas en materia de salubridad general; bajo criterios de gradualidad y tomando en cuenta las características de cada población.
4. **Planeación.** Esta se realiza a través del establecimiento de diversos procedimientos que permitan la identificación de los programas de salud y de los programas institucionales con los programas nacionales de salud establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo.

El Sistema Nacional de Salud pretende ampliar la cobertura de los servicios de salud a toda la población, dando prioridad a los núcleos rurales y urbanos más desprotegidos, además de elevar la calidad de los servicios que se prestan.

## COMPONENTES DEL SISTEMA

El Sistema Nacional de Salud se integra con tres tipos de componentes, de acuerdo a las vertientes de instrumentación de la planeación:

1. Entidades del Sector Salud, para las cuales aplica la obligatoriedad;
2. Gobierno de las entidades federativas que se vinculan a través de los coordinación con el gobierno federal;
3. Sectores social y privado, que se incorporan mediante la concertación e inducción con apoyo en la consulta popular.

La estructura del Sistema Nacional de Salud se incluye en el Anexo No. 2 al final de esta investigación.

### Secretaría de Salud

La Ley General de Salud hace recaer la coordinación del Sistema Nacional de Salud en la Secretaría de Salud, quien tiene las responsabilidades siguientes:

- Establecer y conducir la política nacional en materia de salud.
- Coordinar los programas de servicios de salud.
- Impulsar la desconcentración y descentralización de los servicios de salud.
- Coordinar y evaluar los servicios de salud en todo el territorio nacional.
- Impulsar las actividades científicas y tecnológicas en el campo de la salud.
- Apoyar la coordinación entre las instituciones de salud y las educativas, para formar y capacitar recursos humanos para la salud.
- Promover e impulsar la participación de la comunidad en el cuidado de su salud.
- Dictar las normas técnicas de los servicios de salud en todo el territorio nacional.
- Promover, orientar, fomentar y apoyar las acciones en materia de salubridad general a cargo de los gobiernos de las entidades federativas.

## **Sector Salud**

El Sector Salud se integra de la siguiente manera:

1. Los servicios de salud de la Secretaría de Salud que no están descentralizados.
2. Las funciones, programas y servicios de salud que realizan el I.M.S.S., I.S.S.S.T.E. y, en general, las dependencias y entidades de la administración pública federal.
3. El subsector de los Institutos Nacionales de Salud que se compone por los de cardiología, enfermedades respiratorias, nutrición, neurología y neurocirugía, pediatría, perinatología y salud pública, el Hospital Infantil de México y el Instituto Mexicano de Psiquiatría, y ,
4. El subsector de Asistencia Social, conformado por el Sistema Nacional para el Desarrollo Integral de la Familia, el Instituto Nacional de la Senectud y el Centro de Integración Juvenil.

### **Participación de los Sectores Social y Privado**

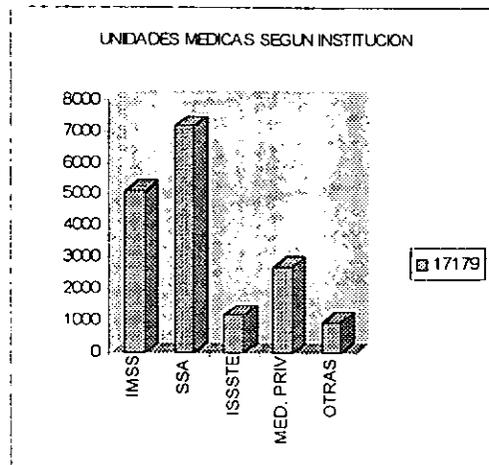
La Secretaría de Salud promueve la participación en el Sistema Nacional de Salud, de los prestadores de servicios de salud de los sectores público, social y privado, así como de los trabajadores de la salud y los usuarios de esos servicios, esto debido a la complejidad de los problemas y de las condiciones de salud que prevalecen en el país, y el hecho de que los avances en salud rebasan en ciertos temas la competencia del sector salud.

La gráfica siguiente nos muestra la participación que tienen los servicios de salud privados con respecto al las demás instituciones del Sistema Nacional de Salud de acuerdo a las unidades médicas existentes que brindan los servicios.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Secretaría de Salud, 1995.

INSTITUCION	UNIDADES MEDICAS
TOTAL	17179
I.M.S.S.	5150
S.S.A.	7191
MED. PRIV.	2723
I.S.S.S.T.E.	1178
OTRAS	937



Del total de establecimientos médicos reportados en el Sistema Nacional de Salud, el sector institucional cuenta con 14456 (84.1%) unidades, mientras que el sector privado registra 2723 (15.9%).

## **FACTORES QUE INFLUYEN EN LA PROBLEMATICA DE LA SALUD**

### 1.- Del desarrollo del país

- Industrialización atrasada y dependiente del exterior.
- Desempleo y subempleo en las urbes.
- Baja productividad del sector rural.
- Carencia del poder de compra en algunos sectores populares.
- Bajos niveles de calidad de vida.
- Emigración anárquica a las ciudades.
- Inflación permanente.
- Devaluación constante de la moneda nacional.
- Deuda externa exorbitante.

### 2.- De la comunidad

- Zonas habitacionales marginadas o deprimidas.
- Saneamiento básico deficiente.
- Deficiencias en la higiene industrial y la prevención de riesgos de trabajo.
- Contaminación ambiental.
- Falta de recreación adecuada.

### 3.- De la persona

- Malos hábitos de higiene.
- Higiene maternoinfantil deficiente.
- Incapacidad para ahorrar.
- Violencia social.
- Imprevisión e irresponsabilidad colectiva.
- Defectuosa preparación para afrontar problemas vitales.
- Carencia de democracia y paternalismo oficial.

- Conformismo.

#### 4.- Del sistema de salud

- Falta de administración científica.
  - Planificación inadecuada o improvisada.
  - Organización no idónea, falta de definición de funciones de departamentos y de puestos.
  - Carencia de comando único.
  - Ejecución defectuosa e improvisación.
  - Normas no cumplidas.
  - Falta de desarrollo ordenado.
  - Multiplicidad de instalaciones y de programas.
  - deficiente coordinación intrasectorial.
  - Falta de coherencia intersectorial.
  - Regionalización imperfecta.
  - Exceso de centralización.
- Problemas de relaciones humanas
  - Entre las instituciones y los médicos y otro personal.
  - Entre los médicos y los pacientes.
  - Entre los usuarios y las instituciones o unidades de atención médica.
- Recursos institucionales o inmuebles
  - Incapacidad de las unidades operativas.
  - Funcionamiento inadecuado de las unidades médicas.
  - Mantenimiento deficiente e inoportuno.
- Recursos humanos
  - Falta de personal médico en algunas especialidades.

- Falta de personal paramédico (enfermería).
  - Mala distribución del personal disponible concentrado en las urbes.
  - Preparación deficiente y heterogénea del personal profesional.
  - Personal manual no calificado e irresponsable.
- Recursos materiales.
    - Equipo costoso, por ser de importación, y material más complejo.
    - Distribución inoportuna.
    - Falta de estandarización y de refacciones.
    - Desperdicios y fugas frecuentes de material y equipo.
  - Recursos financieros limitados<sup>9</sup>

### 3.3 CONCEPTO DE EMPRESA

El Código Fiscal en su artículo 16 dice que se considerará empresa a:

" La persona física o moral que realice las siguientes actividades:

#### COMERCIALES

I. Las comerciales que son las que de conformidad con las leyes federales tienen ese carácter y no están comprendidas en las fracciones siguientes.

#### INDUSTRIALES

II. Las industriales entendidas como la extracción, conservación o transformación de materias primas, acabado de productos y la elaboración de satisfactores.

---

<sup>9</sup> Barquín C., Manuel. Dirección de Hospitales. Sexta edición, Interamericana, México, 1992, Págs. 8, 9.

## AGRICOLAS

III. Las agrícolas que comprenden las actividades de siembra, cultivo, cosecha y la primera enajenación de los productos obtenidos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.

## GANADERAS

IV. Las ganaderas que son las consistentes en la cría y engorda de ganado, aves de corral y animales, así como la primera enajenación de sus productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.

## PESQUERAS

V. La pesca que incluye la cría, cultivo, fomento y cuidado de la reproducción de toda clase de especies marinas y de agua dulce, incluida la acuicultura, así como la extracción de las mismas y la primera enajenación de esos productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.

## SILVICOLAS

VI. Las silvícolas que son las de cultivo de los bosques o montes, así como la cría, conservación, restauración, fomento y aprovechamiento de la vegetación de los mismos y la primera enajenación de sus productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial. "

## **CLASIFICACION DE LOS SECTORES DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA NACIONAL PARA UBICAR LOS SERVICIOS DE SALUD.**

Para el estudio del funcionamiento de la economía mexicana, se le ha dividido en tres sectores integrados por diferentes actividades económicas, los que a continuación se mencionan:

**Sector Agropecuario.** Se encuentra integrado por cuatro ramas o actividades económicas.

- Agricultura
- Ganadería
- Pesca
- Silvicultura

**Sector Industrial.** Se divide en industria extractiva y de transformación, con sus respectivas ramas económicas:

- Industria Extractiva
  - Minería
  - Petróleo
- Industria de Transformación
  - Industria automovilística
  - Industria alimenticia
  - Industria petroquímica
  - Industria siderúrgica, etc.

**Sector Servicios.** Incluye todas aquellas actividades económicas no productivas, aunque si necesarias. Las principales ramas de este sector son:

- Comercio
- Restaurantes y hoteles
- Transporte
- Almacenamiento
- Comunicaciones

- Servicios financieros y seguros
- Alquiler de bienes inmuebles
- Servicios profesionales
- Servicios de educación
- Servicios de esparcimiento
- Servicios médicos
- Otros servicios
- Administración pública y defensa.

Las actividades anteriormente mencionadas pueden ser desarrolladas por diversos agentes sociales que son personas que movilizan todo el aparato económico del país. Estos agentes sociales se interrelacionan entre sí, agrupándose en sectores sociales.

Los sectores sociales que funcionan en la economía mexicana son:

#### Sector Privado.

- Empresas privadas
- Particulares que prestan sus servicios en la economía

#### Sector Público.

- Gobierno federal, estatal y municipal
- Organismos descentralizados y empresas estatales

#### Sector Externo.

- Empresas extranjeras
- Organismos públicos extranjeros
- Particulares extranjeros que prestan sus servicios en la economía.

Con todo lo anterior diremos que la pequeña empresa administradora de salud o unidad médica, se sitúa dentro de los servicios que presta el Sector Social Privado.

### 3.4 CONCEPTO DE ADMINISTRACION DE SALUD

El hospital privado o unidad médica, es parte integrante de una organización médica y social cuya misión consiste en proporcionar a la población una asistencia médico sanitaria completa, tanto curativa como preventiva.

Una Unidad Médica vista como una estructura orgánica, está integrada por distintas áreas cuyos propósitos, actividades y criterios de división del trabajo deben estar bien definidos y coordinados entre sí, lo que permitirá que el paciente reciba un servicio médico de calidad, en el momento más oportuno y en el sitio que se estima más apropiado a su condición clínica.

La palabra administrar deriva del latín *administrare*, de *ad*, junto a, y *ministrare*, servir. En el español actual la idea se liga a los conceptos de servir, mandar, ordenar, ejecutar y dirigir.<sup>10</sup>

Por otro lado, el concepto de salud se refiere no sólo a la falta de enfermedad, sino al correcto y armonioso funcionamiento del organismo que conduce a un estado adecuado de bienestar físico, mental y social.

Con lo anterior, y partiendo de que no existe una definición objetiva, global y absoluta de administración de salud, pues esta es el producto de una gran multiplicidad de factores (Organización - población - ambiente); para nuestro estudio diremos que administrar la salud:

---

<sup>10</sup> Barquín C., Manuel. Dirección de Hospitales, Sexta edición, Interamericana, México, 1992, Pág. 410.

"Es prestar un servicio de atención médica eficiente y oportuno, apoyándose con un equipo humano capaz y organizado, un aprovisionamiento de equipo y material adecuados, y un mantenimiento conveniente de la estructura física y funcional de una Unidad Médica"<sup>11</sup>

### **3.5 ESTRUCTURA OPERACIONAL DE UNA PEQUEÑA EMPRESA ADMINISTRADORA DE SALUD**

De acuerdo a la complejidad de la atención médica y según las características físicas y organizativas de las unidades médicas u hospitales privados que brindan los servicios de salud, estos se pueden clasificar en tres niveles.

El primero se ocupa del diagnóstico, tratamiento de los padecimientos sencillos, seguimiento de los casos recibidos de otros niveles y de la promoción del saneamiento y mejoramiento del ambiente; se apoya en los niveles superiores a donde remite temporalmente a los pacientes.

Las actividades del primer nivel se enfocan primordialmente en preservar y conservar la salud de la población por medio de las acciones de la promoción, protección específica, diagnóstico precoz y tratamiento oportuno de los padecimientos que se presentan con cierta frecuencia, y cuya resolución es factible mediante recursos simples (medicina general).

Las unidades físicas de atención primaria pueden ser las siguientes:

1. Centro de salud o consultorio rural o suburbano.
2. Centro de salud o clínica rural o suburbana.
3. Centro de Salud y hospital rural, clínica urbana o unidad médica familiar.

---

<sup>11</sup> Barquin C., Manuel. Dirección de Hospitales, Sexta edición, Interamericana, México, 1992, Pág. 411.

Corresponden al segundo nivel las actividades dirigidas a la reestructuración de la salud, con atención a daños poco frecuentes y de mediana complejidad; los servicios que otorga son proporcionados a pacientes derivados del primer nivel y a los que se presentan espontáneamente con urgencias médicas o quirúrgicas.

Tipos de unidades:

1. Hospital General
2. Centro de administración de salud o Unidad médica con los siguientes servicios:
  - Medicina interna
  - Cirugía
  - Pediatría
  - Ginecoobstetricia.

El tercer nivel realiza actividades de restauración y rehabilitación de la salud a usuarios que presentan padecimientos de alta complejidad de diagnóstico y de tratamientos que han sido enviados por los otros niveles de atención.

Las unidades son las siguientes:

1. Hospital General de gran complejidad o centro médico constituido por varias unidades médicas especializadas, pero coordinadas entre sí.
2. Hospital de especialidades. Conjuga en su planta física una o varias disciplinas de atención médica.
3. Institutos de especialidad. Proporcionan atención de una sola disciplina, agrupa recursos de alta complejidad.

Para efectos de nuestro estudio, es importante conocer las características de la Unidad Médica de segundo nivel, ya que el caso práctico de este trabajo se efectuará tomando como modelo una unidad de servicios médicos privada de este tipo.

### **3.5.1 LA ADMINISTRACION DEL HOSPITAL**

La secuencia lógica de la administración hospitalaria se puede sistematizar así:

1. Filosofía, política general y objetivos del hospital.
2. Funciones del hospital.
3. Organización y estructuras del hospital.
4. Gestión del hospital.
5. Control del hospital.
6. Evaluación del hospital.

#### **3.5.1.1 FILOSOFÍA, POLÍTICA GENERAL Y OBJETIVOS DEL HOSPITAL**

Para definir la filosofía de un hospital es necesario establecer una escala de valores, misma que va en función del concepto que el hospital tiene de la naturaleza humana, de la salud individual y colectiva, de la salud y la enfermedad, del papel del hospital en la sociedad.

En el hospital, es necesario que la junta de gobierno decida, informe y difunda entre todos los miembros del hospital, las reglas generales que regirán todos los actos del mismo entendidas como políticas, las cuales deben establecerse en todos los subsistemas del hospital, lo que permitirá a cada uno asumir su responsabilidad en la ejecución de las tareas que se le confían.

Algunas políticas pueden referirse a lo siguiente:

- Política de eficiencia hospitalaria
- Política de desarrollo o expansión
- Política comercial
- Política financiera
- Política de reposiciones
- Política de amortizaciones
- Política de seguros

### 3.5.1.2 LAS FUNCIONES DEL HOSPITAL

En el hospital las funciones se clasifican en técnicas, complementarias y generales.

Las funciones técnicas son las de la propia medicina y las de atención médica:

**Medicina preventiva y la educación para la salud.** Se relaciona con actividades de vacunación, aplicación de flúor, prevención de riesgos de trabajo, detección y control de enfermedades transmisibles, actividades de educación para la salud, orientación en la nutrición, etc.

**La medicina curativa y rehabilitadora.** Se refiere a los servicios médicos que se prestan a un paciente desde el momento en que se le detecta la enfermedad hasta que es curado por completo o en lo posible.

**La enseñanza y formación continua del personal sanitario.** El cumplimiento de las funciones de una unidad médica u hospital requiere de personal numeroso y capaz de llevar a cabo tareas muy diversas y en ocasiones complejas, lo que implica la necesidad de

capacitar de manera formal y programada al personal para que desarrolle sus actividades eficazmente.

**La investigación médica y social.** Es un medio par llegar a conocer y aplicar nuevos procedimientos en el diagnóstico y tratamiento de las enfermedades. Los aspectos de la investigación van desde la observación hasta la experimentación.

Las funciones complementarias o funciones médico administrativas están definidas por:

**La función de enfermería.** Tiene como objetivo proporcionar un apoyo eficaz a los médicos en la vigilancia y la atención continua del paciente, en lo referente al proceso de diagnóstico - tratamiento, de tal manera que sea fácil identificar los signos vitales (pulso, temperatura, presión arterial, etc.) como parte del diagnóstico y se efectúen curaciones, inyecciones y aplicación de diversas técnicas de tratamiento.

**Servicios farmacéuticos.** Aquí se manejan todos los medicamentos, vacunas, sueros, soluciones, preparaciones, etc., que se pueden necesitar en cualquier momento. El responsable de la farmacia debe llevar el registro de la medicina que entra y sale del almacén, el etiquetado claro con el nombre del médico, el nombre del paciente si es necesario, el tipo de prescripción, lo que contiene y las instrucciones, así como etiquetas especiales que indiquen precaución cuando su administración es peligrosa.

**La función dietética.** Es aquella que prepara y distribuye alimentos preparados a los enfermos y al personal del hospital. Los medios para lograr una alimentación adecuada en relación con los pacientes internados son: el conocimiento del diagnóstico y los requerimientos calóricos del caso, a fin de realizar una correcta preparación cuantitativa y cualitativa de la dieta.

**Trabajo social.** Este servicio se dirige hacia tres fines específicos:

1. Prevenir las sociopatías que se presentan en la comunidad o en el individuo.
2. Encauzar debidamente los recursos individuales y sociales para lograr mayor bienestar social.
3. Restaurar la incapacidad social de los individuos, cuando se identifica un problema.

Así, los esfuerzos de las trabajadoras sociales tienden a ayudar a los individuos o grupos humanos a resolver, o por lo menos disminuir, el impacto de los problemas que generan desequilibrio entre el individuo y su medio.

**Archivo clínico.** Este servicio se encarga de la recolección de los datos clínicos, del arreglo correcto de los expedientes, de intercalar los diversos resultados para integrar el expediente, de la conservación y el microfilmado, en su caso de los mismos; y por otra parte de la recolección de datos generales y específicos en relación con la prestación médica.

Las funciones de tipo general son las siguientes:

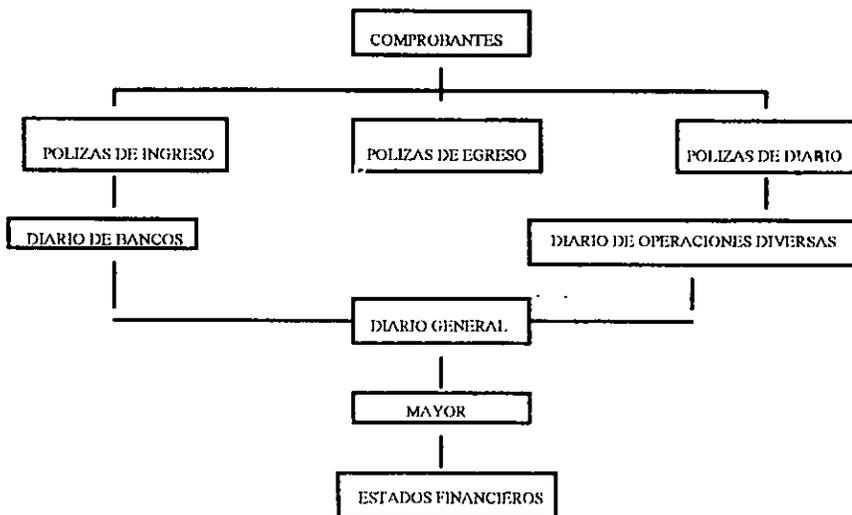
**Función financiera y contable.** En todo hospital es primordial tener una idea de la operación en lo que se refiere al manejo de cantidades y bienes que pueden expresarse en dinero, cifras que tendrán por objeto presentar a los socios del hospital el panorama financiero del mismo.

La contabilidad en un hospital o unidad médica es la misma que se lleva en cualquier empresa, por un lado se encuentran las cuentas del activo que son todos los bienes que el hospital posee, tales como el edificio, el mobiliario, el instrumental, el material de consumo depositado en el almacén, y todos aquellos ingresos financieros provenientes de la propia actividad del hospital.

Por otra parte, se agrupan todas aquellas cuentas negativas que significan erogaciones o deudas, tales como los impuestos, proveedores, pago de renta, pago de diferentes servicios municipales, salarios a empleados, depreciaciones, amortizaciones de gastos, etc.

Por último se encuentra el rubro del capital contable, que además de contener el capital aportado por los socios (Capital Social) incluye la utilidad o pérdida generada por la actividad del hospital en un período determinado. Esto último es lo que hace la diferencia entre una unidad médica de tipo privado y una institución de salud pública la cual no pretende lucrar, por lo que la contabilidad debe orientarse a proporcionar desde el punto de vista numérico la situación del hospital en cuanto a los recursos económicos que se están aplicando con respecto al nivel de atención médica planeada, y si el proceso de inversiones previsto en los presupuestos se ha venido desarrollando de acuerdo con las normas establecidas y los fines de la institución.

### ***RUTINA DEL PROCESO CONTABLE***



**Contabilidad de Costos.** Es un método de registro en el cual se anotan todos los elementos que por necesidad se deberán erogar para llevar a cabo una actividad, tarea u operación de trabajo. En los hospitales la C. de C. tiene varias funciones:

- Determinar el grado de eficiencia de las operaciones.
- Establecer con claridad la proporción en que se gastan los recursos del hospital.
- Establecer los datos para la preparación de los presupuestos.
- Proporcionar la información de lo que ha acontecido.
- Permitir la comparación de las cantidades numéricas de la operación de unidades médicas similares.

Hay dos criterios en lo referente a la obtención de los costos de un hospital: primero, el que adiciona a los elementos del costo los gastos financieros como depreciación y amortización del capital, el interés sobre las inversiones de activo fijo, los seguros de dichos bienes, etc. Segundo, el criterio en que se sustenta que dichos gastos se consideren por separado, reduciendo la cuantificación precisa del costo a los gastos de operación únicamente.

La constitución de los costos es la siguiente:

1. El material directo, aquellos bienes de uso directo en una operación o servicio.
2. La mano de obra directa, pago de salarios, compensaciones y prestaciones del personal que interviene para proporcionar directamente la atención médica.
3. Los gastos indirectos, son las erogaciones necesarias y que de manera indirecta contribuyen a que la atención médica se efectúe.

Clasificación de los costos:

- Costos Variables: Se presentan en función del número de pacientes que ingresan y son atendidos en la unidad médica tales como alimentos de los pacientes, medicamentos, material de curación, lavado de ropa, etc.

- **Costos Fijos.** Se dan independientemente de que se presten o no los servicios médicos, estos pueden ser los alimentos del personal, lavado de uniformes del personal del hospital, etc.

El aspecto contable es muy importante en nuestro estudio, pues para efectos de la evaluación financiera de los resultados producto de la aplicación del arrendamiento financiero, será necesario simular un ejercicio contable proyectado a los años 1998 - 2002.

**Función de Personal.** Es el que se encarga de realizar la selección y la contratación del personal de acuerdo a los perfiles requeridos; además es el encargado de hacer cumplir las normas que han sido establecidas para mediar las relaciones entre los empleados y la unidad médica, elabora y comunica a las autoridades superiores todo tipo de informes referentes al trabajo realizado por dichos trabajadores.

**Función de Ingeniería y Mantenimiento.** Se encarga de proporcionar los servicios que permitan la conservación adecuada del edificio y los elementos, como agua, electricidad, calor, iluminación y servicios de las demás instalaciones necesarias para la función correcta de la unidad médica, también incluye el mantenimiento que se le da al equipo fijo e instrumental, todo esto con el objeto de que los pacientes, empleados, cuerpo médico y público en general disfruten de un medio confortable y las comodidades para la curación de los pacientes.

La interacción de todas y cada una de las funciones que se acaban de explicar brevemente, hacen que todo paciente que ingrese a una unidad médica u hospital, reciba los servicios médicos en la medida en que lo requiera, tratando siempre de que estos sean de la mejor calidad, pero sobre todo que el paciente logre recuperar la salud en su totalidad.

La realización eficiente de este objetivo esta vinculada con la consecución de otros objetivos, tales como:

## **SUBSISTENCIA**

Asegurar la supervivencia de la unidad económica es el principal motivo. Puede tener diversas implicaciones:

- Economía financiera.
- Nivel de calidad del servicio en relación con los estándares aceptados.
- Permitir a los médicos asociados el desarrollo de su profesión.
- Conservar el trabajo para el personal de plantilla del hospital.

## **RENTABILIDAD**

Es el logro de un beneficio sobre los recursos aportados. En el hospital más que hablar de rentabilidad económico financiera, hay que hablar de rentabilidad social. Es necesario conseguir la mejor calidad posible del servicio hospitalario con el mínimo costo posible.

## **DESARROLLO**

El desarrollo de un hospital consiste en:

- Adaptar su estructura y su funcionamiento a los condicionamientos de la medicina hospitalaria de cada momento, en razón de un nivel de calidad óptimo.
- Aprovechar al máximo los recursos, en beneficio de los enfermos y del perfeccionamiento de la medicina.

Este desarrollo debe ser equilibrado, de acuerdo a las condiciones de cada unidad médica.

## **SERVICIO**

El hospital debe cubrir un objetivo de servicio, de forma integrada con los anteriores objetivos; el servicio debe estar orientado a los siguientes grupos:

- Los Profesionales de plantilla o asociados: deben de desarrollar toda clase de actividades que promuevan la autorealización personal.
- La medicina hospitalaria: integrándose en la corriente general del país, y aportando todo aquello que signifique un perfeccionamiento o desarrollo de la misma.
- Integrarse en los planes hospitalarios de la región y de su área de influencia, colaborando con otros hospitales y organizaciones similares dentro del sistema.
- Desarrollando actividades docentes encaminadas al perfeccionamiento de todo su personal.

### **3.5.1.3 ORGANIZACIÓN HOSPITALARIA**

Se entiende por organización a la tarea o actividad de establecer de manera sistemática las jerarquías, funciones y obligaciones que deben existir dentro de un organismo económico, con miras a lograr los objetivos previamente establecidos.

La tarea de organizar el hospital debe orientarse hacia la consecución de los siguientes fines:

- Claridad, mediante la determinación de tareas, atribuciones y responsabilidades en cada puesto de trabajo del hospital.
- Satisfacción, los puestos de trabajo deben contener tareas interesantes para quienes los ocupan.
- Determinación de las líneas de ascenso y desarrollo personal.
- Previsión y determinación de las tareas que fomenten el espíritu de equipo.
- Determinación del margen de libertad, para fomentar la creatividad e innovación y de los procedimientos a seguir.

La organización del hospital consiste en :

1. Establecer su estructura organizativa.
2. Definir las normas de funcionamiento.
3. Establecer el contenido funcional de los puestos de trabajo.

La responsabilidad de la organización del hospital recae en el consejo de administración o junta de gobierno.

Como Anexo No. 3 al final de esta investigación se incluye un esquema que contiene las actividades médicas necesarias para cubrir los servicios básicos que debe ofrecer una unidad médica.

### **3.5.1.4 LA GESTIÓN DEL HOSPITAL**

Son muy pocos los hospitales en los que al frente de la dirección se encuentra una persona que no sea médico.

Una de las cuestiones de mayor polémica en el mundo hospitalario es el de la selección, formación directiva y función de los jefes de servicio o departamento del hospital.

Cualquier sistema trata de seleccionar al mejor profesional de la medicina y no siempre este es el mejor directivo.

La organización del hospital y el control de su gestión lleva consigo combinar y coordinar inteligentemente todas la fuerzas que integran la organización hospitalaria, en un único plan de acción, basado en la experiencia pasada y en las expectativas que se esperan en el futuro.

Para que la organización y gestión tengan el éxito deseado es importante que:

- Abarque todos los departamentos y servicios del hospital de forma armónica y coherente.
- Forme un sistema integrado.
- En cada departamento y servicio se investigue el aprovechamiento óptimo de sus recursos, seleccionando siempre la mejor alternativa.
- Se consiga una colaboración eficaz y entusiasta por parte de cada jefe de departamento o de servicio y de los distintos encargados de las secciones, en la formación de sus propios planes de acción.

De este modo el programa de trabajo para el período que se considera, será un plan de acción que la dirección del hospital está decidida a llevar a cabo buscando siempre el aprovechamiento óptimo de su equipo de personal y demás recursos hospitalarios.

En el hospital, los planes de acción básicos son los siguientes:

1. La planificación económico financiera.
2. La planificación de la actividad asistencial.
3. La planificación de la plantilla.

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

## **Las funciones de la alta dirección**

La alta dirección debe realizar ciertas tareas ya que es la única que percibe el panorama total del hospital lo que le permite tomar decisiones con respecto a este.

Las tareas de la alta dirección son de forma resumida las siguientes:

- El establecimiento de la misión de un hospital. Para ello es necesario definir de forma expresa los objetivos generales, las estrategias para alcanzar dichos objetivos, los planes de acción específicos, las estructuras organizativas adecuadas.
- Actualización de las normas de funcionamiento y auditoría de las mismas, realizando la medición entre lo que se hace y lo que se debería hacer.
- Crear y mantener la organización humana.
- Dirigir las relaciones exteriores principales tales como: las autoridades sanitarias, el sector salud público, las facultades de medicina, las corporaciones y la sociedad en general.
- La alta dirección tiene también que promover la imagen adecuada del hospital.

## **El directivo profesional en el hospital**

Desde el punto de vista general las tareas del directivo profesional en cualquier institución son:

1. Tomar decisiones sobre los asuntos de su competencia.
2. Conducir el equipo de colaboradores directos.
3. Elaborar planes de acción (hacer previsionces, definir objetivos, elaborar programas y presupuestos).
4. Mejorar la organización (estructura organizativa, normas, puestos, etc.).
5. Mejorar el sistema de información y comunicación.

6. Mejorar el sistema de control en la ejecución de los planes y programas, así como en la actividad diaria, de forma que puedan analizarse las causas de las desviaciones entre lo esperado y lo real, tomando las medidas de corrección necesarias.

### **3.5.1.5 EL CONTROL DEL HOSPITAL**

El control del hospital consiste en comparar la realidad con lo esperado, medir las desviaciones, analizar sus causas y tomar las medidas correctoras.

El control de gestión en el hospital se entiende como la dirección sobre una base planeada, cuidando la adaptación al plan establecido, mediante una investigación periódica, realizada desde los aspectos asistencial, técnico, económico y financiero.

- La situación asistencial vigila la actividad del hospital: brindar buen servicio al usuario.
- La situación técnica vigila la eficiencia del hospital: equipo, métodos y organización con niveles elevados.
- La situación económica vigila la rentabilidad del hospital como empresa de salud: gastos moderados y buena calidad en el servicio de salud ofrecido.
- La situación financiera vigila la seguridad derivada del buen manejo de las finanzas en el hospital.

El control nos permite determinar la estabilidad en todos los ámbitos del hospital derivada de su actividad, incluyendo la eficiencia con que se brinda el servicio de atención médica, que debe ser uno de los aspectos más importantes a evaluar.

### 3.5.1.6 EVALUACION DEL HOSPITAL

Es importante considerar que en las unidades médicas intervienen recursos humanos de distintos niveles de preparación (técnicos, profesionales, administrativos y manuales), recursos financieros y recursos materiales, por lo que la evaluación se debe hacer con un enfoque sistémico, es decir, tomando en cuenta la interacción de cada uno de los recursos mencionados cuyo objetivo final es mejorar el nivel de salud de las personas.

Los indicadores o parámetros usados en la evaluación deben reunir los siguientes requisitos:

1. Validez: que exista un tipo de correlación positiva entre el indicador y la variable que se intenta medir.
2. Confiabilidad: que sea estable; que varíe en relación al fenómeno y no al azar.
3. Factibilidad: que se cuente con el registro de datos necesarios, y que estos sean fáciles de transformar en un indicador.
4. Calidad de los datos básicos: que se pueda confiar en la veracidad de los datos básicos.
5. Utilidad: que tengan uso práctico.
6. Comprensibilidad: que sean simples y fáciles de entender.
7. Normalización: que pueda utilizarse como regla o medida.

La atención médica puede ser evaluada por cinco métodos, para esto es necesario considerar a la unidad médica como un sistema conformado por distintos recursos que funcionan como subsistemas y por ende se encuentran relacionados entre sí; los métodos de evaluación son los siguientes:

**Evaluación mediante el Método de Estructura.** El sistema de salud es complejo, porque contiene un subsistema físico (que manufactura bienes y servicios), otro de actividad

humana (que realiza relaciones entre hombres) y un subsistema abstracto (que lleva a la práctica ideas) y así la evaluación se puede dividir desde el punto de vista estructural en cada uno de estos subsistemas: el diseño del subsistema físico, evaluando la planta física (ubicación, distribución de áreas, equipo, inversión financiera, etc.). En lo que se refiere a la estructura del subsistema de actividad humana se deben considerar las líneas de control y comunicación de la organización (organigrama), descripción de puestos, definición o descripción de tareas y actividades, sistemas de información, sistemas de control y supervisión. En cuanto a la estructura del subsistema de diseño abstracto se debe juzgar la congruencia que exista entre los niveles institucional, de regulación y organización, y el nivel operativo del sistema.

**Evaluación del Contenido.** Este método de evaluar la calidad de la atención se ocupa casi exclusivamente de la atención del paciente, misma que se refiere a los elementos, procedimientos y consecuencias de aplicar varios insumos, incluidos recursos humanos, capital y materiales, conocimientos, habilidades y juicio crítico, al cuidado de cada paciente por médicos que tienen la responsabilidad directa de él.

La evaluación del contenido se lleva a cabo a través de un sistema de comités de control de calidad que comprenden el comité de eficiencia y admisión, el de auditoría médica, de tejidos, de infecciones, etc. Su finalidad es triple: mejorar la calidad de las atenciones que se proporcionan, evaluar y formar al personal médico por medio de la autocrítica.

El material sobre el cual se lleva a cabo la evaluación es el expediente clínico, el cual contiene registrados los detalles de la atención que el médico imparte al usuario.

Los objetivos de la evaluación médica son:

- Mejorar la calidad de la atención.

- Elevar la moral del Médico al reconocer sus aciertos y ayudarlo a captar y resolver sus fallas.
- Conocer qué aspectos de la educación médica continua ameritan especial atención.
- Usar la evaluación médica como un medio y no como un fin.
- Encontrar las fallas en servicios paramédicos o técnico administrativos que afectan la calidad de la atención médica.

Para que la evaluación cumpla con su cometido, debe ser continua y deben participar el o los médicos que atienden al paciente, con voz y voto, para que entre todos constituidos en un comité médico puedan concluir respecto a un diagnóstico.

**Evaluación del Proceso.** Este enfoque comprende los diferentes métodos y procedimientos con que se cuenta para evaluar a la unidad médica en función de los procesos que se desarrollan en su interior, buscando el óptimo aprovechamiento de los recursos (humanos, materiales o financieros) con que se cuenta.

Si fuese necesario modificar un proceso, este debe ser visto como parte de un conjunto de procesos interrelacionados, y por lo tanto deberán estudiarse las posibles alteraciones en beneficio o perjuicio de la unidad médica en su conjunto.

En este método se utilizan diversos procedimientos de investigación operativa tales como: flujogramas, cronogramas, estudio de tiempos y movimientos, PERT, ruta crítica, etc., aplicados a pacientes, personal, materiales, o bien a sistemas de control, comunicación o información.

**Evaluación del Proceso por instrumentación.** Este método tiene como finalidad evaluar la asignación de recursos a unidades productivas, en relación a los costos, buscando siempre una mayor productividad. La cuantificación se efectúa tomando como base instrumentos y actividades. Instrumento es una combinación de recursos específicos para producir una actividad (día - paciente, hora - médico, hora - enfermera). Actividad es una

serie sistematizada de acciones ligadas cronológicamente, que es realizada por un sujeto para producir un cambio y la cual tiene un costo (consulta, intervención quirúrgica, etc.).<sup>12</sup>

**Evaluación de los Resultados.** En este método se considera que el criterio más objetivo para juzgar la calidad de atención médica radica en conocer la modificación del estado de salud del paciente que recibe los servicios, cuantificada por medio de indicadores o parámetros. El método se sustenta en la suposición de que el resultado final es el criterio definitivo para juzgar la calidad del servicio; lo que lo hace un método con limitaciones pues no necesariamente hay relación causal entre la calidad de la atención dada al paciente y los resultados obtenidos.

Los instrumentos más utilizados son:

1. Tasas de mortalidad
2. Tasas de extirpación de órganos o tejidos innecesarios
3. Tasa de discrepancias diagnósticas
4. Índice de incapacidades
5. Porcentaje de pacientes rehabilitados física y socialmente
6. Satisfacción del paciente
7. Satisfacción del trabajador de la unidad
8. Frecuencia de complicaciones o fallas de la terapéutica
9. Tasas de casos de muerte por operación
10. Frecuencias de complicaciones durante o después de una intervención quirúrgica
11. Recuperación de la función después de alguna enfermedad traumática.

**Evaluación a través de sus Efectos.** Este enfoque concibe a la unidad médica como una parte del sistema social, por lo que incluye la comunidad a la que sirve.

---

<sup>12</sup> Barquin C., Manuel. Dirección de Hospitales, Sexta Edición, Interamericana, México, 1992, Pág. 230.

Lo que la comunidad espera de un sistema de salud es que aumente la esperanza de vida productiva y creativa de sus miembros, disminuya los riesgos de contraer enfermedades, proporcione mayores probabilidades de curación en caso de enfermedad y otorgue rehabilitación del daño; todo ello de la mayor calidad y al menor costo posible.

La evaluación de los efectos incluye la adecuación, accesibilidad, aceptabilidad y disponibilidad de los servicios de atención a la salud.

Estos métodos de evaluación del servicio médico son importantes en el sentido de que algunos de ellos revisan y evalúan la aplicación de todos los recursos entre ellos los equipos médicos y el instrumental, lo que permite determinar la relación existente entre la prestación de un buen servicio médico con respecto al equipo e instrumental disponible, y en el caso de no contar con lo necesario por falta de recursos financieros buscar las alternativas para adquirir los bienes de capital que cubran las expectativas del servicio, como la que es motivo de nuestro estudio.

### **3.5.2 SERVICIOS QUE PRESTA UNA EMPRESA DE ESTE GIRO**

La infraestructura, recursos y organización de una unidad médica sencilla, responden al hecho de que su finalidad es la atención de la salud simple, pero continua, de mediana complejidad y accesible a la población en la comunidad o en sus intermediaciones.

Las actividades, que se traducen en los servicios médicos, están dirigidas no sólo a la atención de los problemas, sino también a la modificación positiva del nivel de salud; por ello, deben abarcar tanto al ser humano como al ambiente y puede haber diversas modalidades, según el país, situación económica, social y grado de desarrollo.

Aún cuando la característica básica sea la simplicidad de los recursos, en la práctica se requiere de la conjugación de recursos médicos, de enfermería y de promoción social para realizar tareas tales como la detección de enfermedades, atención de las mismas, vigilancia epidemiológica, etc.

Los servicios o actividades brindados por una unidad médica de segundo nivel son:

- Conocimiento del nivel de salud individual, familiar y comunitaria.
- Orientación y capacitación de la población usuaria para el cuidado de su salud mediante la formación de grupos de: adultos, grupos juveniles, embarazadas y madres en período de lactancia, mujeres de edad fértil, escolares, etc.
- Nutrición: orientación nutricional.
- Promoción para el saneamiento. Apoyo a la vigilancia y control de la sanidad ambiental: detección y referencia de problemas de control ambiental.
- Vacunaciones más comunes contra tuberculosis, difteria, tosferina, tétanos, poliomieltis y sarampión, y la prevención de la caries dental.
- Detección oportuna de enfermedades cronicodegenerativas.
- Control y vigilancia epidemiológica de enfermedades transmisibles.
- Consulta médica general que comprenden:
  - Enfermos.
  - Sanos.
  - Planificación familiar.
  - Control de embarazo y atención de parto.
  - Detección de incapacidades y referencia para su tratamiento y rehabilitación.
  - Atención y referencia de urgencias médico - quirúrgicas, canalización al tercer nivel en casos complejos.

- Atención odontológica a grupos prioritarios y de urgencias estomatológicas.
- Atención quirúrgica y de hospitalización.

### **3.5.3 LOS ACTIVOS FIJOS MAS IMPORTANTES PARA SU OPERACION**

En la época actual la acelerada evolución del conocimiento científico ha ocasionado que se den grandes avances en el campo tecnológico, por lo que existen variedad de equipos médicos, muchos de ellos de enorme complejidad, cuya adquisición demanda la inversión de cuantiosos recursos financieros.

Los grandes desembolsos que se requieren para poder obtener equipo e instrumental de punta, y los escasos recursos financieros que manejan las unidades médicas y el sector hospitalario en general, hacen necesaria la actividad de planear el equipo mínimo necesario para poder brindar el servicio de salud, además de conocer todas las alternativas de financiamiento disponibles para la obtención del equipo, utilizando alguna o algunas de ellas, todo en función de las necesidades existentes y de los beneficios que se puedan obtener de su aplicación; dicha actividad es compleja y laboriosa, y debe estar a cargo de la persona que dirige el hospital.

Equipar adecuadamente un hospital no solo requiere conocimientos amplios del funcionamiento y características del equipo, sino también un conocimiento claro de la planta física de una unidad médica, y la relación de todos sus servicios, pues son estos últimos los que crean la necesidad de contar con equipo medico con el cual se ejerzan eficientemente los servicio ofrecidos a los usuarios.

Para efectos de nuestro estudio, y considerando las características que tiene la Unidad Médica, en cuanto a los servicios de salud que brinda a la comunidad a la que sirve, a continuación se da una lista del equipo e instrumental mínimo necesario que se requiere para brindar atención médica.

CANTIDAD NECESARIA	EQUIPO
10	CAMILLAS AJUSTABLES DE POSICIONES TIPO RECUPERACION
1	CARRO PARA CURACIONES
2	LAMPARAS DE PIE, FLEXIBLES, PARA EXAMINAR TIPO CUELLO DE G.
4	MESAS AUXILIARES DE METAL
4	BANCOS DE METAL PARA TRABAJO
1	CARRO PARA TRANSPORTAR MATERIALES
1	APARATO DE TRAZO MULTIPLE O MONITOR DE SEIS TERMINALES
1	CARDIOVERSOR (DESFIBRILADOR Y MARCAPASO)
2	RESUCITADORES (REANIMADORES)
1	MESA OBSTETRICA
1	BALANZA PARA LACTANTES
1	LAMPARA DE OPERACIONES APRUEBA DE EXPLOSION
1	MESA MAYO
1	APARATO DE RAYOS X TRANSPORTABLE
1	ESTERILIZADOR CILINDRICO DE 20 X 28.PULGADAS
1	AUTOCLAVE REGULAR DE 20 X 24 X 48 PULGADAS
1	MONITOR PARA ULTRASONIDO
2	ENCUBADORAS
3	SILLAS DE RUEDAS

1	ELECTROCARDIOGRAFO
---	--------------------

CANTIDAD NECESARIA	ESTUCHE DE DISECCION (INSTRUMENTAL)
2	MANGOS DE BISTURI DE DIFERENTES MEDIDAS
1	ESTILETE ABOTONADO 18 CM
1	SONDA ACANALADA 18 CM
1	PINZAS ADLERCREUZ CON DIENTES, DE 20 CM
2	PINZAS DE DISECCION PUNTA ROMA
10	PINZAS ROCHESTER - PEAN CURVAS, DE 18 CM
12	PINZAS DE CRILE CURVAS DE 16 CM
6	PINZAS DE ALLIS DE 15 CM
2	PINZAS FOERSTER, ANILLOS ESTRIADOS DE 24 CM PORTA COMPRESAS
2	PINZAS DE DUVAL DE 18 CM
1	JUEGO DE SEPARADORES DE MAYO - COLLIN DE 16 CM
2	PORTAAGUJAS DE HEGAR, TOMA NORMAL DE 18 CM
6	PINZAS DE CAMPO, CON TOPE, DE 14 CM
6	PINZAS DOYEN PARA SEGUNDOS CAMPOS
6	PINZAS FAURE PARA PEDICULO DE 21 CM
2	PINZAS UTERINAS DE SCHROEDER DE 24 CM
3	SEPARADORES DE DEEVER MALEABLES DE 25, 50 Y 75 MM
2	PINZAS UTERINAS DE MUSSEAU DE GARRAS, DE 24 CM
6	PINZAS DE CURACION SENCILLAS
2	FORCEPS OBSTETRICOS DE SIMPSON O DE SALINAS
3	PINZAS PARA CIRCUNCISION DE GOMCO DE 1.1, 1.3 Y 1.6 CM
2	TUBO DE ASPIRACION DE YANKAHUER
4	BANDEJA DE SUERO DE ACERO INOXIDABLE DE 29 CM D. X 1 CM P.

4	BANDEJA DE ACERO INOXIDABLE 24 X 16 CM.
6	VASOS ANTICEPTICOS DE 7.5 X 8.5 CM CON CAPACIDAD DE 300 ML.
	INSTRUMENTAL DE FILO
2	TIJERAS RECTAS Y CURVAS DE MAYO - NOBLE DE 18 CM
2	TIJERAS RECTAS, PUNTAS ROMAS, PARA SUTURA, DE 18 CM
	AGUJAS DE SUTURA
S/L	AGUJAS DE KEIYH DE 9 CM
S/L	AGUJAS CURVAS REDONDAS No. 2, 10 Y 16
S/L	AGUJAS CURVAS CONSTANTES

### 3.5.4 CONSIDERACIONES LEGALES EN LA OPERACION DE UN PEQUEÑO HOSPITAL

Los aspectos legales del hospital son las normas de la práctica profesional que se encuentran implícitas en los códigos sanitarios, penales y civiles de nuestro país.

Derecho a la protección a la salud.

El Artículo 4° Constitucional incluye la garantía social del derecho a la protección de la salud, el cual establece:

1. que toda persona tiene derecho a la salud;
2. que una ley definirá las bases y modalidades para el acceso a los servicios de salud, y
3. que esa misma ley establecerá la concurrencia de la federación y de las entidades federativas en materia de salubridad general.

## **CONDICIONES SANITARIAS**

Casi todos los países tienen una reglamentación tendiente a autorizar la operación de hospitales cuando llenan una serie de requisitos mínimos para prestar atención médica a la comunidad.

Estos requisitos en términos generales, están en relación con lo adecuado del local, las condiciones de alojamiento de los pacientes, lo referente a la luz, ventilación, construcción de paredes y pisos; los requerimientos necesarios para garantizar aprovisionamiento sanitario de agua, y los dispositivos de drenaje, basura, mecanismos que evitan humos, etc., así como depósito de desechos y cadáveres; la adecuada construcción de salas de operaciones, de rayos X, y otros auxiliares, la disposición del departamento de infectocontagiosos, o el número y proporción de cuartos de aislamiento destinados a la atención de pacientes que requieren este acomodo, en relación con el número total de camas, etc.

El hospital o unidad médica una vez que llena los requisitos que exige la Ley General de Salud del caso, está listo para iniciar la atención médica a la comunidad.

## **LA LEY GENERAL DE SALUD**

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la federación, el día 7 de febrero de 1984. Tiene 18 títulos, 59 capítulos, 472 artículos y 7 artículos transitorios.

Las disposiciones generales están contenidas en el TITULO PRIMERO, que se refieren a la aplicación de esta Ley en toda la República Mexicana, las finalidades que tiene el derecho a la protección de la salud y los términos de esta Ley en materia de salubridad

general y de las autoridades sanitarias, siendo la más importante el Presidente de la República y después el Secretario de Salud.

El Sistema Nacional de Salud se describe en el TITULO SEGUNDO, su constitución, su interrelación con los Gobiernos de los Estados, con los diversos sectores social y privado y las bases para convenios y contratos.

La prestación de los servicios de salud está reglamentada en el TERCER TITULO.

La reglamentación está dividida como sigue:

- Servicios Públicos
- Servicios a derechohabientes
- Servicios Sociales y privados
- Otros

Este título nos habla también de los derechos y obligaciones que tienen los usuarios de los servicios de salud y de la importante participación de la comunidad en la protección de la salud.

Por otro lado hace referencia a los servicios de planificación familiar de donde se desprende la relación que tiene la Secretaría de Salud con el Consejo Nacional de Población.

El TITULO CUARTO se dedica a enfocar las modalidades que adoptan los recursos humanos para los servicios de salud, refiriéndose a las ocupaciones que requieren títulos profesionales o certificados de especialización, al servicio social que se presta por pasantes y profesionales en el área médica.

La investigación para la salud se encuentra reglamentada en el TITULO QUINTO, en el cual básicamente se establece que la investigación para la salud debe contribuir a los

conocimientos biológicos y psicológicos del ser humano; el conocimiento de vínculos entre las causas de enfermedad, la práctica médica y la estructura social; la prevención y el control de los problemas prioritarios de salud; el estudio de las técnicas y los métodos para la prestación de los servicios de salud; y a la producción nacional de insumos para prever, conservar y restaurar la salud.

En el TITULO SEXTO se establecen las modalidades de registrar las estadísticas de natalidad, mortalidad, morbilidad e invalidez. Los factores demográficos, económicos, sociales y ambientales, vinculados a la salud y asimismo los recursos físicos, humanos y financieros disponibles para la protección de la salud de la población.

El TITULO SEPTIMO trata de la promoción de la salud.

El TITULO OCTAVO se refiere a la prevención y control de enfermedades y accidentes.

El TITULO NOVENO reglamenta las actividades inscritas en el contexto de la asistencia social, de la prevención de invalidez y de la rehabilitación de los inválidos.

Describe las actividades de asistencia social, entendiéndose esta como el conjunto de acciones tendientes a modificar y mejorar las circunstancias de carácter social que impiden al individuo su desarrollo integral, así como la protección física, mental y social de personas en estado de necesidad, desprotección o desventaja física y mental, hasta lograr su incorporación a una vida plena y productiva.

En el TITULO DECIMO se describe la conducta a seguir en el caso de epidemias de carácter grave, situaciones de emergencia o catástrofe, deterioro del ambiente y de las acciones extraordinarias que en materia de salubridad general, serán ejercidas por la Secretaría de Salud, ya sea en un ámbito regional o nacional.

En el TITULO DECIMO PRIMERO se establece un programa en contra de las adicciones al alcoholismo, tabaquismo y farmacodependencia.

En el TITULO DECIMO SEGUNDO se describen las condiciones sanitarias que deben observarse cuando se importan o exportan bienes o servicios producidos en este país o los que provienen del extranjero. (alimentos, bebidas alcohólicas y no alcohólicas, medicamentos, establecimientos que procesan medicamentos, etc.).

El TITULO DECIMO TERCERO se refiere a la competencia que tiene la Secretaría de Salud para la autorización de la publicidad que se relaciona con la salud, tratamiento de enfermedades, a la rehabilitación, a la invalidez y al ejercicio de las disciplinas para la salud.

El TITULO DECIMO CUARTO contiene la disposición y control sanitario de órganos, tejidos y cadáveres de seres humanos.

El TITULO DECIMO QUINTO hace referencia a la sanidad internacional que plantea principalmente la vigilancia sanitaria de personas, animales, objetos o sustancias que ingresan al territorio nacional y que a juicio de la Secretaría de Salud constituyen un riesgo para la salud de la población

El TITULO DECIMO SEXTO se refiere a las autorizaciones sanitarias que tendrán el carácter de licencias, permisos, registros y tarjetas de control, según el caso. También aquí se reglamenta que tipo de establecimientos requieren de licencia sanitaria, quienes requieren permiso y quienes registro sanitario.

Por otro lado se refiere a los distintos tipos de certificados que se deben expedir por parte de los médicos para fines sanitarios, los cuales pueden ser certificados prenupciales, de defunción, de muerte fetal, y otros que determine la ley o sus reglamentos.

El TITULO DECIMO SEPTIMO contiene la normas que definen la forma en que la Secretaría de Salud lleve a cabo la vigilancia sanitaria para el cumplimiento de esta Ley, para ello cuenta con inspectores sanitarios de acuerdo con los gobiernos de las diferentes entidades federativas y ordenamientos locales.

El TITULO DECIMO OCTAVO establece las medidas, sanciones y delitos en materia sanitaria.

Las medidas de seguridad son las siguientes:

- Aislamiento
- Cuarentena
- Observación personal
- Vacunación de personas
- Vacunación de animales
- Destrucción de fauna nociva
- Suspensión de trabajos o servicios
- Suspensión de mensaje publicitario en materia de salud
- Emisión de mensajes publicitarios que adviertan daños a la salud
- Aseguramiento o destrucción de objetos productos o sustancias
- Prohibición de actos de uso, etc.

Las sanciones pueden ser: multa, clausura temporal o definitiva que podrá ser parcial o total y arresto hasta por 36 horas.

La rigidez de estas sanciones está en función de los daños ocasionados a las personas, la importancia de la infracción, la condición socioeconómica del infractor y la calidad de reincidente del infractor.

También se hace mención de los delitos por los que los responsables merecen sanción, entre los que destacan: actos ilícitos con agentes patógenos, comercio con órganos, tejidos y cadáveres humanos, introducción al territorio nacional de sustancias peligrosas para la salud, investigación clínica en seres humanos sin sujetarse a la reglamentación vigente, falta de atención de profesionales de la medicina en caso de urgencia, etc.

## **RESPONSABILIDADES**

En lo que se refiere a las responsabilidades civiles, la operación del hospital está condicionada a lo que prescribe el Código Civil, en relación al contrato que se establece en forma escrita o tácita entre quien presta el servicio y el paciente que requiere de este.

Se considera que todo paciente tiene derecho a contratar los servicios médicos de por sí, y sólo cuando estén privados de sus facultades mentales, o sean menores de edad, a través de los padres o de los responsables legales de los mismos. Asimismo, los individuos adultos que contraten los servicios médicos así como los padres de los menores a quienes se les presten los servicios, tienen la obligación de responder ante el hospital del pago de estos.

## **DELITOS EN CONTRA DE LA PERSONA**

El Código Penal contempla el plazo dentro del cual se considera que una lesión debe sanar de acuerdo a la complejidad del caso, y si posteriormente el paciente muere, o sufre una incapacidad, entonces se considera que la responsabilidad es de la institución médica y más aún del médico tratante.

## **AUTORIZACIONES**

Cuando es necesario efectuar un acto quirúrgico, el médico debe obtener la autorización del paciente o sus responsables legales a través de un documento en el que se

den a conocer los riesgos que corre el individuo y los órganos y tejidos motivo de intervención, así como las consecuencias que puedan resultar del procedimiento quirúrgico.

En el caso de que sea una urgencia y no pueda obtenerse este requisito, puede procederse a la operación, mediante el testimonio de dos personas y la firma de uno o dos médicos responsables y legalmente autorizados para ejercer su profesión.

El hospital no puede detener a ningún paciente por falta de pago, la garantía de una deuda deberá ser a través de los procedimientos civiles del caso: pagarés, letras de cambio o fianzas; por lo que el paciente dado de alta o que desee interrumpir su tratamiento está en libertad de retirarse del hospital en el momento en que lo desee.

En los casos de alta voluntaria el paciente deberá firmar un documento en el que libre de toda responsabilidad a la Unidad Médica, en lo referente a las posibles complicaciones del padecimiento tratado al salir del hospital.

Cuando se trate de un paciente menor que tenga que ser intervenido quirúrgicamente de un padecimiento grave, y que los padres se rehusen a dar su consentimiento, se puede acudir a un juez civil de distrito, con el objeto de que éste nombre un tutor legal para ese caso en particular, quien firme la autorización respectiva. Los padres pueden ser acusados de negligencia criminal.

## **EJERCICIO PROFESIONAL**

Para poder ejercer la medicina en México la reglamentación de la ley de profesiones establece como obligatorio el registro del título profesional en la oficina respectiva, y la cédula expedida es el permiso para ejercer la actividad médica en el área respectiva.

## CAPITULO 4

### CASO PRACTICO

---

#### “UNIDAD MEDICA BOSQUES”

La Unidad Médica Bosques ubicada en el Fraccionamiento Bosques del Lago, municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, cuyo giro principal es la prestación de atención médica privada, ha decidido adquirir algunos equipos médicos que junto con los ya existentes contribuyan a la prestación de un buen y mejor servicio a todo aquel que lo requiera.

Sabiendo que implicaría un gran desembolso comprar el equipo de contado, afectando así la liquidez del negocio, se ha decidido obtener el equipo mediante una fuente de financiamiento que reúna las siguientes características:

- Que cubra el 100% de la inversión
- Que no afecte el capital de trabajo del negocio
- Que no afecte otras fuentes de crédito disponibles
- Que permita hacer uso del equipo inmediatamente.

Después de haber realizado algunos estudios al respecto, se encontró que a través del Arrendamiento Financiero es posible adquirir el equipo médico pues dicha fuente de financiamiento cumple con las especificaciones y necesidades que presenta el negocio. Así se acudió a la Arrendadora Chapultepec, S. A. para solicitar un contrato de arrendamiento financiero para la obtención del equipo médico que previamente ha sido cotizado con el proveedor.

## **DESCRIPCION DEL EQUIPO MEDICO**

- 1 Electrocardiógrafo
- 1 Aparato de Rayos X
- 1 Monitor de Ultrasonido
- 1 Autoclave regular
- 1 Encubadora
- 1 Estuche de disección

## **JUSTIFICACION DEL PROYECTO**

**JUSTIFICACION MEDICA.-** La obtención de este equipo permitirá al negocio contar con un Servicio de diagnóstico que facilite la detección de algunas anomalías de carácter interno que tengan que ver con el funcionamiento del corazón, vigilancia en los embarazos, detección de tumoraciones, fracturas u otras situaciones que pudieran poner en riesgo la salud de los pacientes; además de reforzar el equipo que se tiene para esterilizar el instrumental utilizado y el propio instrumental, adicionando un equipo de esterilización y un estuche de disección completo respectivamente.

**JUSTIFICACION ECONOMICA.-** El hecho de contar con este equipo permitirá al negocio incrementar sus ingresos por concepto de servicios médicos de diagnóstico y por ende apoyará a la salud de los usuarios.

**JUSTIFICACION FINANCIERA.-** Para evaluar este proyecto se utilizará un flujo de efectivo que permita determinar el flujo neto del Proyecto en cuestión, el cual se analizará con el método de Valor Presente, Tasa Interna de Rentabilidad, Periodo de Recuperación de la Inversión y, Tasa Promedio de Rentabilidad.

*ARRENDADORA  
CHAPULTEPEC*

**SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO**

**ARRENDADORA CHAPULTEPEC, S.A. DE C.V.  
ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO**

I. DATOS GENERALES DE LA EMPRESA SOLICITANTE

NOMBRE: UNIDAD MEDICA BOSQUES

DOMICILIO: BOSQUES DE BOLOGNIA N° 245

COL. O POBLACION: BOSQUES DEL LAGO, CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MEXICO.

TELEFONO: 877-09-14

ACTIVIDAD PRINCIPAL: SERVICIO DE ATENCION MEDICA PARTICULAR.

CAPITAL SOCIAL ACTUAL: \$1'050,000.00

AÑO DE CONSTITUCION: 1994 R.F.C.: UMB-940803-HER

ACCIONISTAS PRINCIPALES:

NOMBRE:	% TENENCIA ACCIONARIA
---------	--------------------------

ALBERTO ARENAS SANCHEZ	60%
------------------------	-----

ALEJANDRA ROBLES HERNANDEZ	20%
----------------------------	-----

ALBERTO GONZALEZ CHAVEZ	20%
-------------------------	-----

PRINCIPALES FUNCIONARIOS:

NOMBRE:	CARGO:
---------	--------

ALBERTO ARENAS SANCHEZ	DIRECTOR GENERAL
------------------------	------------------

ELEJANDRA ROBLES HERNANDEZ	SUB-DIRECTOR DE SERVICIOS MEDICOS DIRECTOS
----------------------------	--

II. REFERENCIAS BANCARIAS

INSTITUCION:	PLAZO:	IMPORTE:	N° CTA.:
BANAMEX			001-5-0148523-2

III. REFERENCIAS COMERCIALES:

EMPRESA:	TELEFONO:
----------	-----------

ROCHESTER MEXICO S.A. DE C.V.	521-75-31
-------------------------------	-----------

IMPORTE DEL CREDITO:	ADEUDO A LA FECHA:
----------------------	--------------------

MERCANCIA O EQUIPO QUE SUMINISTRAN:

VARIOS

IV. DATOS DEL ARRENDAMIENTO SOLICITADO:

MONTO SOLICITADO \$ 120,000                      PLAZO: 36 MESES

(Favor de no incluir el Impuesto al Valor Agregado)

DESCRIPCION DE LA MAQUINA Y/O EQUIPO:	VALOR:
1 APARATO DE RAYOS X	\$ 25,000
1 MONITOR DE ULTRASONIDO	\$ 45,000
1 ELECTROCARDIOGRAFO	\$ 30,000
1 ENCUBADORA	\$ 10,000
1 AUTOCLAVE REGULAR	\$ 5,000
1 ESTUCHE DE DISECCION COMPLETO	\$ 5,000

NOBRE DEL PROVEEDOR:

APARATOS E INSTRUMENTOS CIENTIFICOS, S.A. DE C.V.

DOMICILIO: AVENIDA UNIVERSIDAD N° 987 LOC-B

COLONIA: DEL VALLE

CIUDAD: MEXICO, D.F.                      C.P. 03100

TELEFONO: 524-83-73

AGENTE DE VENTAS: MA. DOLORES HIDALGO

V. OTROS EQUIPOS EN ARRENDAMIENTO

NOMBRE DE LA ARRENDADORA:

TELEFONO:

DESCRIPCION DE LA MAQUINARIO Y/O EQUIPO	VALOR:	ADEUDO A LA FECHA:
---	--------	-----------------------

TOTAL:

EJECUTIVO QUE LOS ATIENDE:

## VI. DATOS DEL REPRESENTANTE(S):

NOMBRE: ALBERTO ARENAS SANCHEZ

DOMICILIO PARTICULAR: CARRUAJES N° 41 COLONIA: FRACC. VILLAS DE LA HACIENDA

POBLACION: ATIZAPAN DE ZARAGOZA ESTADO: MEXICO C.P.: 52929

TELEFONO: (CASA) 887-54-52 OFICINA: 877-09-14

NACIONALIDAD: MEXICANA ESTADO CIVIL: CASADO

ACTIVIDAD PRINCIPAL: MEDICO PARTICULAR

CARGO EN LA EMPRESA: DIRECTOR GENERAL

## VII. DOCUMENTACION NECESARIA POR PARTE DEL SOLICITANTE

- 1) Un ejemplar de los Estados Financieros dictaminados con sus anexos complementarios de los últimos dos ejercicios terminados (si se trata de una empresa controladora enviar los consolidados y sin consolidar, y en caso de ser subsidiaria enviar también los consolidados de la controladora).
- 2) Un ejemplar de los estados financieros del mes más cercano que se tenga elaborado, incluyendo un análisis de los principales rubros del balance (Clientes, Deudores Diversos, Préstamos Bancarios, Proveedores, etc.). En caso de compañías dedicadas a la construcción, la cuenta de obras en proceso o cualquier otro nombre con que se designe, desglosada con los siguientes datos principalmente: Nombre de la compañía o dependencia, número de contrato y monto, localización y tipo de obra, porcentaje de avance y el saldo por ejecutar.
- 3) Una copia de la Escritura Constitutiva, incluyendo datos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- 4) Una copia de la última Escritura de otorgamiento de poder(es) de la empresa, a la persona(s) que firmará(n) en su nombre.
- 5) Una copia de la última Escritura que modificó los estatutos de la sociedad.
- 6) Una copia del Acta de la última Asamblea de Accionistas que se haya celebrado.
- 7) R.F.C.
- 8) Copia de identificación con foto y firma del Representante.
- 9) Carta de Naturalización o F.M.2 en caso de extranjeros tanto representante(s) de la empresa, como Avaless y Conyuges.
- 10) Copia fotostática de Acta de Matrimonio de Representante y Aval.

PERSONA(S) QUE FIRMARA(N) EN SU CASO, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, REPRESENTANDO A LA ARRENDATARIA:

NOMBRE: ALBERTO ARENAS SANCHEZ

DOMICILIO PARTICULAR: CARRUAJES N° 41

COLONIA: FRACC. VILLAS DE LA HACIENDA

POBLACION: ATIZAPAN DE ZARAGOZA

ESTADO: MEXICO

C.P. 52929

TELEFONO: 887-54-52

NACIONALIDAD: MEXICANA

ESTADO CIVIL: CASADO

ACTIVIDAD PRINCIPAL: MEDICO PARTICULAR

CARGO EN LA EMPRESA: DIRECTOR GENERAL

POR PARTE DEL AVAL U OBLIGADO SOLIDARIO

EN CASO DE SER PERSONA MORAL:

- 1) Un ejemplar de los estados financieros dictaminados con sus anexos del último ejercicio terminado.
- 2) Un ejemplar de los estados financieros del mes más cercano que tenga elaborado, adjuntando un análisis de los principales rubros del balance (Clientes, Deudores Diversos, Préstamos Bancarios, Proveedores, etc.).
- 3) Copia de la Escritura Constitutiva.

SI ES PERSONA FISICA:

- 1) Relación de bienes o balance general (firmada)

(se deberán proporcionar los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio).

POR LA COMPAÑIA QUE SERIA EL OBLIGADO SOLIDARIO O AVAL COMO PERSONA FISICA:

NOMBRE: ALBERTO ARENAS SANCHEZ

DIRECCION: CARRUAJES N° 41, FRACC. VILLAS DE LA HDA., ATIZAPAN, ESTADO DE MEXICO.

NACIONALIDAD: MEXICANA  
ESTADO CIVIL: CASADO  
OCUPACION: MEDICO PARTICULAR  
CARGO EN LA EMPRESA: DIRECTOR GENERAL

VIII. INFORMACION ADICIONAL

EN CASO DE REQUERIRSE INFORMACION ADICIONAL FAVOR DE INDICARNOS EL NOMBRE Y  
TELEFONOS DE LA PERSONA A LA QUE SE DEBE SOLICITAR:

NOMBRE: ROSALIA MARQUEZ ROBLES  
TELEFONOS: 877-09-14

MEXICO, D.F. A 1° DE ENERO DE 1998

---

FIRMA DEL SOLICITANTE

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CONTRATO N° AFT-4802-13

Contrato de Arrendamiento Financiero que celebran por una parte ARRENDADORA CHAPULTEPEC, S.A. DE C.V., representada por el SR. OMAR HERNANDEZ SUAREZ, a quien en lo sucesivo se denominará como la "ARRENDADORA", por la otra parte contratante al DR. ALBERTO ARENAS SANCHEZ en representación de la UNIDAD MEDICA BOSQUES, a quien en lo sucesivo se denominará la "ARRENDATARIA" y al DR. ALBERTO ARENAS SANCHEZ a quien en lo sucesivo se le denominará "OBLIGADO SOLIDARIO" al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

### DECLARACIONES

I. Declara "La Arrendadora" por conducto de su representante que:

A) Es una sociedad mercantil, constituida conforme a las Leyes mexicanas y que cuenta con la Autorización otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante oficio 750704-L-23-SL-O-48/75 para operar como Organización Auxiliar del Crédito, según consta en la Escritura Pública número doce mil quinientos sesenta, de fecha veinte de Mayo de 1991, pasada ante la fe del Lic. Fernando Trueba Buenfil, Notario Público número 18, en México, Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta Ciudad bajo el folio mercantil número ciento doce mil cuatrocientos, de fecha cuatro de julio de mil novecientos noventa y uno.

B) Que tiene su domicilio en Liverpool N° 197, Col. Juarez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, en México, D.F.

II. Declara "La Arrendataria" por conducto de su representante que:

A) Es una sociedad mercantil, constituida de conformidad con las Leyes mexicanas en los términos de la Escritura numero 12224, de fecha tres de Agosto de 1994, otorgada ante la fe del Notario Público numero 54, en México, Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de México D. F. bajo los siguientes datos: N°. 444, fojas 483, volumen 515 libro 2°, sección de Comercio de México, D. F. el ocho de Julio de 1994, así como que tiene su domicilio social en Bosques de Bologna N° 245, Fracc.

Bosques del Lago, Cuautitlán Izcalli, Estado de México, y se dedica conforme a su objeto social a la prestación de Servicios Médicos particulares.

B) Que desea la celebración del presente instrumento, por lo que se compromete en este contrato al cumplimiento de todas las obligaciones inherentes al mismo.

C) El "OBLIGADO SOLIDARIO" declara que desea obligarse solidariamente en caso de incumplimiento por parte de la "ARRENDATARIA" con respecto al presente contrato.

## CLAU S U L A S

Primera. La ARRENDADORA da en arrendamiento a la ARRENDATARIA quien acepta el(los) bien(es) que se encuentra(n) descrito(s) en el(los) anexo(s) 2 que se agrega al presente contrato para formar parte integrante del mismo.

El valor total del presente contrato es de \$192,996 (CIENTO NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M. N.) integrado de la siguiente forma:

Valor del Bien sin I.V.A. \$120,000.00

Monto de los Intereses \$ 72,996.00

Segunda. El término del presente contrato será de 36 (TREINTA Y SEIS) meses forzosos para ambas partes que empezará a contar a partir de la fecha de la firma del presente contrato.

La ARRENDATARIA se obliga a firmar la carta de aceptación del equipo y/o maquinaria que le presente el proveedor y/o fabricante, en el entendido que manifiesta su conformidad en los términos, condiciones, descripción y especificaciones de los bienes y/o maquinaria arrendados.

La ARRENDADORA por tanto no será responsable de error u omisión en las condiciones y especificaciones de los bienes arrendados.

Tercera. La ARRENDATARIA pagará por concepto de las obligaciones contraídas con la ARRENDADORA en el domicilio de la misma y señalado en la Cláusula Trigésima de este contrato antes de las 12:00 Hrs. Dichas obligaciones se encuentran especificadas en el calendario de pagos que se agrega al presente contrato

como anexo 2 formando parte integrante del mismo y cualquier impuesto o gasto que se cause a cargo de la ARRENDATARIA, dándole aviso a éste anticipadamente a su cobro.

En el supuesto que las fechas determinadas para los pagos parciales del Arrendamiento coincidieran con un día inhábil, la ARRENDATARIA se obliga a efectuar dichos pagos el día hábil inmediato anterior.

Las obligaciones estipuladas en el citado anexo dos, se pactan tomando como base un precio de adquisición de los bienes objeto del arrendamiento por la cantidad de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M. N.) sobre el cual se ha cobrado la tasa de interés, en términos del artículo 48 y demás relativos a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ya que el mencionado precio fue establecido de acuerdo con las negociaciones directas efectuadas entre el fabricante o distribuidor y la arrendataria.

Por ser un contrato de tipo fijo, las partes convienen que las cantidades determinadas por concepto del precio del arrendamiento en el(los) anexo(s) 2 a que se refiere el primer párrafo de esta cláusula, se considerarán como amortizaciones parciales del pago de la renta en los términos del artículo 2464 del Código Civil del D.F.. En lo que se refiere al caso de bienes inmuebles objeto de arrendamiento, la ARRENDATARIA renuncia al derecho que le concede el artículo 2429 del Código Civil del D.F. y por tanto estará obligada a cubrir las amortizaciones parciales del precio del arrendamiento por el plazo forzoso del presente contrato, aún cuando regresare los bienes a la ARRENDADORA, antes del vencimiento del plazo del arrendamiento.

Cuarta. La obligación de la ARRENDATARIA de pagar a la ARRENDADORA el importe de las rentas o precio total del arrendamiento, se documentará para efectos de cobro mediante uno o más pagarés que suscribirá la ARRENDATARIA en favor de la ARRENDADORA, con los vencimientos sucesivos correspondientes a los pagos periódicos que se estipulan en el (los) anexo(s) 2. La suscripción y entrega de estos títulos no se considerará como pago de la contraprestación ni de sus parcialidades.

Quinta. La ARRENDATARIA conviene en que cubrirá las amortizaciones pactadas en la Cláusula tercera, aún cuando dejare de usar los bienes arrendados por caso fortuito o fuerza mayor, viejos, defectos ocultos de fabricación, la pérdida parcial o total de los bienes y en general cualquier riesgo, destrucción o daño de los bienes arrendados en los términos del Artículo 31 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Sexta. La ARRENDATARIA se obliga durante la vigencia del contrato y de la prórroga en su caso a:

1. Utilizar solamente los bienes arrendados conforme al uso convenido o conforme a su naturaleza y destino.
2. Realizar las gestiones, trámites y demás actos para la entrega de la maquinaria y equipo con el proveedor y/o fabricante en forma directa y a cumplir con las especificaciones de funcionamiento y buen manejo prescritas por los mismos.
3. A usar los bienes objeto del contrato exclusivamente en el domicilio señalado en el presente contrato y en el caso de vehículos dentro del territorio nacional, salvo autorización por escrito que otorgue la ARRENDADORA.
4. Efectuar por su cuenta el mantenimiento y reparación de los bienes arrendados y consecuentemente las refacciones, partes, herramientas y cualesquiera otras fuentes de energía que se requieran, serán a su cargo, para la debida conservación, funcionamiento y eficiencia de los bienes objeto del arrendamiento financiero.
5. Cubrir los gastos que se originen o pudieran originarse con motivo de la entrega de los bienes arrendados como transporte, almacenamiento, fletes, así como por la instalación, funcionamiento, conservación y mantenimiento de los mismos.
6. Mantener durante la vigencia del contrato y de la prórroga en su caso, los emblemas, especificaciones, marcas y signos de la propiedad que tengan los bienes, siendo por cuenta de la ARRENDATARIA la reposición de las mismas cuando proceda.
7. Permitir a la persona que designe la ARRENDADORA para inspeccionar los bienes objeto del arrendamiento, a fin de verificar el estado, funcionamiento, conservación y mantenimiento de los bienes arrendados y el fiel cumplimiento de las obligaciones contraídas en este contrato.
8. A emplear para su operación exclusivamente trabajadores calificados, contratados y controlados por su cuenta. En caso de que el(los) bien(es) arrendado(s) fuere(n) vehículo(s), a que sea(n) manejado(s) exclusivamente por personas responsables y eficientes para ello, las que además deberán contar con las licencias respectivas requeridas por las reglamentaciones administrativas aplicables, de acuerdo con la naturaleza de el(los) bien(es).
9. A proporcionar a la ARRENDADORA los Estados Financieros anuales auditados, a más tardar 90 días después del cierre de su ejercicio.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas, traerá como consecuencia que la ARRENDADORA ejercite a su discreción, la rescisión del contrato y el resarcimiento de los daños y perjuicios que se le causen o bien cubrir por cuenta de la ARRENDATARIA los gastos que estuviera

obligada a erogar, obligándose a reembolsárselos a la ARRENDADORA en un término que no excederá de 30 días a partir de la fecha en que sean cubiertos (por esta última), más un interés moratorio igual al estipulado en la Cláusula Vigésima primera, último párrafo, mientras se encuentren insolutos.

Séptima. La ARRENDADORA no será responsable ante la ARRENDATARIA por:

1. Cualquier daño, entrega tardía, defecto, errores en la entrega o diferencia en las especificaciones de uso de los bienes arrendados o por cualquier otro error o incumplimiento del proveedor por la entrega, ensamble o instalación y todo tipo de garantía de los bienes arrendados.
2. Cualquier deficiencia que pudiera tener en su uso y operación de los bienes arrendados.
3. Daños y perjuicios sufridos por la ARRENDATARIA como consecuencia de la pérdida del uso parcial o total de los bienes arrendados.
4. Cualquier pérdida o gastos de cualquier naturaleza así como los daños o perjuicios que se causen por el uso de los bienes arrendados, en su patrimonio así como los que se ocasionen a terceros en su persona o en sus propiedades.
5. Vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan su uso parcial o total.
6. Pérdida parcial o total de la cosa aunque ésta se realice por caso fortuito o fuerza mayor.
7. En general cualquier riesgo, pérdida, robo, destrucción o daño en los bienes objeto del arrendamiento.
8. Falta de refacciones, partes, herramientas, servicios y cualesquiera otra que se requiera para el debido uso y funcionamiento de los bienes arrendados.

Octava. La ARRENDADORA se obliga a legitimar a la ARRENDATARIA durante la vigencia de este contrato, a fin de que por cuenta ejercite las acciones correspondientes ante el proveedor y/o fabricante, a efecto de que se cumpla con las condiciones de garantía y servicio de los bienes arrendados, así como de cualquier reclamación proveniente de cualquier daño, entrega tardía, diferencias en las especificaciones, deficiencia, instalación, uso y funcionamiento de los bienes arrendados, conviniéndose en que la ARRENDADORA no tendrá ninguna responsabilidad por incumplimiento del proveedor y/o fabricante, de la garantía, servicios, falta de refacciones y cualesquiera otra que no permitan las condiciones óptimas de uso y funcionamiento de los bienes arrendados.

Novena. Cualquier refacción, repuesto o partes que se agreguen a el(los) bien(es) formarán permanentemente parte integrante de el(los) mismo(s), por lo que la ARRENDATARIA no podrá separarlo(s) de el(ellos).

La ARRENDATARIA se obliga a no agregar a el(los) bien(es) ninguna refacción, repuesto o parte que no sea de la misma marca que la original contenida(s) en el (los) mismo(s), ni a solicitar y permitir servicios de mantenimiento o de reparación de el(los) bien(es) a talleres que no estén autorizados expresamente por el proveedor y/o fabricante de el(los) mismo(s), en caso de que el(los) bien(es) arrendado(s) sea(n) vehículo(s) a dotarlo(s) por su cuenta de gasolina, aceites y llantas que requiera(n) el(los) mencionado(s) vehículo(s), de acuerdo con su marca, modelo y demás especificaciones técnicas.

Décima. La ARRENDATARIA se obliga a contratar los seguros que fueren necesarios para cubrir los riesgos de transporte, instalación, daños o pérdida de bienes, así como las responsabilidades por daños a terceros que pueda causarse por el uso, explotación y goce de los bienes que recibió de la ARRENDADORA, designando a ésta como beneficiaria irrevocable y preferente.

Las pólizas de los seguros respectivas, deberán quedar en poder de la ARRENDADORA.

Queda expresamente convenido que las primas y demás gastos que cause(n) el(los) seguro(s) contratado(s), así como cualquier incremento futuro de las cantidades debidas por tales conceptos correrán por la exclusiva cuenta de la ARRENDATARIA y será a su cargo el pago de cualesquiera suma deducibles que haya(n) de erogarse en relación con el(los) referido(s) seguro(s).

En el supuesto que la ARRENDATARIA no contratase el(los) seguro(s) o no lo renovara a su vencimiento así como no cubriera las cantidades por primas o sumas deducibles, queda facultada la ARRENDADORA para hacerlo por su cuenta, por los mismos riesgos que deban amparar y por cualesquiera otros que la ARRENDADORA estime convenientes.

En el supuesto de que la ARRENDADORA erogue cualquier cantidad relacionada con la contratación de los seguros, primas y demás gastos se obliga la ARRENDATARIA a reintegrarle las cantidades que hubiere pagado en un término que no excederá de 30 días a partir de la fecha en que sean cubiertos más un interés moratorio igual al estipulado en la Cláusula Vigésima último párrafo, mientras se encuentren insolutos.

Décima Primera. La ARRENDATARIA se obliga a efectuar la totalidad de gestiones, avisos y demás actos que se requieran, a fin de que, en caso de pérdida, robo, destrucción o de cualquier daño que sufra(n) el(los) bien(es) arrendado(s), puedan realizarse en forma expedita los trámites necesarios ante la(s) institución(es) aseguradora(s) o autoridad(es) que correspondan para lograr la(s) indemnización(es) que proceda(n), debiendo colaborar ilimitadamente con la ARRENDADORA para tal efecto.

Sin el consentimiento previo y por escrito de la ARRENDADORA, la ARRENDATARIA no podrá fijar el monto de la reclamación, renunciar a los derechos que le correspondan a aquélla, ni podrá transigir ni comprometer en árbitros la reclamación que se tenga en contra de la compañía de seguros o de quien resulte responsable.

La ARRENDATARIA se obliga a que conste en la póliza de seguro, que la misma no podrá revocarse ni darse por terminada sin previo aviso de la Aseguradora a la ARRENDADORA.

Décima Segunda. En caso de que ocurriese cualquier siniestro a los bienes objeto del arrendamiento, por el que se cause la pérdida, destrucción, daño o cualquier otra contingencia que impida su uso parcial o total, las partes convienen en que regirán los siguientes términos y condiciones:

1. En caso de pérdida total, la indemnización que pague la compañía de seguros se aplicará íntegramente hasta donde alcance el pago de la cantidad del bien de que se trate, tomándose como base el "valor de terminación" entendiéndose éste para los efectos de este contrato como el remanente del costo de adquisición correspondiente al mes en que ocurra el siniestro, en función de los pagos periódicos de la renta que haya efectivamente erogado a la fecha de la indemnización, y el sobrante si lo hubiere se bonificará a la ARRENDATARIA en efectivo.
2. En el supuesto de que a la fecha en que la indemnización del seguro, existiera uno o más pagos periódicos vencidos y no cubiertos, el importe de la indemnización se aplicará íntegramente al valor de terminación y el remanente a cubrir los pagos periódicos insolutos o cualquier otro gasto o impuesto que se deba a la ARRENDADORA, quedando a salvo el derecho de la ARRENDADORA para exigir el pago de las amortizaciones vencidas y no pagadas que no se alcancen a cubrir con el saldo de la indemnización.
3. En caso de que fuera posible la reparación del bien, que permita nuevamente el uso o funcionamiento, el importe de la indemnización del seguro se aplicará a su restauración, hasta donde alcance la indemnización que haya recibido de la Aseguradora obligándose a cubrir la ARRENDATARIA el faltante si lo hubiere. En este caso la ARRENDATARIA quedará obligada también al pago de las amortizaciones periódicas no obstante que por causa de reparación de los bienes arrendados, no pueda seguir haciendo uso temporal de los bienes. Si por cualquier motivo no existieren pólizas de seguros vigentes, o bien que el siniestro no se encuentre amparado o en el caso de que las indemnizaciones provenientes del seguro, no alcancen a cubrir los daños o pérdidas de los bienes, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza con motivo de su posesión o uso, ya sea a terceros en sus personas o en sus bienes, la ARRENDATARIA quedará obligada al pago total o en su caso a las sumas que excedan del importe de

la indemnización pagada por la Aseguradora en los términos del Artículo 34 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

4. En caso de existir varios equipos arrendados y alguno de ellos sufriera pérdida total, la ARRENDATARIA podrá optar por cancelar parcialmente este contrato y continuar el mismo respecto de los demás bienes, disminuyéndose desde luego el monto de las rentas en las proporciones conducentes.

Décima Tercera. Bajo su exclusiva responsabilidad y por su propia cuenta, la ARRENDATARIA se obliga a cumplir todas y cada una de las leyes, reglamentos, decretos y demás disposiciones legales que sean aplicables a el(los) bien(es) en si mismo(s) o a su operación y funcionamiento, y se obliga igualmente a obtener bajo su exclusiva responsabilidad y por su propia cuenta todas y cada una de las licencias, permisos o autorizaciones que se requieran por las autoridades correspondientes para la operación y funcionamiento de el(los) bien(es).

Décima Cuarta. La ARRENDATARIA conviene en pagar la totalidad de gastos, derechos e impuestos en vigor, así como los que en el futuro pudieren establecerse respecto a la importación, posesión, tenencia, propiedad, uso y funcionamiento de el(los) bien(es) arrendado(s) o cualquier otra erogación de carácter fiscal que cause el presente contrato, sea cual fuere su naturaleza, entendiéndose que la ARRENDADORA no tiene la obligación de hacer gasto alguno por dichos conceptos o conceptos similares.

Décima Quinta. Durante toda la vigencia de este contrato la ARRENDATARIA se obliga a mantener a la ARRENDADORA en forma limitada, libre de toda responsabilidad, sea cual fuere su naturaleza. En consecuencia, la ARRENDATARIA será la única responsable de cualquier reclamación que se derive como consecuencia de la tenencia, operación, mantenimiento o uso de el(los) bien(es) arrendado(s).

Consecuentemente, si la ARRENDADORA recibiere notificación de alguna demanda o reclamación por los conceptos a que se hace referencia en el párrafo que precede de esta Cláusula, lo notificará a la ARRENDATARIA para que la saque en paz y a salvo de dicha demanda o reclamación, esto sin perjuicio de que la ARRENDADORA pueda defenderse de la reclamación o demanda que le fuere formulada. En el caso de que se dictare sentencia en que se condenare a la ARRENDADORA de cualquier prestación, éstas habrán de ser cumplidas por la ARRENDATARIA.

Décima Sexta. Si la ARRENDADORA hiciera alguna erogación que corresponda a la ARRENDATARIA en los términos de este contrato, la ARRENDATARIA quedará obligada a reembolsarle a la ARRENDADORA, las cantidades que haya cubierto más intereses a la tasa determinada en la Cláusula Vigésima Primera mientras permanezcan insolutos.

Décima Séptima. A su elección, la ARRENDADORA podrá declarar rescindido este contrato sin necesidad de declaración judicial o podrá exigir su cumplimiento forzoso y la indemnización de daños y perjuicios en ambos casos si la ARRENDATARIA incumpliera cualquiera de las obligaciones que se derivan de este contrato o aconteciera cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Si la ARRENDATARIA se negare sin causa justificada a recibir el(los) bien(es) arrendados.
- b) Si no se diera al (a los) bien(es) arrendado(s) precisamente el uso que le(s) corresponda de acuerdo a sus características.
- c) Si la ARRENDATARIA no conserva el(los) bien(es) en buenas condiciones de mantenimiento, conservación y funcionamiento con recursos propios, o si dicha ARRENDATARIA introdujera mejoras o variare la forma de el(los) bien(es), sin autorización por escrito de la ARRENDADORA.
- d) Por utilizar sin autorización por escrito de la ARRENDADORA partes o refacciones que no sean proporcionadas por el fabricante o proveedor.
- e) Por emplear en la operación o manejo de el(los) bien(es) arrendados personas que no se encuentren calificadas para ello o que no cuenten con las licencias requeridas por las autoridades competentes.
- f) Por trasladar el(los) bien(es) arrendado(s) sin autorización previa y por escrito de la ARRENDADORA a un lugar distinto al convenido por ambas partes; en caso de que el(los) bien(es) arrendado(s) fuera(n) vehiculo(s) por trasladarlo(s) fuera de la República Mexicana.
- g) Por afectar o gravar en cualquier forma el(los) bien(es) arrendado(s).
- h) Por subarrendar en todo o en parte o conceder a terceros el uso de el(los) bien(es) arrendado(s) o ceder o negociar en cualquier forma los derechos que ampara este contrato.
- i) Por no permitir a la ARRENDADORA que efectúe libremente las inspecciones que estime adecuadas y en cualquier tiempo.
- j) Si el(los) bien(es) propiedad de la ARRENDADORA es (son) objeto de embargo o de cualquier otro mandamiento judicial o de gravamen, por actos u omisiones de la ARRENDATARIA.
- k) Si se iniciare procedimiento para disolver o liquidar a la ARRENDATARIA.
- l) Si la ARRENDATARIA celebre convenio para compensar a acreedores embargantes.
- m) Si la ARRENDATARIA hiciera cesión de bienes o derechos a sus acreedores.
- n) Si la ARRENDATARIA es declarada en quiebra o en suspensión de pagos.
- o) Si la ARRENDATARIA se fusionara, bien como fusionante o fusionada sin consentimiento por escrito de la ARRENDADORA.

- p) Si en contra de la ARRENDATARIA fuere promovida solicitud de huelga o si fuere cualquier juicio laboral colectivo.
- q) Si la ARRENDATARIA en cualquier forma enajenare o transmitiere substancial o mayoritariamente sus activos.
- r) Por dejar de pagar cualquier adeudo fiscal que proceda o por dejar de entregar las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social o del Infonavit y que afecten el buen funcionamiento de su empresa.
- s) Por no dar aviso inmediato a la ARRENDADORA de cualquier situación que pudiese afectar física o judicialmente el(los) bien(es) arrendado(s).
- t) Por falta de pago puntual de uno o más de los pagos periódicos pactados por concepto del arrendamiento, intereses normales y moratorios o gastos que se causen en este contrato.

En el supuesto de que la ARRENDADORA optare por exigir el cumplimiento forzoso de este contrato, se darán por vencidas anticipadamente las rentas y cualesquiera otras cantidades que tuviere obligación de pagar la ARRENDATARIA conforme a este contrato.

En el caso de que la ARRENDADORA decidiera declarar rescindido el presente contrato en los términos de esta Cláusula, podrá también exigir a la ARRENDATARIA la entrega de el(los) bien(es). En el supuesto de que la ARRENDATARIA no entregare a la ARRENDADORA el(los) bien(es) a que se hace mérito anteriormente, aquella pagará a ésta una renta diaria igual a la que se estipula en el(los) anexo(s) 2. Mientras no entregue los bienes a la ARRENDADORA a entera satisfacción de esta última.

Décima Octava. En la fecha de vencimiento del término de este contrato o de su rescisión, la ARRENDATARIA deberá devolver el(los) bien(es) a la ARRENDADORA en el mismo buen estado en que lo(s) recibió, salvo el deterioro causado por su uso normal, en el entendimiento de que si así no lo hiciera, sin perjuicio de que la ARRENDADORA ejercite las acciones que le correspondan, la ARRENDATARIA deberá pagarle las rentas, impuestos y seguros estipulados en este contrato y en sus anexos y adicionalmente deberá pagar una pena convencional a la ARRENDADORA, igual a la doble de la renta diaria a que se refiere la Cláusula Décima Séptima precedente en tanto la ARRENDATARIA restituya el(los) bien(es) a la ARRENDADORA.

En caso de que la ARRENDATARIA al entregar el (los) bien(es) a la ARRENDADORA, no lo haga en el mismo buen estado en que lo(s) recibió salvo el deterioro causado por su uso normal, faculta a la ARRENDADORA a que lleve a cabo, contrate u ordene las reparaciones correspondientes de el(los) bien(es) que sean necesarias para dejarlo(s) en buen estado de operación, teniendo la ARRENDATARIA la obligación de pagar el importe de las reparaciones referidas tan pronto fuere requerido por ello por la ARRENDADORA.

Los gastos que sea necesario efectuar para que se realice la devolución del(los) bien(es) arrendado(s) serán por cuenta de la ARRENDATARIA.

Décima Novena. Al vencimiento del plazo forzoso que se menciona en la Cláusula Segunda de este contrato siempre y cuando la ARRENDATARIA haya cumplido con todas y cada una de las obligaciones que se derivan del mismo y se encuentre al corriente en todos los pagos que deba hacer conforme a este contrato, la ARRENDADORA se obliga a transferir a la arrendataria la propiedad de el(los) bien(es) objeto del presente contrato mediante el pago de la cantidad de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M. N.) determinado en el(los) anexo(s) 2, cantidad inferior al valor de mercado de el(los) bien(es).

La totalidad de impuestos, derechos, contribuciones o gastos de cualquier naturaleza que se ocasionen por la transferencia de la propiedad de el(los) bien(es), serán exclusivamente a cargo de la ARRENDATARIA.

Vigésima. A efecto de cumplir con las disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y el Código fiscal de la Federación las partes convienen que para el cálculo de los intereses por concepto al pago de proveedores y de las rentas motivo de arrendamiento, se tomará como base la tasa C.P.P. (Costo Porcentual Promedio) que emita el Banco de México a la celebración del presente contrato que es de 20% (VEINTE POR CIENTO). A la tasa aplicable se le adicionarán 14 (CATORCE) puntos porcentuales dando una tasa de interés del 34% (TREINTA Y CUATRO POR CIENTO) anual. En caso que el instrumento antes mencionado dejare de operar o en el momento de hacer el dicho cálculo no se conociere su cotización, la ARRENDADORA hará el mencionado cálculo en base a los instrumentos que subsistan.

En caso de que no sean pagados puntualmente a su vencimiento cualesquiera de los pagos aquí estipulados, el saldo insoluto causará pena convencional hasta su total liquidación en base a una tasa

equivalente a 2.5 veces el C.P.P. (Costo Porcentual Promedio) que publica el Banco de México y que esté vigente en la fecha en que se efectúe el pago correspondiente.

Vigésima Primera. Los intereses causados conforme a este contrato se computarán sobre la base de un año de 356 días.

Vigésima Segunda. En tanto que el precio de adquisición de el(los) bien(es) fue establecido de acuerdo con las negociaciones directas efectuadas entre el fabricante o proveedor y la ARRENDATARIA, en caso de que dicho precio llegare a sufrir alguna variación con posterioridad a la fecha de celebración del presente contrato, la ARRENDADORA queda facultada para dar por terminado este contrato, devolviendo a la ARRENDATARIA cualquier adelanto que hubiera recibido, con exclusión de los gastos propios ocasionados con motivo de los trámites, gestiones, y estudios que se hayan efectuado por la autorización del Arrendamiento.

Al darse por terminado el contrato por la causa señalada, la ARRENDATARIA se obliga desde ahora a asumir en forma exclusiva cualquier responsabilidad frente al fabricante o proveedor con motivo de la cancelación de la respectiva operación liberando en forma expresa a la ARRENDADORA de cualquier responsabilidad en este sentido.

Si la ARRENDADORA optare por continuar con este contrato por así convenir a sus intereses, queda convenido modificarse el importe de la(s) renta(s) establecido en el anexo 2 de este contrato, ajustándolo proporcionalmente a la diferencia resultante en el precio de los bienes arrendados aplicando los mismos porcentajes y cálculos para pactar las rentas originales.

Vigésima Tercera. La ARRENDADORA podrá total o parcialmente descontar, dar en prenda o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos y obligaciones que se derivan del presente contrato con las personas de las que reciban financiamiento.

Expresamente convienen las partes en que a la ARRENDATARIA, le queda prohibido subarrendar en forma alguna, en todo o en parte, conceder a terceros el uso del(los) bien(es) arrendado(s), vender, ceder, gravar o negociar en cualquier forma los derechos que ampara el presente contrato.

Vigésima Cuarta. El presente contrato sólo podrá cancelarse o terminarse de acuerdo con lo que expresamente en el mismo se estipula al respecto. La ARRENDATARIA por ningún motivo podrá

cancelarlo o darlo por terminado, ni intentar hacerlo antes de su vencimiento, precisándose desde ahora que las rentas pactadas y los diversos pagos que son a su cargo deberá liquidarlos a la ARRENDADORA íntegramente y en el tiempo y forma establecidos, incondicionalmente y bajo cualquier circunstancia, no pudiendo hacer retención alguna ni suspender total o parcialmente las cantidades adecuadas y debiendo cumplir igualmente con todas y cada una de las obligaciones que le derivan de este contrato, no obstante cualquier contingencia que pudiera sobrevenir, incluyendo el caso de que tuviera alguna acción o reclamación en contra de la ARRENDADORA, de cualquier tipo y naturaleza.

Las rentas y pagos que efectúe la ARRENDATARIA a la ARRENDADORA de acuerdo con el presente contrato serán en forma definitiva, no pudiendo la primera intentar por causa alguna la devolución total o parcial de las cantidades enteradas.

Vigésima Quinta. En lo que respecta al Impuesto al Valor Agregado, el impuesto que podrá diferirse en los términos del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses.

En cuanto al valor Agregado del bien que se vaya a dar en Arrendamiento Financiero, tendrá que pagarlo el ARRENDATARIO al ARRENDADOR al momento de firmar el contrato.

Cualquier variación que exista por reformas a la Ley del Impuesto al Valor Agregado será ajustado en la medida en que aumente o disminuya la tasa de rentabilidad de los instrumentos mencionados anteriormente. En caso de que los instrumentos dejaren de operar o en el momento de hacer el cálculo no se conociere su cotización, la ARRENDADORA hará el mencionado cálculo con base en el o los instrumentos que subsistan.

La tasa de interés inicial y los ajustes mensuales que se efectúen en función a las variaciones se redondearán al cuarto de punto más próximo y éste será el tipo de interés a pagar por el ARRENDATARIO.

Vigésima Sexta. Las rentas a que se refiere el (los) anexo(s) 2 del presente contrato, serán pagaderas los días en que se determine el(los) citado(s) anexo(s) 2 por lo que los intereses correspondientes al periodo que transcurra entre la fecha de firma de el(los) anexo(s) 2 y la fecha en que la ARRENDATARIA efectúe el pago de la siguiente renta se ajustarán tomando como base el número de días naturales transcurridos.

Vigésima Séptima. Para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones que deriven del presente contrato, incluyendo los gastos y costas de juicio en su caso, ALBERTO ARENAS SANCHEZ se constituye(n) OBLIGADO(S) en favor de la ARRENDATARIA y se obligan a suscribir como avalistas el(los) pagare(s) a que se refiere la Cláusula Cuarta de este contrato.

El(Los) OBLIGADOS citado(s) renuncia(n) de los beneficios de orden y excusión previstos en los artículos 2814 y 2815 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicados suplementariamente al de Comercio.

Vigésima Octava. Este contrato podrá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio respectivo a petición de cualquiera de las partes, siendo los derechos y gastos de inscripción que en su caso se causen por exclusiva cuenta de la ARRENDATARIA.

Vigésima Novena. Ambas partes declaran que en el presente contrato no existe error, dolo, mala fe o cualquier vicio que les haya impedido manifestar libremente su consentimiento.

Trigésima. Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales relativos al presente contrato las partes señalan los siguientes domicilios:

La ARRENDADORA: Liverpool N° 197, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F.

La ARRENDATARIA: Bosques de Bologna N° 245, Fracc.. Bosques del Lago, Cuautitlán Izcalli, Estado de México.

OBLIGADO SOLIDARIO: Carruajes N° 41, Fracc. Villas de la Hacienda, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

Mientras la ARRENDADORA y la ARRENDATARIA no se notifiquen por escrito el cambio de domicilio, los pagos, emplazamientos y demás obligaciones judiciales y extrajudiciales se llevarán a cabo en el domicilio señalado en esta Cláusula.

Trigésima Primera. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal,

renunciando a cualquier otro fuero que por domicilio o vecindad le corresponda o pueda corresponderles en el porvenir.

## GENERALES

LA ARRENDATARIA DECLARA QUE SUS GENERALES SON:

Esta representada por el DR. ALBERTO ARENAS SANCHEZ quien declara ser mayor de edad, de nacionalidad mexicana, estado civil CASADO, con domicilio en BOSQUES DE BOLOGNIA N° 245, BOSQUES DEL LAGO, CUAUTITLAN IZCALLI, ESTADO DE MEXICO y con R.F.C. UMB-940803-HER respectivamente.

EL OBLIGADO SOLIDARIO DECLARA QUE SUS GENERALES SON:

DR. ALBERTO ARENAS SANCHEZ declara ser mayor de edad, de nacionalidad mexicana, estado civil CASADO con domicilio en CARRUAJES N° 41, FRACC. VILLAS DE LA HACIENDA, ATIZAPAN, ESTADO DE MEXICO, y con R.F.C. ARSA-501214

LA ARRENDADORA DECLARA QUE SUS GENERALES SON:

El SR. OMAR HERNANDEZ SUAREZ firma(n) en representación de la Arrendadora Chapultepec, S.A. de C.V., y declara ser mayor de edad, de nacionalidad mexicana, estado civil CASADO, con domicilio en LIVERPOOL N° 197, COL. JUAREZ, DEL. CUAUTEMOC, MEXICO, D.F. , y R.F.C. HESO-480213.

Se firma el presente contrato en la Ciudad de México el 1° de Enero de 1998

ARRENDADORA

ARRENDATARIA

\_\_\_\_\_  
ARRENDADORA CHAPULTEPEC, S.A. DE C.V.  
OMAR HERNANDEZ SUAREZ

\_\_\_\_\_  
UNIDAD MEDICA BOSQUES  
ALBERTO ARENAS SANCHEZ

OBLIGADO SOLIDARIO

\_\_\_\_\_  
ALBERTO ARENAS SANCHEZ

TESTIGOS

\_\_\_\_\_  
SALVADOR GONZALEZ TOVAR

\_\_\_\_\_  
LOURDES MALPICA CABRERA

ANEXO I

A C T A

Número: 88-08-14-039 (ocho-ocho-cero-ocho-uno-cuatro-cero-tres-nueve)

EN LA CIUDAD DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A LOS UN DIAS DEL MES DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO, ANTE MI, FRANCISCO ARREDONDO ALCANTARA, CORREDOR PUBLICO NUMERO CUATRO DEL DISTRITO FEDERAL, EN EJERCICIO, comparecen por una parte el SR. OMAR HERNANDEZ SUAREZ, en representación de "ARRENDADORA CHAPULTEPEC, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE", y por otra parte el SR. ALBERTO ARENAS SANCHEZ, en representación de "UNIDAD MEDICA BOSQUES", y por último por su propio derecho comparecen El(los) Señor(es) ALBERTO ARENAS SANCHEZ, como deudor solidario, para hacer constar:

- I. Que para todos los efectos legales ratifican en este acto el contenido del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO AFT GUION CUATRO OCHO CERO DOS GUION UNO TRES, por ser la fiel expresión de sus voluntades, y que forma parte integrante de la presente.
- II. Que reconocen como suyas las firmas que los calzan, por haber sido puestas de su puño y letra y ser las mismas que usan en todos sus asuntos y negocios.
- III. Que sus representadas tienen capacidad legal y que la representación que ostentan no les ha sido revocada ni limitada, encontrándose vigentes a la fecha de la presentada acta.

POR LO ANTES EXPUESTO EL CORREDOR QUE SUSCRIBE DA FE:

PRIMERO.- De que conozco a los comparecientes, quienes tienen capacidad legal para contratar y obligarse, no teniendo noticia de que están sujetos a interdicción, y quienes se identificaron como sigue:

El SR. OMAR HERNANDEZ SUAREZ, con licencia de automovilista expedida por el Departamento del Distrito Federal, Secretaría General de Protección y Vialidad, Número HESO CUATRO OCHO CERO DOS UNO TRES.

El(Los) SEÑOR(ES) ALBERTO ARENAS SANCHEZ con pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores en la Delegación Cuautémoc, con Número LO CUATRO CUATRO DOS SIETE UNO.

SEGUNDO.- De que la legal constitución de las personas morales y la debida representación de los comparecientes, así como los generales de los mismos citados en el capítulo respectivo del contrato que se ratifica, fueron debidamente comprobados por el suscrito dándolas por reproducidas como si a la letra se insertaran en la presente acta.

TERCERO.- De que los comparecientes ratifican en este acto el contenido del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO adjunto, así como las firmas que lo calzan.

CUARTO.- Leído a los comparecientes el presente instrumento y explicado su valor y fuerza legal, aceptaron en firmarlo de conformidad en presencia y unión del suscrito Corredor N° CUATRO a los UN días del mes de ENERO de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.

DOY FE.-

"ARRENDADORA CHAPULTEPEC,  
SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE"

---

SR. OMAR HERNANDEZ SUAREZ

ARRENDATARIA

---

UNIDAD MEDICA BOSQUES  
SR. ALBERTO ARENAS SANCHEZ

DEUDOR SOLIDARIO

---

SR. ALBERTO ARENAS SANCHEZ

ANTE MI

---

FRANCISCO ARREDONDO ALCANTARA

## ANEXO 2

### COTIZACION DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO UNIDAD MEDICA BOSQUES

A continuación tenemos el gusto de presentar a ustedes nuestra cotización de Arrendamiento Financiero incluyendo las condiciones propuestas y los cálculos correspondientes, asimismo anexamos a la presente la tabla de amortización.

Equipo: EQUIPO MEDICO VARIOS

Monto a financiar: \$ 120,000

(Opción 1)

- Plazo inicial forzoso: 36 MESES
- Tasa de interés: REFERENCIA + 14.00 PUNTOS
- Tasa de interés inicial: 34%
- Cálculo de rentas: VENCIDAS
- Renta neta inicial: \$ 5,361
- Renta total: \$ 192,996
- Intereses: \$ 72,996
- I.V.A. total: \$ 28,949
- I.V.A. inicial: \$ 18,000
- I.V.A. diferido s/ intereses: \$ 10,949
- Opción de compra: \$ 3,000
- Renta en depósito: \$ 5,361
- Pago inicial: \$ 23,361
- Pagos subsecuentes  
sujetos a revisión: \$ 5,361  
más I.V.A. de intereses.
- El seguro del bien arrendado, será por cuenta del Arrendatario.

ATENTAMENTE

PROMOCION Y VENTAS

ANEKO 2

UNIDAD MEDICA BOSQUES						
ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE EQUIPO MEDICO						
TABLA DE AMORTIZACION						
N° RENTAS	SDO INSOLUTO	AMORTIZACION	INTERES	RENTA NETA	1.VA INT.	FECHA
1	120,000	1,861	3,400	5,361	18,000	10/29/88
2	120,000	1,861	3,400	5,361	510	10/29/88
3	118,039	2,016	3,345	5,361	502	10/30/88
4	116,023	2,073	3,288	5,361	493	10/40/88
5	113,950	2,132	3,229	5,361	484	10/50/88
6	111,816	2,192	3,169	5,361	475	10/60/88
7	109,626	2,254	3,107	5,361	466	10/70/88
8	107,372	2,316	3,043	5,361	456	10/80/88
9	105,054	2,384	2,977	5,361	447	10/90/88
10	102,670	2,452	2,909	5,361	436	11/00/88
11	100,218	2,521	2,840	5,361	426	11/10/88
12	97,697	2,592	2,769	5,361	415	11/20/88
13	95,105	2,666	2,695	5,361	404	10/18/89
14	92,439	2,742	2,619	5,361	393	10/29/89
15	89,697	2,819	2,542	5,361	381	10/39/89
16	86,878	2,899	2,462	5,361	369	10/49/89
17	83,979	2,981	2,380	5,361	357	10/59/89
18	80,998	3,066	2,295	5,361	344	10/69/89
19	77,932	3,152	2,209	5,361	331	10/79/89
20	74,780	3,242	2,119	5,361	318	10/89/89
21	71,538	3,334	2,027	5,361	304	10/99/89
22	68,204	3,428	1,933	5,361	290	11/09/89
23	64,776	3,525	1,836	5,361	275	11/19/89
24	61,251	3,625	1,736	5,361	260	11/29/89
25	57,626	3,728	1,633	5,361	245	10/10/90
26	53,898	3,833	1,528	5,361	229	10/20/90
27	46,123	3,842	1,419	5,361	213	10/30/90
28	42,069	4,054	1,307	5,361	196	10/40/90
29	37,900	4,169	1,192	5,361	179	10/50/90
30	33,613	4,287	1,074	5,361	161	10/60/90
31	29,204	4,534	952	5,361	143	10/70/90
32	24,670	4,662	827	5,361	124	10/80/90
33	20,008	4,794	699	5,361	105	10/90/90
34	15,214	4,930	567	5,361	85	11/00/90
35	10,284	5,070	431	5,361	65	11/10/90
36	5,214	5,214	291	5,361	44	11/20/90
TOTAL	-	120,000	72,996	192,996	10,949	10/10/91

UNIDAD MEDICA BOSQUES	
FORMULA PARA DETERMINAR LAS RENTAS	
R=	$\frac{V \cdot BIEN}{1 - (1+i)^n} = 5361$
	$R = \frac{33333 \cdot 36}{36/12} = 3412$

**UNIDAD MEDICA BOSQUES**  
**ASIENTOS CONTABLES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

CONCEPTO	D	H
<b>1</b>		
EQUIPO EN A.F.	120,000	
IVA ACREDITABLE	18,000	
DEPOS. EN GARANTIA	5,361	
ACREED. EN A.F.		120,000
BANCOS		23,361
	<b>143,361</b>	<b>143,361</b>
REGISTRO CONTABLE A LA FIRMA DEL CONTRATO		
<b>2</b>	D	H
GASTOS FINANCIEROS	3,400	
IVA ACREDITABLE	510	
ACREED. EN A.F.	1,961	
BANCOS		5,871
	<b>5,871</b>	<b>5,871</b>
<b>2a</b>	D	H
GASTOS X DPN.	1,800	
DPN. ACUMULADA		1,800
	<b>1,800</b>	<b>1,800</b>
REGISTRO CONTABLE DEL PAGO DE LA PRIMERA RENTA		
<b>3</b>	D	H
GASTOS FINANCIEROS	3,345	
IVA ACREDITABLE	502	
ACREED. EN A.F.	2,016	
BANCOS		5,863
	<b>5,863</b>	<b>5,863</b>
<b>3a</b>	D	H
GASTOS X DPN.	1,800	
DPN. ACUMULADA		1,800
	<b>1,800</b>	<b>1,800</b>
REGISTRO CONTABLE DEL PAGO DE LA SEGUNDA RENTA		
.		
.		
.		
RENTA 36		
<b>n</b>	D	H
EQUIPO EN A.F.	3,000	
I.V.A. ACREDITABLE	450	
BANCOS		3,450
	<b>3,450</b>	<b>3,450</b>
REG. DE LA COMPRA DEL EQUIPO AL TERMINO DEL CONTRATO		

## CONSIDERANDOS PARA EL CASO PRACTICO

1. El precio de la consulta es de \$125 que se paga de contado, el costo equivale al 50.7% del precio, disminuyendo al 46% con el servicio de diagnóstico que se brindará con el equipo arrendado, ésto por la separación de algunos gastos.
2. De acuerdo a la experiencia se estima que el promedio diario de consultas será de 15, aumentando un 30% durante los meses de Enero, Julio, Agosto y Diciembre, por la presencia de diversas afecciones principalmente respiratorias.
3. La Unidad Médica Bosques cuenta con una capacidad de 8 camas para hospitalización, se calcula que durante el año de 1998 el ingreso de pacientes mensual en promedio será de 16, de donde el 60% de estos provendrá del área de consulta externa por lo que durante los meses de Enero, Julio, Agosto y Diciembre habrá un aumento de por lo menos un paciente hospitalizado.
4. El ingreso promedio por paciente hospitalizado considerando un estancia de tres días se será de \$3,000, siendo el costo del 52% de dicho ingreso, disminuyendo a 47.3% con la prestación del servicio de diagnóstico por la separación de algunos gastos. El pago será 50% de contado y 50% quince días después de haber prestado el servicio.
5. Se considerará que ingresarán a hospitalización 8 o 9 pacientes por quincena según sea el caso.
6. El saldo inicial de la cuenta de Clientes que es de \$30,000 será cobrado en el mes de Febrero de 1998.
7. El saldo de la cuenta de Deudores Diversos que es de \$3,000 será cobrado en el mes de Febrero de 1998.
8. Los gastos fijos mensuales para el año de 1998, se estiman en \$16,450, mismos que se cargan a la cuenta de Gastos generales y se pagan en el mes que ocurren; con el equipo arrendado, estos gastos se incrementarán a \$17,570.
9. En el mes de Enero de 1998 se pagarán \$10,800 por concepto de predial y primas de seguros, mismos que se cargan a la cuenta de Gastos Generales y cuyo valor ya se encuentra considerado en el punto anterior.

10. El Almacén General se abastece cada mes, siendo el monto de las compras de \$5,000 pagando al mes siguiente, con el servicio de diagnóstico que se brindará con el equipo arrendado, las compras se incrementarán en un 18%.
11. El consumo anual de materiales se estima sea de \$56,000 cantidad que será distribuida entre los diferentes servicios médicos que presta el negocio. Se estima un incremento del 15% con el servicio de diagnóstico que se prestará con el equipo arrendado.
12. Se estima un consumo de materiales por concepto de alimentos de \$12,000 en el año de 1998, que se carga a la cuenta de gastos por Hospitalización.
13. El saldo inicial de la cuenta de Proveedores que es de \$60,000 será pagado durante los primeros seis meses del año 1998, siendo los pagos mensuales de \$10,000 en efectivo.
14. Los sueldos de los médicos mensuales que suman \$36,000 se cargan el 60% a gastos por Consulta Externa y el 40% restante a gastos de Hospitalización, pago en efectivo.
15. Los sueldos mensuales de las enfermeras que suman \$5,400 se cargan el 100% a gastos de Hospitalización, pago en efectivo.
16. Los sueldos mensuales del personal médico auxiliar que suman \$3,800 se cargan 50% a gastos por Consulta Externa y 50% a gastos de Hospitalización; con el servicio de diagnóstico que se prestará con el equipo arrendado, estos sueldos se cargarán el 100% a los gastos por servicio de Diagnóstico.
17. En el mes de Marzo de 1998 se pagará el saldo pendiente con los acreedores que es de \$15,000.
18. Los impuestos del ejercicio se pagan el año siguiente al ejercicio en que ocurren.
19. Las depreciaciones de los activos se determinan considerando un valor de desecho del 10% sobre el valor del bien.
20. En el mes de Enero se planea adquirir equipo médico cuyo monto es de \$120,000 más I.V.A. a través de un Arrendamiento Financiero, las condiciones del contrato serán las siguientes:
  - Plazo inicial forzoso: 36 meses
  - Monto de la Inversión: \$120,000
  - I.V.A. de la Inversión: \$18,000
  - Pago de renta vencida

- Tasa: 34%

- Pago inicial: Renta en depósito más I.V.A. de la Inversión.

21. La adquisición del equipo médico, permitirá obtener los siguientes beneficios: el ingreso proyectado para 1998 se incrementará en un 8.5% por concepto del Servicio de Diagnóstico comprendido por lo siguiente:

- Rayos X

- Ultrasonido

- Electrocardiograma

El precio de cada servicio será de: \$90, \$350 y \$120 respectivamente. Con la prestación de este servicio se incrementarán los siguientes gastos:

- Consumo de luz 10%

- Consumo de materiales 15%

- Pago de seguros 100%

- Mantenimiento 100%

- Consumo de agua 5%

22. De acuerdo a la experiencia se estima que del total de pacientes que se presentará en el año a Consulta Externa, por lo menos el 10% de estos que es de 480 pacientes son sujetos a un diagnóstico que se puede determinar con el equipo arrendado, distribuido en los siguiente porcentajes:

- Rayos X 36%

- Ultrasonido 45%

- Electrocardiograma 19%.

23. Debido a que el proyecto del arrendamiento de equipo médico será evaluado con el método del Valor Presente requiriéndose para esto los flujos de efectivo producto de la inversión, es necesario proyectar este ejercicio a cinco años, por lo que partiendo de los resultados proyectados al año de 1998 se procederá a obtener los resultados que se espera tener hasta el año 2002 partiendo de lo siguiente:

- La inflación que se estima para los 1999, 2000, 2001 y 2002 es de 14%, 13.5%, 13% y 12.5% respectivamente.
- Se estima que el negocio tendrá un crecimiento del 6% anual.



CEDULA No. 2

UNIDAD MEDICA BOSQUES									
PRESUPUESTO DE INGRESOS POR CONCEPTO DE SERVICIOS MEDICOS PARA EL AÑO DE 1958.									
MES	N° CONS	\$ CONSULTA	ING CONS	EXT	ING PROM	POR PAC	PROM PAC	ING HOSP	ING TOTAL
ENE	480	125	80,000	3,000	17	51,000	111,000		
FEB	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000		
MAR	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000		
ABR	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000		
MAY	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000		
JUN	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000		
JUL	480	125	80,000	3,000	17	51,000	111,000		
AGO	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000		
SEP	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000		
OCT	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000		
NOV	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000		
DIC	480	125	80,000	3,000	17	51,000	111,000		
TOTAL	4800		600,000	3,000	168	588,000	1,188,000		

CEDULA No. 3

UNIDAD MEDICA BOSQUES																
PRESUPUESTO DE INGRESOS POR CONCEPTO DE SERVICIOS MEDICOS PARA EL AÑO DE 1958.																
CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO																
MES	N° CONS	\$ CONSULTA	ING CONS	EXT	ING PROM	POR PAC	PROM PAC	ING HOSP	RAYOS X		ELECTROCARDIOGRAMA	GRAN TOTAL				
									N° SERV	\$ UNIT			N° SERV	\$ UNIT	N° SERV	\$ UNIT
ENE	480	125	80,000	3,000	17	51,000	111,000	100	1,500	22	350	7,700	1,000	121,310		
FEB	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000	75	1,170	16	350	5,600	7	120	840	
MAR	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000	75	1,170	16	350	5,600	7	120	840	
ABR	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000	75	1,170	16	350	5,600	7	120	840	
MAY	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000	75	1,170	16	350	5,600	7	120	840	
JUN	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000	75	1,170	16	350	5,600	7	120	840	
JUL	480	125	80,000	3,000	17	51,000	111,000	100	1,500	22	350	7,700	9	1,080	121,310	
AGO	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000	75	1,170	16	350	5,600	7	120	840	
SEP	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000	75	1,170	16	350	5,600	7	120	840	
OCT	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000	75	1,170	16	350	5,600	7	120	840	
NOV	360	125	45,000	3,000	16	48,000	93,000	75	1,170	16	350	5,600	7	120	840	
DIC	480	125	80,000	3,000	17	51,000	111,000	100	1,500	22	350	7,700	9	1,080	121,310	
TOTAL	4800		600,000	3,000	168	588,000	1,188,000	172	96	15,408	216	350	75,800	82	120	11,040

CEDULA No. 4

UNIDAD MEDICA BOSQUES													
CEDULA DE COSTOS POR SERVICIOS MEDICOS													
CONSULTA EXTERNA													
SIN ARRENDAMIENTO FINANCIERO													
CONCEPTO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
SUELDOS MED. Y ENF.	23,500	23,500	23,500	23,500	23,500	23,500	23,500	23,500	23,500	23,500	23,500	23,500	282,000
CONSUMO DE MAT.	2,000	1,800	1,800	1,800	1,800	2,000	2,000	2,000	1,800	1,800	1,800	2,000	22,400
TOTAL	25,500	25,300	25,300	25,300	25,300	25,500	25,500	25,500	25,300	25,300	25,300	25,500	304,400

CEDULA No. 5

UNIDAD MEDICA BOSQUES													
CEDULA DE COSTOS POR SERVICIOS MEDICOS													
CONSULTA EXTERNA													
CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO													
CONCEPTO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
SUELDOS MED. Y ENF.	21,500	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	259,200
CONSUMO DE MAT.	1,550	1,395	1,395	1,395	1,395	1,550	1,550	1,550	1,395	1,395	1,395	1,550	17,360
TOTAL	23,150	22,995	22,995	22,995	22,995	23,150	23,150	23,150	22,995	22,995	22,995	23,150	276,560

CEDULA No. 6

CONCEPTO	UNIDAD MEDICA BOSQUES												TOTAL
	CEDULA DE COSTOS POR SERVICIOS MEDICOS												
	HOSPITALIZACION SIN ARRENDAMIENTO FINANCIERO												
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	
SUELDOS MED. Y ENF.	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	260,000
CONSUMO DE MAT.	4,000	3,700	3,700	3,700	3,700	4,000	4,000	4,000	3,700	3,700	3,700	4,000	45,000
TOTAL	25,700	25,400	25,400	25,400	25,400	25,700	25,700	25,700	25,400	25,400	25,400	25,700	305,000

CEDULA No. 7

CONCEPTO	UNIDAD MEDICA BOSQUES												TOTAL
	CEDULA DE COSTOS POR SERVICIOS MEDICOS												
	HOSPITALIZACION CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO												
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	
SUELDOS MED. Y ENF.	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	237,000
CONSUMO DE MAT.	3,550	3,285	3,285	3,285	3,550	3,550	3,550	3,550	3,285	3,285	3,285	3,550	40,950
TOTAL	23,350	23,085	23,085	23,085	23,350	23,350	23,350	23,350	23,085	23,085	23,085	23,350	277,950

CEDULA No. 8

CONCEPTO	UNIDAD MEDICA BOSQUES												TOTAL
	CEDULA DE COSTOS POR SERVICIOS MEDICOS												
	AUXILIAR DE DIAGNOSTICO CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO												
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	
SUELDOS PERO AUXI	3,800	3,800	3,800	3,800	3,800	3,800	3,800	3,800	3,800	3,800	3,800	3,800	45,000
CONSUMO DE MAT.	2,670	975	975	975	975	2,670	2,670	2,670	975	975	975	2,670	16,800
TOTAL	6,470	4,775	4,775	4,775	4,775	6,470	6,470	6,470	4,775	4,775	4,775	6,470	61,800

CEDULA No. 9

UNIDAD MEDICA BOSQUES			
DETERMINACION DE LOS COSTOS UNITARIOS POR SERVICIOS MEDICOS			
SIN ARRENDAMIENTO FINANCIERO			
<b>COSTO POR CONSULTA</b>			
GASTOS ANUALES	\$	304.400	63.417
N° CONSULTAS ANUALES		4800	125
			%
			0.50733
<b>COSTO POR PACIENTE HOSPITALIZADO</b>			
GASTOS ANUALES	\$	306.000	1561.2
N° PACIENTES AL AÑO		196	3.000
			%
			0.52041

CEDULA No.10

UNIDAD MEDICA BOSQUES			
DETERMINACION DE LOS COSTOS UNITARIOS POR SERVICIOS MEDICOS			
CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO			
<b>COSTO POR CONSULTA</b>			
GASTOS ANUALES	\$	276.560	57.617
N° CONSULTAS ANUALES		4800	125
			%
			0.46093
<b>COSTO POR PACIENTE HOSPITALIZADO</b>			
GASTOS ANUALES	\$	278.160	1419.2
N° PACIENTES AL AÑO		196	3.000
			%
			0.47306
<b>COSTO POR SERVICIO DE DIAGNOSTICO</b>			
RAYOS X			
GASTOS ANUALES	\$	9.712	56.465
N° DE SERVICIOS AL AÑO		172	90
			%
			0.62739
<b>UL TRASONIDO</b>			
GASTOS ANUALES	\$	47.440	219.63
N° DE SERVICIOS AL AÑO		216	350
			%
			0.62751
<b>ELECTROCARDIOGRAMA</b>			
GASTOS ANUALES	\$	6.928	75.304
N° DE SERVICIOS AL AÑO		92	120
			%
			0.62764

CECULA No. 11

UNIDAD MEDICA ROSQUES									
CEDULA DE COSTOS MENSUALES POR SERVICIOS MEDICOS									
MES	CONSULTA EXTERNA			HOSPITALIZACION			CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO		
	N° PAC	CTO. X PAC	CTO MENSUAL	N° PAC	CTO X PAC	CTO MENSUAL	N° PAC	CTO X PAC	CTO MENSUAL
ENE	480	63	30,440	17	1,561	26,879	17	1,561	26,879
FEB	360	63	22,830	18	1,561	21,269	18	1,561	22,830
MAR	360	63	22,830	18	1,561	21,269	18	1,561	22,830
ABR	360	63	22,830	18	1,561	21,269	18	1,561	22,830
MAY	360	63	22,830	18	1,561	21,269	18	1,561	22,830
JUN	360	63	22,830	18	1,561	21,269	18	1,561	22,830
JUL	480	63	30,440	17	1,561	28,879	17	1,561	28,879
AUG	480	63	30,440	17	1,561	28,879	17	1,561	28,879
SEP	360	63	22,830	18	1,561	21,269	18	1,561	22,830
OCT	360	63	22,830	18	1,561	21,269	18	1,561	22,830
NOV	360	63	22,830	18	1,561	21,269	18	1,561	22,830
DIC	480	63	30,440	17	1,561	28,879	17	1,561	28,879
TOTAL	4800	63	304,400	180	1,561	308,000	180	1,561	308,000

CECULA No. 12

UNIDAD MEDICA ROSQUES									
CEDULA DE COSTOS MENSUALES POR SERVICIOS MEDICOS									
MES	CONSULTA EXTERNA			HOSPITALIZACION			CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO		
	N° PAC	CTO. X PAC	CTO MENSUAL	N° PAC	CTO X PAC	CTO MENSUAL	N° PAC	CTO X PAC	CTO MENSUAL
ENE	480	54	25,920	16	1,419	22,501	16	1,419	22,501
FEB	360	54	19,440	16	1,419	17,021	16	1,419	17,021
MAR	360	54	19,440	16	1,419	17,021	16	1,419	17,021
ABR	360	54	19,440	16	1,419	17,021	16	1,419	17,021
MAY	360	54	19,440	16	1,419	17,021	16	1,419	17,021
JUN	360	54	19,440	16	1,419	17,021	16	1,419	17,021
JUL	480	54	25,920	17	1,419	24,126	17	1,419	24,126
AUG	480	54	25,920	17	1,419	24,126	17	1,419	24,126
AGO	480	54	25,920	17	1,419	24,126	17	1,419	24,126
SEP	360	54	19,440	18	1,419	17,021	18	1,419	17,021
OCT	360	54	19,440	18	1,419	17,021	18	1,419	17,021
NOV	360	54	19,440	18	1,419	17,021	18	1,419	17,021
DIC	480	54	25,920	17	1,419	24,126	17	1,419	24,126
TOTAL	4800	54	278,560	180	1,419	278,860	180	1,419	278,860

UNIDAD MEDICA ROSQUES									
CEDULA DE COSTOS MENSUALES POR SERVICIOS MEDICOS									
MES	PAYOS X			SERVICIO AUXILIAR DE DIAGNOSTICO			ELECTROCARDIOGRAMA		
	N° SERV.	CTO X SERV.	SUB-TOTAL	N° SERV.	CTO X SERV.	SUB-TOTAL	N° SERV.	CTO X SERV.	SUB-TOTAL
ENE	1	56	56	734	16	11,744	7	75	527
FEB	1	56	56	734	16	11,744	7	75	527
MAR	1	56	56	734	16	11,744	7	75	527
ABR	1	56	56	734	16	11,744	7	75	527
MAY	1	56	56	734	16	11,744	7	75	527
JUN	1	56	56	734	16	11,744	7	75	527
JUL	1	56	56	960	22	21,120	8	87	696
AUG	1	56	56	960	22	21,120	8	87	696
AGO	1	56	56	960	22	21,120	8	87	696
SEP	1	56	56	734	16	11,744	7	75	527
OCT	1	56	56	734	16	11,744	7	75	527
NOV	1	56	56	960	22	21,120	8	87	696
DIC	1	56	56	960	22	21,120	8	87	696
TOTAL	172	96	9,712	216	216	47,440	82	75	6,460

**CEDULA No. 13**

<b>UNIDAD MEDICA BOSQUES</b>		
<b>CEDULA DE GASTOS POR SERVICIOS GENERALES SIN ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>		
<b>CONCEPTO</b>	<b>TOTAL MENSUAL</b>	<b>TOTAL ANUAL</b>
SUELDOS	10,800	129,600
LAVANDERIA	150	1,800
PAPELERIA	250	3,000
PRIMAS	500	6,000
PREDIAL	400	4,800
AGUA	800	9,600
TELEFONO	750	9,000
LUZ	800	9,600
MANTENIMIENTO	500	6,000
OTROS	1,500	18,000
<b>TOTAL</b>	<b>16,450</b>	<b>197,400</b>

**CEDULA No. 14**

<b>UNIDAD MEDICA BOSQUES</b>		
<b>CEDULA DE GASTOS POR SERVICIOS GENERALES CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>		
<b>CONCEPTO</b>	<b>TOTAL MENSUAL</b>	<b>TOTAL ANUAL</b>
SUELDOS	10,800	129,600
LAVANDERIA	150	1,800
PAPELERIA	250	3,000
PRIMAS	1,000	12,000
PREDIAL	400	4,800
AGUA	840	10,080
TELEFONO	750	9,000
LUZ	880	10,560
MANTENIMIENTO	1,000	12,000
OTROS	1,500	18,000
<b>TOTAL</b>	<b>17,570</b>	<b>210,840</b>

CEDULA No. 15

UNIDAD MEDICA BOSQUES												
CEDULA DE CLIENTES (HOSPITALIZACION)												
	MESES											
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
CONCEPTO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
SDO. INICIAL	30,000											
QUINCENA 1												
COBRO	42,000	25,500	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	25,500	25,500	24,000	24,000	24,000
SALDO	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
QUINCENA 2												
COBRO	25,500	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	25,500	25,500	24,000	24,000	24,000	25,500
SALDO	13,500	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	13,500	13,500	12,000	12,000	12,000	13,500

CEDULA No. 16

UNIDAD MEDICA BOSQUES												
CEDULA DE PROVEEDORES												
SIN ARRENDAMIENTO FINANCIERO												
	MESES											
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
CONCEPTO	ENE <td>FEB <td>MAR <td>ABR <td>MAY <td>JUN <td>JUL <td>AGO <td>SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	FEB <td>MAR <td>ABR <td>MAY <td>JUN <td>JUL <td>AGO <td>SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td></td></td></td></td></td></td></td>	MAR <td>ABR <td>MAY <td>JUN <td>JUL <td>AGO <td>SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td></td></td></td></td></td></td>	ABR <td>MAY <td>JUN <td>JUL <td>AGO <td>SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td></td></td></td></td></td>	MAY <td>JUN <td>JUL <td>AGO <td>SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td></td></td></td></td>	JUN <td>JUL <td>AGO <td>SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td></td></td></td>	JUL <td>AGO <td>SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td></td></td>	AGO <td>SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td></td>	SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td>	OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td>	NOV <td>DIC</td>	DIC
SDO. INICIAL	60,000											
PAGO	10,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
COMPRAS CRED.	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000

CEDULA No. 17

UNIDAD MEDICA BOSQUES												
CEDULA DE PROVEEDORES												
CON ARRENDAMIENTO												
	MESES											
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
CONCEPTO	ENE <td>FEB <td>MAR <td>ABR <td>MAY <td>JUN <td>JUL <td>AGO <td>SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	FEB <td>MAR <td>ABR <td>MAY <td>JUN <td>JUL <td>AGO <td>SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td></td></td></td></td></td></td></td>	MAR <td>ABR <td>MAY <td>JUN <td>JUL <td>AGO <td>SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td></td></td></td></td></td></td>	ABR <td>MAY <td>JUN <td>JUL <td>AGO <td>SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td></td></td></td></td></td>	MAY <td>JUN <td>JUL <td>AGO <td>SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td></td></td></td></td>	JUN <td>JUL <td>AGO <td>SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td></td></td></td>	JUL <td>AGO <td>SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td></td></td>	AGO <td>SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td></td>	SEP <td>OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td></td>	OCT <td>NOV <td>DIC</td> </td>	NOV <td>DIC</td>	DIC
SDO. INICIAL	60,000											
PAGO	10,000	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900
COMPRAS CRED.	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900

**UNIDAD MEDICA BOSQUES**

**CALCULO DE LA DEPRECIACION ANUAL DE LOS ACTIVOS FIJOS**

CONCEPTO	V. BIEN	10% V. DES.	% DPN.	VIDA UTIL	DPN. ANUAL	DPN. ACUM.
EDIFICIO	650,000	65,000	5%	20 AÑOS	29,250	58,500
MOBILIARIO	350,000	35,000	10%	10 AÑOS	31,500	63,000
EQ. COMPUTO	30,000	3,000	30%	3.3 AÑOS	*8100	16,200
VEHICULOS	200,000	20,000	25%	4 AÑOS	45,000	90,000
<b>TOTAL</b>					<b>113,850</b>	

\* La Dpn. del equipo de computo correspondiente al último año (4 meses) será por \$2,700.

**CEDULA No. 19**

**UNIDAD MEDICA BOSQUES**

**CALCULO DE LA DPN. DEL EQUIPO ARRENDADO**

CONCEPTO	V. BIEN	% DPN.	V. DESECHO	V. A DEPRECIAR	DPN ANUAL
EQ. MEDICO	120,000	10%	12,000	108,000	10,800
OPCION DE COMP	3,000	10%	300	2,700	*1,350

\* La Dpn. que corresponde a la opción de compra, se determina dividiendo el valor a depreciar entre el número de años que faltan para terminar de depreciar el bien, que en este caso es de 2 años.





CEDULA No. 22

UNIDAD MEDICA BOSQUES  
ESTADO DE RESULTADOS PROFORMA PARA 1988  
SIN ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CONCEPTO	MES												TOTAL
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	
INGRESOS POR SERVICIOS	60,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	60,000	60,000	45,000	45,000	45,000	60,000	600,000
CONS. EXTERNA	51,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	51,000	51,000	48,000	48,000	48,000	51,000	588,000
HOSPITALIZACION	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SERV. DIAGNOSTICO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CTOS. Y GASTOS POR SERV.	30,440	22,830	22,830	22,830	22,830	22,830	30,440	30,440	22,830	22,830	22,830	30,440	304,400
CTOS. HOSP. EXT.	26,540	24,980	24,980	24,980	24,980	24,980	26,540	26,540	24,980	24,980	24,980	26,540	306,000
CTOS. SERV. DIAGN.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CTOS. GRALES.	16,450	16,450	16,450	16,450	16,450	16,450	16,450	16,450	16,450	16,450	16,450	16,450	197,400
DEPRECIACIONES	9,483	9,487	9,488	9,487	9,488	9,487	9,488	9,487	9,488	9,487	9,488	9,487	113,860
UTIL. ANT. INTERESES	28,082	19,253	19,252	19,253	19,252	19,253	28,082	28,082	19,252	19,253	19,252	28,083	266,350
GASTOS FINROS.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UTIL. ANT. IMPTOS.	28,082	19,253	19,252	19,253	19,252	19,253	28,082	28,082	19,252	19,253	19,252	28,083	266,350
34% I.S.R.	9,548	6,546	6,546	6,546	6,546	6,546	9,548	9,548	6,546	6,546	6,546	9,547	80,589
10% P.T.U.	2,809	1,925	1,925	1,925	1,925	1,925	2,809	2,808	1,925	1,925	1,925	2,808	26,635
UTILIDAD NETA	15,725	10,782	10,781	10,782	10,781	10,782	15,725	15,726	10,781	10,782	10,781	15,728	149,156

CEDULA No. 23

UNIDAD MEDICA BOSQUES  
ESTADO DE RESULTADOS PROFORMA PARA 1958  
CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CONCEPTO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
INGRESOS POR SERVICIOS													
CONS. EXTERNA	60,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	60,000	60,000	45,000	45,000	45,000	60,000	600,000
HOSPITALIZACION	51,000	49,000	48,000	48,000	48,000	48,000	51,000	51,000	48,000	48,000	48,000	51,000	588,000
SERV. DIAGNOSTICO	10,310	7,810	7,810	7,810	7,810	7,810	10,310	10,310	7,810	7,810	7,810	10,310	102,120
CTOS. Y GASTOS POR SERV.													
CTOS. COS. EXT.	27,656	20,742	20,742	20,742	20,742	20,742	27,656	27,656	20,742	20,742	20,742	27,656	278,580
CTOS. SERV. DIAGN.	24,128	22,707	22,707	22,707	22,707	22,707	24,128	24,128	22,707	22,707	22,707	24,128	278,180
CTOS. SERV. URG.	6,470	4,775	4,775	4,775	4,775	4,775	6,470	6,470	4,775	4,775	4,775	6,470	64,080
CTOS. GUALES	17,570	17,570	17,570	17,570	17,570	17,570	17,570	17,570	17,570	17,570	17,570	17,570	210,840
DEPRECIACIONES	9,488	9,487	9,488	9,487	9,488	9,487	9,488	9,487	9,488	9,487	9,488	9,487	113,850
DPN. EQUIPO ARRENDADO	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	21,600
UTIL. ANT. INTERESES	34,200	23,528	23,528	23,528	23,528	23,528	34,200	34,201	23,528	23,528	23,528	34,201	325,020
GASTOS FINROS	3,460	3,145	3,228	3,228	3,189	3,107	3,043	3,043	2,977	2,909	2,840	2,768	34,078
UTIL. ANT. IMPTOS.	34,200	20,128	20,183	20,241	20,289	20,360	31,093	31,158	20,551	20,820	20,898	31,432	280,854
34% I.S.R.	11,828	6,844	6,882	6,902	6,822	6,822	10,572	10,584	6,987	7,011	7,034	10,687	88,924
10% P.T.U.	3,420	2,913	2,918	2,924	2,930	2,936	3,109	3,116	2,955	2,982	2,989	3,143	29,095
UTILIDAD NETA	19,192	11,272	11,302	11,355	11,367	11,402	17,412	17,448	11,909	11,947	11,985	17,802	182,993







CEDULA No. 28

**UNIDAD MEDICA BOSQUES  
PREVENCION Y ATENCION PRIMARIA PARA LOS AÑOS 1999 AL 2002**

**PRESUPUESTO DE INGRESOS POR SERVICIOS MEDICOS CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

ANO	CONSULTA EXTERNA \$ CONSULTA	TOTAL	PROM PAC.	HOSPITALIZACIÓN \$ PACIENTE	TOTAL	GRAN TOTAL
1999	6088	743	711,360	208	3,420	1,438,944
2000	5717	183	1,048,311	232	4,287	1,052,630
2001	6060	206	1,248,300	244	4,935	1,253,485
TOTAL		3,895,821		3,787,324		7,683,145

CEDULA No. 28

**UNIDAD MEDICA BOSQUES  
PRESUPUESTO DE INGRESOS POR SERVICIOS MEDICOS PARA LOS AÑOS 1999 AL 2002**

**CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

AÑO	CONSULTA EXTERNA		HOSPITALIZACIÓN		MAYOR X		ULTIMACION		ELECTIVO		TOTAL	GRAN TOTAL	
	\$ CONSULTA	TOTAL	PROM PAC	\$ PACIENTE	N° SERVICIOS	\$ SERV.	N° SERVICIOS	\$ SERV.	N° SERVICIOS	\$ SERV.			
1999	6088	143	727,584	208	183	103	16,840	91,371	87	137	13,289	123,508	1,862,433
2000	5717	183	1,048,311	232	204	132	27,192	110,549	102	155	13,810	144,847	1,879,293
2001	6060	206	1,248,300	244	218	149	32,482	156,872	118	197	22,653	211,608	2,064,308
TOTAL		3,895,821		3,787,324		101,221		489,795			70,654	991,851	8,344,728

**CEDULA No. 30**

UNIDAD MEDICA BOSQUES						
CEDULA DE CONSUMO DE MATERIALES EXPRESADA EN DINERO						
SIN ARRENDAMIENTO FINANCIERO 1998 - 2002						
AREA	% CONSUMO	AÑO			2001	2002
		1998	1999	2000		
CONSULTA EXTERNA	40%	22,400	27,068	32,566	39,007	46,516
HOSPITALIZACION	60%	33,600	40,602	48,848	58,511	69,774
<b>TOTAL</b>		<b>56,000</b>	<b>67,670</b>	<b>81,414</b>	<b>97,518</b>	<b>116,290</b>

**CEDULA No. 31**

UNIDAD MEDICA BOSQUES						
CEDULA DE CONSUMO DE MATERIALES EXPRESADA EN DINERO						
CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO 1998 - 2002						
AREA	% CONSUMO	AÑO			2001	2002
		1998	1999	2000		
CONSULTA EXTERNA	27%	17,360	21,012	25,279	30,279	36,108
HOSPITALIZACION	44%	28,560	34,241	41,195	49,344	58,842
SERV. DIAGNOSTICO	29%	18,480	22,568	27,152	32,522	38,783
<b>TOTAL</b>		<b>64,400</b>	<b>77,821</b>	<b>93,626</b>	<b>112,145</b>	<b>133,733</b>



**CEDULA No. 34**

UNIDAD MEDICA BOSQUES					
CEDULA DE SUELDOS ANUALES DE 1998 AL 2002					
	AÑO				
CONCPETO	1998	1999	2000	2001	2002
SUELDOS MEDICOS	432,000	522,029	628,053	752,282	897,096
SUELDOS ENFERMERAS	64,800	78,304	94,208	112,842	134,564
SUELDOS PERSONAL AUX.	45,600	55,103	66,294	79,407	94,693
SUELDOS GENERALES	129,600	155,609	187,213	224,244	267,411

**CEDULA No. 35**

UNIDAD MEDICA BOSQUES					
COSTOS POR CONSULTA EXTERNA SIN ARRENDAMIENTO FINANCIERO					
	AÑO				
CONCEPTO	1999	2000	2001	2002	TOTAL
60% SUELD. MED.	313,217	376,832	451,369	538,258	1,679,676
50% SUELD. PERSONAL A.	27,552	33,147	39,704	47,347	147,750
CONSUMO MATERIALES	27,068	32,566	39,007	46,516	145,157
TOTAL	367,837	442,545	530,080	632,121	1,972,583

**CEDULA No. 36**

UNIDAD MEDICA BOSQUES					
COSTOS POR CONSULTA EXTERNA CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO					
	AÑO				
CONCEPTO	1999	2000	2001	2002	TOTAL
60% SUELD. MED.	313,217	376,832	451,369	538,258	1,679,676
CONSUMO MATERIALES	21,012	25,279	30,279	36,108	112,678
TOTAL	334,229	402,111	481,648	574,366	1,792,354

**CEDULA No. 37**

<b>UNIDAD MEDICA BOSQUES</b>				
<b>COSTOS POR HOSPITALIZACION</b>				
<b>SIN ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>				
CONCEPTO	AÑO			TOTAL
	1999	2000	2001	
40% SUELD. MED.	208,812	251,221	300,913	358,838
50% SUELD. PERSONAL A.	27,551	33,147	39,703	47,346
CONSUMO MATERIALES	40,602	48,848	58,511	69,774
CONSUMO ALIMENTOS	14,501	17,446	20,897	24,920
100% SUELD. ENF.	78,304	94,208	112,842	134,564
<b>TOTAL</b>	<b>369,770</b>	<b>444,870</b>	<b>532,866</b>	<b>1,982,948</b>

**CEDULA No. 38**

<b>UNIDAD MEDICA BOSQUES</b>				
<b>COSTOS POR HOSPITALIZACION</b>				
<b>CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>				
CONCEPTO	AÑO			TOTAL
	1999	2000	2001	
40% SUELD. MED.	208,812	251,221	300,913	358,838
CONSUMO MATERIALES	34,241	41,195	49,344	58,842
CONSUMO ALIMENTOS	14,501	17,446	20,897	24,920
100% SUELD. ENF.	78,304	94,208	112,842	134,564
<b>TOTAL</b>	<b>335,858</b>	<b>404,070</b>	<b>483,996</b>	<b>1,801,088</b>

**CEDULA No. 39**

<b>UNIDAD MEDICA BOSQUES</b>				
<b>COSTOS POR SERVICIO DE DIAGNOSTICO</b>				
<b>CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>				
CONCEPTO	AÑO			TOTAL
	1999	2000	2001	
100% SUELD. PERSONAL	55,103	66,294	79,407	94,693
CONSUMO MATERIALES	22,568	27,152	32,522	38,783
<b>TOTAL</b>	<b>77,671</b>	<b>93,446</b>	<b>111,929</b>	<b>133,476</b>
				<b>416,522</b>



CEDULA No.42

UNIDAD MEDICA BOSQUES				
CEDULA DE CLIENTES				
1999- 2002				
	AÑO			
	1999	2000	2001	2002
CONCEPTO				
COBRO SDO.	13,500	15,390	19,410	21,930
CONTADO	695,970	834,630	995,854	1,177,003
SALDO	15,390	19,410	21,930	27,137

CEDULA No. 43

UNIDAD MEDICA BOSQUES				
CEDULA DE PROVEEDORES				
SIN ARRENDAMIENTO FINANCIERO				
1999 - 2002				
	AÑO			
	1999	2000	2001	2002
CONCEPTO				
PAGO SDO.	5,000	6,042	7,269	8,707
COMPRA CRED.	66,462	79,960	95,776	114,213
SDO.	6,042	7,269	8,707	10,383

CEDULA No. 44

UNIDAD MEDICA BOSQUES				
CEDULA DE PROVEEDORES				
CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO				
1999 - 2002				
	AÑO			
	1999	2000	2001	2002
CONCEPTO				
PAGO SDO.	5,900	7,130	8,578	10,275
COMPRA CRED.	78,430	94,359	113,023	134,780
SALDO	7,130	8,578	10,275	12,253

CONTABILIDAD PROFORMA PARA LOS AÑOS 1969 - 2003  
 SIN APLICAR CORRECTIVO FINANCIERO

<p>1. SALVADOREÑOS</p> <p>1) 1.000.000</p> <p>2) 1.000.000</p> <p>3) 1.000.000</p> <p>4) 1.000.000</p> <p>5) 1.000.000</p>	<p>2. CAPITAL CONTABLE</p> <p>1) 1.000.000</p> <p>2) 1.000.000</p> <p>3) 1.000.000</p> <p>4) 1.000.000</p> <p>5) 1.000.000</p>	<p>3. RESERVA DE FONDOS</p> <p>1) 1.000.000</p> <p>2) 1.000.000</p> <p>3) 1.000.000</p> <p>4) 1.000.000</p> <p>5) 1.000.000</p>	<p>4. RESERVA DE FONDOS</p> <p>1) 1.000.000</p> <p>2) 1.000.000</p> <p>3) 1.000.000</p> <p>4) 1.000.000</p> <p>5) 1.000.000</p>	<p>5. RESERVA DE FONDOS</p> <p>1) 1.000.000</p> <p>2) 1.000.000</p> <p>3) 1.000.000</p> <p>4) 1.000.000</p> <p>5) 1.000.000</p>	<p>6. RESERVA DE FONDOS</p> <p>1) 1.000.000</p> <p>2) 1.000.000</p> <p>3) 1.000.000</p> <p>4) 1.000.000</p> <p>5) 1.000.000</p>	<p>7. RESERVA DE FONDOS</p> <p>1) 1.000.000</p> <p>2) 1.000.000</p> <p>3) 1.000.000</p> <p>4) 1.000.000</p> <p>5) 1.000.000</p>	<p>8. RESERVA DE FONDOS</p> <p>1) 1.000.000</p> <p>2) 1.000.000</p> <p>3) 1.000.000</p> <p>4) 1.000.000</p> <p>5) 1.000.000</p>	<p>9. RESERVA DE FONDOS</p> <p>1) 1.000.000</p> <p>2) 1.000.000</p> <p>3) 1.000.000</p> <p>4) 1.000.000</p> <p>5) 1.000.000</p>	<p>10. RESERVA DE FONDOS</p> <p>1) 1.000.000</p> <p>2) 1.000.000</p> <p>3) 1.000.000</p> <p>4) 1.000.000</p> <p>5) 1.000.000</p>
--	--	---	---	---	---	---	---	---	--

**UNIDAD MEDICA BORQUE**  
**CORTABILIDAD PROFORMA PARA LOS AÑOS 1991 - 2001**  
**CON ANHELMUNDO FRANCISCO**

CANTON		MUNICIPIO		CANTON		MUNICIPIO		CANTON		MUNICIPIO		CANTON		MUNICIPIO	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	3,840.00	1,500.00	1.00	1	1,000.00	1	1,000.00	1	1,000.00	1	1,000.00	1	1,000.00	1	1,000.00
2	15,000.00	500.00	1.00	2	2,000.00	2	2,000.00	2	2,000.00	2	2,000.00	2	2,000.00	2	2,000.00
3	10,000.00	200.00	1.00	3	3,000.00	3	3,000.00	3	3,000.00	3	3,000.00	3	3,000.00	3	3,000.00
4	5,000.00	100.00	1.00	4	4,000.00	4	4,000.00	4	4,000.00	4	4,000.00	4	4,000.00	4	4,000.00
5	2,500.00	50.00	1.00	5	2,000.00	5	2,000.00	5	2,000.00	5	2,000.00	5	2,000.00	5	2,000.00
6	1,000.00	20.00	1.00	6	800.00	6	800.00	6	800.00	6	800.00	6	800.00	6	800.00
7	500.00	10.00	1.00	7	400.00	7	400.00	7	400.00	7	400.00	7	400.00	7	400.00
8	250.00	5.00	1.00	8	200.00	8	200.00	8	200.00	8	200.00	8	200.00	8	200.00
9	125.00	2.50	1.00	9	100.00	9	100.00	9	100.00	9	100.00	9	100.00	9	100.00
10	62.50	1.25	1.00	10	50.00	10	50.00	10	50.00	10	50.00	10	50.00	10	50.00
11	31.25	0.62	1.00	11	25.00	11	25.00	11	25.00	11	25.00	11	25.00	11	25.00
12	15.62	0.31	1.00	12	12.50	12	12.50	12	12.50	12	12.50	12	12.50	12	12.50
13	7.81	0.16	1.00	13	6.25	13	6.25	13	6.25	13	6.25	13	6.25	13	6.25
14	3.91	0.08	1.00	14	3.12	14	3.12	14	3.12	14	3.12	14	3.12	14	3.12
15	1.95	0.04	1.00	15	1.56	15	1.56	15	1.56	15	1.56	15	1.56	15	1.56
16	0.98	0.02	1.00	16	0.78	16	0.78	16	0.78	16	0.78	16	0.78	16	0.78
17	0.49	0.01	1.00	17	0.39	17	0.39	17	0.39	17	0.39	17	0.39	17	0.39
18	0.24	0.00	1.00	18	0.19	18	0.19	18	0.19	18	0.19	18	0.19	18	0.19
19	0.12	0.00	1.00	19	0.09	19	0.09	19	0.09	19	0.09	19	0.09	19	0.09
20	0.06	0.00	1.00	20	0.05	20	0.05	20	0.05	20	0.05	20	0.05	20	0.05
21	0.03	0.00	1.00	21	0.02	21	0.02	21	0.02	21	0.02	21	0.02	21	0.02
22	0.01	0.00	1.00	22	0.01	22	0.01	22	0.01	22	0.01	22	0.01	22	0.01
23	0.00	0.00	1.00	23	0.00	23	0.00	23	0.00	23	0.00	23	0.00	23	0.00
24	0.00	0.00	1.00	24	0.00	24	0.00	24	0.00	24	0.00	24	0.00	24	0.00
25	0.00	0.00	1.00	25	0.00	25	0.00	25	0.00	25	0.00	25	0.00	25	0.00
26	0.00	0.00	1.00	26	0.00	26	0.00	26	0.00	26	0.00	26	0.00	26	0.00
27	0.00	0.00	1.00	27	0.00	27	0.00	27	0.00	27	0.00	27	0.00	27	0.00
28	0.00	0.00	1.00	28	0.00	28	0.00	28	0.00	28	0.00	28	0.00	28	0.00
29	0.00	0.00	1.00	29	0.00	29	0.00	29	0.00	29	0.00	29	0.00	29	0.00
30	0.00	0.00	1.00	30	0.00	30	0.00	30	0.00	30	0.00	30	0.00	30	0.00
31	0.00	0.00	1.00	31	0.00	31	0.00	31	0.00	31	0.00	31	0.00	31	0.00
32	0.00	0.00	1.00	32	0.00	32	0.00	32	0.00	32	0.00	32	0.00	32	0.00
33	0.00	0.00	1.00	33	0.00	33	0.00	33	0.00	33	0.00	33	0.00	33	0.00
34	0.00	0.00	1.00	34	0.00	34	0.00	34	0.00	34	0.00	34	0.00	34	0.00
35	0.00	0.00	1.00	35	0.00	35	0.00	35	0.00	35	0.00	35	0.00	35	0.00
36	0.00	0.00	1.00	36	0.00	36	0.00	36	0.00	36	0.00	36	0.00	36	0.00
37	0.00	0.00	1.00	37	0.00	37	0.00	37	0.00	37	0.00	37	0.00	37	0.00
38	0.00	0.00	1.00	38	0.00	38	0.00	38	0.00	38	0.00	38	0.00	38	0.00
39	0.00	0.00	1.00	39	0.00	39	0.00	39	0.00	39	0.00	39	0.00	39	0.00
40	0.00	0.00	1.00	40	0.00	40	0.00	40	0.00	40	0.00	40	0.00	40	0.00
41	0.00	0.00	1.00	41	0.00	41	0.00	41	0.00	41	0.00	41	0.00	41	0.00
42	0.00	0.00	1.00	42	0.00	42	0.00	42	0.00	42	0.00	42	0.00	42	0.00
43	0.00	0.00	1.00	43	0.00	43	0.00	43	0.00	43	0.00	43	0.00	43	0.00
44	0.00	0.00	1.00	44	0.00	44	0.00	44	0.00	44	0.00	44	0.00	44	0.00
45	0.00	0.00	1.00	45	0.00	45	0.00	45	0.00	45	0.00	45	0.00	45	0.00
46	0.00	0.00	1.00	46	0.00	46	0.00	46	0.00	46	0.00	46	0.00	46	0.00
47	0.00	0.00	1.00	47	0.00	47	0.00	47	0.00	47	0.00	47	0.00	47	0.00
48	0.00	0.00	1.00	48	0.00	48	0.00	48	0.00	48	0.00	48	0.00	48	0.00
49	0.00	0.00	1.00	49	0.00	49	0.00	49	0.00	49	0.00	49	0.00	49	0.00
50	0.00	0.00	1.00	50	0.00	50	0.00	50	0.00	50	0.00	50	0.00	50	0.00
51	0.00	0.00	1.00	51	0.00	51	0.00	51	0.00	51	0.00	51	0.00	51	0.00
52	0.00	0.00	1.00	52	0.00	52	0.00	52	0.00	52	0.00	52	0.00	52	0.00
53	0.00	0.00	1.00	53	0.00	53	0.00	53	0.00	53	0.00	53	0.00	53	0.00
54	0.00	0.00	1.00	54	0.00	54	0.00	54	0.00	54	0.00	54	0.00	54	0.00
55	0.00	0.00	1.00	55	0.00	55	0.00	55	0.00	55	0.00	55	0.00	55	0.00
56	0.00	0.00	1.00	56	0.00	56	0.00	56	0.00	56	0.00	56	0.00	56	0.00
57	0.00	0.00	1.00	57	0.00	57	0.00	57	0.00	57	0.00	57	0.00	57	0.00
58	0.00	0.00	1.00	58	0.00	58	0.00	58	0.00	58	0.00	58	0.00	58	0.00
59	0.00	0.00	1.00	59	0.00	59	0.00	59	0.00	59	0.00	59	0.00	59	0.00
60	0.00	0.00	1.00	60	0.00	60	0.00	60	0.00	60	0.00	60	0.00	60	0.00
61	0.00	0.00	1.00	61	0.00	61	0.00	61	0.00	61	0.00	61	0.00	61	0.00
62	0.00	0.00	1.00	62	0.00	62	0.00	62	0.00	62	0.00	62	0.00	62	0.00
63	0.00	0.00	1.00	63	0.00	63	0.00	63	0.00	63	0.00	63	0.00	63	0.00
64	0.00	0.00	1.00	64	0.00	64	0.00	64	0.00	64	0.00	64	0.00	64	0.00
65	0.00	0.00	1.00	65	0.00	65	0.00	65	0.00	65	0.00	65	0.00	65	0.00
66	0.00	0.00	1.00	66	0.00	66	0.00	66	0.00	66	0.00	66	0.00	66	0.00
67	0.00	0.00	1.00	67	0.00	67	0.00	67	0.00	67	0.00	67	0.00	67	0.00
68	0.00	0.00	1.00	68	0.00	68	0.00	68	0.00	68	0.00	68	0.00	68	0.00
69	0.00	0.00	1.00	69	0.00	69	0.00	69	0.00	69	0.00	69	0.00	69	0.00
70	0.00	0.00	1.00	70	0.00	70	0.00	70	0.00	70	0.00	70	0.00	70	0.00
71	0.00	0.00	1.00	71	0.00	71	0.00	71	0.00	71	0.00	71	0.00	71	0.00
72	0.00	0.00	1.00	72	0.00	72	0.00	72	0.00	72	0.00	72	0.00	72	0.00
73	0.00	0.00	1.00	73	0.00	73	0.00	73	0.00	73	0.00	73	0.00	73	0.00
74	0.00	0.00	1.00	74	0.00	74	0.00	74	0.00	74	0.00	74	0.00	74	0.00
75	0.00	0.00	1.00	75	0.00	75	0.00	75	0.00	75	0.00	75	0.00	75	0.00
76	0.00	0.00	1.00	76	0.00	76	0.00	76	0.00	76	0.00	76	0.00	76	0.00
77	0.00	0.00	1.00	77	0.00	77	0.00	77	0.00	77	0.00	77	0.00	77	0.00
78	0.00	0.00	1.												

CEDULA No. 47

<b>UNIDAD MEDICA BOSQUES</b>					
<b>ESTADO DE RESULTADOS PROFORMA PARA LOS AÑOS 1999 - 2002</b>					
<b>SIN ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>					
CONCEPTO	AÑO				TOTAL
	1999	2000	2001	2002	
INGRESOS POR SERVICIOS					
CONS. EXTERNA	727,584	873,666	1,046,211	1,248,360	3,895,821
HOSPITALIZACION	711,360	854,040	1,017,784	1,204,140	3,787,324
SERV. DIAGNOSTICO	-	-	-	-	-
CTOS. Y GASTOS POR SERV.					
CTOS. CONS. EXT.	367,837	442,545	530,080	632,121	1,972,583
CTOS. HOSP.	369,770	444,870	532,866	635,442	1,982,948
CTOS. SERV. DIAGN.	-	-	-	-	-
GTOS. GRALES.	238,538	286,985	343,751	409,923	1,279,197
DEPRECIACIONES	108,450	60,750	60,750	60,750	290,700
UTIL. ANT. INTERESES	354,349	492,556	596,548	714,264	2,157,717
GASTOS FINROS.	-	-	-	-	-
UTIL. ANT. IMPTOS.	354,349	492,556	596,548	714,264	2,157,717
34% I.S.R.	120479	167469	202826	242850	733,624
10% P.T.U.	35435	49256	59655	71426	215,772
UTILIDAD NETA	198,435	275,831	334,067	399,988	1,208,321

CEDULA No. 48

<b>UNIDAD MEDICA BOSQUES</b>					
<b>ESTADO DE RESULTADOS PROFORMA PARA LOS AÑOS 1999 - 2002</b>					
<b>CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>					
CONCEPTO	AÑO				TOTAL
	1999	2000	2001	2002	
INGRESOS POR SERVICIOS					
CONS. EXTERNA	727,584	873,666	1,046,211	1,248,360	3,895,821
HOSPITALIZACION	711,360	854,040	1,017,784	1,204,140	3,787,324
SERV. DIAGNOSTICO	123,509	148,587	177,676	211,809	661,581
CTOS. Y GASTOS POR SERV.					
CTOS. CONS. EXT.	334,229	402,111	481,648	574,366	1,792,354
CTOS. HOSP.	335,858	404,070	483,996	577,164	1,801,088
CTOS. SERV. DIAGN.	77,671	93,446	111,929	133,476	416,522
GTOS. GRALES.	254,784	306,528	367,164	437,844	1,366,320
DEPRECIACIONES	108,450	60,750	60,750	60,750	290,700
DEPRECIACIONES EQ. A.	21,600	21,600	22,950	22,950	89,100
UTIL. ANT. INTERESES	429,861	587,788	713,234	857,759	2,588,642
GASTOS FINROS.	26,853	12,067	-	-	38,920
UTIL. ANT. IMPTOS.	403,008	575,721	713,234	857,759	2,549,722
34% I.S.R.	137,023	195,745	242,499	291,638	866,905
10% P.T.U.	40,301	57,572	71,323	85,776	254,972
UTILIDAD NETA	225,684	322,404	399,412	480,345	1,427,845

**UNIDAD MEDICA BOSQUES**  
**BALANCE GENERAL PROFORMA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**  
**SIN ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>	
<b>CIRCULANTE</b>	\$	<b>CORTO PLAZO</b>	
CAJA BANCOS	2,276,374	PROVEEDORES	\$ 10,383
CTAS. X COB	27,137	ACREEDORES	242,407
INVENTARIOS	14,156	IMP. X PAGAR	242,850
PAGOS ANT.	15,000	<b>TOTAL PAS. CORTO PLAZO</b>	<u>495,640</u>
<b>TOTAL ACT. CIRCULANTE</b>	<u>2,334,667</u>	<b>PASIVO TOTAL</b>	
<b>Flujo</b>	\$	Capital	\$
TERRENOS	140,000	C. SOCIAL	1,050,000
EDIFICIOS	650,000	RES. LEGAL	20,000
DPN. EDIF.	-204,750	UTIL. EJ. ANT.	286,486
MOB. Y EQ.	350,000	UTIL. EJERCICIO	1,208,521
DPN. MOB. Y EQ.	-220,500	<b>TOTAL CAPITAL</b>	<u>2,576,777</u>
EQ. COMPUTO	30,000		
DPN. EQ. COMP.	-27,000		
VEHICULOS	200,000		
OPN. VEHIC.	-180,000		
<b>TOTAL ACT. FLUJO</b>	<u>737,750</u>	<b>PASIVO Y CAPITAL TOTAL</b>	<u>3,072,417</u>
<b>ACTIVO TOTAL</b>	<u>3,072,417</u>		

CEDULA No. 50

**UNIDAD MEDICA BOSQUES**  
**BALANCE GENERAL PROFORMA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**  
**CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

CIRCULANTE	\$	PASIVO	\$
CAJA BANCOS	2,544,313	CORTO PLAZO	
CTAS. X COB.	27,137	PROVEEDORES	12,253
INVENTARIOS	32,139	ACREEDORES	284,067
PAGOS ANT.	15,000	IMP. X PAGAR	291,638
IVA ACREDITABLE	29,399	TOTAL PAS. CORTO PLAZO	<u>587,958</u>
TOTAL ACT. CIRCULANTE	<u>2,647,988</u>	PASIVO TOTAL	
FUJO		CAPITAL	
TERRENOS	140,000	C. SOCIAL	1,050,000
EDIFICIOS	650,000	RES. LEGAL	20,000
DPN. EDIF.	-204,750	UTIL. EJ. ANT.	312,235
MOB. Y EQ.	350,000	UTIL. EJERCICIO	2,810,080
DPN. MOB. Y EQ.	-220,500	TOTAL CAPITAL	<u>2,810,080</u>
EQ. COMPUTO	30,000		
DPN. EQ. COMP.	-27,000		
VEHICULOS	200,000		
DPN. VEHIC.	-180,000		
EQ. MEDICO	123,000		
DPN. EQ. MED.	-110,700		
TOTAL ACT. FIJO	<u>750,050</u>		
ACTIVO TOTAL	<u>3,398,038</u>	PASIVO Y CAPITAL TOTAL	<u>3,398,038</u>

CEDULA No. 81

**UNIDAD MEDICA BOSQUES**

**FLUJO DE EFECTIVO PARA EFECTOS DE LA EVALUACION DEL PROYECTO,**  
**TOMANDO COMO BASE LA UTILIDAD NETA DEL ESTADO DE RESULTADOS**  
**MAS LAS PARTIDAS VIRTUALES CORRESPONDIENTES**  
**DE 1988 AL 2002 SIN ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

CONCEPTO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	1988 TOTAL	1989 TOTAL	2000 TOTAL	2001 TOTAL	2002 TOTAL
UTILIDAD NETA	15,725	10,782	10,781	10,782	10,781	10,782	13,725	15,726	10,781	10,782	10,781	15,728	113,830	108,450	275,831	334,087	398,968
MAS:																	
DEPRECIACIONES	9,485	9,487	9,488	9,487	9,488	9,488	9,488	9,487	9,488	9,487	9,488	9,487	90,558	120,479	167,469	202,820	242,850
ISR	2,809	1,925	1,925	1,925	1,925	1,925	2,809	2,808	1,925	1,925	1,925	2,808	28,635	35,435	49,258	59,855	71,420
P.T.U.	37,879	28,748	28,748	28,748	28,748	28,748	37,879	37,889	28,748	28,748	28,748	37,879	319,299	482,788	643,308	887,288	778,814
FLUJO NETO																	

CEDULA No. 82

**UNIDAD MEDICA BOSQUES**

**FLUJO DE EFECTIVO PARA EFECTOS DE LA EVALUACION DEL PROYECTO,**  
**TOMANDO COMO BASE LA UTILIDAD NETA DEL ESTADO DE RESULTADOS**  
**MAS LAS PARTIDAS VIRTUALES CORRESPONDIENTES**  
**DE 1988 AL 2002 CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

CONCEPTO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	1988 TOTAL	1989 TOTAL	2000 TOTAL	2001 TOTAL	2002 TOTAL
UTILIDAD NETA	18,152	11,272	11,303	11,335	11,367	11,402	17,412	17,448	11,369	11,347	11,365	17,803	162,835	225,684	322,404	399,411	480,346
MAS:																	
DEPRECIACIONES	9,485	9,487	9,488	9,487	9,488	9,488	9,488	9,487	9,488	9,487	9,488	9,487	90,558	108,450	167,469	202,820	242,850
DEPRECIACION EQ ARR FNR	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	17,600	21,600	21,600	22,850	22,950
ISR	11,925	7,844	7,844	7,844	7,844	7,844	11,925	10,984	7,844	7,844	7,844	10,686	98,924	137,023	195,745	242,500	291,837
P.T.U.	46,288	31,418	31,671	31,828	31,887	31,947	42,381	42,448	31,938	31,897	31,918	42,719	28,089	40,301	57,372	71,323	85,776
FLUJO NETO																	

CEDULA No. 53

UNIDAD MEDICA BOSQUES					
FLUJO NETO DEL PROYECTO					
CONCEPTO	1998	1999	2000	2001	2002
	AÑO				
FLUJO NETO DEL PROYECTO	46,204	70,259	104,765	139,636	166,445

CEDULA No. 54

UNIDAD MEDICA BOSQUES					
EVALUACION DE LOS FLUJOS NETOS DEL PROYECTO					
POR EL METODO DEL VALOR PRESENTE					
CONCEPTO	FLUJO NETO	TASA	V.P.N.		
F1	46,204	27%	36,381		
F2	70,259	27%	43,561		
F3	104,765	27%	51,145		
F4	139,636	27%	53,676		
F5	166,445	27%	50,379		
TOTAL	527,309		235,142		
	MONTO DE LA INVERSION		120,000		
	VALOR PRESENTE NETO		115,142		

CEDULA No. 55

UNIDAD MEDICA BOSQUES													
DETERMINACION DE LA TASA INTERNA DE RENTABILIDAD													
POR EL METODO DE INTERPOLACION													
CONCEPTO	FLUJO NETO	TASA MENOR	V.P.N.	TASA MAYO	V.P.N.	CONCEPTO	TASA	V.P.N.	V.P.N.	T.I.R. APROX.	V.P.N.	T.I.R. REAL	V.P.N.
F1	46.204	27%	36.381	60%	28.878		27%	235.142	235.142	59.7%	28.931	59.55%	28.999
F2	70.259	27%	43.561	60%	27.445	INVERSION	60%	119.080	120.000	59.7%	27.548	59.55%	27.600
F3	104.765	27%	51.145	60%	25.577		-33%	118.082	115.142	59.7%	25.722	59.55%	25.794
F4	139.636	27%	53.676	60%	21.307	TOTAL		115.142/116.062 = 99.33 = 32.7 + 27 = 59.7%		59.7%	21.467	59.55%	21.548
F5	166.445	27%	50.379	60%	15.873			119.080		59.7%	16.023	59.55%	16.099
TOTAL	527.309		235.142		119.080						118.691		120.000

CEDULA No. 56

UNIDAD MEDICA BOSQUES	
DETERMINACION DEL PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION	
CONCEPTO	AMORTIZACION
F0	FLUJO
F1	-120.000
F2	46.204
F3	-73.796
F4	-3.537
F5	101.228
F6	240.864
F7	407.309

P.R.I. = 2 AÑOS 12 DIAS

CEDULA No. 57

UNIDAD MEDICA BOSQUES	
DETERMINACION DE LA TASA PROMEDIO DE RENTABILIDAD	
T.P.R. = P.U./INV. MED. = 233.303/960.000 = 3,8	

## CONCLUSIONES

---

Como se ha podido ver a lo largo de esta investigación, el arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento que se caracteriza básicamente por el uso que las empresas pueden hacer de determinados bienes sin tener que cubrir inicialmente el valor total de los mismos, lo que motiva la liquidez de los negocios además de los beneficios fiscales que se pueden obtener de la aplicación de dicha fuente de financiamiento, mismos que ya han sido explicados en el Capítulo II de este trabajo.

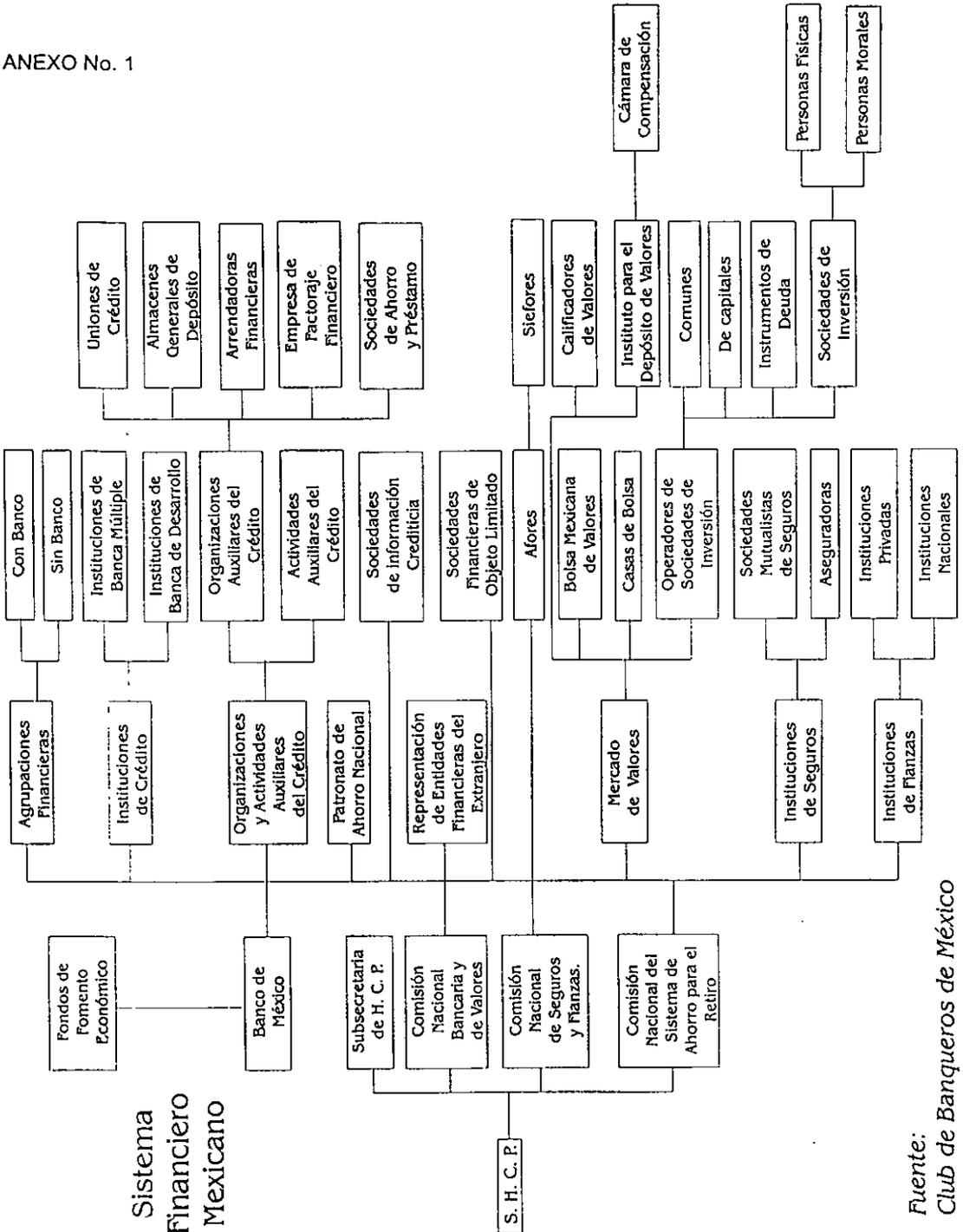
En nuestro caso, después de haber hecho la aplicación del arrendamiento financiero en un negocio dedicado a la prestación de atención médica privada “Unidad Médica Bosques”, para la adquisición de algunos equipos médicos, y habiendo tomado algunos elementos característicos de dicho negocio para formular las consideraciones del Caso Práctico y así poder estimar los posibles resultados de su operación durante la vida útil del proyecto de financiamiento que se estimó fuese de 5 años contados a partir del año 1998; lo que permitió obtener los flujos netos del proyecto, mismos que fueron analizados con el método del Valor Presente utilizando como referencia la tasa T.I.I.E., cuyo promedio al momento de hacer la evaluación fue de 22% adicionando un margen de 5 puntos porcentuales llegando a una tasa descontada del 27% anual la cual se aplicó al análisis para finalmente obtener un resultado positivo de la evaluación del proyecto que sin duda es superior al monto original de la inversión.

Con todo esto y retomando la hipótesis planteada al inicio de esta investigación que dice " Por medio del arrendamiento financiero, una pequeña empresa administradora de salud puede adquirir equipo e instrumental actualizado de manera que brinde un buen servicio a quien lo solicite", diremos que dicha afirmación es correcta, pues la evaluación de los resultados que arroja la inversión (Costo - Beneficio) nos indica que el proyecto es viable para un negocio con las características que presenta la “Unidad Médica Bosques”,

pudiendo serlo también para otros negocios lo que depende fundamentalmente de las necesidades, requerimientos y entornos mediato e inmediato que presenten las empresas en un momento dado.

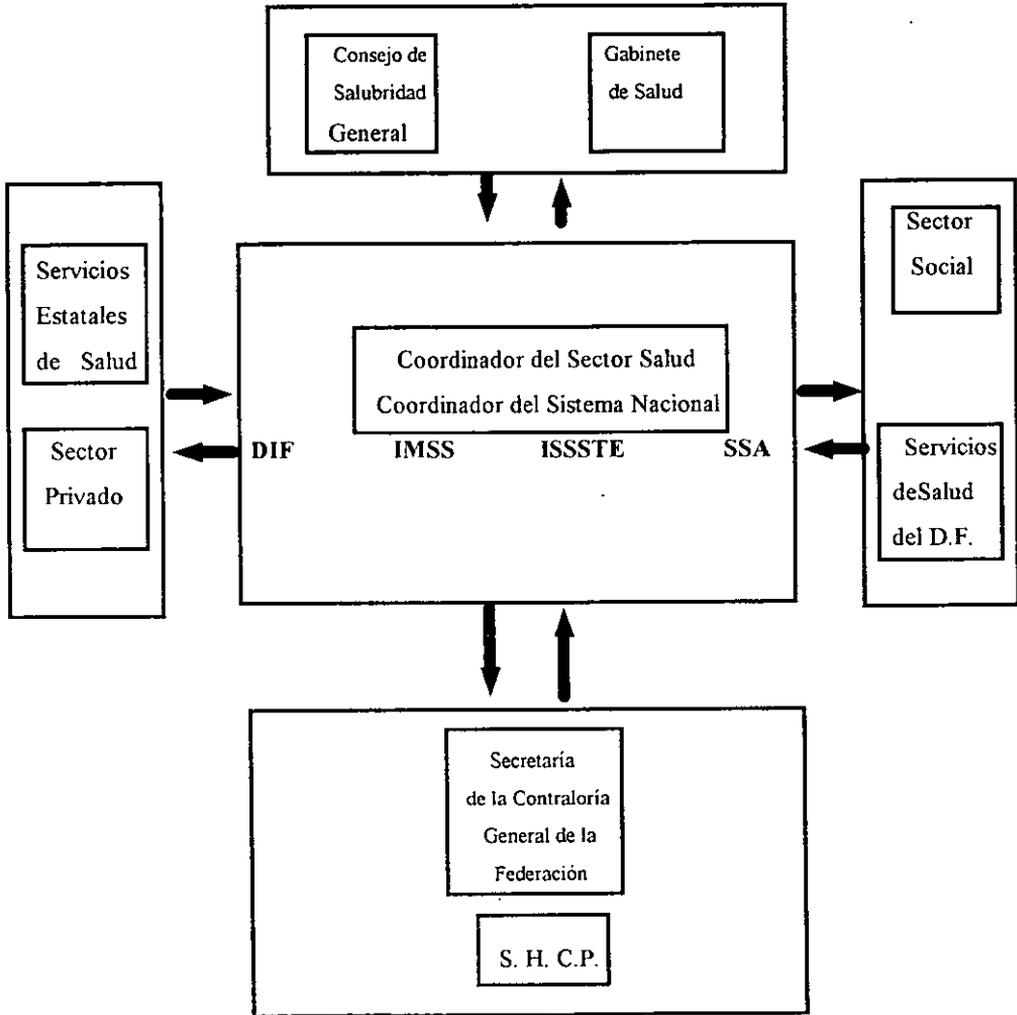
Finalmente diré que se cumplió con las expectativas esperadas de la aplicación del Arrendamiento Financiero ya que a través de resultados se ha podido comprobar que dicha herramienta es de gran ayuda si se utiliza apropiadamente.





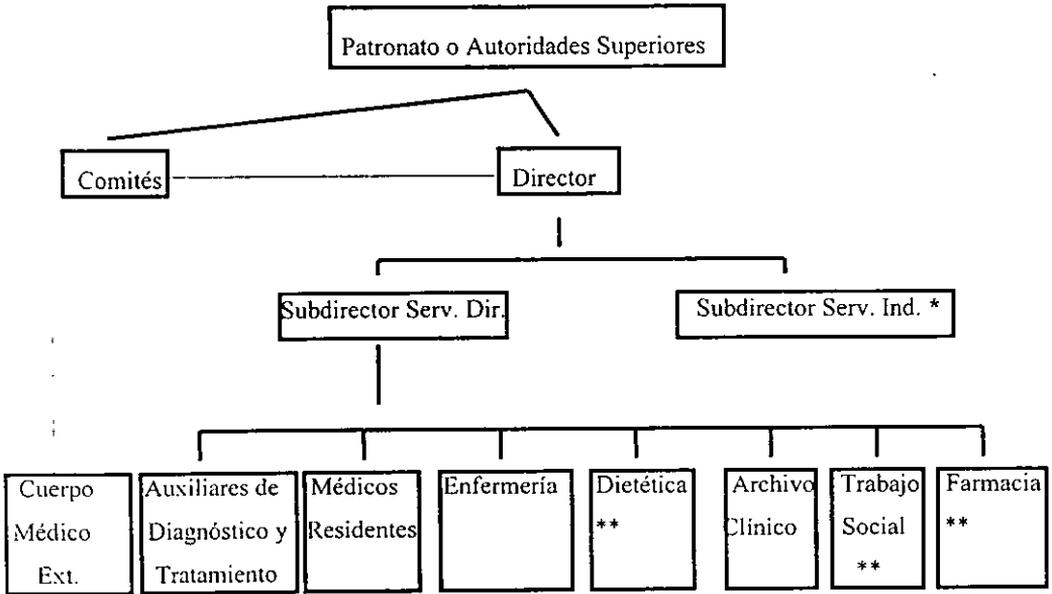
Fuente:  
Club de Banqueros de México

*SISTEMA NACIONAL DE SALUD*



FUENTE: Secretaría de Salud.

Anexo No. 3



\* La sub-dirección de servicios indirectos que no aparece en este esquema, debe contener los servicios de contabilidad, almacenes, intendencia, lavandería y todas aquellas actividades necesarias para la operación de un hospital.

\*\* Estas actividades pueden ser desarrolladas por el personal auxiliar de enfermería.

## BIBLIOGRAFIA

---

1. Asociación de Arrendadoras Financieras, A. C., Guía de arrendamiento financiero, México, A.M.A.F., A. C., 1997.
2. Barquín Calderón, Manuel. Dirección de hospitales, sistemas de atención médica, México, Interamericana, 1992.
3. Compendio de leyes fiscales y sus reglamentos, México, ISEF, S. A., 1998.
4. Frenk, Julio. Observatorio de la salud, México, FUNSALUD, 1993.
5. Haime Levy, Luis. El arrendamiento financiero, sus repercusiones fiscales y financieras, México, ISEF, S. A., 1997.
6. Leyes y códigos de México, Código civil para el Distrito Federal, México, Porrúa, S.A., 1997.
7. Moderno diccionario de contabilidad, México, CEID, 1997.
8. Nacional Financiera. Guía para la formulación y evaluación de proyectos de inversión, México, NAFINSA, 1995.
9. Pardinas, Felipe. Metodología y técnicas de investigación en ciencias sociales, México, Siglo XXI, 1993.

10. Ramírez Padilla, David N. Contabilidad administrativa, México, McGraw Hill, 1997.
11. Siu Villanueva, Carlos. Arrendamiento financiero, estudio contable, fiscal y financiero, México, I.M.C.P. A.C., 1994.
12. Soberon Acevedo, Guillermo. El cambio estructural en la salud, México, Salud Pública, 1987.