

ANEXO 17

MODELO FINANCIERO

Introducción

El objetivo de este Anexo es establecer el contenido y características que deberá tener el Modelo Financiero que el Desarrollador deberá entregar al Instituto previo al Cierre Financiero, así como el procedimiento para la entrega y aprobación del Modelo Financiero Acordado de Cierre. Una vez que haya sido aceptado y aprobado por el Instituto, conforme a lo establecido en la sección 20.6 del Contrato, el Modelo Financiero Acordado de Cierre será resguardado para que gobierne en adelante las condiciones financieras del Contrato.

1. Contenido del Modelo Financiero

El Modelo Financiero deberá cumplir con los requisitos y la información solicitada en la "Sección III. Documentos, Información y Anexos de la Oferta Económica " de las Bases de Concurso.

El Modelo Financiero deberá incluir, como mínimo, las siguientes hojas de resultados:

1. Hoja resumen de resultados.
2. Orígenes y aplicaciones de recursos en la construcción del Hospital.
3. Orígenes y aplicaciones de recursos en el Equipamiento Médico del Hospital.
4. Orígenes y aplicaciones de recursos en la operación y mantenimiento del Hospital.
5. Orígenes y aplicaciones de recursos en la reposición de activos.
6. Calendario de Reposición del Equipo.
7. Estados financieros proyectados (balance general, estado de resultados y flujo de efectivo). Adicionalmente, el Desarrollador deberá entregar las cédulas de trabajo relevantes en la evaluación de la viabilidad financiera del Proyecto.
8. Análisis de flujo de efectivo en el que se muestren las prioridades de desembolsos del Desarrollador con base en los términos y condiciones preliminares o en su caso, finales de los Financiamientos.
9. Índices financieros de rentabilidad y cobertura según lo requerido por los socios o accionistas del Desarrollador y sus Acreedores.
10. Análisis de dividendos y cálculo de la tasa interna de rendimiento en términos nominales y reales.

2. Características del Modelo Financiero

El Modelo Financiero deberá permitir, por lo menos, los siguientes análisis de sensibilidad:

- 1) Cambios en la tasa de inflación.
- 2) Cambios en las tasas de interés.
- 3) Cambios en la inversión requerida, y en los costos de operación, mantenimiento y mantenimiento mayor, así como la reposición de activos.

- 4) Retrasos en la Obra.
- 5) Cambios en los niveles de las tarifas por Deducciones o penalizaciones.
- 6) Cambios en el nivel de apalancamiento porcentual medido cómo la razón: deuda/inversión total
- 7) Cambio en las tarifas anuales por aumento o disminución de los Servicios.

El Modelo Financiero debe tener entre otras las características mínimas siguientes:

- a) El resultado del cálculo de la TIR nominal y real de los accionistas, considerando sus aportaciones de capital y/o deuda subordinada, y/o deuda de accionistas o similar, el cual debe mostrar un rendimiento positivo para los accionistas.
- b) Los siguientes conceptos deben ser presentados sobre una base mensual:
 - Orígenes y aplicaciones de recursos durante la construcción del Hospital.
 - Orígenes y aplicaciones de recursos en el Equipamiento Médico de las Instalaciones.
- c) Los siguientes conceptos deben ser presentados sobre una base anual:
 - Orígenes y aplicaciones de recursos en la operación y mantenimiento.
 - Orígenes y aplicaciones de recursos en la reposición de activos.
- d) Tener una apariencia clara, ordenada y deberá estar dividido en módulos para evitar hojas muy extensas.
- e) Estar desarrollado en Microsoft Excel 2003 o versión posterior.
- f) Incluir todo el plazo de Vigencia del Proyecto de forma mensualizada en los conceptos que así lo requieran.
- g) Identificar claramente las cifras expresadas a Pesos Corrientes y/o a Pesos Constantes, en lo que corresponda.
- h) No utilizar fórmulas o funciones distintas a las incluidas en las funcionalidades en Excel, ni tener celdas ocultas, así como tampoco deberá tener protección de contraseña (“password”) o restricción alguna para visualizar y editar la totalidad de las celdas.
- i) Los cálculos deben desarrollarse hacia abajo y a la derecha.
- j) Los cálculos deberán tener el suficiente nivel de detalle como para que puedan ser seguidos lógicamente en pantalla sin necesidad de examinar el contenido de las celdas.
- k) A excepción de las celdas para entradas de datos, todas las demás deberán estar formuladas. En caso de incluir celdas con datos exógenos, deberá incluir un comentario que explique con claridad la procedencia de estos.
- l) Las celdas para entrada de datos deberán presentarse en color azul, sus números o datos, en color negro.
- m) Todas las áreas de impresión deberán estar definidas y listas para ser impresas en papel tamaño carta (8.5 pulgadas x 11 pulgadas).

- n) No deben existir referencias circulares; en caso de ser inevitables deberán ser explicadas a detalle en el manual de operación referido y no podrán incluirse macroinstrucciones.
- o) La fecha de inicio del modelo será la fecha de entrega de Propuestas; debiendo considerarse y señalarse en forma precisa la fecha de inicio y duración del Contrato.
- p) Las proyecciones financieras deberán considerar períodos anuales para todos los conceptos de costos. Adicionalmente, se requiere que la información referida a los costos de la construcción y costos del Equipamiento médico, así como la información respecto al financiamiento y capital de riesgo deberá ser presentada de manera mensual conforme a lo establecido en los formatos PE de las Bases.

3. Aprobación del Modelo Financiero

La entrega del Modelo Financiero se realizará conforme al **Anexo 5 (Procedimiento de Revisión)**. La aprobación del Modelo Financiero por parte del Instituto estará sujeto al procedimiento siguiente:

- a) Después de fecha de la firma del Contrato, el Instituto entregará, en su caso, al Desarrollador las observaciones y comentarios que pudiera tener con relación al contenido y/o características del Modelo Financiero, establecidos en el numeral 1 Contenido del Modelo Financiero y numeral 2 Características del Modelo Financiero, con la finalidad de que sean consideradas en el Modelo Financiero que el Desarrollador deberá presentar a revisión del Instituto.
- b) En un plazo no mayor a 5 (cinco) días naturales, contados a partir de la firma del contrato de crédito simple y de los Documentos del Financiamiento, el Desarrollador deberá presentar a revisión del Instituto el Modelo Financiero, el cual deberá: i) cumplir con el contenido y las características solicitadas en los numerales 1 y 2 de este Anexo 17; ii) reflejar la correcta incorporación de los términos y condiciones de los Documentos del Financiamiento preliminares hasta este momento entregados por el otorgante del crédito; iii) atender adecuadamente los comentarios y observaciones que, en su caso, haya emitido el Instituto; y, iv) en el evento de que el Desarrollador haya optado por el Crédito Preferente, que en la elaboración del Modelo Financiero se hayan aplicado correctamente los lineamientos de ajuste de tarifas, establecido en el **Anexo 3 de la Sección III** de la oferta económica de su Propuesta, así como la Parte I, inciso e) del **Anexo 4 (Mecanismo de Pagos)** del Contrato.

Una vez entregado el Modelo Financiero, el Instituto lo revisará conforme a lo establecido en el **Anexo 5 (Procedimiento de Revisión)**. Con base en esta revisión, el Instituto entregará comentarios y sugerencias al Desarrollador, las cuales serán atendidas en términos del mencionado **Anexo 5 (Procedimiento de Revisión)**.

- c) Después de 10 (diez) días naturales siguientes de la fecha del Cierre Financiero, el Desarrollador deberá presentar a revisión del Instituto un Modelo Financiero que muestre con claridad: i) los términos y condiciones establecidos en los Documentos del Financiamiento definitivos; ii) que el Desarrollador ha atendido a cabalidad las observaciones que, en su caso, haya emitido el Instituto; y iii) que cumple con el contenido y las características establecidos en

el numeral *1 Contenido del Modelo Financiero* y numeral *2 Características del Modelo Financiero* de este Anexo, con relación a la sección 5.2 del Contrato. La entrega del Modelo Financiero se realizará conforme al **Anexo 5 (Procedimiento de Revisión)**.

En esta etapa, el Instituto verificará que en la elaboración del Modelo Financiero:

- c.1. El Desarrollador no aumente ninguna de las Tarifas Anuales Categorías 1, 2, 3, ó 4 establecidas en el Formato **PE-4a bis. Categorías de Tarifas para determinar el Pago de los Servicios** o a la TIR de la oferta económica de la Propuesta del Desarrollador.
- c.2. En caso de que el Desarrollador haya optado por el Crédito Preferente y el Cierre Financiero implique la modificación de la Tarifa Anual Categoría 1 y, en su caso de la Tarifa Anual Categoría 2, respecto a la(s) presentada(s) en su oferta económica, el Instituto verificará que en el ajuste las mencionadas Tarifas Anuales T1 y T2 se haya realizado conforme a los lineamientos establecidos en el **Anexo 3 de la Sección III** de las Bases y la Parte 1 inciso e) del **Anexo 4 (Mecanismo de Pagos)** del Contrato.
- c.3. La entrega del Modelo Financiero deberá estar acompañado de un informe de auditoría emitido y firmado por el representante legal de una empresa de auditoría independiente de reconocido prestigio profesional, aceptable para el Instituto. El costo del informe de auditoría será pagado por el Desarrollador. El informe de auditoría del Modelo Financiero deberá certificar que:
 - i. La empresa de auditoría es independiente al Desarrollador.
 - ii. No elaboró el Modelo Financiero, objeto de la auditoría.
 - iii. La empresa de auditoría no es el auditor de ninguno de los socios o accionistas del Desarrollador.
 - iv. Todos los datos y requerimientos establecido en este Anexo.
 - v. Los cálculos del Modelo Financiero son correctos.
 - vi. La estimación de los impuestos es correcta bajo los supuestos fiscales empleados y que se han utilizado los principios contables generalmente aceptados en México.
 - vii. Las hipótesis del Modelo Financiero se adecúan a lo solicitado en este Anexo 17.
 - viii. El Modelo Financiero incorpora los términos y condiciones establecidos en los Documentos del Financiamiento.
 - ix. En el evento de que se haya optado por el Crédito Preferente, el Modelo Financiero incorpora el ajuste de tarifas T1 y T2, conforme a lo aprobado por el Instituto.
 - x. La estimación de la TIR nominal y real de los accionistas es correcta, considerando las aportaciones de capital y/o deuda subordinada de accionistas o similar.

En caso de que existieran inconsistencias, errores u omisiones en el Modelo Financiero, están deberán ser corregidas por el Desarrollador, sin que ello implique una modificación al Pago Anual por Servicios o cualquier otra condición, con excepción de las descritas en la Sección c.2, anterior.

Después de la entrega del Modelo Financiero y los Documentos del Financiamiento definitivos, el Instituto los revisará conforme a lo establecido en el **Anexo 5 (Procedimiento de Revisión)**.

d) Una vez que el Modelo Financiero y los Documentos del Financiamiento hayan sido revisados por el Instituto, conforme a lo establecido en el **Anexo 5 (Procedimiento de Revisión)**, dicho Modelo Financiero se considerará como el "Modelo Financiero Acordado de Cierre", el Desarrollador deberá entregarlo al Instituto y al Supervisor APP, junto con la información señalada en este Anexo, de la siguiente forma:

- Se entregarán dos juegos del Modelo Financiero Acordado de Cierre.
- Cada juego del Modelo Financiero contendrá una copia impresa y dos copias electrónicas en hoja de cálculo dentro de un disco óptico (CD) o en dispositivos móviles de almacenamiento de información tipo USB o disco duro externo, una copia sin contraseña y la otra con una contraseña que sólo evite su modificación, de conformidad con la sección 20.6 del Contrato.
- Además, entregará una copia electrónica en formato PDF del manual de explicación del Modelo Financiero acorde con el contenido del "Modelo Financiero Acordado de Cierre", el cual contendrá las instrucciones sobre la utilización del Modelo Financiero, el cual deberá incluir al menos las explicaciones siguientes:
 - Cómo realizar cambios a las variables de entrada y construir escenarios de sensibilidad.
 - Cómo ejecutar el Modelo Financiero en función de cambios realizados a las variables de entrada.
 - Cómo imprimir reportes clave y la totalidad del Modelo Financiero.
 - Explicación de las partes relevantes del Modelo Financiero
 - Lista del contenido de las hojas y los datos contenidos en el Modelo Financiero.

e) Si en el desarrollo y entrega del Modelo Financiero Acordado de Cierre se hubiesen realizado modificaciones a la Tarifa Anual Categoría 1 y, en su caso a la Tarifa Anual Categoría 2, derivados de las restricciones impuestas por el Contrato, el Desarrollador dentro de un plazo que no excederá de 10 (diez) días naturales contados a partir de la fecha de la firma de los Documentos del Financiamiento, deberá presentar una solicitud de actualización del Contrato en términos de la sección 25.4 del Contrato, con la finalidad de actualizar el formato **PE-4a bis. Categorías de Tarifas para determinar el Pago de los Servicios**.

f) En el evento de que en la elaboración del Modelo Acordado de Cierre hubiese sido actualizado el formato **PE-4a bis. Categorías de Tarifas para determinar el Pago de los Servicios**, de acuerdo al inciso e) anterior, la información actualizada deberá ser integrada al **Anexo 4 (Mecanismo de Pagos)**.

4. Tiempos y Sanciones

El Desarrollador deberá cumplir con los tiempos establecidos en este Anexo, en el **Apéndice C (Procedimiento de Revisión del Modelo Financiero Acordado al Cierre)** del **Anexo 5 (Procedimiento de Revisión)** y en el Contrato, respecto de la entrega del Modelo Financiero y el

Modelo Financiero Acordado al Cierre. En caso de incumplimiento, el Instituto aplicará las sanciones, conforme a la tabla siguiente:

Evento	Tiempo	Sanción
Entrega del Modelo Financiero a revisión.	5 (cinco) días naturales siguientes a la firma del contrato de crédito simple.	[*]
Entrega de correcciones e inclusiones al Modelo Financiero solicitadas por el Instituto, en relación al evento anterior.	7 (siete) días naturales siguientes a la entrega del resultado de la revisión con la leyenda de “Rechazado”, relacionado con el evento anterior.	[*]
Entrega del Modelo Financiero a revisión.	5 (cinco) días naturales siguientes a la entrega de la tabla de amortizaciones e intereses o, en caso del Crédito Preferente, de la firma de la Ficha de Admisión y Compromiso del contrato de crédito simple.	[*]
Entrega de correcciones e inclusiones al Modelo Financiero solicitadas por el Instituto, en relación al evento anterior.	10 (diez) días naturales siguientes a la entrega del resultado de la revisión con la leyenda de “Rechazado”, relacionado con el evento anterior.	[*]
Entrega del Modelo Financiero a revisión.	10 (diez) días naturales siguientes de la fecha del Cierre Financiero.	[*]
Entrega de correcciones e inclusiones al Modelo Financiero solicitadas por el Instituto, en relación al evento anterior.	10 (diez) días naturales siguientes a la entrega del resultado de la revisión con la leyenda de “Rechazado”, relacionado con el evento anterior.	[*]
Entrega del Modelo Financiero Acordado de Cierre	20 (veinte) días naturales posteriores a la fecha del Cierre Financiero	[*]

En caso de que se mantenga el incumplimiento de Entrega de cualquiera de los eventos, señalados en el cuadro anterior, por más de 3 (tres) días naturales a partir del tiempo establecido en el presente Anexo, se generará una sanción adicional diaria por un monto de [*] por cada día natural transcurrido hasta que el incumplimiento sea subsanado.

Apéndice.

Procedimiento para el ajuste de tarifas derivado de la actualización en las tasas

1. Durante el Concurso, los Licitantes entregaron su oferta económica en los documentos y formatos establecidos en las Bases del Concurso, uno de los cuales es el **Formato PE-4a bis. Categorías de Tarifas para determinar el Pago de los Servicios.**
2. En el caso del Crédito Preferente, si el Cierre Financiero implica la modificación de la Tarifa T1, consignada en el Formato *PE-4a bis. Categorías de Tarifas para determinar el Pago de los Servicios* y el Formato *PE-4a. Estructura del Pago Anual por Servicio, según Categoría de Tarifa* y esto ocasiona que se rebase el Monto Máximo expresado en términos anuales, se tendrá que ajustar la T1 y la T2.
3. En caso de que el Cierre Financiero haya implicado la modificación de la Tarifa Anual Categoría 1 y, en su caso de la Tarifa Anual Categoría 2, respecto a la(s) presentada(s) en su Formato PE-4a bis de la Propuesta, el Instituto verificará que el ajuste a las mencionadas Tarifas Anuales T1 y T2 se haya realizado conforme a los lineamientos establecidos en el **Anexo 3 de la Sección III** de las Bases y la Parte 1 inciso e) del **Anexo 4 (Mecanismo de Pagos)** del Contrato.
4. En la *Parte 1: Cálculo de los Pagos Por Servicios inciso (e)* del **Anexo 4** (Mecanismo de Pago) del Contrato se establece que en caso de que se haya optado por el Crédito Preferente, ante cualquier ajuste o cambio de los Documentos del Financiamiento conforme a las disposiciones del Contrato y los propios Documentos del Financiamiento, la Tarifa Mensual 1 será ajustada para reflejar dichas actualizaciones, sujeto al cumplimiento de las condiciones siguientes:
 - a. Que el ajuste final de la Tarifa Anual Categoría 1, sumada a las Tarifas Anuales Categoría 2, 3 y 4, no podrá rebasar el Monto Máximo expresado en términos anuales.
 - b. Que la Tarifa Anual Categoría 1 se ajustará conforme a los términos y condiciones establecidos en los Documentos del Financiamiento firmados con Banobras. Si el ajuste a la Tarifa Anual Categoría 1, sumada a las Tarifas Anuales Categoría 2, 3 y 4, implica rebasar el Monto Máximo expresado en términos anuales, el Desarrollador debe ajustar a la baja, la Tarifa Anual Categoría 2, consignada en la oferta económica, hasta el nivel que permita que la suma de las tarifas anuales T1, T2, T3 y T4 sea igual al Monto Máximo expresado en términos anuales.
 - c. Que la Tarifa Anual Categoría 3 y la Tarifa Anual Categoría 4 presentadas en la oferta económica no serán modificadas.
 - d. La TIR consignada en la oferta económica no podrá aumentar por ningún tipo de actualización derivado del ajuste consignado en el párrafo (a) de este numeral 4.

- e. Los cambios a la Tarifa Mensual 1 y, en su caso, a la Tarifa Mensual 2 deberán estar reflejados en el Modelo Financiero Acordado de Cierre.
5. Para realizar los ajustes a la Tarifa T1, el Desarrollador deberá proceder como se indica a continuación:
- a. En el Formato *PE-15. Programa de Disposición de los recursos financieros y programa de amortización de los contratos de financiamiento acorde a la carta de intención de los bancos*, el Desarrollador actualizará los términos y condiciones del Crédito Preferente que se derivaron del Cierre Financiero, sin modificar las cantidades relacionadas con los montos de inversión inicial consignados en la oferta económica, permitiendo únicamente la modificación de los gastos financieros que deriven de las condiciones finales del Crédito Preferente. Esto permitirá actualizar la información de la de tabla de amortización y pago de intereses del Crédito Preferente del Formato PE-15, la cual deberá ser igual a la tabla de amortización y pago de intereses del contrato del Crédito Preferente.
 - b. Posteriormente, en el *Formato PE-4c. Tarifa Anual Categoría 1 y Tarifa Anual Categoría 2 en términos nominales*, el Desarrollador actualizará las columnas relacionadas con la Tarifa Mensual 1 y la Tarifa Anual Categoría 1.
 - c. En el *Formato PE-4a. Estructura del Pago Anual por Servicio, según Categoría de Tarifa* y en el *Formato PE-4a bis. Categorías de Tarifas para determinar el Pago de los Servicios*, el Desarrollador actualizará la columna que contiene la Tarifa Anual Categoría 1 para cada uno de los años del Periodo de Pagos.
 - d. En el *Formato PE-4. Estimación del Precio de los Servicios*, el Desarrollador actualizará el Pago Anual por Servicios Ofertado (PAS ofertado).
 - e. Si como resultado de la actualización de la Tarifa Anual Categoría 1, el PAS ofertado es menor o igual al Monto Máximo, entonces la Tarifa Anual Categoría 2 no se ajusta. En este caso, la información contenida en el nuevo Formato *PE-4a bis. Categorías de Tarifas para determinar el Pago de los Servicios* deberá considerarse como el que prevalezca para todos los efectos en la ejecución del Contrato como **Anexo 4 (Mecanismo de Pagos)** del Contrato.
6. Si como resultado de la actualización de la Tarifa Anual Categoría 1, el PAS ofertado es mayor que el Monto Máximo, entonces el Desarrollador disminuirá el monto de la Tarifa Anual Categoría 2, como se indica a continuación.
- a. En el Formato *PE-15. Programa de Disposición de los recursos financieros y programa de amortización de los contratos de financiamiento acorde a la carta de intención de los bancos*, el Desarrollador impactará la reducción de la Tarifa Anual Categoría 2 a un nivel que permita que el PAS ofertado sea igual o menor al Monto Máximo.

- b. En el *Formato PE-4c. Tarifa Anual Categoría 1 y Tarifa Anual Categoría 2 en términos nominales*, el Desarrollador actualizará las columnas relacionadas con la Tarifa Mensual 2 y la Tarifa Anual Categoría 2.
 - c. En los *Formatos PE-4a. Estructura del Pago Anual por Servicio, según Categoría de Tarifa y en el Formato PE-4a bis. Categorías de Tarifas para determinar el Pago de los Servicios*, el Desarrollador actualizará la columna que contiene la información relativa a la Tarifa Anual Categoría 2.
 - d. En el *Formato PE-4. Estimación del Precio de los Servicios*, el Desarrollador actualizará el Pago Anual por Servicios Ofertado (PAS ofertado).
 - e. Si el PAS ofertado es menor o igual al Monto Máximo, entonces el ajuste a la Tarifa T2 es suficiente. En este caso, la información contenida en el *Formato PE-4a bis. Categorías de Tarifas para determinar el Pago de los Servicios* deberá ser incorporada al **Anexo 4 (Mecanismo de Pagos)** del Contrato.
7. En caso de que para obtener el Cierre Financiero sea necesario actualizar la Tarifa Anual T1 y, en su caso, de la Tarifa Anual T2, el Desarrollador presentará ante el Instituto la solicitud de cambio correspondiente en un plazo no mayor a 10 (diez) días naturales contados a partir de la fecha de la firma de la ficha de admisión y compromiso del contrato de apertura de crédito simple (misma que se acompañará en copia simple).
8. La solicitud de cambio de la Tarifa Anual T1 y, en su caso, de la Tarifa Anual T2, a que hace referencia el numeral (7) anterior, deberá estar acompañada de los Documentos del Financiamiento definitivos y el Modelo Financiero Acordado de Cierre.
9. El Modelo Financiero Acordado de Cierre deberá reflejar los ajustes a la Tarifa T1 y, en su caso, a la Tarifa T2, y ser consistente con lo consignado en el documento que contiene la solicitud de cambio de la Tarifa Anual T1 y, en su caso, de la Tarifa Anual T2.
10. El Instituto revisará que el cambio de la Tarifa Anual T1 y, en su caso, de la Tarifa Anual T2, se haya realizado observando el procedimiento establecido para tal efecto en la Parte 1: Cálculo de los Pagos Por Servicios del **Anexo 4 (Mecanismo de Pago)** del Contrato y en el presente documento. Una vez realizada la mencionada revisión, en un plazo no mayor a 10 (diez) días naturales, contados a partir de la recepción de la solicitud de actualización de la Tarifa Anual T1, el Instituto entregará una copia de dicha documentación al Desarrollador con la leyenda “Procedente” o “Rechazado”, haciendo en este último caso mención de las razones del rechazo.

El Desarrollador presentará una nueva propuesta en la que subsane las causas del rechazo en un plazo no mayor a 5 (cinco) días naturales, siempre y cuando esto no exceda los plazos establecidos en la sección 6.9.4 Cierre Financiero del Contrato.