

881008

1
2ej



"formatio hominis"

UNIVERSIDAD FRANCO MEXICANA S. C.

INCORPORADA A LA U. N. A. M.

**ESTRUCTURA E INTERPRETACION CONTABLE Y
ADMINISTRATIVA DEL ARRENDAMIENTO
FINANCIERO PARA UNA COMPAÑIA
ARRENDADORA**

LIBRO CON
FOLIO 1500000

SEMINARIO DE INVESTIGACION

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

CONTADOR PUBLICO

P R E S E N T A :

MARIA MONICA DEL ROSARIO GARCIA FRIAS

México, D. F.

1991



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 está 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.

INDICE

	Pág.
INTRODUCCION.....	1
CAPITULO I	
I. GENERALIDADES SOBRE ARRENDAMIENTO.....	3
1.1 Antecedentes del Arrendamiento.....	4
1.2 Clases del Arrendamiento.....	10
1.3 Elementos del Arrendamiento.....	15
1.4 Condiciones Generales del Arren <u>da</u> <u>mi</u> ento Financiero.....	19
1.5 Caracterfsticas del Arrendamien <u>to</u> <u>Fi</u> nciero.....	22
1.6 Ventajas del Arrendamiento <u>Fi</u> -- <u>nc</u> iero.....	25
1.7 Contrato de Arrendamiento <u>Finan</u> <u>ci</u> ero.....	30
1.8 Ratificación y Pagará del Arren <u>da</u> <u>mi</u> ento Financiero.....	32
1.9 Tabla de Amortización del Arren <u>da</u> <u>mi</u> ento Financiero.....	34
CAPITULO II	
II. REQUERIMIENTOS PARA EL OTORGAMIENTO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....	68
2.1 Condiciones del Crédito.....	69

	Pág.
2.2 Análisis de los Estados Finan-- ciers del Cliente.....	73
2.3 Investigación de Crédito sobre Referencias Bancarias, Comercia <u>l</u> les y de Garantía.....	111
2.4 Estudio Legal de la Compañía.....	116
 CAPITULO III	
III. ASPECTO CONTABLE Y FISCAL DEL ARREN-	
DAMIENTO FINANCIERO..... 119	
3.1 Catálogo de cuentas.....	120
3.2 Registro del Contrato de Arren- damiento Financiero.....	149
3.3 Aspecto Fiscal del Arren- damiento Financiero	154
 CAPITULO IV	
CASO PRACTICO.....	161
CONCLUSIONES.....	197
BIBLIOGRAFIA.....	200

I N T R O D U C C I O N

I N T R O D U C C I O N

El presente trabajo trata de dar a conocer el gran desarrollo mostrado en los últimos años del arrendamiento financiero, que le permita al lector conocer el funcionamiento de una compañía Arrendadora en el otorgamiento de un crédito financiero, con sus procedimientos establecidos para la evaluación de dicha solicitud de crédito, el cual se basa para la toma de decisiones al momento de evaluar el crédito, así como las ventajas fiscales que se obtienen de un arrendamiento financiero.

El propósito del Arrendamiento Financiero es intervenir en la modernización del país, apoyando y estimulando la productividad y capitalización de las empresas y les permita elevar su nivel de competitividad a la escala de los patrones -- que se registran en el ámbito internacional.

Tratando de ser lo más apegada a la realidad; este trabajo se llevó a cabo mediante la investigación de campo en las Arrendadoras Financieras.

Con este seminario de investigación se trata de aportar una guía del trabajo desarrollado por las arrendadoras financieras en el otorgamiento de créditos.

El trabajo consta de los antecedentes, marco teórico y -- caso práctico.

C A P I T U L O I

GENERALIDADES SOBRE ARRENDAMIENTO

1.1 Antecedentes del Arrendamiento.

El origen del arrendamiento aún no ha sido precisado, ya que según datos de la antigua Babilonia, el arrendamiento comercial data desde hace 4,000 años A.C. aproximadamente, donde grababan en arcilla las operaciones de tipo comercial y -- mercantil que se realizaban.

También en Egipto los Faraones daban en arrendamiento la tierra a sus súbditos.

En Francia se comenzó a usar el rollo de papiro egipcio-- para sus operaciones comerciales, en donde existían familias-- cuya situación económica era aceptable, las cualidades otorga-- ban préstamos o arrendaban tierras, con el requisito de poder embargar anticipadamente las propiedades o cosechas, hasta -- por el monto total del adeudo.

Con el invento del papel, los Chinos dieron un gran im-- pulso al desarrollo del comercio, al emitir el papel moneda.

El arrendamiento financiero nació en la década de los -- cincuentas, con el nombre de leasing. En este país se consti-- tuyen las primeras empresas en celebrar dichos contratos.

Su nacimiento obedeció a necesidades financieras de los-- arrendatarios que, a través de este medio, obtenían la utili-- zación de bienes sin ser propietarios y con menor desembolso--

de fondos, principalmente para aquellos negocios que necesitaban constantemente obtener activos que les eran necesarios para su operación o producción, pero carecían de fondos suficientes para efectuar desembolsos fuertes, habiendo optado por la solución del arrendamiento.

Posteriormente, el éxito de este contrato y de las compañías que se dedicaban a celebrarlo hizo que este tipo de negocios se iniciara en otros países como Inglaterra, Francia, Alemania, Italia, Bélgica y España.

El arrendamiento es una de las alternativas más recientes en nuestro país, ya que data de 1961, cuando "Compañía Interamericana de Arrendamientos, S.A.", inició sus operaciones, año en que se convirtió en pionera de esta actividad en México.

Posteriormente surgieron otras arrendadoras financieras privadas y subsecuentemente los principales grupos Bancarios contaron con una arrendadora, en las cuales participaron como accionistas importantes bancos extranjeros.

En septiembre de 1975, Cfa. Interamericana de Arrendamientos, S.A., se integró al Sistema Serfin y a partir del 1o. de enero de 1976 el nombre fue cambiado al de Arrendadora Serfin, S.A. (A.S.S.A.).

En 1984 nuevamente hubo un cambio, al regresar al sector privado algunas empresas subsidiarias del sistema bancario, - quedando entre éstas, Arrendadora Serfín, S.A. cuyo nombre -- cambió al de Arrendadora Financiera Monterrey, S.A. (AFIMSA).

En nuestro país, esta actividad ha tenido un desarrollo paulatino a partir de 1964, debido a la preocupación de los - administradores financieros para la obtención de activos destinados a satisfacer sus necesidades para poder llevar a cabo los fines trazados, ya que los beneficia tanto financiera como económicamente, con la posibilidad de disponer tanto de -- bienes nacionales como extranjeros.

A partir de 1982, el arrendamiento se establece como contrato típico regulado por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares (LIC), hoy abrogada, bajo la denominación legislativa que las leyes fiscales ya habían adoptado: arrendamiento financiero. La vigente Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LOAAC) aboga la citada ley y regula el arrendamiento financiero casi en idénticos términos.

El siguiente cuadro nos muestra las cifras estimadas del monto de contratos financieros celebrados de 1961 a 1972.

<u>AÑO</u>	<u>IMPORTE ANUAL DE NUEVOS CONTRATOS</u>	<u>% APLICABLE SOBRE 1964</u>
1961	Creación de la Primer Compañía Arrendadora- profesional en México.	
1964	15,000	100%
1965	35,000	233%
1966	57,000	380%
1967	138,000	920%
1968	295,000	1,967%
1972	600,000	4,000%

En la actualidad como se observa en el cuadro anterior, conforme ha ido evolucionando el mundo financiero, existen -- Instituciones de Crédito y Financieras, que ofrecen al sector público y privado gran variedad de financiamientos.

Las arrendadoras propician el ingreso de grandes capitales a México, como préstamos. Las empresas que se dedican al arrendamiento financiero, han sido reconocidas en mercados de capitales en Europa, Estados Unidos, etc., como magníficos -- clientes.

Los bancos del exterior les suministran a las arrendadoras mexicanas, fuertes cantidades a largo o a mediano plazo.- Las arrendadoras son atractivas para el capital extranjero, - porque presentan excelentemente garantías para estas operaciones.

Los créditos extranjeros se canalizan a los industriales o empresarios, por medio de los contratos de arrendamiento financiero.

Dentro de las compañías arrendadoras particulares que se dedican exclusivamente a prestar esta clase de servicio, las cuales se sirven de los bancos extranjeros, para tener los re cursos suficientes para otorgar cualquier clase de arrendamiento y dar un mejor servicio, tenemos:

- 1.- Tiger Arrendadora, S.A. de C.V.
- 2.- Endasa, S.A. de C.V.
- 3.- Gray Hound Leasing, S.A.
- 4.- Itel de México, S.A.
- 5.- Volkswagen Leasing, S.A.
- 6.- Siamsa, S.A.
- 7.- Willys, S.A., etc.

También los grandes grupos bancarios mexicanos cuentan - con una empresa arrendadora para poder dar a sus clientes, -- una mayor variedad de servicios, como por ejemplo tenemos:

- 1.- Arrendadora Bancomer, S.A.
- 2.- Arrendadora Comermex, S.A.
- 3.- Arrendadora Serfin, S.A.
- 4.- Arrendadora Cremi, S.A. de C.V.
- 5.- Arrendadora Internacional, S.A.

y otras independientes como:

- 1.- Arrendadora Financiera Quadrum, S.A.
- 2.- Arenda, S.A. de C.V.
- 3.- Arrendadora Financiera Pragma, S.A. de C.V.
- 4.- Arrendadora Financiera Proactivos, S.A. de C.V.

Ahora bien, podemos decir que dentro de los bienes necesarios para la actividad de una empresa o industria, que son objeto de arrendamiento, tenemos entre los más comunes:

- 1.- Maquinaria, equipo industrial en general.
- 2.- Automóviles y camiones.
- 3.- Tractores, transporte naval y aéreo.
- 4.- Mobiliario y equipo de oficina.
- 5.- Equipo de computación.
- 6.- Fotocopiadoras.
- 7.- Equipo para la construcción.
- 8.- Equipos médicos y hospitalarios.
- 9.- Equipos para hoteles y restaurantes.
- 10.- Equipos periféricos, etc.

Esto es a grandes rasgos lo más común en arrendamiento, pero no siendo así lo único sujeto de arrendamiento ya que si se analizase el caso individual de algo que el cliente arrendatario quisiera arrendar aún no siendo algo usual, se podría canalizar para hacer de ello algo posible de arrendamiento.

1.2 Clases de Arrendamiento.

El arrendamiento es un contrato en el cual el arrendador entrega al arrendatario un bien por un periodo determinado de tiempo, mediante el pago de una renta previamente pactado en el mismo.

El Código Civil señala en el Art. 2398:

Hay arrendamiento cuando 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 goce un precio cierto.

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito señala en el Art. 25:

Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, 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 adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales.

Cabe señalar que debido a las diversas aplicaciones y características de los activos y a las variantes formas, de financiamiento, han surgido dos clases de arrendamiento en forma general:

A).- Arrendamiento Puro.

Por medio del Arrendamiento Puro se puede disfrutar de un activo fijo a largo plazo, celebrándose un contrato formal mediante el cual el propietario (Arrendadora), concede al cliente (Arrendatario) el derecho de utilizar los activos por un periodo de tiempo a cambio del pago de una renta, tiempo en el cual el arrendatario no va adquiriendo un derecho sobre la propiedad del bien rentado; pero si puede tener la opción al finalizar el periodo de comprar el activo, de lo contrario el arrendatario regresará al arrendador, el bien objeto del arrendamiento.

B).- Arrendamiento Financiero.

Una de las ideas fundamentales en toda empresa dinámica, consiste en considerar que todo bien utilizado por una unidad productiva debe generar, en el transcurso de su vida útil, un rendimiento superior a su costo.

Por lo general, este rendimiento se origina por el uso y utilización de los equipos, independientemente de quien sea el propietario de los mismos.

En el arrendamiento financiero, la empresa arrendadora es la propietaria del equipo durante la vigencia del contrato de arrendamiento, mientras que la empresa arrendataria ejerce la utilización del mismo, mediante el pago de un número determinado de rentas, cuyo monto se determina en el contrato de arrendamiento.

Una vez que la empresa arrendataria ha pagado las rentas convenidas, tiene derecho a adquirir el equipo, materia del contrato, en un valor simbólico, que por lo general es de --- \$1,000.00, del valor inicial.

Se establece pues de esta forma, entre arrendador y --- arrendatario, una relación de acreedor-deudor, ya que la empresa arrendadora de hecho está financiando un bien que será utilizado por la empresa arrendataria, quien a su vez, en virtud de que el valor residual u opción de compra fijado es meramente simbólico, será la propietaria del equipo al término del contrato.

El Artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, define el arrendamiento financiero de la siguiente forma:

Art. 15.- Arrendamiento financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

- 1.- Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien recibe el bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones:
 - a).- Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, -- que deberá ser inferior al valor de mercado del -- bien, al momento de ejercer la opción.
 - b).- Prorrogar el contrato por un plazo cierto, durante el cual los pagos serán por un monto inferior al -- que se fijó durante el plazo inicial del contrato.
 - c).- Obtener parte del precio por la enajenación a un -- tercero del bien objeto del contrato.
- 2.- Que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso o goce.
- 3.- Que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el contrato se celebre por escrito.
- 4.- Consignar expresamente en el contrato el valor del bien objeto de la operación y el monto que corresponda al pago de intereses.

B.1).- Arrendamiento Neto.

Es aquél en el cual al celebrarse un contrato, el arrendatario cubre todos los gastos que se originan en la adquisición del bien, como son: impuestos, gastos de importación, -- fletes y acarreos, gastos de reparación, póliza de seguros, - etc., y el arrendador sólo cubre el importe del bien que se - va a arrendar. Como ejemplo tenemos:

El arrendatario de un automóvil, en el cual el arrendador sólo cubre el costo del mismo y el arrendatario cubrirá - las reparaciones, mantenimiento, póliza de seguro, etc.

B.2).- Arrendamiento Global.

En esta modalidad todos los gastos anteriormente mencionados son cubiertos por el arrendador el cual los incluye dentro del total de rentas pactadas. Un ejemplo, el arrendamiento de maquinaria extranjera, que normalmente cubren cargos de importación, fletes, transporte, impuestos, etc.

B.3).- Arrendamiento Ficticio o Sale and Lease Back.

Normalmente esta clase de operaciones las realizan aquellas empresas que una vez saturadas sus líneas de crédito no tienen la posibilidad de obtener financiamiento, pero si tienen activos fijos propios del negocio, por lo tanto esta modalidad consiste en vender estos activos fijos (que le son nece

sarios para su actividad) a una compañía arrendadora, la cual a su vez, se los volverá a rentar a ellos mismos mediante el pago de una renta periódica a un plazo determinado.

Como se podrá observar esta es una operación para el --- arrendatario ya que puede recibir dinero en efectivo, el cual puede destinar a otro tipo de operaciones y aún cuando haya - dejado de ser el propietario del bien, tiene la posibilidad - de continuar utilizándolo mediante el pago de las rentas co-- rrespondientes.

1.3 Elementos del Arrendamiento.

El contrato es el convenio que crea, transfiere o modifi-- ca derechos y obligaciones; dentro del contrato de Arrenda--- miento Financiero y de acuerdo a la definición anterior, asf-- como a sus diferentes clases ya señaladas en el inciso 1.2, - existen dos elementos muy importantes sin los cuales no sería posible la realización del mismo, estos son:

- A).- Arrendador:
- B).- Arrendatario.

A continuación analizaremos quién es el Arrendador, ---- quién el Arrendatario, así como sus derechos y sus obligacio-- nes de cada uno.

A).- Arrendador.

Es aquella persona física o moral propietaria de los bienes que da para su uso y goce de éstos, mediante un precio -- cierto llamado renta durante un periodo de tiempo determinado y de los cuales conserva el título de propiedad.

Por lo tanto el Arrendador es una persona o empresa cuya función básica es la prestación de servicios profesionales entre los que se pueden mencionar:

- A.1).- Promueve, selecciona y clasifica a empresas sujetas de arrendamiento.
- A.2).- Realiza inversiones en bienes de capital que otorga en arrendamiento con la ventaja adicional de que conserva la propiedad del bien mientras que dure el contrato.
- A.3).- Obtiene recursos de instituciones nacionales y extranjeras para hacerlos llegar a empresas grandes, medianas y pequeñas.
- A.4).- Los costos y las condiciones de los recursos obtenidos por las arrendadoras permite ofrecer a los clientes planes de arrendamiento cuyas características financieras, son adecuadas para satisfacer las necesidades del Arrendatario.

A.5).- Para los fabricantes mexicanos de bienes de capital, las arrendadoras son un instrumento adicional de mercado, por lo que se ha considerado a las arrendadoras como factor económico.

A continuación señalaremos cuales son las obligaciones - que se derivan de un contrato de Arrendamiento Financiero para el Arrendador, éstas son:

- 1.- Entregar el bien en perfecto estado.
- 2.- Respetar el plazo inicial forzoso del contrato.
- 3.- Respetar el monto de las rentas estipuladas.
- 4.- Respetar a la terminación del contrato lo estipulado, como son:
 - Transferir la propiedad del bien mediante el pago de una cantidad determinada (opción de compra).
 - Prorrogar el contrato por un plazo determinado, en el cual las rentas serán por un monto inferior al que se fijó en el plazo inicial.
 - Participarle al Arrendatario en la enajenación a un tercero del bien objeto de contrato.
- 5.- Deberá señalarse en los contratos de Arrendamiento Financiero celebrados, la tasa de interés utilizada para fijar el importe de las rentas convenidas.

Como derechos derivados del contrato tenemos:

- 1.- Recibir el pago de las rentas pactadas.
- 2.- Conservar el título de propiedad del bien.
- 3.- Que el Arrendatario respete el plazo inicial forzoso del contrato.
- 4.- Asegurar el equipo rentado por cuenta del arrendatario, cuando éste no lo quiera asegurar.
- 5.- Revisar periódicamente el equipo dado en arrendamiento.
- 6.- Cobrar intereses moratorios en caso de mora.
- 7.- Pedir al Arrendatario que utilice el bien para el fin -- que fue arrendado.

B).- Arrendatario.

Se refiere a aquella persona que recibe un bien para su uso o goce mediante el pago de una renta, usualmente debe ser considerado un buen sujeto de crédito y debe plantear a la -- arrendadora una operación con un riesgo aceptable.

Entre sus derechos derivados del Contrato de Arrendamiento Financiero tenemos:

- 1.- Recibir el bien en perfecto estado.

- 2.- A la terminación del contrato, el Arrendador le deberá - de trasladar el bien, prorrogarle el contrato o venderlo a un tercero y tener participación en la enajenación.
- 3.- El Arrendador no podrá cancelar el contrato si el Arrendatario no incurriere en alguna falta que sea motivo de rescisión del mismo.

A continuación señalaremos cuales son sus obligaciones:

- 1.- Pagar la renta pactada.
- 2.- Respetar el plazo inicial forzoso del contrato.
- 3.- Darle el mantenimiento adecuado al bien.
- 4.- No subarrendarlo si no es autorizado por el arrendador.
- 5.- Asegurar el equipo arrendado.
- 6.- Utilizarlo para el fin por el que fue arrendado.

1.4 Condiciones Generales del Arrendamiento Financiero.

1.- Garantía. Se define como una responsabilidad asumida por un contratante, mediante la cual se ofrece un bien --- (prenda) que asegura o protege contra algún riesgo o necesidad.

En este caso no obstante que la primera garantía en un arrendamiento es la propia empresa y no el bien arrendado a mayor especialización o sofisticación del bien a arrendar, mayor será el grado de atención que sobre el particular se le dará en el estudio de crédito y en el análisis plan financiero. Cabe mencionar que el bien también es considerado como garantía.

2.- Por ser el arrendamiento un servicio de obtención de recursos, no cubre erogaciones (gastos) adicionales necesarios para el buen funcionamiento del equipo, siendo estos, -- por cuenta del cliente, como los que a continuación se mencionan:

A).- Contratación de un seguro para el bien.

B).- Mantenimiento del equipo.

C).- Registros, Licencias, Derechos, Multas, Honorarios, etc.

3.- El plazo que se establece desde el inicio es forzoso para ambas partes y únicamente se dará por terminado si -- existe incumplimiento de lo pactado, mediante rescisión de -- contrato, o por destrucción total del equipo en caso fortui--to, (previa indemnización de la compañía asegurada), por mu--tuo acuerdo por convenir a alguna de las partes (con cargo de penalización) mediante cancelación anticipada del contrato.

4.- La arrendadora no se hace responsable del funcionamiento del equipo, sino que en caso de falla o descompostura del mismo; la arrendataria deberá recurrir directamente con el proveedor. No siendo esto causa de incumplimiento en el pago de las rentas ni en cualquier otro pago requerido.

5.- En caso de pérdidas totales por casos fortuitos, la compañía aseguradora pagará la indemnización correspondiente al valor comercial del bien. De esta cantidad, la arrendadora se cobrará el saldo insoluto que se tenga a la fecha, máximos importes que se adeuden, entregando la diferencia en su caso a la arrendataria.

Si existiera alguna diferencia entre el total pagado por la compañía aseguradora y el saldo total, ésta deberá ser cubierta por la arrendataria.

En caso de pérdidas parciales se llevará el mismo procedimiento anterior, siguiendo el arrendamiento hasta su terminación con los equipos que queden vigentes.

6.- Término del contrato. Al concluir el plazo del venimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá optar por alguna de las opciones terminales siguientes:

A).- La compra de los bienes (el arrendatario o un tercero) a un precio inferior a su valor de adquisición marcado como comercial y simbólico, que quedará fijado en el contrato.

- B).- 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 del contrato.
- C).- A participar con la arrendadora en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato.

1.5 Características del Arrendamiento Financiero.

Dentro de las características de los contratos de arrendamiento financiero, podemos mencionar las siguientes:

A).- Tipo de Crédito.- Arrendamiento Financiero.

B).- Propiedad.

Valor del equipo.- valor sobre factura sin I.V.A.

El título del bien arrendado queda a favor del arrendador hasta que finalice el contrato.

C).- Tasa Variable.- Costo + Rendimiento.

Se tomará el C.P.P. (costo porcentual promedio) que este operando en la semana en que se elabore el contrato de arrendamiento; ya que el monto de este cete cambiará cada miércoles de cada semana.

D).- Forma de Pago.- Se estipulan rentas periódicas y mensuales.

E).- Plazo.- Es inicial, forzoso e irrevocable, puede ser de 12, 18, 24, 36 y hasta 48 meses.

F).- Monto de la Renta.-

1.- Una cantidad con la que la arrendadora recupera el costo del activo arrendado, una cantidad adicional que equivale a la utilidad que pretende obtener la arrendadora.

2.- Por lo tanto el total de los pagos pactados exceden del costo de adquisición del bien.

G).- Depósito.

En este tipo de contrato no es necesario el depósito, pero si el cliente quisiera dar una cantidad superior a la renta esto no se tomaría como depósito sino como una o - dos rentas anticipadas.

H).- Objeto Arrendado.

Lo constituye el equipo con sus refacciones y sus accesos.

I).- Opción de Compra.

Se establece un precio simbólico al bien y que normalmente es de 1% al 5% del valor original del bien arrendado, pero también la arrendataria podrá ejercer la opinión de

compra al finalizar el plazo del contrato a un valor sim
bólico, previamente establecido, la mayoría de las arren
dadoras actualmente estipulan dicha opción de -----
\$1,000.00.

J).- Seguros.

La arrendataria se obliga a contratar una póliza de segu
ro para cubrir todos los riesgos por daños y pérdida to-
tal o parcial del equipo.

Esta póliza deberá contratarse previamente a la firma --
del contrato con instrucciones de establecer (en caso de
ser contratada por la arrendataria) endoso preferencial-
e irrevocable a favor de la arrendadora.

K).- Mantenimiento.

Los gastos de mantenimiento y operación del equipo arren
dado serán por cuenta de la arrendataria.

L).- Gastos de Ratificación.

Por cada contrato elaborado la arrendataria pagará los --
gastos de corretaje y registro.

M).- Gastos de Contratación.

Por cada contrato elaborado la arrendataria pagará un im
porte correspondiente a cierto porcentaje (establecido -
por la arrendadora) sobre el valor del equipo por concep
to de gasto de elaboración de contrato, algunas veces --
llamado comisión del contrato o comisión por apertura de
línea de crédito.

Este tipo de arrendamiento en esencia equivale a una compra a plazos, los pagos de renta representan un medio para el financiamiento de dicha compra, siendo la naturaleza de la -- operación la adquisición del bien con la obligación inherente de pagar por el. La naturaleza de estos contratos es tal que el activo y el correspondiente pasivo deben mostrarse en el - balance general.

El arrendatario tiene el derecho, durante el periodo del contrato o al término, de adquirir el activo en propiedad mediante un desembolso que a la fecha de la firma del contrato debe ser sustancialmente más bajo que el valor del activo al momento en que la opción de compra se ejerza.

1.6 Ventajas del Arrendamiento Financiero.

Aunque hemos dado a esta investigación el enfoque desde el punto de vista del arrendador; es también importante señalar las ventajas para el arrendatario ya que esto recalca la importancia y la razón de ser de contar con otros instrumentos financieros acordes a esta época.

A continuación presento las ventajas:

A).- Desde el punto de vista del Arrendatario.

1.- Ventajas financieras.

- Contribuye al óptimo aprovechamiento del capital de trabajo, permitiendo a la empresa invertir sus recursos en áreas más productivas, lo que se traduce en un incremento del rendimiento sobre sus inversiones.

Dado que a través del arrendamiento financiero se financia el 100% del costo del equipo, no existen gravosos de desembolsos iniciales por parte del arrendatario, lo que contribuye a generar una mayor capacidad de compra.

- Significa una fuente adicional de financiamiento, al liberar o complementar sus líneas de crédito, sin exigir saldos compensatorios en cuentas.
- Reduce los riesgos de la inflación, al obtener en el presente bienes que serán pagados en el futuro a precios actuales.
- Mediante el arrendamiento la empresa puede, en casos específicos, incrementar su capital de trabajo mediante el arrendamiento de equipo que la compañía haya adquirido recientemente. (Lease Back).

2.- Ventajas de Servicio.

- Los trámites y requisitos son simples, por lo que es posible dar una rápida respuesta a la solicitud.
- Al conservar la arrendadora la propiedad del equipo, en la mayoría de los casos no se requiere contar con garantías adicionales.
- El financiamiento se otorga por el 100% del valor del equipo, en comparación con fórmulas de crédito que por lo general financian hasta el 80% solamente.

3.- Otras Ventajas.

- Desde el punto de vista fiscal, si bien la Arrendadora es la propietaria de los equipos arrendados, la empresa arrendataria es quien los deprecia conforme a las disposiciones fiscales vigentes, llevando a resultados la parte correspondiente a gastos financieros.
- Los plazos que se otorgan contemplan la vida útil del equipo y se adaptan a las necesidades de tesorería de la empresa arrendataria.
- La gama de equipos susceptibles de financiamiento es sumamente amplia: Bienes de capital en general, equipo de cómputo e industrial, equipo de transporte, etc.

- Al ser pagos iguales y sucesivos durante todo el plazo, la arrendataria tiene la posibilidad de calcular el impacto de las rentas en sus finanzas; permitiendo así presupuestar sus gastos anuales.
- El bien es propiedad de la arrendadora; pero fiscalmente la arrendataria, reconocerá una parte como monto original de la inversión.
- No limita la contratación de nuevos créditos u otras --- fuentes de financiamiento.
- Da financiamiento a precios de contado, con descuentos - sobre los precios de lista.
- Con el pago de rentas se va adquiriendo paulatinamente - la propiedad o los bienes arrendados.

B).- Desde el punto de vista del Arrendador.

Es vital conocer las ventajas, así como las desventajas que ofrece un sistema de arrendamiento ya que existe una interesante alternativa para los arrendatarios en la satisfacción de sus necesidades, para las arrendadoras de este aspecto dependen sus costos de operación y las utilidades que se puedan obtener.

Podemos decir que las arrendadoras funcionan con las siguientes ventajas con relación al Arrendamiento Financiero:

- 1.- La arrendadora conserva la propiedad del activo mientras dure el contrato.
- 2.- Al operar con altos intereses (entre un 25% y 28%) que son aceptados por los arrendatarios, con lo que obtienen una adecuada productividad derivada de las operaciones - propias de su actividad.
- 3.- Otra ventaja muy importante con la que cuentan las arrendadoras financieras, es que debido a su estructura financiera tiene mayor flexibilidad para obtener los recursos necesarios para su operación, ya que le permite tener acceso a los mercados de capital en mejores condiciones.

La experiencia que se ha observado en las arrendadoras mexicanas es financiarse con una proporción de pasivo de un 80% a un 85%; frente a un 15% ó 20% de capital propio.

- 4.- Lo que financian las arrendadoras es generalmente bienes de activo fijo que por su naturaleza productiva son auto liquidables, no pensando en la capacidad de endeudamiento del arrendatario.

Aunque una compañía arrendadora opera con ventajas, también existen algunos puntos a considerar, por lo cual se mencionarán los más importantes:

- 1.- Las cuentas por cobrar, en algunos casos su recuperación es mucho más lenta de lo normal.
- 2.- Se puede contemplar que en algunas ocasiones las arrendadoras pueden estar fuera del mercado competitivo, debido a los altos intereses con los que opera, ya que algunas veces dichos intereses son menores en las Instituciones Bancarias.
- 3.- Hay que estar conscientes de que una compañía arrendadora tiene que buscar la obtención de recursos para financiar las propiedades de activo, dentro del tipo de operación que proporciona a las demás empresas, por lo cual se hace imperiosa la necesidad de elaborar sus planes de arrendamiento, considerando todos los factores que en un momento dado, le puedan afectar en forma considerable su estructura financiera, lo que consecuentemente se traduce en una desventaja para ellas, al servicio que ofrecen.

1.7 Contrato de Arrendamiento Financiero.

El Arrendamiento Financiero es un contrato por medio del cual se obliga a una de las partes (arrendador) a entregar un bien, sea este mueble o inmueble a un precio previamente pactado e irrevocable por ambas partes, al final del cual deberá trasladar su dominio (propiedad) a la otra parte (arrendata--

ria) a cambio de un pago previamente pactado que deberá ser menor al final en libros del bien y que se establece en el -- contrato o bien volvérselo a rentar a cambio de una renta mucho menor a la pactada anteriormente.

Otra opción a realizar al final, es enajenar el bien a -- una tercera persona y repartir el monto de la enajenación entre ambas partes correspondiéndole al arrendatario una por-- ción mayor.

Jurídicamente el Contrato de Arrendamiento Financiero no ha sido aún definido, tiene semejanza con los siguientes contratos: el de Compra-Venta y el de Arrendamiento, el de Compra-Venta con reserva de dominio y el de Ventas en Abonos pero es importante señalar que el contrato de Arrendamiento Financiero existe la transmisión paulatina de la propiedad.

El Contrato de Arrendamiento Financiero es un contrato -- suigeneris que se puede agrupar dentro de los conocidos "Inno minados" puesto que es en principio al menos la yuxtaposición de dos contratos regulados por la legislación civil: El de -- Arrendamiento y el de Compra-Venta.

En él se obliga a una de las partes a entregar una cosa, mueble o inmueble durante un plazo previamente pactado, al final del cual deberá trasladar su dominio a la otra parte a -- cambio de un precio simbólico establecido en el propio contrato o bien volvérselo a rentar a cambio de una renta mucho me-

nor o en una posibilidad más, enajenarlo a un tercero y repartir el precio obtenido entre ambas partes correspondiendo al arrendatario la opción más significativa. La otra parte se obliga a pagar las cantidades estipuladas como renta las cuales se documentan con títulos de crédito a favor de la arrendadora y en el caso de ejercer su opción de compra el precio previamente pactado, que es, como antes se dijo, simbólico o sea menor al precio de mercado.

Después de la amplia definición de dicho contrato, se muestra el formato de un contrato de Arrendamiento Financiero, al cual no se le puede considerar único, ya que existen variaciones de acuerdo al tipo de arrendamiento deseado, el cual es usado en las arrendadoras. (Ver anexo 1)

1.8 Ratificación y Pagaré del Arrendamiento Financiero.

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, señala en su Art. 25:

Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros Registros que las leyes determinen.

Con lo anterior se entiende que el propósito de la ratificación es dar un carácter legal y válido para el contrato de arrendamiento financiero ante un corredor público.

Dicha Ley en su Art. 26, señala lo siguiente:

La arrendataria podrá otorgar a la orden de la arrendadora financiera, uno o varios pagarés, según se convenga, cuyo importe total corresponda al precio pactado, por concepto de renta global, siempre que los vencimientos no sean posteriores al plazo del arrendamiento financiero y que se haga constar en tales documentos su procedencia de manera que queden suficientemente identificados.

La transmisión de esos títulos, implica en todo caso el traspaso de la parte correspondiente de los derechos derivados del contrato de arrendamiento financiero y demás derechos accesorios en la proporción que correspondan.

En el pagaré, el arrendatario se compromete a pagar a la arrendadora tanto el impuesto al valor agregado por el costo de adquisición y por el número de pagos parciales mensuales y consecutivos por concepto de rentas a partir de la fecha pactada cada mes; en dicho pagaré también se asentarán los puntos porcentuales adicionales por mora por parte del arrendatario si se diese el caso.

Una vez comprendidas las funciones tanto de la ratificación como del pagaré se presentan a continuación los formatos de los mismos. (Ver anexos 2 y 3)

1.9 Tabla de Amortización de Arrendamiento Financiero.

La tabla de amortización de arrendamiento, es el documento en el cual se muestra el comportamiento matemático y financiero de dicho arrendamiento en el cual podemos observar cómo se van amortizando cada uno de sus elementos hasta llegar finalmente a la opción de compra meramente significativa.

En dicho documento tenemos los datos principales para el cálculo financiero del arrendamiento, como: el número de contrato, el nombre del arrendatario, descripción del equipo --- arrendado, la tasa de contrato, la tasa líder, el valor del equipo, el plazo del contrato, el periodo de revisión, el iva costo, el iva renta y clave de pago (ya sea rentas anticipadas o vencidas).

Después nos encontramos ya con el desglose de la amortización del arrendamiento y entre los conceptos más importantes tenemos:

Amortización del periodo, donde se puede observar cómo se va disminuyendo el valor del equipo; y este comportamiento también se verá reflejado en el Saldo de Valor del Equipo o Saldo de Capital.

Intereses del periodo, donde se puede observar cómo se - van aplicando renta tras renta los intereses y este comportamiento también se verá reflejado en el Saldo de Intereses.

Con los conceptos anteriormente mencionados se verá afectado el saldo de Rentas por Devengar, que está representado - por Pago de periodo; entendiéndose éste como el resultado de - sumar los intereses del periodo y la amortización del periodo.

ANEXO: 1

PERSONALIDAD Y GENERALES DEL CONTRATO NO. _____

ARRENDADORA FINANCIERA QUADRUM, S.A. DE C.V., Organización Auxiliar del Crédito, es una sociedad legalmente constituida según escritura No. 6,859 de fecha 20 de abril de 1990- celebrada ante la fe del Notario Público No. 146 del Distrito Federal, Lic. Ana de Jesús Jiménez Montañez, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito-Federal bajo folio mercantil No. 129,648 de fecha 10. de junio de 1990. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público le otorgó concesión para operar como Arrendadora Financiera, Organización Auxiliar del Crédito, y está representada indistintamente en este acto por el Sr. Jorge Bravo Anaya o por el Sr. José María Alcántara Jiménez.

El Sr. Jorge Bravo Anaya es apoderado de Arrendadora Financiera Quadrum, S.A. de C.V. y tiene acreditada su personalidad según consta en el testimonio de la escritura pública - No. 7,009 del 23 de mayo de 1990 otorgada ante el Notario Público No. 146 del Distrito Federal, Lic. Ana de Jesús Jiménez Montañez, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo folio mercantil No. -- 129,648 de fecha 27 de julio de 1990, y quien por sus generales manifestó ser de nacionalidad mexicana de fecha de naci--

miento 29 de enero de 1944, estado civil casado y con domicilio en Jaime Balmes No. 11, Torre "D", 1er. Piso, Colonia Los Morales 11510, México, D.F.

El Sr. José María Alcántara Jiménez es apoderado de ---- Arrendadora Financiera Quadrum, S.A. de C.V. y tiene acreditada su personalidad según consta en el testimonio de la escritura pública No. 7,009 del 23 de mayo de 1990 otorgada ante el Notario Público No. 146, del Distrito Federal, Lic. Ana de Jesús Jiménez Montañez, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo folio mercantil No. 129, 648 de fecha 27 de julio de 1990, y quien por sus generales manifestó ser de nacionalidad mexicana, de fecha de nacimiento 6 de julio de 1960, estado civil casado y con domicilio en Jaime Balmes No. 11, Torre "D", 1er. Piso, - Colonia Los Morales 11510, México, D.F.

ARRENDADORA FINANCIERA QUADRUN, S.A. DE C.V.

Organización Auxiliar del Crédito

Jaime Balmes No. 11, Torre "D", Piso 1

Plaza Polanco, C.P. 11510, México, D.F.

R.F.C. AFQ9004204SO

CANACO NO.: 187350

Número de Cuenta: _____ Fecha de Iniciación _____ de _____ de 19__

Número de Contrato AF _____ Fecha de Terminación _____ de _____ de 19__

Contrato de Arrendamiento Financiero que celebra por una parte Arrendadora Financiera Quadrun, S.A. de C.V., Organización Auxiliar del Crédito, representada indistintamente en este acto por _____

a quien en adelante y para efectos del presente contrato se le denominará la Arrendadora, por una segunda parte, el (los) señor (es) _____ y

_____ en representación de _____

a quien en lo sucesivo y para los efectos de este contrato, se le denominará la Arrendataria y de una tercera parte el -- (los) señor (es) _____ y

_____ representando a _____

a quien (es) se le (s) designará como Obligado (s) Solidario-(S) de la arrendataria, y manifestaron: que vienen a celebrar

el presente Contrato de Arrendamiento Financiero, el cual sujetan el tenor de las siguientes:

C L A U S U L A S

I. OBJETO DEL CONTRATO: La arrendadora por medio del presente Contrato da en Arrendamiento Financiero a la arrendataria el (los) bien (es) que expresamente se describe (n) a continuación y el (los) cual (es) conoce (n) plenamente toda vez que ha seleccionado al proveedor y autorizado las condiciones de compra de dicho (s) bien (es).

Asimismo, formarán parte integral del presente contrato-cualesquier mecanismo refacción, pieza o implemento que sea incorporado por el arrendatario a (l) (los) bien (s) en arrendamiento los cuales quedarán en beneficio de la arrendadora.

II. CONDICIONES GENERALES

BIEN (ES) ARRENDADO (S):

RENTA			
Importe Renta Global	Periodicidad	Número	Importe cada Pago

Día de Pago Tipo

Tasa base

OPCION DE COMPRA			
Total Importe	No. Pagos	La opción de compra se ejercerá mediante	
OTRAS CONDICIONES			
Costo Original	Tipo Moneda	Comisiones	
Carga Financiera Base		Tasas Nomal/Moratorio	
DEPOSITO (S)			
Importe	I.V.A.	No. de Pagos	Aplicable a:
IMPUESTOS			
Sobre el Costo de Adquisición		Por cada Pago a Renta	
Sobre la Carga Financiera		Sobre el Global	

Queda convenido como renta total por el término fijo y forzoso del presente contrato la cantidad que señala como importe de renta global.

S E G U R O

La Arrendadora contratará por su cuenta, con cargo a la Arrendataria, resultando como primer beneficiario la Arrendadora, los seguros que fueren necesarios para cubrir los riesgos por daños o pérdidas de los bienes, así como las responsabilidades civil y profesionales por daños a terceros que puedan causarse por el uso, explotación y goce de los mismos, en sus personas o en sus propiedades.

En el caso de daños a los bienes de terceros, la Arrendataria será responsable de cubrir la totalidad de las cantidades que fueran necesarias para indemnizar a los daños, cubrir los gastos de reparación de (el) (los) bienes) y las demás responsabilidades que pudiera tener la Arrendadora, en la medida en que las indemnizaciones pagadas por las compañías aseguradoras fueren insuficientes.

III. TERMINO DEL CONTRATO: El término del presente contrato es el que se ha establecido al principio de este instrumento y será forzoso para ambas partes.

IV.- FORMA DE PAGO DE LA RENTA: En el cuadro que aparece en la cláusula II del presente documento, en el capítulo correspondiente a renta, se estipula la renta global, misma que será determinable conforme se establece en el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito. La Arrendataria deberá cubrir puntualmente con los pagos parciales a renta en la forma que ha quedado estipulada, los cuales deben ser pagados precisamente en el domicilio de la Arrendadora, en el horario que ésta fije para tal efecto sin necesidad de gestión de cobro alguno.

Salvo pacto en contrario la primera parcialidad a renta deberá pagarse precisamente en la fecha de iniciación --

del presente contrato y las subsecuentes el mismo día de cada período pactado, mientras se encuentre en vigor el presente contrato.

Asimismo, en el caso de que el pago de la renta correspondiente se hubiese pactado en dólares norteamericanos se estará a lo dispuesto por los artículos 78 y 359 del Código de Comercio en vigor, así como por el previsto -- por el artículo 80. de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.

Variación de renta: la renta del presente contrato es - determinable, por lo que las partes convienen en que el importe de cada pago se ajustará conforme a las modificaciones que sufra la tasa base pactada, que aparece en la cláusula II del presente contrato en la fecha de revisión, respecto a la tasa base vigente al vigésimo día del segundo mes inmediato anterior de que se trate. El incremento o decremento que sufra se aplicará al costo - no amortizado por la Arrendadora de (1) (los) Bien (es)- objeto de este contrato. Dicho costo no amortizado se - determinará de la diferencia entre el costo original de (1) (los) Bien (es) y las parcialidades de renta devengadas, hasta esa fecha, después de descontar la porción de intereses calculada de acuerdo a la tasa de interés normal. Tanto la tasa original como la tasa de interés normal son las que se señalan en el recuadro de la cláusula II de este contrato.

Para el caso en que la tasa de interés normal indicada - en la cláusula II del presente contrato se determine mediante la multiplicación de la tasa base por un factor - fijo, la variación a la renta se obtendrá de multiplicar dicho factor por el resultado de lo establecido en el párrafo que antecede.

La variación en renta que se ha determinado de acuerdo a lo estipulado en los párrafos precedentes, afectarán (n) la (s) subsecuente (s) parcialidad (es) de renta comprendida (s) en el periodo de revisión señalado en la cláusula la II del presente contrato.

"ALTERANTIVAS DE LA TASA BASE"

La alternativa de tasa base aplicable al presente contrato es la que quedó establecida en el recuadro correspondiente de la cláusula II. Dicha alternativa pactada es sólo una de las tres que se mencionan y definen a continuación:

1.- ALTERANTIVA DEL COSTO PORCENTUAL PROMEDIO "CPP"

Para el caso de que la tasa base pactada sea "CPP", se - aplicará la tasa costo porcentual promedio de captación- que dé a conocer Banco de Mexico vigente la última semana de cada mes.

2.- ALTERNATIVA DE "CETES"

Para el caso de que la tasa base pactada sea "CETES", se aplicará la tasa primaria de rendimiento al vencimiento de la última emisión de los certificados de Tesorería de la Federación a plazo de 28 días o el plazo más cercano, que se haya efectuado a más tardar el día 20 del segundo mes inmediato anterior a la (s) parcialidad (es) de renta (s) que se revisa (n).

3.- ALTERNATIVA DE "LIDER"

Para el caso de que la tasa base pactada sea "LIDER", se tomará la tasa que resulte mayor de comparar la tasa primaria de rendimiento de los siguientes instrumentos: tasa de rendimiento primario de "CETES" a plazo de 28 días, tasa de rendimiento primario de "CETES" a plazo de 91 -- días equivalente a una tasa a plazo de 28 días, tasa de rendimiento primario de los Bonos de Desarrollo de la Federación "BONDES", tasa primaria de rendimiento promedio de Aceptaciones Bancarias emitidas por las principales - instituciones bancarias del país, tasa primaria de rendimiento de los Pagaré Bancarios para personas morales a plazo de 28 días de las principales instituciones bancarias del país. La tasa "LIDER" será determinada el día 20 del segundo mes inmediato anterior a la (s) parcialidad (es) de renta (s) que se revisa (n).

Si por cualquier motivo no se pudiera determinar la tasa aplicable a cualquiera de las alternativas antes descritas, la Arrendadora utilizará la tasa máxima autorizada para personas morales para depósito bancarios que exista en ese momento en el mercado y a la que la Arrendataria quedará sometida expresamente.

Independientemente de que la renta global se ajuste en mayor o menor cantidad, conforme a lo arriba pactado la Arrendataria y su (s) Obligado (s) Solidario (s) se obliga (n) a pagar a La Arrendadora el monto de la nueva renta que se determine.

El importe de la nueva renta será el que indique el estado de cuenta que se elaborará conforme a lo antes señalado, siendo éste el único aviso que deberá proporcionar a la Arrendadora.

La Arrendadora podrá optar, en caso de que el ajuste de renta redunde en un aumento de entre ella:

A).- Efectuar la sustitución del pagaré suscrito por La Arrendataria y su (s) Obligado (s) Solidario (s).

B).- Dejar el pagaré original en vigor.

La suscripción de nuevos pagarés o su sustitución, en ninguna forma implica renovación del Contrato de Arrendamiento y tampoco constituye pago o recibo de renta. El-

beneficiario sólo podrá descontar, dar en prenda o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de este contrato con las personas de las que reciba financiamiento, de conformidad con la fracción VIII del artículo 24 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la Cesión de las Obligaciones y Derechos correspondientes.

V.- DEPOSITO: La cantidad que ha sido entregada como depósito podrá ser aplicada a la opción de compra, siempre y cuando La Arrendataria no tenga adeudo alguno para con La Arrendadora, en la inteligencia de que si no ejercita la opción de compra referida en los términos de este contrato, dicho depósito será aplicable a favor de la Arrendadora como pena convencional, salvo que las partes manifiesten su conformidad con ejercer alguna otra de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en cuyo supuesto dicha suma se seguirá conservando en depósito.

Ahora bien, para el caso que la cantidad entregada como depósito sea aplicable a renta global, dicha suma se aplicará a el (los) último (s) pago (s) de renta.

VI.- APLICACION DE PAGOS: Al momento de realizarse los pagos generados con motivo de los adeudos derivados del presente contrato, La Arrendadora entregará a La Arrendataria un recibo que ampare única y exclusivamente la cantidad que se ha liquidado, y el cual no hará presumir que se han liquidado adeudos anteriores, toda vez que La Arrendadora hará la aplicación de pago correspondiente.

VII.- PAGARE: La Arrendataria suscribirá uno o varios pagarés a favor de La Arrendadora con tantos pagos parciales como los que deberá de realizar, en la inteligencia de que su suscripción no implica el pago de la renta derivada del presente contrato, ni constituye recibo de ella.- La Arrendadora podrá descontar, dar en prenda o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de este contrato con las personas de las que reciba financiamiento, de conformidad con la fracción VIII del artículo 24 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para la Cesión de las Obligaciones y Derechos correspondientes.

En el caso de que en el o los pagarés suscritos por la Arrendataria se incluyere (n) la (s) cantidad (es) correspondiente (s) a la opción de compra, deberá de entenderse que el suscriptor ha manifestado de antemano expresamente su voluntad y se obliga a ejercitarla al venci-

miento del contrato, siempre y cuando se encuentre al co
rriente en sus pagos y cumplido con las obligaciones a -
su cargo.

VIII.- INTERES MORATORIO: En caso de falta de pago oportuno de cualquier cantidad que deba ser cubierta por La Arrendataria de conformidad con el presente contrato, ésta pa
gará intereses moratorios sobre los importes adecuados - según lo estipulado bajo el título "MORATORIO" en la clá
sula II anterior, en puntos porcentuales arriba de - la tasa indicada como tasa base de este contrato vigente al día 20 del mes inmediato anterior. Asimismo en caso de que no pudiera determinarse la tasa base, se aplicará la alternativa de tasa base según lo indicado en la clá
sula IV anterior.

IX.- CESION O GARANTIA: La Arrendadora queda autorizada ex
presamente para ceder, dar en garantía o traspasar los - derechos emanados del presente contrato, previa autoriza
ción de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. La Arrendataria por su parte no podrá ceder, traspasar o tr
dar en garantía los derechos y obligaciones derivadas de este contrato, sin autorización expresa y por escrito de parte de La Arrendadora, así como tampoco podrá subarren
dar, vender, pignorar, gravar o transmitir la posesión - parcial o total en cualquier forma de (l) (los) bien (es) arrendado (s). La violación por parte de la Arrendata-

ria a las prohibiciones anteriores, será causa de rescisión del presente contrato y además se obliga a cubrir a la Arrendadora los daños y perjuicios que ésta sufiere por dicho concepto.

X.- TERMINACION DEL CONTRATO Y OPCIONES: La Arrendataria deberá de comunicar por escrito a la Arrendadora con anticipación mínima de 30 días al vencimiento del plazo forzoso de este contrato, si desea ejercitar la opción de compra señalada en el cuadro que aparece en la cláusula II del presente respecto de (1) (los) bien (es) arrendado (s), en cuyo caso, y siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, podrá adquirir el (los) bien (es) arrendado (s) mediante el pago de la (s) cantidad (es) pactada (s).

ARRENDADORA

ARRENDATARIO

En caso de que la Arrendataria no haga uso de la opción de compra a que se refiere el párrafo anterior y optare por la venta de los bienes a un tercero, dicha Arrendataria deberá instruir por escrito a la Arrendadora los términos y condiciones de la venta y su participación en la misma. En ningún caso la participación de la Arrendadora será inferior al importe señalado como opción de compra.

Si la Arrendadora no recibe dentro del plazo señalada en esta Cláusula la comunicación respectiva inclusive de -- prórroga, por parte de la Arrendataria, precluirá su derecho y ésta queda obligada a seguir pagando por concepto de uso y goce mensual una cantidad igual a la de los pagos parciales a que este Contrato se refiere, así como a pagar los impuestos y seguros derivados del mismo hasta en tanto haga entrega de (l) (los Bien (es) arrendado (s) y la Arrendadora se de por recibida a su entera satisfacción de (l) (los) mismo (s). La entrega antes citada deberá realizarse precisamente en el domicilio de la Arrendadora, corriendo a cargo de la Arrendataria los gastos que resulten por el traslado, desmontaje, embalado, o desocupación de lo arrendado en caso de tratarse de bienes inmuebles.

La opción de compra a que hace referencia la presente -- cláusula, deberá ser ejercida precisamente en la fecha y

en las condiciones estipuladas en el recuadro de la cláusula II.

XI.- OBLIGADO SOLIDARIO: La (s) persona (s) indicada (s) al principio de este Contrato con la calidad que ha (n) justificado, manifiesta (n) que tiene (n) interés en la celebración del presente Contrato, y en este acto se constituye (n) Obligado (s) Solidario (s) de la Arrendataria y se obliga (n) indistintamente con esta última al fiel y puntual cumplimiento de las obligaciones contraídas -- por medio del presente hacia la Arrendadora, obligándose en los términos de los artículos 1987, 1988 y 1995 del Código Civil vigente para el Distrito Federal y sus correlativos en el interior de la República. Si por algún motivo la Arrendataria llegare a solicitar la renovación o la concesión de prórroga del presente Contrato, el --- (los) Obligados Solidario (s) deberán consentir por escrito la continuación de su obligación para la Arrendataria, y en caso de negarse a dar su aval, será causal de no prorrogar o renovar este Contrato.

XII.- FUNCIONAMIENTO: La Arrendataria deberá pagar por su cuenta las reparaciones, refacciones, fuentes de energía, licencias, permisos o registros que sean necesarios para el funcionamiento correcto y normal de (1) (los bien (s) y solicitará por escrito a la Arrendadora su consentimiento para adaptar o instalar cualesquier accesorio que

cambiare la función original que debe (n) desempeñar dicho (s) bien (es). La Arrendadora cede a la Arrendataria por el término del presente contrato, cualquier garantía o servicio a que tenga derecho por parte de (l) - (los) vendedor (es) de (l) (los) bien (es) dado (s) en arrendamiento, y por lo tanto, autoriza a la Arrendataria para que los obtenga exclusivamente del vendedor o fabricante a menos que otorgue autorización escrita de otro, con la aclaración de que si dicha garantía o servicio no fueren gratuitos su costo será cubierto por la Arrendataria, toda vez que esta última conoce perfectamente el (los) bien (es) arrendado (s) y autorizó expresamente a la Arrendadora su adquisición.

La omisión de la Arrendataria en obtener o conservar en vigencia las licencias, permisos o registros, constituye causa de rescisión de este contrato. La Arrendadora si así lo conviniere, podrá suplir los pagos necesarios a efecto de mantenerlos en vigor, obligándose la Arrendataria a restituirlos a la Arrendadora.

XIII.- MULTAS: Serán a cargo de la Arrendataria todas las multas o sanciones impuestas por las autoridades competentes, derivadas del uso de (l) (los) bien (es) arrendado (s).

- XIV.- TRAMITES: La Arrendataria se obliga a realizar todos los trámites que sean necesarios para obtener permisos, licencias o registros que se requieran para el buen funcionamiento del (los) bien (es) arrendado (s).
- XV.- DOCUMENTACION: La Arrendadora conservará en su poder toda clase de documentación original que acredite la propiedad del (los) bien (es) arrendado (s), como son factura (s), de impuestos de cualesquier naturaleza, (boletas de pago del impuesto para el uso o tenencia de automóviles), pedimentos de importación, etc. La Arrendataria se obliga a pagar cualquier impuesto que cause el (los)-bien (es) arrendado (s), debiendo entregar a la Arrendadora el comprobante correspondiente, quien lo devolverá a la Arrendataria al cumplir el plazo forzoso del contrato siempre y cuando sea ejercitada la opción de compra.- Asimismo, la Arrendataria queda obligada a proporcionar a la Arrendadora copia fotostática de las tarjetas de circulación y/o cualquier otro documento necesario requerido por las autoridades, de acuerdo con el uso que dé a (l) (los), bien (es) objeto del arrendamiento.
- XVI.- INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones contraídas por la Arrendataria a través del presente contrato, inclusive la falta de pago oportuno de una o más de las parcialidades estipuladas en la cláusula II o respectivo anexo, en su caso, del presente

contrato, así como de cualquier otro cargo que se haga a la Arrendataria será motivo para que se den por vencido-anticipadamente los pagos por vencer a dicha fecha: así como el pagaré o pagarés que los documento y consecuentemente, la Arrendadora según le conviniere, podrá exigir-judicial o extrajudicialmente el pago total del adeudo -insoluto, o bien demandar la rescisión del presente contrato, así como la devolución y posesión de (1) (los)---bien (es) arrendado (s) y consecuencia inherentes a dicha rescisión.

Asimismo, desde este momento se pacta que la Arrendadora podrá optar por cualesquiera de los procedimientos indicados en el párrafo que antecede, estableciendo entre --otros, los siguientes supuestos como causa de rescisión:

- a).- Si la Arrendataria no conserva lo arrendado en buenas condiciones de mantenimiento y funcionamiento.
- b).- Si la Arrendataria solicitare o le solicitasen someterse a procedimiento de concurso, quiebra o suspensión de pagos.
- c).- Si la Arrendataria es declarada en estado de concurso, quiebra o suspensión de pagos.
- d).- Si el (los) bien (es) propiedad de la Arrendataria, son objeto de embargo o cualesquier otro mandato ju

dicial o gravamen, que por su cuantía haga peligrar el pago de la renta del presente contrato.

- e).- Tratándose de personas morales, si la Arrendataria inicia procedimiento para disolver o liquidar la -- misma.
- f).- Si la Arrendataria celebra convenios para compensar acreedores embargantes sin autorización escrita a -- la Arrendadora.
- g).- Si la Arrendataria celebra cesión de bienes o derechos con sus acreedores sin consentimiento escrito de parte de la Arrendadora.
- h).- Si la Arrendataria fuese una asociación civil, o -- bien una sociedad civil o mercantil y se transforma se.
- i).- Si la Arrendataria en alguna forma o título enajena re o transmitiere sustancialmente sus activos y con secuentemente peligrara el pago de la renta y sus -- consecuencias derivadas del presente contrato.
- j).- En el caso de reclamaciones obreras de carácter individual o colectivo que puedan afectar el buen fun cionamiento o conservación de (l) (los bien (es)).

k).- Por destinar el (los) bien (es) a un uso o finalidad distinto (s) al uso normal que le (s) corresponde.

Si la Arrendadora optare por rescindir el presente contrato, la Arrendataria, deberá entregar a su legítimo -- propietario el (los) bien (es) arrendado (s), en perfecto estado de conservación y mantenimiento, así como a liquidar todos y cada uno de los pagos insolutos a renta.

XVII.- PROCEDIMIENTO MERCANTIL: Expresamente convienen las partes, que por tratarse de un contrato de naturaleza -- mercantil, atento a lo establecido en los artículos 47 y 48 de la Ley General de Organizaciones y Actividades -- Auxiliares del Crédito y los artículos 75 fracción I, -- 1050, 1051, 1052 y 1055 del Código de Comercio en vigor, se someten al procedimiento mercantil y a lo establecido en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxi-- liares del Crédito, por lo que las acciones que se deriven del presente contrato serán ejercitadas tanto por la Arrendadora como por la Arrendataria, en su caso y según procedan en la vía ordinaria o ejecutiva mercantil, sien-- do los Códigos Civiles del Distrito Federal, así como -- sus respectivos Códigos de Procedimientos Civiles, los -- que tendrán aplicación supletoria a la legislación mer-- cantil y ley mencionada.

XVIII.- RESPONSABILIDAD CIVIL: Serán por cuenta exclusiva - de la Arrendataria, todos y cada uno de los gastos que - por concepto de daños causados a terceras personas cau- se (n) el (los) bien (es) dado (s) en arrendamiento o el (los) mismo (s) durante la vigencia del presente contra- to. Asimismo la arrendataria será responsable del pago- para resarcir el daño causado a terceros proviente de al gún acto ilícito o accidental.

Las partes establecen que independientemente de la causa que lo origine si por algún motivo la Arrendataria se -- viera privada por tercera persona o alguna autoridad com petente del uso o goce temporal de (l) (los bien (es) -- arrendado (s), ese hecho no implica que se suspendan los pagos parciales correspondientes, los cuales deberán ser liquidados puntualmente en los términos y condiciones -- convenidos en el presente contrato. Similar situación - prevalecerá si por algún motivo el (los) bien (es) arren dado (s) resulta defectuoso o bien con vicios ocultos o- se encuentre (n) en reparación de cualquier índole.

XIX.- IMPUESTOS: La Arrendataria se obliga a pagar todos y- cada uno de los impuestos, aportaciones de seguridad so- cial y/o derechos que cause o llegare a causar el presen te contrato durante su vigencia, así como aquellos que - cause o llegare a causar el (los) bien (es) arrendado (s) o su tenencia, al igual que los gastos necesarios para -

la celebración del presente instrumento y su inscripción en el Registro Público de Comercio.

XX.- SEGURO: En el caso de que la Arrendadora asegure por cuenta y a cargo de la Arrendataria el (los) bien (es) arrendado (s) dentro de la póliza abierta que tienen en vigor, otorga su consentimiento esta última para que las primas y gastos causados por la obtención y renovación del seguro de los bienes arrendados sean cargados al estado de cuenta que se derive del presente contrato. --- Igualmente convienen las partes que la falta de pago --- oportuno de dicho concepto causará un interés moratorio similar al que se ha mencionado en el recuadro inserto en la cláusula II.

Asimismo, deberá de señalarse como beneficiario de la póliza de seguro a la Arrendadora y como segundo beneficiario a la Arrendataria a fin de que en caso de que suceda algún siniestro, el importe de las indemnizaciones cubra primeramente los saldos insolutos a cargo de la Arrendataria y a favor de la Arrendadora y el remanente si existiere se entregará a la primera. En caso de que no alcanzare a cubrir la totalidad del adeudo, la arrendataria queda obligada al pago del faltante si lo hubiese.

En todo caso en que ocurra la pérdida, robo, destrucción o daño de (l) (los) arrendado (s), la Arrendataria queda

obligada a continuar el pago de renta normal hasta la --
terminación forzosa de este Contrato, sin que ello supon
ga que la Arrendadora deba sustituir o reponer el (los)-
bien (s) siniestrado (s).

OBLIGADO (S) SOLIDARIO (S)

En el supuesto de que la Arrendadora autorice expresamen
te a la Arrendataria a adquirir o contratar por cuenta y
cargo de ésta última la correspondiente póliza de segu--
ro, ésta deberá de adquirirse dentro de un plazo no ma--
yor de tres días a partir de la celebración del presente
Contrato, toda vez que si la Arrendataria no contratare--
la póliza del seguro mencionada en el término anterior--
mente fijado, la Arrendadora podrá contratar a cargo y -
cuenta de la Arrendataria la (s) póliza (s) de seguro (s)
en cuestión.

XXI.- ESTADOS FINANCIEROS: La Arrendataria se compromete a entregar a la Arrendadora durante la vigencia de este -- contrato y/o su prórroga 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.

XXII.- TITULOS DE LAS CLAUSULAS: Los títulos de las cláusulas que aparecen en este contrato son exclusivamente para facilitar su lectura y manejo por tanto no se considera que definen, limitan o describen el contenido de las mismas, por lo que en nada trascienden a dicho contenido.

XXIII.- SUMISION A LAS AUTORIDADES Y LEYES: En caso de existir alguna reclamación por parte de la Arrendataria, ésta podrá a su elección presentar su reclamación ante la Comisión Nacional Bancaria, o hacer valer sus derechos - ante los Tribunales de la Federación o del Orden Común, - según lo previsto en el Título Séptimo de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.- Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento o controversia del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de las autoridades competentes en razón del lugar de celebración de - este Contrato, así como a las leyes vigentes en el Distrito Federal o de los estados de Nuevo León, Jalisco o Puebla, según el caso, al igual que a las leyes vigentes

en dichas entidades, así como a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, renunciando asimismo a cualquier otro fuero competencial que les resulte o les pudiere resultar en cuestión de cuantía, territorio, domicilio u otra índole. Asimismo, la Arrendadora declara que el texto de este Contrato está sujeto a la aprobación de la Comisión Nacional Bancaria.

XXIV.- DOMICILIOS: Para cualquier comunicación que deban hacerse las partes en virtud del presente contrato o sus anexos, la Arrendadora señala como domicilio el que aparece en el presente contrato y las demás partes señalan los siguientes domicilios:

Arrendataria

Obligado (s) Solidario (s)

XXV.- FEDATARIO PUBLICO: Para los efectos que corresponden, este contrato se ratifica ante fedatario público. Los gastos que esto ocasione serán a cargo de la Arrendataria.

El presente contrato se firma en la ciudad de _____

_____ a los _____ días del mes de

_____ de mil novecientos _____

Arrendadora Financiera Quadrum, S.A. de C.V.

Arrendataria

Organización Auxiliar del Crédito.

Por:

Obligado (s) solidario (s)

RATIFICACION
C.P. LUIS ARREDONDO CEPEDA
CORREDOR PUBLICO NO. 11
DEL ESTADO DE MEXICO

En Huixquilucan, Estado de México, el día _____ de _____, de mil novecientos _____ ante mi, -- LUIS ARREDONDO CEPEDA Y TORRES, Corredor Público No. ONCE, legalmente habilitado por el Gobierno Constitucional del Estado de México para ejercer su profesión con fé pública en materia mercantil, y de conformidad con los artículos 51 y 67 del Código de Comercio, comparecieron el (los) Señor (es) Jorge -- Bravo Anaya o José María Alcántara Jiménez, indistintamente, en representación de ARRENDADORA FINANCIERA QUADRUN, S.A. DE C.V., Organización Auxiliar Del Crédito, como "Arrendadora", por una segunda parte, el (los) Señor (es) _____

_____ en representación de _____ como "Arrendataria" y el (los) Señor (es) _____

_____ en representación de _____ como "Obligado (s) Solidario (s)" de la "Arrendataria", para hacer constar lo siguiente:

- I.- Que para los efectos de lo dispuesto por el artículo 25- de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, comparecen y ratifican en este acto ante el suscrito Corredor por ser la fiel expresión de -

sus voluntades el contenido del Contrato de _____
_____ de fecha _____.

II.- Que reconocen como suyas las firmas que lo calzan, por haber sido puestas de su puño y letra ante mí, y ser las que usan en todos sus actos.

III.- Que tienen capacidad legal y que dicha capacidad legal no les ha sido revocada ni limitada en forma alguna, encontrándose por tanto vigentes y a la fecha de la presente ratificación.

IV.- Que tienen facultades suficientes y el derecho para suscribir el documento precedente y el presente instrumento y que dichas facultades no les han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

V.- Que respecto al cumplimiento de sus obligaciones fiscales los comparecientes manifestaron, advertidos de las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad, estar al corriente sin haberlo acreditado.

Por lo antes expuesto, yo el Corredor Público que suscribo, DOY FE.

PRIMERO. De que conozco a los comparecientes quienes tienen capacidad legal para contratar y obligarse.

SEGUNDO. De que las generales y personalidades acreditadas -- por los comparecientes en el capítulo respectivo del Contrato que se ratifica, fueron debidamente comprobados -- por mí dándolas por reproducidas en el presente documento y obran en el Contrato que se ratifican.

TERCERO. De que los comparecientes ratifican en este acto el contenido del Contrato adjunto, así como las firmas que lo calzan: y

CUARTO. De que leído que les fue a los comparecientes, este instrumento y explicado su valor y fuerza de ley, vuelven a firmar de conformidad con lo en él expresado, ante la presencia y en unión del suscrito.

La presente acta se levanta en Huixquilucan, Estado de -- México, a los _____ días del mes de _____ de mil novecientos _____ DOY FE

"Arrendadora"
Arrendadora Financiera Quadrum, S.A. de C.V.
(Organización Auxiliar del Crédito)

"Arrendataria"

Por: Jorge Bravo Anaya
o José María Alcántara Jiménez
A p o d e r a d o s

Por:

Obligado (s) Solidario (s)
Corredor Público

C.P. Luis Arredondo Cepeda y Torres
Corredor Público No. 11
del Estado de México

Arrendadora Financiera Quadrum, S.A. de C.V.
Organización Auxiliar del Crédito

BUENO POR \$ _____ M.N.

Jaime Balmes 11, Torre "D", 1er. Piso
Plaza Polanco 11510, México, D.F.
Tel. 395-81-83 Com.
Fax: 395-61-49
R.F.C. AFQ-900420-4SO CANACO-187350

P A G A R E

No. _____

Por este Pagaré, _____

incondicionalmente promete pagar a ARRENDADORA FINANCIERA QUADRUM, S.A. DE C.V. en sus oficinas la suma principal de ---- \$ PESOS 00/100 M.N.). Esta cantidad se compone de un pago de ---- \$ PESOS 00/100 M.N.) por concepto del Impuesto al Valor Agregado por el costo de adquisición y por _____ pagos parciales mensuales y consecutivos, por la cantidad de ----- \$ PESOS 00/100 M.N.) que serán cubiertos precisamente los días _____ de cada mes, a partir del día _____ de ---- de _____ fecha en que se deberá efectuar el primero. En caso de que el día de pago de algún mes en que deba efectuarse alguno de los pagos parciales mensuales sea día inhábil bancario, dicho pago deberá realizarse el día hábil bancario inmediato posterior.

En caso de que alguno de los pagos parciales mensuales no sea cubierto oportunamente de conformidad con lo establecido en el Pagaré, el Suscrito se compromete a cubrir intereses moratorios a razón de _____ puntos porcentuales adicionales a la última tasa que ofrezcan las emisiones primarias de Certificados de la Tesorería de la Federación, a plazo de 28 --- días en vigor, dichos intereses moratorios se causarán en el plazo que exista entre la fecha de vencimiento del pago de --- que se trate, hasta su total y efectiva liquidación. Independientemente de lo anterior, los demás pagos pendientes vencerán anticipadamente.

Igualmente, el Suscrito amplía el plazo a que se refiere el - Artículo 128 de la Ley General de Títulos y Operaciones de -- Crédito, el cual empezará a correr al vencimiento del último de los pagos de conformidad con el presente Pagaré.

Este Pagaré se suscribe en la Ciudad de México el _____ de _____ de _____, co-
mo accesorio del Contrato No. _____.

C A P I T U L O I I

REQUERIMIENTOS PARA EL OTORGAMIENTO
DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

2.1 Condiciones del Crédito.

Lo más importante para una arrendadora financiera, es el estudio de crédito que realizará al posible cliente, dicho estudio deberá estar basado en ciertos análisis los cuales se desarrollarán de una manera minuciosa y precisa ya que entre más certero sea este análisis la arrendadora tendrá menos riesgos de aceptar a clientes morosos y así tendrá buenos clientes en el futuro.

Por lo anterior será necesario un conocimiento más amplio sobre este punto pero primero veremos que es un crédito, su clasificación y la mecánica para la obtención del mismo.

En general podemos decir que crédito significa confianza; pero desde el punto de vista mercantil en la confianza dada a cambio de dinero, bienes o servicios.

Otros autores dicen que el crédito es un derecho presente a pagar a futuro.

La arrendadora al otorgar un crédito, corre un riesgo el cual es que al finalizar el plazo de pago esta obligación no fuese cubierta por el cliente y aunque los análisis en un momento dado ayuden a detectar a posibles clientes malos, puede ser que los clientes más solventes dejen de cumplir con sus obligaciones por diversas contingencias que se puedan presentar.

En sentido jurídico, habrá negocio de crédito, cuando el sujeto activo que recibe la designación de arrendatario, traslade al sujeto pasivo que se llama acreditado, un valor económico actual con la obligación del acreditado de devolver tal valor o su equivalente en dinero en el plazo convenido.

Podemos decir que el crédito es la confianza que se tiene a una persona, cuando parece digna de recibir bienes, dinero o servicios con la promesa de reintegrarlos en el plazo --convenido.

Como ya se mencionó existe un riesgo pero puede preverse antes de realizar una operación de crédito cuantificando y comparando la ganancia contra dicho riesgo, en caso de resultar mayor el riesgo, en caso de resultar mayor el riesgo que la ganancia, no se realiza la operación.

Ahora bien, para entender todo ello hay que analizar brevemente la clasificación de los diferentes tipos de créditos que otorga una arrendadora:

A).- A la Persona.

- Crédito Privado - Se otorga a los particulares, sean personas físicas o morales.
- Crédito Público - Se otorga al Gobierno Federal, Gobierno - de los Estados y Municipios.

B).- Al Plazo.

- A corto plazo - Las operaciones que no exceden de un año.
- A mediano plazo - Aquellas que se realizan de dos a tres -- años.
- A largo plazo - Las realizadas de cuatro años en adelan-- te.

C).- A las Garantías.

- Personal - Cuando se garantiza exclusivamente por la confianza y puede estar reforzada por la garantía de terceras pe-sonas.
- Real - Se otorga con base en los bienes del soli- citante.

Una vez entendida la clasificación del crédito, es necesario analizar la mecánica para otorgar el mismo.

En una arrendadora para una posible operación de arrendamiento comienza desde el momento en que el Gerente de Ventas o el Ejecutivo de Cuenta de una arrendadora trata a un posible cliente, el cual le solicita un financiamiento para la ob- tención de un bien de capital que requiere su empresa.

Después de haber determinado las necesidades del posible cliente, el plazo solicitado y el equipo a arrendar, el Geren

te de Ventas procede a elaborar una cotización al cliente, la cual contiene los siguientes puntos:

- 1.- Descripción del equipo.
- 2.- Monto de la operación.
- 3.- Tipo de moneda en que se hará la operación.
- 4.- Si existen gastos adicionales como comisiones, depósitos en garantía, gastos de registros, etc.
- 5.- Tipo de renta: mensual, trimestral.
- 6.- Monto de cada una de las rentas.
- 7.- El plazo del contrato.
- 8.- Tasa de interés.
- 9.- Opción de compra.

A continuación se presenta el formato de dicha cotización. (Ver anexo 1)

Cuando el cliente recibe la cotización por parte de la arrendadora, éste realizará los estudios necesarios para determinar si le conviene o no la operación. En caso de aceptar, deberá regresar a la arrendadora copia de la cotización debidamente firmada, a su vez el Gerente de Ventas, le solicitará la siguiente documentación:

- A).- Los tres últimos estados financieros de preferencia auditados.
- B).- Referencias bancarias y comerciales.
- C).- Copia del acta constitutiva de la empresa.
- D).- Copia del Poder Notarial de la persona que firmará el contrato, (con poder para suscribir títulos de crédito), puesto y aprobación.
- E).- En ocasiones si el capital social ha sufrido modificaciones se solicita copia de las escrituras de asamblea extraordinaria o general de accionistas, en donde se modifican diversas cláusulas principalmente la del monto de capital aportado.

Una vez que el Gerente de Ventas haya obtenido todos los documentos solicitados, los entregará al departamento de crédito, más la copia de la cotización firmada por el posible cliente para su estudio. En algunos casos se pueden incluir informaciones adicionales.

2.2 Análisis de los Estados Financieros del Cliente.

Una vez aceptadas las condiciones del crédito y que el departamento de crédito tenga en su poder toda la documentación requerida, se procederá a elaborar los papeles de trabajo para el análisis de los estados financieros.

Por lo general se intenta que el analista de crédito no tenga ningún contacto con el cliente, para que el estudio que se realiza sea lo más frío posible.

El análisis de los Estados Financieros es un estudio de las relaciones que existen entre los diversos elementos de un negocio manifestados por un conjunto de estados financieros - contables, pertenecientes a un mismo ejercicio y de las tendencias de sus elementos mostrados en una serie de estados financieros correspondientes a varios periodos sucesivos.

El propósito de los Estados Financieros es presentar una revisión periódica o informe, acerca del progreso de la administración y tratar sobre la situación de las inversiones en el negocio y los resultados obtenidos durante el periodo que se estudia. Reflejan una combinación de hechos registrados, convencionalismos contables y juicios personales y los juicios y los convencionalismos aplicados les afectan en grado sustancial. Lo adecuado de los juicios dependen necesariamente de la competencia e integridad de los que los formulan y de su adhesión a los principios contables generalmente aceptados.

Dentro de las características que debe observar un estado financiero tenemos:

- 1.- Ser numérico: A través del empleo de números debe describir la situación en que se encuentra una empresa.

2.- Debe proporcionar información o análisis periódico o esporádico.

3.- Debe mostrar el desarrollo de la administración.

Normalmente se consideran estados financieros los siguientes:

1.- Balance General.

2.- Estado de Pérdidas y Ganancias o de Resultados.

3.- Estado de flujo de Efectivo, B-11.

4.- Como complemento a los anteriores el Cash Flow.

Por lo tanto los Estados Financieros que se piden para sacar información acerca de la situación y desarrollo financiero que tiene una empresa serán históricos por las operaciones que ha realizado, ya que es necesario obtener los elementos básicos de juicio para apoyar las decisiones respecto al posible otorgamiento del crédito.

También es necesario tener presente que dichos estados presentan ciertas limitaciones, en cuanto a la presentación y a la evaluación de los mismos, de las cuales podemos señalar:

A).- No muestran valores intangibles, los cuales son difíciles de cuantificar en dinero como:

- El crédito mercantil.
- Su situación en el mercado competitivo.
- La ubicación de las empresas, con respecto a las -- fuentes de abastecimiento de las materias.
- La capacidad administrativa de los dirigentes.
- Régimen fiscal.

B).- Los valores actuales, no tienen comparación con valores pasados, esto se puede observar claramente cuando se -- efectúe una actualización de Estados Financieros.

C).- Cuando el contador elabora los estados financieros, aplica su criterio y convencionalismos contables, esto repercute en la interpretación de los mismos, como es en la - valuación de inventarios, depreciación, la creación de - reservas, amortizaciones, provisiones, etc.

D).- Son informes provisionales, por lo tanto no son definitivos porque la utilidad o pérdida que registran no es --- real ya que ésta sólo se conoce hasta el momento de efectuar la venta o liquidación de la empresa.

E).- Muestran valores a diferentes fechas o periodos.

F).- No reflejan muchos factores que afectan la condición financiera y los resultados de las operaciones, estos fac

tores pueden ser las fuentes y las promesas o compromisos de materias primas, mercancías y suministros, etc.

Siendo los estados financieros el producto final de la contabilidad no son la medida exacta de la situación financiera, ni de la productividad de un negocio sino que se formulan con el objeto de informar a las personas interesadas en los mismos, acerca de la gestión de la administración, por lo que dichos documentos resultan de conjugar hechos registrados en contabilidad, convenciones contables y juicios personales que influyen determinadamente en la elaboración de éstos.

También debemos mencionar que dentro de las finalidades que tienen los estados financieros está su elaboración para fines de crédito, en virtud de que a los acreedores les interesa la solvencia, estabilidad, rentabilidad y productividad de una empresa.

La arrendadora necesita efectuar el estudio de los estados financieros del posible cliente, para poder formarse un juicio más amplio y así determinar si es sujeto o no del crédito que solicita, ya que en ellos descansa toda la posible verdad del solicitante respecto a su empresa.

Para poder analizar e interpretar los estados financieros, se requiere de una comprensión amplia e inteligente de su naturaleza y limitaciones, así como también la determinación de la valoración monetaria de las diferentes partidas que los integran.

Por lo tanto para el proceso de análisis de los estados financieros debe de haber una recopilación, comparación y el estudio de datos financieros y de operación del negocio, así como la preparación e interpretación de unidades de medidas tales como tasa, tendencias y porcentajes. De esta forma se trata de determinar la importancia y la significación de los datos nuevos desproporcionados o variaciones importantes que requieren atención personal.

Para interpretar los estados financieros, se deberán hacer comparaciones entre las partidas relacionadas entre sí en los mismos estados en una fecha determinada o periodo dado o en los estados por una serie de años. Además los datos de indole financiera y de operación se deberán comparar con datos semejantes de otras compañías similares o con estadísticas -- que hayan sido preparadas para toda la rama o actividad.

En conclusión se determinará de los estados financieros la capacidad de pago de la deuda circulante y los resultados de las operaciones normales del negocio.

Por lo tanto señalaremos las partidas de mayor importancia, tanto del Balance General como del Estado de Resultados.

BALANCE GENERAL.

Para analizar los puntos de más interés para el analista, es necesario conocer primero que es el balance general, que representa y las partes que lo componen.

Balance General: Documento que muestra la situación financiera de una empresa a una fecha determinada, mediante la exposición de activo, pasivo y el capital.

Se puede decir que el balance general representa en la vida financiera de una empresa un documento de gran importancia puesto que en él descansan todas las operaciones financieras realizadas y refleja la situación económica ya que ahí -- mismo se hace constar el capital social, las existencias en caja y banco, las ganancias, cuentas de activo, así como los pasivos, las utilidades o las pérdidas y todos los datos complementarios relativos al estado económico de la empresa.

Ahora bien, el analista deberá tomar en cuenta lo que -- significan y representan cada una de las partidas que componen el balance, como sigue:

A).- Activo.

Las cuentas de activo son las que se utilizan para registrar las operaciones de la negociación o empresa, que representan sus bienes o derechos en los que se encuentra el capital reunido por los dueños o acreedores.

Activo Circulante.

Son las inversiones destinadas al movimiento del negocio, producen utilidades o pérdidas y su recuperación se hace en -

una sólo operación ya sea de ventas o de cobro, se espera razonablemente se convierta en efectivo, se vendan o se usen. - Ejemplo de estos valores: caja, bancos, cuentas por cobrar a corto plazo, etc.

Propiedades, Planta y Equipo.

Son inversiones destinadas al uso de la empresa.

Su recuperación al tiempo durante el cual los bienes que representan estas inversiones son capaces de rendir un servicio eficaz, no son fácilmente convertibles en efectivo y no se intenta venderlos.

Ejemplo: muebles y enseres, maquinaria y equipo, etc.

Cargos Diferidos y Otros Activos.

Son inversiones que no participan con las características del circulante y del fijo, son anticipos por servicios -- que deberán recibirse después de la fecha del balance.

Ejemplo: depósitos en garantía, rentas pagadas por anticipado, etc.

B).- Pasivo.

Es la parte del capital proporcionado por los acreedores.

Pasivo a Corto Plazo.

Son los acreedores a plazo relativamente corto (un año).

Ejemplo: Aduenos a favor de proveedores de mercancías o acreedores en general.

Pasivo a Largo Plazo.

Son acreedores a plazo mayor del asignado para el pasivo a corto plazo (más de un año).

Ejemplo: préstamos bancarios, documentos por pagar, primas de antigüedad, etc.

C).- Capital Contable.

Capital Social.

Es la parte aportada en efectivo por los dueños del negocio.

Utilidades Acumuladas.

Son las utilidades obtenidas y no repartidas a la fecha del balance.

Pérdidas.

Son las pérdidas sufridas hasta la fecha del balance.

Se debe tomar en cuenta que el balance no es reflejo --- exacto de la posición y situación de una empresa, sino el reflejo razonable de la situación ya que es:

- El registro contable de los hechos acontecidos.
- La aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados.
- La aplicación de juicios personales al realizar el registro y al aceptar los principios.

Así la información que presenta el balance es mostrar la capacidad de pago; punto básico ya que la solvencia es el futuro primordial de la existencia de un negocio, ahí mismo, se observa la solidez o estabilidad del negocio.

La estructura financiera del mismo por medio de las partes que forman su capital lo que también refleja la productividad la solvencia generalmente se aprecia desde el punto de vista de los vencimientos a corto plazo con el fin de aquilatar la capacidad de la empresa para hacer frente a sus compromisos a medida de que éstos sean exigibles.

La estabilidad se considera según los vencimientos a largo plazo y la rentabilidad se estudia con el propósito de determinar la tendencia de las ganancias del periodo.

ESTADO DE RESULTADOS.

Se señalarán los puntos y partidas más importantes que forman un estado de resultados desde el punto de vista del arrendador para determinar si el solicitante es sujeto o no del crédito.

Estado de Resultados: Es el documento que analiza la utilidad o pérdida neta de un ejercicio o periodo determinado pasado, presente o futuro.

Un estado de resultados es el documento que muestra la utilidad o pérdida correspondiente a un periodo, mediante el análisis de los factores: ventas y gastos que intervinieron para la obtención de los mismos.

Cuando se elabora el estado de resultados, se determina si hubo utilidad o no, lo cual sería el objetivo primordial para la mayoría de las empresas, así que sin el análisis de este, no se puede elaborar un juicio sobre la situación financiera de una empresa.

La información que proporciona el estado de resultados es la siguiente:

A).- Los ingresos o ventas de la sociedad.

- B).- Los costos y gastos derivados de la actividad a que se dedica el negocio.
- C).- La cantidad que significa la utilidad o pérdida de operación a que se llegó con el periodo.
- D).- Lo correspondiente a la utilidad antes del impuesto sobre la renta y participación de las utilidades a los trabajadores.
- E).- El importe del impuesto sobre la renta y la participación a los trabajadores en las utilidades.
- F).- La utilidad neta del periodo o ejercicio.

Ahora bien; los puntos esenciales que refleja un estado de resultados son:

- 1.- Ventas Netas: Dan la medida del volumen del negocio.
- 2.- Utilidades Brutas: Están representadas por el exceso -- del precio de venta sobre el costo de la mercancía vendida.
- 3.- Gastos de Operación: Son el gasto de administración del negocio.
- 4.- Utilidades de las Operaciones: Están representadas por las utilidades brutas menos los gastos de operación.
- 5.- Cualquier otro ingreso o gasto.

6.- La utilidad neta.

El estado de resultados sumariza las transacciones de ingresos y gastos durante un periodo de tiempo. Las cifras mostradas en las ventas y gastos del estado de resultados se re-flejan en el balance general como sigue:

- Las ventas aumentan el capital contable.
- Los gastos disminuyen el capital contable.
- El efecto de la diferencia entre las ventas y los gastos en un periodo resultado neto, es un aumento o disminu--ción neta en el capital contable.
- Las ventas aumentan el activo o incrementan el activo en mayor proporción que el pasivo.
- Los gastos disminuyen el activo, aumentan el pasivo o reducen el activo en mayor proporción que la reducción del pasivo.

El estado de resultados se relaciona con el balance general a través de dos partidas importantes:

- 1.- Inventario final-mercancías. En el balance se muestra - como parte del activo y en resultados como parte del costo de ventas.

- 2.- La utilidad o pérdida del ejercicio. En el balance forma parte del capital contable y en resultados como resultado final.

Será necesario para la interpretación analizar el resultado de las operaciones a través de:

2.2.1 Estados Financieros Comparativos.

Dichos estados financieros comparativos son; la reconstrucción de los mismos de acuerdo con los puntos de vista personales y con la finalidad de hacer el estudio, antes de empezar el cálculo de razones, análisis e interpretación.

Los fines que se pretenden alcanzar en la reconstrucción de los estados financieros son:

- Combinar las partidas semejantes o similares reduciendo así el número de cifras a estudiar.
- Incluir, clasificar y disponer las partidas de acuerdo con los principios de contabilidad.
- Tener disponibles los totales seleccionados, así como las cantidades detalladas para calcular porcentajes de las tendencias, porcentajes sobre bases común y razones numéricas e individuales.

En el procedimiento de análisis del balance general se deben elaborar balances comparativos donde se compare la situación financiera de un negocio mediante dos balances consecutivos en donde se pueden apreciar los aumentos o disminuciones tanto en el activo como en el pasivo y capital y tener en cuenta lo siguiente:

- 1.- Si hubo en total aumento del activo sobre el pasivo, el capital actual será mayor que el anterior lo que significa que hubo utilidad.
- 2.- Si hubo en total un aumento del pasivo sobre el activo, el capital actual será menor lo que nos indica que hubo pérdida.
- 3.- Si en total aumentó el activo disminuyó el pasivo, será necesario sumar ambas diferencias que repercuten como -- aumentos de capital por lo tanto existe utilidad.
- 4.- Si en total disminuyó el activo y aumentó el pasivo, también habrá que sumar las diferencias que repercuten como disminución de capital, lo que representa una pérdida.
- 5.- La utilidad o pérdida del ejercicio no está representada en el efectivo, ya sea caja o banco, sino que es el resultado de la diferencia que haya en las cifras totales de todas las partidas de activo y pasivo en ambos balances.

En el estado de resultados, las cifras mostradas en él no tienen sentido práctico si no se comparan con otra cantidad homogénea para valorar los resultados globales por lo que los siguientes tipos de comparación serán muy valiosos para el análisis financiero, así tenemos:

- 1.- Comparación con otro saldo de la misma empresa, del mismo ejercicio contable, ejemplo: la comparación de la utilidad neta con las ventas netas.
- 2.- Comparar con el saldo correspondiente o cantidad del mismo género de la misma empresa de un periodo contable anterior por ejemplo la comparación de los resultados netos del año x con los del año z.
- 3.- Comparación con el saldo correspondiente o una cantidad del mismo tipo con otra compañía en el mismo ejercicio contable, ejemplo: la comparación de las ventas de la compañía a con las de la compañía B.
- 4.- Cotejo del importe real de una determinada clase de financiera con el importe que fue planeado ejemplo: Comparación entre ventas reales y el presupuesto de ventas.
- 5.- Comparación de los resultados reales con algún estándar representativo de la norma o nivel de rendimiento proyectado, ejemplo: La comparación del costo real de la mano de obra de una operación con el presupuesto de lo que debería de ser ese costo.

Por lo complejo del análisis, las compañías arrendadoras para facilitar la tarea, cuentan con formatos especiales para elaborar la comparación de los estados financieros tomando como base los fines señalados anteriormente para obtener datos de operación, financieros complementarios que se utilizan para fijar límites de crédito y para la clasificación del mismo, los cuales se presentan a continuación:

ESTADOS DE RESULTADOS

NOMBRE:	1988	1989	VARIACION
FECHA: PERIODO (MESES):	000 0	000 0	000 0
VENTAS TOTALES	000	000	000
DEVOLUCIONES Y REBAJAS	000	000	000
VENTAS NETAS	000	000	000
	000	000	000
COSTO DE VENTAS	000	000	000
UTILIDAD BRUTA	000	000	000
GASTOS DE ADMINISTRACION	000	000	000
GASTOS DE VENTAS	000	000	000
GASTOS DE OPERACION	000	000	000
UTILIDAD DE OPERACION	000	000	000
GASTOS FINANCIEROS	000	000	000
(PERDIDA) UTIL. CAMBIARIA	000	000	000
(PERDIDA) UTIL. POS. MONET.	000	000	000
UTILIDAD DESPUES C.I.F.	000	000	000
OTROS GASTOS	000	000	000
OTROS PRODUCTOS	000	000	000
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS	000	000	000
I.S.R.	000	000	000
P.T.U.	000	000	000
UTILIDAD NETA	000	000	000

ESTADOS FINANCIEROS

BALANCES

(MILLONES)

NOMBRE:	1988	1989	VARIACION
FECHA:	000	000	000
PERIODO:	000	000	000
RECTAMINADO:	000	000	000
REEXPRESADO:	000	000	000
ACTIVO:			
CAJA Y BANCOS	000	000	000
CUENTAS POR COBRAR (1)	000	000	000
DOCUMENTOS DESCONTADOS	000	000	000
INVENTARIOS	000	000	000
DEUDORES DIVERSOS	000	000	000
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE:	000	000	000
PROPIEDADES Y EQUIPO	000	000	000
REVALUACION	000	000	000
DEPRECIACION	000	000	000
TOTAL ACTIVO FIJO:	000	000	000
PAGOS ANTICIPADOS	000	000	000
DEPOSITOS EN GARANTIA	000	000	000
TOTAL OTROS ACTIVOS:	000	000	000
ACTIVO TOTAL	000	000	000
PASIVO:			
INSTIT. FINANC. C.P. (2)	000	000	000
PROVEEDORES	000	000	000
ACREDDORES DIVERSOS	000	000	000
IMPUESTOS POR PAGAR	000	000	000
I.S.R. Y P.T.U.	000	000	000
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	000	000	000

NOMBRE:	1988	1989	VARIACION
INSTIT. FINANC. L.P. (2)	000	000	000
APORT. POR CAPITALIZAR	000	000	000
PROVISIONES	000	000	000
TOTAL PASIVO A L.P.:	000	000	000
PASIVO TOTAL:	000	000	000
CAPITAL CONTABLE:	000	000	000
CAPITAL SOCIAL	000	000	000
ACTUALIZACION DEL CAPITAL	000	000	000
INSUF. EN ACTUALIZ.	000	000	000
RESERVAS	000	000	000
RESULTADOS EJERC. ANT.	000	000	000
RESULTADO EJER. ACTUAL	000	000	000
TOTAL CAPITAL CONTABLE:	000	000	000
SUMA PASIVO Y CAPITAL:	000	000	000

2.2.2 Cash Flow.

Este concepto responde a la concepción que en sus orígenes tuvo el término en los Estados Unidos de Norteamérica en los años 60'.

El término cash flow es una contracción de "Flow of --- Cash" que significa flujo de caja o efectivo pudiendo definirse como el flujo interno de flujos y empleos del dinero durante un periodo determinado.

Es el movimiento del efectivo que sale y que ingresa al negocio por medio de una lista de las fuentes de ingreso de efectivo y los usos del mismo.

Las variaciones del cash flow en una empresa, serán el resultado de dos corrientes o flujos de caja de signo contrario, el primero correspondiente a las entradas en caja y el segundo las salidas de caja.

Al emplear la palabra caja nos estamos refiriendo a todo el dinero de disposición inmediata, es decir, no sólo el depositado en caja sino también al disponible en cuentas corrientes en los bancos, en inversiones, etc.

La variación del cash flow en un periodo será determinada en su cuantía global como la diferencia entre la suma de los saldos de las cuentas de caja al comienzo y al final del periodo considerado. Para poder determinar estas variaciones

se deben conocer las fuentes y los usos de efectivo. El efectivo puede aumentarse (recibirse) como resultado de las siguientes operaciones:

- 1.- Actividades normales recurrentes, operaciones primordiales:
 - Venta al contado de mercancía o materiales de desperdicio.
- 2.- Cobranzas.
 - A cuenta de saldos abiertos.
 - En pago de documentos.
 - Efectivo recibido de intereses y dividendos sobre inversiones y otras partidas de ingresos diversos.
 - Reembolsos de sobre pagos y otras ganancias extraordinarias resultantes en recursos en efectivo.
- 3.- Venta o disposición de activo.
 - Activo no circulante.
 - Inversiones temporales.
- 4.- Operaciones de financiamiento, producto de:
 - Descuento de documentos por cobrar.

- Emisión de documentos por pagar a cambio de préstamos.
- Obligaciones a largo plazo.
- Venta de acciones de capital.
- Endoso de cuentas por cobrar.

El efectivo puede disminuir (desembolsarse) como resultado de las operaciones que se presentan a continuación:

1.- Actividades normales recurrentes, operaciones primordiales, pago de:

- Nóminas y otros gastos de operación.
- Compras de mercancías al contado.
- Intereses pagados.
- Cuentas por pagar.
- Documentos por pagar.
- Impuestos sobre la renta.
- Dividendos en efectivo.
- Depósitos al fondo de amortización.
- Liquidación de sentencias en juicios desfavorables y otras pérdidas extraordinarias que requieran desembolsos en efectivo.

2.- Compra de Activo:

- Compra de activo no circulante.
- Pago de reparaciones a bienes del activo fijo.
- Compra de inversiones temporales.

3.- Operaciones Financieras:

- Pago de vencimientos a largo plazo.
- Retiro de acciones de capital.

Por lo anterior, debemos entender que los registros contables son la base del análisis del cash flow ya que a través de éstos, se han de registrar aquellos hechos económicos que han producido alteraciones en las cuentas de caja, bancos, lo que permite que el cash flow enjuicie la estabilidad financiera de la empresa por medio del análisis del dinero disponible y su circulación.

Así la naturaleza financiera que poseen los análisis del cash flow, ponen en peligro los elementos para juzgar sobre la rentabilidad de la empresa, la importancia desde el punto de vista financiero, estriba en que la concepción de este estado, permite enjuiciar el origen y la aplicación del efectivo, durante el período analizado y además, si en la evaluación financiera del ejercicio el soporte básico de los recursos empleados proviene de operaciones normales de explotación

o no, así como la participación que han tenido en dicho proceso las transformaciones operadas en elementos del activo y la contribución de los propietarios o de los recursos tomados de préstamos de terceros.

El análisis del cash flow para fines de crédito nos permitirá conocer la solvencia a corto plazo es decir si la empresa está en condiciones de hacer frente a los compromisos financieros adquiridos y con vencimiento inmediato de los cuales dependerán en gran medida que puedan seguir funcionando y cumpliendo con los compromisos permanentes demandados por el mercado.

2.2.3 Estado de Flujo de Fondos.

Este estado es otro documento que nos ayudará a conocer más a fondo la situación de la empresa arrendataria; siendo el conjunto de variaciones aplicadas entre cuentas; determinando el origen y la aplicación de los recursos obtenidos del ejercicio inmediato anterior, pudiéndose conocer y determinar la aplicación de los recursos que se obtengan en el periodo vigente o actual, con el fin de hacer una mejor evaluación y comprensión de los mismos a corto y largo plazo.

B-11

ESTADO DE FLUJO DE FONDOS	000	000
NOMBRE:		
UTILIDAD DE OPERACION	000	000
MAS DEPRECIACION Y AMORT.	000	000
GENERACION INTERNA	000	000
FUENTES Y APLIC. OPER.:		
PROVEEDORES	000	000
CUENTAS POR COBRAR	000	000
INVENTARIOS	000	000
TOTAL FUENTES Y APLIC. OP.	000	000
TOTAL GENERACION OPERARIA	000	000
(GASTOS) PROD. FINANCIEROS	000	000
(PERDIDA) UTIL. CAMBIARIA	000	000
(PERDIDA) UTIL. POS. MONET	000	000
I.S.R. Y P.T.U.	000	000
GEN. DESPUES CIF. E IMPTS.	000	000
FUENTES NO OPERATIVAS.:		
INSTIT. FINANCIERAS C.P.	000	000
INSTIT. FINANCIERAS L.P.	000	000
ACREEDORES DIVERSOS	000	000
IMPUESTOS POR PAGAR	000	000
I.S.R. Y P.T.U.	000	000
AUMENTO DE CAPITAL	000	000
APORT. POR CAPITALIZAR	000	000
OTROS PRODUCTOS	000	000
PROVISIONES	000	000
AJUSTE POR ACTUALIZACION	000	000
RESERVAS	000	000
TOTAL FUENTES NO OPER.	000	000

NOMBRE:

APLICACIONES NO OPERATIVAS		
PROPIEDADES Y EQUIPO	000	000
DOCUMENTOS DESCONTADOS	000	000
	000	000
DEUDORES DIVERSOS	000	000
	000	000
PAGOS ANTICIPADOS	000	000
DEPOSITOS EN GARANTIA	000	000
OTROS GASTOS	000	000
TOTAL APLIC. NO OPER.	000	000

GENERACION NO OPERATIVA	000	000
-------------------------	-----	-----

GENERACION NETA	000	000
-----------------	-----	-----

MAS SDO. INIC. CAJA Y BCOS.	000	000
-----------------------------	-----	-----

SALDO FINAL CAJA Y BANCOS	000	000
---------------------------	-----	-----

DIF. EN UTILIDADES ACUM.	000	000
--------------------------	-----	-----

SALDO FINAL CAJA Y BANCOS	000	000
---------------------------	-----	-----

2.2.4 Razones Financieras.

Ahora se señalarán los métodos más comunes para el análisis de los estados financieros. Es conveniente conocer el significado de las palabras que componen al análisis financiero por lo que veremos algunas definiciones:

Análisis: Es la separación de un todo en las partes que lo componen. (1)

Financiero: Bienes susceptibles de valuarse en dinero. (2)

Por lo tanto podemos decir que el análisis financiero es el estudio de toda la información financiera, con la finalidad de conocer los elementos de juicio que la integran.

El análisis de los estados financieros es un estudio de las relaciones que existen entre los diversos elementos de un negocio manifestado por un conjunto de estados contables pertenecientes a un mismo ejercicio y de las tendencias de esos elementos, mostrados en una serie de estados financieros correspondientes a varios periodos sucesivos.

Dicho análisis consiste en la presentación de informes que ayudarán a los directores de un negocio, al igual que a los inversionistas y acreedores a tomar decisiones, así como

(1) Enciclopedia Salvat.

(2) Idem.

a otros grupos interesados en la situación financiera y en --
los resultados de operación de un negocio.

Es necesario para analizar los estados financieros, te--
ner en cuenta los siguientes requisitos:

- 1.- Clasificar los conceptos y las cifras que integran el --
contenido de los estados financieros.
- 2.- Reclasificar los conceptos y las cifras del contenido de
los estados financieros.
- 3.- La clasificación y reclasificación debe ser de cifras re
lativas a conceptos homogéneos del contenido de los esta
dos financieros.
- 4.- Para la clasificación como para la reclasificación de ci
fras relativas a conceptos homogéneos del contenido de --
los estados financieros, debe hacerse desde un punto de
vista definido.

La finalidad del análisis financiero, radica en la obten
ción de suficientes elementos de juicio para apoyar las opi--
niones que se hayan formado con respecto a los detalles de la
situación financiera y de la rentabilidad de la empresa.

La simplificación de las cifras deben tender a concen---
trar la atención, tanto en la magnitud de la cifra, como en --
la magnitud de las relaciones existentes entre las cifras. -

Por lo tanto, siempre que se pretenda estudiar las cifras de los negocios, lo primero que debe hacerse es implicar la expresión tanto de las cifras como del valor numérico representativo de las relaciones existentes entre las cifras puesto - que facilita y hace accesible el entendimiento de su significado real.

Por lo anterior, la simplificación ha sido considerada - como una de las principales reglas del análisis financiero, - por lo que existen tres clases de simplificación:

- 1.- De cifras individuales.- Se simplifica ajustando a números redondos. (miles o a millones según corresponda).
- 2.- De una relación entre cifras.- La simplificación puede hacerse por medio de la representación gráfica o por el empleo de por ciento.
- 3.- De un grupo de cifras.- Se obtiene por medio del cálculo de un promedio.

La comparación es un procedimiento de aplicación general, utilizado en la técnica del análisis financiero, para poder comparar las cifras en los negocios; pocas veces se utilizan instrumentos de análisis complicados ya que los más simples satisfacen las necesidades de información.

La comparación debe reunir los siguientes requisitos:

- 1.- Que existan dos o más cifras y conceptos.
- 2.- Que las cifras y los conceptos sean homogéneos.

Método significa camino a seguir. Por método de análisis financiero se entiende que es el camino u orden que se sigue para separar y conocer los elementos descriptivos y numéricos que forman el contenido de los estados financieros. -- Existen diferentes métodos y el utilizar uno o varios no es suficiente para conocer el porqué de las deficiencias de una empresa, el proceso se completa con la interpretación de los resultados obtenidos, así tenemos los siguientes métodos:

1.- Método de Análisis Vertical.

- Método de reducción de los estados financieros a -- porcientos integrales.
- Método de razones simples.
- Método de razones estándar.

2.- Método de Análisis Horizontal.

- Método de aumentos y disminuciones.
- Método de tendencias.
- Método de control presupuestal.

A continuación explicaré brevemente cada uno de ellos.

1.- Método de Analisis Vertical.

Estos métodos son aplicables al análisis de estados financieros de un sólo periodo o ejercicio. El factor tiempo no es muy importante y sólo se considera como un elemento de juicio ya que en estas comparaciones se pretende obtener la magnitud de las cifras y de sus relaciones.

- Método de reducción de los estados financieros a porcentaje integrales.

Este método consiste en reducir las cifras mostradas en los estados financieros a números relativos con el propósito de determinar la relación que guarda cada una de ellas con el todo.

- Método de razones simples.

Este método consiste en la comparación entre dos cifras de los estados financieros que tengan relación entre sí, en virtud de tener dependencia una de otra o por causa y efecto.

- Método de razones estándar.

Este método es similar al de razones simples, la razón estándar consiste en determinar una comparación a lograr o sea, se considera una medida de eficiencia y control a la cual se trata de igualar o llegar.

2.- Método de Análisis Horizontal.

Estos métodos son aplicables al análisis de estados financieros de varios periodos o ejercicios. La consideración y la debida ponderación del factor tiempo tiene vital importancia, porque el tiempo es la condición de los cambios y como con las comparaciones históricas lo que se desea mostrar son los cambios y éstos se efectúan progresivamente con el tiempo, habrá que referirlo a la fecha.

- Método de aumentos y disminuciones.

Consiste en comparar cifras homogéneas de los estados financieros correspondientes a dos fechas distintas, lo que permite el conocimiento de los cambios habidos en las cifras de una empresa, ya sean positivos o negativos de un periodo a otro.

- Método de tendencia.

Este método consiste en la comparación de varios estados financieros sucesivos, partiendo de un ejercicio base y se deberá conocer la proporción absoluta y relativa de las cifras de los distintos renglones homogéneos y se prepara con números relativos que muestran los cambios de la situación financiera.

- Método del control presupuestal.

Es el conjunto de procedimientos y recursos que usa dos con habilidad sirven a la administración para - planear, organizar, dirigir y controlar por medio - de presupuestos todas las funciones de una empresa - con el fin de obtener el máximo rendimiento con el - mínimo de esfuerzo para periodos futuros.

Dentro de los métodos verticales existen dos que se con- sideran los más adecuados para el análisis financiero en una - compañía arrendadora para un posible arrendamiento, estos --- son: el método de reducción de los estados financieros a por - ciento y el método de razones simples. La aplicación de és-- tos permite conocer en forma rápida y adecuada los aspectos - de mayor relevancia y que son de mucho interés como es la de - terminación de la solvencia, así como de la estabilidad y pro- ductividad del solicitante. También es necesario realizar un análisis horizontal como son los aumentos y disminuciones pa - ra conocer los cambios contra el año anterior.

Para fines de crédito, la solvencia de una empresa es el factor determinante para la liquidación de sus adeudos, por - lo que veremos los métodos de análisis financieros referidos - en el párrafo anterior.

Método de reducción de los estados financieros a por ciento.

Este método se prepara con número relativo, por lo que su representación es más significativa ya que determina la proporción que guarda cada una de las partes con relación al todo, que es igual a la suma de sus partes. El proceso aritmético es muy sencillo ya que consiste en dividir cada una de las partes del todo entre el mismo todo y el cociente se multiplica por cien.

Al todo se le asigna un valor igual al 100% y a las partes un por ciento relativo, lo que significa que los números relativos son más fáciles de manejar, por eso es uno de los métodos que más se utilizan en la práctica para un análisis financiero.

A este método se le considera de carácter exploratorio por lo que para poder llegar a conclusiones definitivas, es necesario contar con suficiente información complementaria y su utilización puede servir de base para análisis posteriores. Su aplicación puede hacerse al balance general, al estado de resultados, etc., lo que facilita la comparación de cifras y conceptos de un periodo.

Método de razones simples.

En este método se determinan las relaciones de dependencia que existen entre los elementos que integran el contenido

de los estados financieros ya que son las relaciones las que tienen importancia y no los valores absolutos de éstos y su función es servir de auxiliar para el estudio de las cifras de un negocio.

Razón: Es la relación de magnitud que existe entre dos cifras que se comparan entre sí. Dentro de las razones más comunes tenemos:

- 1.- Razones de Rentabilidad.- Miden la utilidad, dividendo, etc., de una empresa.
- 2.- Razones de Liquidez.- Miden la capacidad de pago en efectivo o en dinero de una empresa.
- 3.- Razones de Actividad.- Miden la eficiencia de las cuentas por cobrar y pagar, del consumo de materiales, ventas, etc.
- 4.- Razones de Solvencia y Endeudamiento.- Miden la proporción de activos financiados por terceros y la capacidad para cubrir intereses por deudas y compromisos inmediatos, etc.
- 5.- Razones de Producción.- Miden la eficiencia del proceso productivo, los costos, etc.
- 6.- Razones de Mercadotecnia.- Miden la eficiencia del departamento de publicidad, mercados, propagandas, etc.

El procedimiento de este método es muy sencillo ya que consiste en dividir un número entre otro para la obtención de un cociente y la interpretación de ese cociente, es el objetivo de este método.

Una razón financiera consiste en encontrar la relación existente entre dos valores a través de un cociente y éste puede ser un entero o una fracción, en consecuencia este índice financiero viene a constituir el elemento base de juicio sobre las partidas que se analizan, ningún índice o razón particular brinda la suficiente información como para apreciar la situación financiera y el rendimiento de una empresa, sólo analizando un grupo de razones se puede realizar apreciaciones razonables.

El número de razones que se obtiene de los estados financieros es limitado, por lo que se debe definir las metas que se pretendan y con esto obtener las razones que tengan mayor significado, para no elaborar razones sin ninguna aplicación práctica.

Las razones simples más conocidas por la utilidad práctica que tienen para fines de un otorgamiento de crédito son mostradas en el siguiente cuadro sinóptico de razones simples:

RAZON	FORMULA	OBJETIVO
Prueba del ácido	$\frac{\text{Activo Circulante-Inventarios}}{\text{Pasivo Circulante}}$	Mide la razón del activo disponible en forma inmediata, para pagar cada peso del pasivo circulante o pasivo a corto plazo.
Capital de trabajo	$\frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}}$	Mide la capacidad de poder cumplir con los vencimientos de sus compromisos a corto plazo o inmediatos.
Endeudamiento.	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$	Mide la porción de los recursos totales financiados por deuda.
Protección al pasivo	$\frac{\text{Capital Contable}}{\text{Pasivo Total}}$	Mide la proporción que existe entre la inversión de los accionistas y la de los acreedores.
Rentabilidad	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Capital Contable}}$	Mide el porcentaje de productividad de la empresa respecto al capital invertido por los socios.
Margen neto de utilidad	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas Netas}}$	Mide el porcentaje final que queda como remanente a favor de la empresa como resultado de sus actividades u operaciones.
Inversión total	$\frac{\text{Utilidad de Operación}}{\text{Activos Totales}}$	Mide la rentabilidad sobre los activos totales.
Rendimiento sobre la inversión	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Capital Contable} - \text{Utilidad del Ejercicio}}$	Mide la capacidad de producción de utilidades de un negocio.
De cuentas por cobrar	$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Promedio de Cuentas por Cobrar}}$	Mide el número de veces que se re nueva promedio de cuentas por cobrar en una empresa.
De inventarios de productos terminados	$\frac{\text{Costo de Ventas}}{\text{Promedio de Inventario de Artículos Terminados}}$	Mide la rapidez con la cual los inventarios se transforman en cuentas por cobrar como producto de las ventas.

Como señalaba anteriormente el número de razones puede ser ilimitada, se han presentado las que se consideran son de mayor aplicación en las arrendadoras, sin que por esto esté señalado que sean las más apropiadas o recomendables, ya que estarán en función del objetivo del análisis financiero.

2.3 Investigación de Crédito sobre Referencias Bancarias, Comerciales y de Garantía.

Una arrendadora corre un riesgo en todo otorgamiento de crédito financiero el cual presenta dos aspectos importantes:

- 1.- Al realizar cualquier operación crediticia se deberán tener todas las seguridades posibles de que el dinero prestado sea recuperado.
- 2.- Que la recuperación del crédito se efectúe en forma oportuna, es decir que la operación sea liquidada conforme a las fechas previamente pactadas.

Por ello es necesario no sólo efectuar una evaluación en términos financieros o monetarios, sino que también es conveniente realizar otro estudio simultáneo, el cual consiste en conocer la moralidad de la compañía solicitante, ya que sin este elemento pocos créditos podrán considerarse seguros, aún cuando el análisis de sus estados financieros sean en términos generales satisfactorios.

Por el concepto de moralidad se entiende la reputación general de la empresa en el terreno comercial, esto es, si cumple satisfactoriamente con sus contratos y compromisos; la reputación personal de los socios o directores y a la capacidad con que cuentan para desarrollar su negocio de una forma prudente, adecuada y provechosa; por lo que el carácter y la capacidad de una empresa son cuestiones que es necesario puntualizar al otorgar un crédito, la falta de una buena reputación moral y de una buena capacidad mercantil, quita toda la importancia y trascendencia que pudiera tener la situación financiera en un negocio.

En la mayoría de los casos la información obtenida del análisis financiero conjuntamente con la recopilada por la arrendadora, es insuficiente y no muy clara y precisa esto hace necesario que se realice una recopilación adicional de información la que necesariamente debe ser tomada de fuentes externas a la empresa solicitante, por lo que se hechará mano de las relaciones adjuntas a los estados proporcionadas por el cliente, como relaciones de bancos, de clientes, documentos por cobrar, proveedores, documentos por pagar, etc.

De tales relaciones se tomarán las que muestren de acuerdo al saldo presentado mejores perspectivas de contestación y por lo tanto de información a la cual las clasificaremos como sigue:

- 1.- Información Bancaria.- Esta se obtiene como su nombre -- lo indica de las instituciones bancarias con las que ten ga alguna relación u operación el solicitante.
- 2.- Información Comercial.- Se obtiene de las empresas o ne gocios con las que haya trabajado últimamente.
- 3.- Información de Garantía.- Se obtiene de la investiga--- ción en fuentes de información pública como son: Los re gistros públicos, cámaras, asociaciones, agrupaciones, - etc., o sea es para garantizar que los datos sean corre tos.

Hay dos medios o formas de conseguir toda esta informa-- ción adicional de mucha importancia para la arrendadora ya -- que sin ésta no estaría completa la historia del solicitante, las cuales a continuación se anotan.

2.3.1 Circulación.

Consiste en solicitar de las instituciones de crédito, - cliente acreedores, proveedores y de las demás relaciones, re ferencias sobre la solvencia del cliente de acuerdo a la expe riencia; el momento del adeudo o del crédito, la forma de pa- go, la puntualidad del pago, como consideran al posible clien te y algunos otros puntos de vista que pudieran ser de utili- dad a la arrendadora.

Por lo general hay que circular o enviar cartas a todas las referencias que se tengan, esta información será de suma confiabilidad y sin responsabilidad para la empresa que la -- proporciona. En seguida se muestra un formato para la realización de la circulación en una arrendadora.

En Referencia a:

Estimados Señores:

La empresa arriba referida nos ha proporcionado su nombre como una fuente de información de crédito.

Estamos negociando la renta de equipo a la misma, y mucho le hemos de agradecer la información que se sirva proporcionarnos en lo que hace a los créditos que se le tienen concedidos y la forma en que ha cumplido con sus obligaciones de pago.

Pueden tener la seguridad de que su información será guardada en estricta confidencialidad.

Agradezco de antemano sus atenciones.

A t e n t a m e n t e

2.3.2 Investigación de Crédito.

Cuando una arrendadora quiere tener una mayor seguridad en cuanto al otorgamiento de un crédito, se vale de empresas privadas que se dedican exclusivamente a la investigación de una empresa como es: desde cuando se constituyó, quienes la constituyeron, en dónde, cuándo, cómo, qué tipo de empresa -- ex, etc., al final del cual darán un resumen general de la -- misma. Esta historia y resumen de la empresa son de mucha importancia ya que con todo esto se consolida la información -- del posible cliente.

2.4 Estudio Legal de la Compañía Solicitante.

Es muy importante que se revise paso a paso la escritura constitutiva de la empresa solicitante para observar y determinar cualquier anomalía que pudiera existir en la misma. Este estudio legal abarca los siguientes puntos: durabilidad de la empresa, poderes, actas, registros, cambios de estatutos, - cambios de poderes, acciones legales o civiles en contra de - la empresa, demandas, capital social, giro, accionistas, etc.

Para esto es necesario contar con elementos a los cuales se puede acudir para obtener esta información, como ejemplo - tenemos:

- Registro Público de la Propiedad.

Se puede verificarse él o los inmuebles, se encuentran - libres de gravamen o bien conocer el detalle de los mismos.

- Registro Público de la Propiedad - Sección Comercio.

Para verificar si la escritura constitutiva está inscrita, en qué partida, volumen, foja y libro.

También aquí se verifica el poder de la persona que firmaría el contrato de arrendamiento financiero.

- Cámara de Comercio, etc.

Una vez que se cuenta con los resultados del análisis de los estados financieros, así como con toda la información complementaria obtenida de las fuentes externas, se procede a pasar todo esto a un comité de crédito. El comité de crédito - en un plazo no mayor de tres días desde la fecha que tiene en su poder los resultados del estudio determinará en base a los mismos si se concede o no el crédito, en caso de ser rechazado se le avisará al cliente y se le devolverá toda la información proporcionada. Sin embargo, si el crédito es aprobado - inmediatamente se le avisará al cliente para la elaboración - de la culminación de la operación que es la firma del contrato.

COTIZACION

CLIENTE						PLAZA
						FECHA
						NO. CUENTA
ATN						OPERACION
VALOR EQUIPO						DESCRIPCION
I.V.A.						
TOTAL						
TASA BASE	FORMA DE PAGO	NO. DE PAGOS	IMPORTE DEL PAGO	IVA DEL PAGO	T O T A L	
OPCION DE COMPRA	FORMA DE PAGO	NO. DE PAGOS	IMPORTE DE CADA PAGO	I.V.A.	T O T A L	
PAGO INICIAL			IMPORTE	I.V.A.	T O T A L	

ESTA COTIZACION ES TENTATIVA, ESTANDO SUJETA A CAMBIOS.
 ESTA COTIZACION SE MODIFICA DE ACUERDO A LA TASA BASE VIGENTE
 A LA FECHA DE CONTRATACION

* TASA LIDER ES LA TASA QUE SEA MAYOR ENTRE LA TASA DE CETES
 28 DIAS Y C.P.P.

EL SEGURO DEL EQUIPO SERA CONTRATADO POR LA ARRENDADORA, POR-
 CUENTA Y CARGO DE LA ARRENDATARIA

C O N F O R M E

A T E N T A M E N T E

119

C A P I T U L O I I I

**ASPECTO CONTABLE Y FISCAL
DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

3.1 Catálogo de Cuentas.

En este inciso, se muestran a continuación los diferentes grupos, cuentas y subcuentas que forman el catálogo de -- cuentas en una compañía arrendadora; la cual deberá apegar su contabilidad a lo previsto por el presente catálogo, conforme a lo dispuesto por el artículo 52 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, a partir del 10. de Enero de 1991, el cual se ha diseñado con base en las características de éstas, así como en los derechos y obligaciones que amanan de ellas, con el propósito de que sus estados financieros reflejen, de manera confiable, la situación -- de las arrendadoras financieras.

Como parte de dicho catálogo figuran las reglas de agrupación y el formato de los estados financieros que están obligadas a producir mensualmente las arrendadoras financieras, -- conforme a lo dispuesto por el Artículo 53 del Ordenamiento -- legal involucrado.

En caso de que por índole especial de ciertas operaciones requieran establecer cuentas, subcuentas o subsubcuentas -- adicionales, deberán solicitar autorización específica de la Comisión Nacional Bancaria, indicando las razones en que funden su petición, señalando los títulos que propongan para las mismas.

Sin embargo, cuando por razones de control interno requieran establecer subcuentas o subsubcuentas a niveles inferiores de los establecidos en el presente catálogo, no será necesaria la autorización a que se refiere el párrafo anterior.

3.1.1 Cartera de Arrendamiento Financiero.

Siendo ésta la actividad fundamental para la cual fueron autorizadas esas Organizaciones Auxiliares del Crédito, tanto en el catálogo de cuentas como en los estados de contabilidad y balances, se le considera como el principal rubro de inversión.

Se registrará en la cuenta de activo correspondiente el valor de los contratos de esa naturaleza que se celebren, con abono a las cuentas que correspondan por el pago al proveedor, o por el crédito que éste haya abierto a la Arrendadora, y a la de cargas financieras por devengar en contratos de arrendamiento financiero.

También se han establecido rubros en cuentas de registro, para el debido control de los efectos fiscales, tanto en lo que respecta al costo por amortizar del equipo cedido en arrendamiento financiero como a las cargas financieras por realizar, derivadas de esas operaciones.

La cantidad que llegare a resultar a cargo del arrendatario, por opción de compra del equipo cedido en arrendamiento-financiero, no se debe considerar como un activo, toda vez -- que sólo constituirá un derecho de la Arrendadora al término del contrato, si el arrendatario decide hacer uso de esa opción, que es una de las comprendidas por el artículo 27 de la Ley de la Materia.

3.1.2 Reglas de Agrupación y Estados Financieros.

Con base en lo previsto por el artículo 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, son parte de este catálogo las Reglas de Agrupación y los formatos de Estados Financieros que deberán presentar con la personalidad prevista por las disposiciones aplicables.

Estos formatos rebasan, en algunos aspectos, los lineamientos que son usuales en otro tipo de sociedades, lo que -- obedece a la especial estructura y a las necesidades de información y control que son peculiares de las Arrendadoras Financieras.

A continuación presento las Reglas de Agrupación y los Modelos de los Estados Financieros.

REGLAS DE AGRUPACIONESTADO DE CONTABILIDAD O BALANCE GENERAL

- 100.- CAJA.
 - 1101.- CAJA
 - 1102.- BILLETES Y MONEDA EXTRANJEROS

- 110.- DEPOSITOS EN BANCO DE MEXICO
 - 110301.- Por posición cambiaria
 - 110303.- Banco de México, depósitos especiales
 - 110311.- Moneda extranjera por transferir al Banco de México
 - 110312.- Depósitos por transferencia de moneda extranjera en el Banco de México
 - 110313.- Moneda extranjera adquirida del Banco de México

- 120.- BANCOS DEL PAIS Y DEL EXTRANJERO
 - 110304.- Del país
 - 110305.- Del extranjero
 - 110306.- Depósitos en garantía
 - 110310.- Depósitos a plazo
 - 150102.- Por depósitos bancarios

- 130.- OTRAS DISPONIBILIDADES
 - 1105.- DOCUMENTOS DE COBRO INMEDIATO

140.- VALORES GUBERNAMENTALES

1201.- VALORES GUBERNAMENTALES
120201.- Petrobonos
150103.- Por valores gubernamentales
150104.- Por certificados de participación

150.- ACCIONES

1203.- ACCIONES
12070102.- Dividendos
12070202.- Dividendos
12070302.- Dividendos
12070402.- Dividendos

160.- VALORES DE RENTA FIJA

120202.- Otros
1205.- OBLIGACIONES Y OTROS TITULOS
12070101.- Intereses
12070201.- Intereses
12070301.- Intereses
12070401.- Intereses
150105.- Por obligaciones y otros títulos

R - 3

- 170.- INCREMENTO POR REVALORIZACION DE VALORES
 - 121011.- De acciones cotizadas, emitidas por otras-empresas
 - 121012.- De acciones no cotizadas, emitidas por --- otras empresas
 - 121013.- De otros valores

- 180.- ESTIMACION POR BAJA DE VALORES
 - 310111.- De acciones cotizadas, emitidas por otras-empresas
 - 310112.- De acciones no cotizadas, emitidas por --- otras empresas
 - 310213.- De otros valores

- 183.- CARTERA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (NETA)
 - 131701.- De arrendamiento financiero
 - 1320.- CARTERA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO VIGENTE
 - 1322.- ANTICIPOS A PROVEEDORES
 - MENOS:
 - 2610.- CARGA FINANCIERA POR DEVENGAR EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- 200.- PRESTAMOS QUIROGRAFARIOS
 - 1302.- CREDITOS QUIROGRAFARIOS
 - 131702.- De créditos quirografarios
 - 13210301.- De créditos quirografarios

R - 4

- 230.- PRESTAMOS REFACCIONARIOS
- 1308.- CREDITOS REFACCIONARIOS
 - 131703.- De créditos refaccionarios
 - 13210302.- De créditos refa-cionarios
- 240.- PRESTAMOS CON GARANTIA INMOBILIARIA
- 1311.- CREDITOS CON GARANTIA INMOBILIARIA
 - 131704.- De créditos con garantía inmobiliaria
 - 13210303.- De créditos con garantía inmobiliaria
- 305.- RENTAS Y AMORTIZACIONES VENCIDAS
- 1315.- ADEUDOS POR RENTAS Y AMORTIZACIONES EXIGI-
bles
- 306.- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO VENCIDOS (NETO)
- 131420.- De contratos de arrendamiento financiero -
vencidos
 - 1506.- DEUDORES POR INTERESES SOBRE OPERACIONES -
VENCIDAS
 - 1507.- DEUDORES POR OPERACIONES EN TRAMITE DE RE-
GULARIZACION O LIQUIDACION
- MENOS:
- 310202.- De cargas financieras
 - 31020901.- Por contratos de arrendamiento vencidos
 - 310210.- De contratos vencidos de arrendamiento fi--
nanciero

307.- CREDITOS VENCIDOS (NETO)

- 131402.- De créditos quirografarios
- 131408.- De créditos refaccionarios
- 131411.- De créditos con garantía inmobiliaria

MENOS:

- 310201.- De créditos
- 31020902.- Por créditos vencidos

308.- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PURO VENCIDOS (NETO)

- 131421.- De contratos de arrendamiento puro vencidos

MENOS:

- 310211.- De contratos de arrendamiento puro

310.- DEUDORES DIVERSOS (NETO)

- 150106.- Por otros valores
- 1505.- OTROS DEUDORES
- 1510.- IVA PAGADO POR APLICAR
- 1521.- OTROS ADEUDOS DERIVADOS DE OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO

MENOS:

- 310203.- De otros adeudos

315.- DEPOSITOS EN FICORCA

- 1522.- DERECHOS DE COBERTURA EN FICORCA
- 1523.- INTERESES DEVENGADOS POR OPERACIONES CON FICORCA

R - 6320.- VALORES, MUEBLES E INMUEBLES ADJUDICADOS O RECUPERADOS
(NETO)

- 1601.- BIENES MUEBLES Y VALORES ADJUDICADOS
1602.- INMUEBLES ADJUDICADOS
1603.- INMUEBLES PROMETIDOS EN VENTA
1630.- BIENES MUEBLES RECUPERADOS SUJETOS A VENTA
O ARRENDAMIENTO
1631.- BIENES INMUEBLES RECUPERADOS SUJETOS A VEN
TA O ARRENDAMIENTO

MENOS:

- 3105.- ESTIMACION PARA CASTIGO DE BIENES ADJUDICA
DOS O RECUPERADOS

330.- OTRAS INVERSIONES (NETO)

- 1605.- INVERSIONES DE RESERVAS PARA PENSIONES DE-
PERSONAL Y PRIMAS DE ANTIGUEDAD
1606.- PRESTAMOS AL PERSONAL DE LA INSTITUCION

MENOS:

- 3110.- ESTIMACION POR BAJA DE INVERSIONES DE RE--
SERVAS PARA PENSIONES DE PERSONAL Y PRIMAS
DE ANTIGUEDAD

- 350.- MOBILIARIO Y EQUIPO DESTINADO A OFICINAS (NETO)
- 1801.- MOBILIARIO Y EQUIPO
- MENOS:
- 3103.- DEPRECIACION ACUMULADA DE MOBILIARIO Y EQUIPO
-
- 351.- MOBILIARIO Y EQUIPO DESTINADO A ARRENDAMIENTO PURO -- (NETO)
- 1806.- BIENES EN ARRENDAMIENTO PURO
- MENOS:
- 180606.- Inmuebles para uso industrial o comercial
- 3130.- DEPRECIACION ACUMULADA DE MOBILIARIO Y -- EQUIPO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO
-
- 360.- ACCIONES DE EMPRESAS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS O - CONEXOS (NETO)
- 1204.- ACCIONES DE EMPRESAS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS O CONEXOS
- MENOS:
- 310106.- De acciones de inmobiliarias bancarias
- 310110.- De acciones de otras empresas de servicios complementarios o conexos.

R - B

- 361.- INCREMENTO POR REVALORIZACION DE ACCIONES DE EMPRESAS-
DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS O CONEXOS
- 121006.- De acciones de inmobiliarias bancarias
 - 121010.- De acciones de otras empresas de servicios
complementarios o conexos
- 370.- INMUEBLES DESTINADOS A OFICINAS (NETO)
- 1802.- INMUEBLES DESTINADOS A OFICINAS
 - 1804.- REVALUACION DE INMUEBLES
- MENOS:
- 3104.- DEPRECIACION ACUMULADA DE INMUEBLES
- 371.- INMUEBLES DESTINADOS A ARRENDAMIENTO PURO (NETO)
- 180606.- Inmuebles para uso industrial o comercial
 - 1807.- REVALUACION DE INMUEBLES OTORGADOS EN ----
ARRENDAMIENTO PURO
- MENOS:
- 3131.- DEPRECIACION ACUMULADA DE INMUEBLES EN ---
ARRENDAMIENTO PURO, PARA USO INDUSTRIAL O-
COMERCIAL
- 372.- DERECHOS SOBRE BIENES ADQUIRIDOS EN ARRENDAMIENTO FI--
NANCIERO (NETO)
- 1809.- DERECHOS SOBRE BIENES ADQUIRIDOS EN ARREN-
DAMIENTO FINANCIERO
- MENOS:
- 3132.- DEPRECIACION ACUMULADA DE ACTIVO FIJO TOMA
DO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO

380.- CARGOS DIFERIDOS (NETO)

1509.- DEPOSITOS EN GARANTIA A PRESTADORES DE SERVICIOS

1511.- DEPOSITOS EN GARANTIA POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1901.- PAGOS ANTICIPADOS

1902.- GASTOS DE INSTALACION

1903.- GASTOS DE ORGANIZACION

1904.- OTROS GASTOS POR AMORTIZAR

1905.- GASTOS ANTICIPADOS

1910.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES DIFERIDOS

MENOS:

3107.- AMORTIZACION ACUMULADA DE GASTOS DE INSTALACION

3108.- AMORTIZACION ACUMULADA DE GASTOS DE ORGANIZACION

3109.- AMORTIZACION ACUMULADA DE OTROS GASTOS

- 520.- OTRAS OBLIGACIONES A LA VISTA
 - 2309.- ACREEDORES POR INTERESES
 - 2310.- ACREEDORES POR OBLIGACIONES VENCIDAS
 - 2311.- ACREEDORES DIVERSOS

- 555.- ACEPTACIONES BANCARIAS EN CIRCULACION
 - 2133.- ACEPTACIONES EN CIRCULACION TOMADAS POR --
INSTITUCIONES DE CREDITO

- 560.- PRESTAMOS DE ORGANISMOS OFICIALES
 - 2306.- PRESTAMOS RECIBIDOS DE FICORCA

- 590.- PRESTAMOS DE BANCOS Y DE OTRAS INSTITUCIONES
 - 2202.- PRESTAMOS DE BANCOS DEL PAIS
 - 2203.- PRESTAMOS DE INSTITUCIONES DEL EXTRANJERO
 - 2220.- PRESTAMOS DE INSTITUCIONES DE SEGUROS
 - 2221.- PRESTAMOS DE INSTITUCIONES DE FIANZAS

- 642.- ACREEDORES POR ADQUISICION DE BIENES EN ARRENDAMIENTO
 - 2331.- ACREEDORES POR ADQUISICION DE BIENES SUJE-
TOS A ARRENDAMIENTO

R - 11

650.-	OTROS DEPOSITOS Y OBLIGACIONES
2308.-	DEPOSITOS EN GARANTIA
2313.-	DIVIDENDOS DECRETADOS
2315.-	IVA POR PAGAR
2332.-	DOCUMENTOS POR PAGAR DERIVADOS DE CONTRA-- TOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO
	MENOS:
1909.-	CARGA FINANCIERA POR PAGAR EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO
670.-	RESERVAS Y PROVISIONES PARA OBLIGACIONES DIVERSAS
2501.-	RESERVA PARA PENSIONES DE PERSONAL
2502.-	RESERVAS PARA PRIMAS DE ANTIGUEDAD
2503.-	PROVICIONES PARA OBLIGACIONES DIVERSAS
680.-	OBLIGACIONES QUIROGRAFARIAS EN CIRCULACION
2121.-	OBLIGACIONES QUIROGRAFARIAS EN MONEDA NA-- CIONAL
690.-	CREDITOS DIFERIDOS
2601.-	INTERESES POR DEVENGAR EN OPERACIONES DE - CREDITO
2602.-	COMISIONES COBRADAS POR ANTICIPADO
2603.-	RENTAS COBRADAS POR ANTICIPADO
2604.-	OTROS PRODUCTOS COBRADOS POR ANTICIPADO
2605.-	UTILIDADES POR REALIZAR EN VENTA DE BIENES

710.-	CAPITAL FIJO
4201.-	CAPITAL FIJO
711.-	CAPITAL VARIABLE
4202.-	CAPITAL VARIABLE
720.-	CAPITAL FIJO NO EXHIBIDO
4101.-	CAPITAL FIJO NO SUSCRITO
4102.-	CAPITAL FIJO NO EXHIBIDO
721.-	CAPITAL VARIABLE NO EXHIBIDO
4104.-	CAPITAL VARIABLE NO SUSCRITO
4105.-	CAPITAL VARIABLE NO EXHIBIDO
722.-	OBLIGACIONES QUIROGRAFARIAS DE CONVERSION OBLIGATORIA A CAPITAL
4203.-	OBLIGACIONES QUIROGRAFARIAS DE CONVERSION OBLIGATORIA A CAPITAL
730.-	RESERVA LEGAL Y OTRAS RESERVAS
4301.-	RESERVA LEGAL
4302.-	RESERVA DE PREVISION
4303.-	RESERVA DE REINVERSION
4304.-	OTRAS RESERVAS
4305.-	RESERVAS POR PRIMAS SOBRE ACCIONES

- 740.- UTILIDADES POR APLICAR
 - 4310.- UTILIDADES POR APLICAR
- 750.- PERDIDA DE EJERCICIOS ANTERIORES
 - 4103.- PERDIDA LIQUIDA DE EJERCICIOS ANTERIORES
- 760.- UTILIDAD EN EL EJERCICIO DE...
(AÑO QUE CORRESPONDA)
 - 523001.- Utilidad en el ejercicio de...
- 770.- PERDIDA EN EL EJERCICIO DE...
 - 523002.- Pérdida en el ejercicio de ...
- 780.- SUPERAVIT POR REVALUACION DE VALORES DE CARTERA
 - 430611.- De acciones cotizadas, emitidas por otras-
empresas
 - 430612.- De acciones no cotizadas, emitidas por ---
otras empresas
 - 430613.- De otros valores
- 781.- SUPERAVIT POR REVALUACION DE ACCIONES DE EMPRESAS DE -
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS
 - 430606.- De acciones de inmobiliarias bancarias
 - 430610.- De acciones de otras empresas de servicios
complementarios o conexos

782.- SUERAVIT POR REVALUACION DE INMUEBLES

4307.- RESERVA ESPECIAL POR SOBREVVALUACION DE IN-
MUEBLES

790.- RESULTADOS DEL EJERCICIO EN CURSO

5201.- INTERESES COBRADOS

5202.- COMISIONES COBRADAS

5203.- DIVIDENDOS

5205.- CAMBIOS

5206.- OTROS PRODUCTOS Y BENEFICIOS

5207.- RECUPERACIONES

5241.- RENTAS DE BIENES EN ARRENDAMIENTO PURO

5242.- BENEFICIOS POR OPCION DE COMPRA, O POR PAR-
TICIPACION EN VENTA A TERCEROS

MENOS:

5101.- INTERESES PAGADOS SUJETOS A RETENCION DEL
I.S.R.

5102.- INTERESES PAGADOS NO SUJETOS A RETENCION -
DEL I.S.R.

5105.- REUMENRACIONES AL PERSONAL

5106.- PRESTACIONES AL PERSONAL

5107.- REUMENRACIONES A CONSEJEROS Y COMISARIOS

5108.- OTROS HONORARIOS

5109.- RENTAS PAGADAS

5110.- GASTOS DE PROMOCION

5111.- OTROS GASTOS DE OPERACION Y ADMINISTRACION

5112.- COMISIONES PAGADAS.

- 5113.- IMPUESTOS DIVERSOS
- 5114.- CASTIGOS
- 5115.- DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES
- 5116.- QUEBRANTOS DIVERSOS
- 5117.- CONCEPTOS NO DEDUCIBLES PARA EL IMPUESTO -
SOBRE LA RENTA
- 5118.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS SOCIEDADES--
MERCANTILES
- 5119.- PARTICIPACION DEL PERSONAL EN LAS UTILIDADES
- 5121.- CONDONACIONES, QUITAS Y BONIFICACIONES
- 5130.- GASTOS DE REPARACION Y MANTENIMIENTO DE BIE-
NES EN ARRENDAMIENTO PURO
- 5131.- DEPRECIACION DE BIENES EN ARRENDAMIENTO PURO
- 5132.- GASTOS POR RECUPERACION DE BIENES ADJUDICA--
DOS O RECUPERADOS
- 800.- TITULOS DESCONTADOS CON NUESTRO ENDOSO
 - 6101.- TITULOS DESCONTADOS CON NUESTRO ENDOSO, EN -
INSTITUCIONES DE CREDITO, DE SEGUROS Y DE --
FIANZAS
- 830.- OTRAS OBLIGACIONES CONTINGENTES
 - 6106.- DEUDORES POR RECLAMACIONES
- 850.- BIENES EN DEPOSITO, CUSTODIA O ADMINISTRACION
 - 6201.- VALORES EN CUSTODIA
 - 6202.- VALORES EN GARANTIA
 - 6203.- PAGARES POR VENCER, DERIVADOS DE CONTRATOS -
DE ARRENDAMIENTO PURO

860.- CUENTAS DE REGISTRO

- 6305.- CREDITOS Y OTROS ADEUDOS INCOBRABLES
- 6306.- HIPOTECAS EN ASEGURAMIENTO
- 6310.- ACTIVOS AFECTOS EN GARANTIA DE CREDITOS
- 6312.- ACTIVO AMORTIZADO ANTICIPADAMENTE
- 6319.- IVA.- REGISTRO POR ENTIDADES FEDERATIVAS
- 6320.- SUPERAVIT CAPITALIZADO POR REEVALUACION DE-
INVERSIONES INMOVILIARIAS
- 6322.- OBLIGACIONES QUIROGRAFARIAS EMITIDAS EN MO-
NEDA NACIONAL
- 6326.- COMPRA DE DIVISAS POR CUENTA DEL BANCO DE-
MEXICO
- 6350.- OPCIONES DE COMPRA A EJERCER, EN CONTRATOS
DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO
- 6351.- MONTO ORIGINAL DE INVERSIONES, EN ARRENDA-
MIENTO FINANCIERO
- 6352.- DEDUCCION FISCAL DE VALORES CORRESPONDIENTES
AL MONTO ORIGINAL DE INVERSIONES POR -
ARRENDAMIENTO FINANCIERO
- 6353.- DEDUCCION FISCAL DE CARGA FINANCIERA EN ____
ARRENDAMIENTO FINANCIERO
- 6356.- PRECIO PACTADO POR ACUMULAR PARA EFECTOS -
DEL I.S.R. DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO -
FINANCIERO (EN CALIDAD DE ARRENDADOR)

R - 17

- 6357.- PRECIO PACTADO ACUMULADO PARA EFECTOS DEL-
I.S.R., DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FI--
NANCIERO (EN CALIDAD DE ARRENDADOR)
- 6358.- COSTO DE ADQUISICION POR DEDUCIR EN I.S.R.,
EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO -
(EN CALIDAD DE ARRENDADOR)
- 6359.- COSTO DE ADQUISICION DE BIENES EN ARRENDA
MIENTO FINANCIERO DEDUCIDO PARA EFECTOS --
DEL I.S.R. (EN CALIDAD DE ARRENDADOR)
- 6360.- OPCION DE COMPRA A FAVOR DEL ARRENDATARIO,
EN OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO
- 6363.- INTERESES PAGADOS A FICORCA, POR APLICAR -
FISCALMENTE
- 6366.- COMPONENTE INFLACIONARIO DE CREDITOS
- 6367.- COMPONENTE INFLACIONARIO DE DEUDAS
- 6368.- CARGA FINANCIERA REALIZADA FISCALMENTE POR
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO
- 6369.- DEPRECIACION FISCAL ACUMULADA DE VALORES -
CORRESPONDIENTE AL MONTO ORIGINAL DE LA IN
VERSION, POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FI
NANCIERO
- 6390.- CONCEPTOS DIVERSOS NO ESPECIFICADOS

ESTADO DE RESULTADOS

- 900.- INGRESOS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO
520106.- Por operaciones de arrendamiento financiero
- 901.- INTERESES COBRADOS SOBRE DEPOSITOS Y VALORES
520101.- Por depósitos
520105.- Sobre inversiones en valores
520126.- Por préstamos a FICORCA
- 902.- INTERESES Y COMISIONES SOBRE OPERACIONES DE CREDITO
520107.- Por créditos quirografarios
520113.- Por créditos refaccionarios
520116.- Por créditos con garantfa inmobiliaria
520118.- Por préstamos al personal de la institución
520119.- Por créditos venidos a menos, asegurados --
con garantías adicionales
520130.- Por otros conceptos
- 903.- RENTAS DE BIENES EN ARRENDAMIENTO PURO
5241.- RENTAS DE BIENES EN ARRENDAMIENTO PURO
- 904.- BENEFICIOS POR OPCIONES DE COMPRA EJERCIDAS
5242.- BENEFICIOS POR OPCION DE COMPRA O POR PAR-
TICIPACION EN VENTA A TERCEROS

905.- DIVIDENDOS

5203.- DIVIDENDOS

910.- CAMBIOS

520502.- Utilidad cambiaria

915.- COMISIONES

5202.- COMISIONES COBRADAS

920.- INTERESES PAGADOS

5101.- INTERESES PAGADOS SUJETOS A RETENCION DEL-
I.S.R.5102.- INTERESES PAGADOS NO SUJETOS A RETENCION -
DEL I.S.R.

925.- COMISIONES

5112.- COMISIONES PAGADAS

926.- CAMBIOS (Pérdida)

520501.- Pérdida en cambios

930.- REUMENRACIONES Y PRESTACIONES AL PERSONAL

5105.- REMUNERACIONES AL PERSONAL

5106.- PRESTACIONES AL PERSONAL

- 935.- REMUNERACIONES A CONSEJEROS Y COMISARIOS
5107.- REMUNERACIONES A CONSEJEROS Y COMISARIOS
- 940.- OTROS HONORARIOS
5108.- OTROS HONORARIOS
- 945.- RENTAS
5109.- RENTAS
- 950.- GASTOS DE PROMOCION
5110.- GASTOS DE PROMOCION
- 955.- CASTIGOS, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES
5114.- CASTIGOS
5115.- DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES
5131.- DEPRECIACION DE BIENES EN ARRENDAMIENTO PU
RO
- 960.- IMPUESTOS DIVERSOS
5113.- IMPUESTOS DIVERSOS
- 965.- CONCEPTOS NO DEDUCIBLES PARA EL I.S.R.
5117.- CONCEPTOS NO DEDUCIBLES PARA EL I.S.R.

- 970.- OTROS GASTOS DE OPERACION Y ADMINISTRACION
 - 5111.- OTROS GASTOS DE OPERACION Y ADMINISTRACION
 - 5121.- CONDONACIONES, QUITAS Y BONIFICACIONES
 - 5130.- GASTOS DE REPARACION Y MANTENIMIENTO DE --
BIENES EN ARRENDAMIENTO PURO
 - 5132.- GASTOS POR RECUPERACION DE BIENES ADJUDICA
DOS O RECUPERADOS

- 975.- OTROS PRODUCTOS, BENEFICIOS Y RECUPERACIONES
 - 5206.- OTROS PRODUCTOS Y BENEFICIOS
 - 5207.- RECUPERACIONES

- 980.- QUEBRANTOS DIVERSOS
 - 5116.- QUEBRANTOS DIVERSOS

- 985.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES
 - 5118.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS SOCIEDADES-
MERCANTILES

- 990.- PARTICIPACION DEL PERSONAL EN LAS UTILIDADES
 - 5119.- PARTICIPACION DEL PERSONAL EN LAS UTILIDA-
DES

DENOMINACION DE LA ARRENDADORA
(Domicilio Social)

ESTADO DE CONTABILIDAD O BALANCE GENERAL AL ____ DE _____ DE 19__.

<u>A CT I V O</u>		<u>P A S I V O Y C A P I T A L</u>	
100 CAJA	\$	520 OTRAS OBLIGACIONES A LA VISTA	\$
110 DEPOSITOS EN BANCO DE MEXICO	\$	555 ACEPTACIONES BANCARIAS EN CIRCULACION	\$
120 BANCOS DEL PAIS Y DEL EXTRANJERO	\$	560 PRESTAMOS DE ORGANISMOS OFICIALES	\$
130 OTRAS DISPONIBILIDADES	\$	590 PRESTAMOS DE BANCOS Y DE OTRAS INSTITUCIONES	\$
140 VALORES GUBERNAMENTALES	\$	642 ACREEDORES POR ADQUISICION DE BIENES EN ARRENDAMIENTO	\$
150 ACCIONES	\$		
160 VALORES DE RENTA FIJA	\$		
170 INCREMENTO POR REVALORIZACION DE VALORES	\$		
MENOS:			
180 ESTIMACION POR BAJA DE VALORES	\$	650 OTROS DEPOSITOS Y OBLIGACIONES	\$
183 CARTERA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (NETA)	\$	670 RESERVAS Y PROVISIONES PARA OBLIGACIONES DIVERSAS	\$
200 PRESTAMOS QUIROGRAFARIOS	\$	680 OBLIGACIONES QUIROGRAFARIAS EN CIRCULACION	\$
230 PRESTAMOS REFINANCIARIOS	\$	690 CREDITOS DIFERIDOS	\$
240 PRESTAMOS CON GARANTIA INMOBILIARIA	\$		
305 RENTAS Y AMORTIZACIONES VENCIDAS	\$		
306 CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PURO VENCIDOS (NETO)	\$	710 CAPITAL FIJO	\$
307 CREDITOS VENCIDOS (NETO)	\$	711 CAPITAL VARIABLE	\$
308 CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PURO VENCIDOS (NETO)	\$	MENOS:	
310 DEBITOS DIFERIDOS (NETO)	\$	720 CAPITAL FIJO NO EXHIBIDO	\$
315 DEPOSITOS EN FIDUCIA	\$	721 CAPITAL VARIABLE NO EXHIBIDO	\$
320 VALORES, MUEBLES E INMUEBLES ADJUDICADOS O RECUPERADOS (NETO)	\$	722 OBLIGACIONES QUIROGRAFARIAS DE CONVERSION OBLIGATORIA A CAPITAL	\$
330 OTRAS INVERSIONES (NETO)	\$	730 RESERVA LEGAL Y OTRAS RESERVAS	\$
350 MOBILIARIO Y EQUIPO DESTINADO A OFICINAS (NETO)	\$	740 UTILIDADES POR APLICAR	\$
351 MOBILIARIO Y EQUIPO DESTINADO A ARRENDAMIENTO PURO (NETO)	\$	750 PERDIDA DE EJERCICIOS ANTERIORES	\$
360 ACCIONES DE EMPRESAS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS O CONEXOS (NETO)	\$	760 UTILIDAD EN EL EJERCICIO DE...	\$
361 INCREMENTO POR REVALORIZACION DE ACCIONES DE EMPRESAS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS O CONEXOS	\$	770 PERDIDA EN EL EJERCICIO DE...	\$
370 INMUEBLES DESTINADOS A OFICINAS (NETO)	\$	780 SUPERAVIT POR REVALUACION DE VALORES DE CARTERA	\$
371 INMUEBLES DESTINADOS A ARRENDAMIENTO PURO (NETO)	\$	781 SUPERAVIT POR REVALUACION DE ACCIONES DE EMPRESAS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	\$
372 DERECHOS SOBRE BIENES ADQUIRIDOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO (NETO)	\$	782 SUPERAVIT POR REVALUACION DE INMUEBLES	\$
380 CARGOS DIFERIDOS (NETO)	\$	790 RESULTADOS DEL EJERCICIO EN CURSO	\$
	\$		\$
	\$		\$
	\$	800 TITULOS CON NUESTRO ENDOSO	\$
	\$	830 OTRAS OBLIGACIONES CONTINGENTES	\$
	\$	850 BIENES EN DEPOSITO, CUSTODIA O ADMINISTRACION	\$
	\$	860 CUENTAS DE REGISTRO	\$

"El presente Balance General (o Estado de Contabilidad)- se formuló de acuerdo con los principios establecidos por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del -- Crédito en su artículo 54 y las normas dictadas por la Comi-- sión Nacional Bancaria y de Seguros con base en los artículos 52 y 53 de la propia Ley y 19 de su Reglamento Interior, de - aplicación general y observancia obligatoria, de manera con-- sistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Sociedad hasta la fecha mencionada, las cuales se rea- lizaron con apego a normas prácticas y a las normas legales y administrativas aplicables, y fueron registradas en las cuen- tas que corresponden conforme al catálogo oficial en vigor, - habiendo sido valorizados los saldos en moneda extranjera al- tipo de cotización del día.

Tanto el propio estado, como los resultados del ejerci-- cio reflejados en el mismo, fueron aprobados por el Consejo - de Administración, autorizando su publicación para efectos de lo dispuesto por el artículo 53 de la Ley, bajo la responsabi- lidad de los funcionarios que lo suscriben."

"De las inversiones _____
la (s) cantidad (es) de \$ _____
representa (n) activos cedidos en garantía de créditos a car- go de la Sociedad."

"La utilidad que muestra el presente estado (o balance),

se encuentra afectada por la provisión que se creó para el pago de la participación de los trabajadores en la misma."

"El capital pagado incluye la cantidad de _____ originada en la capitalización del superávit por sobrevaluación de inversiones inmobiliarias."

Director o Gerente General

Contador General

Contralor

Auditor Interno

Comisario

DETERMINACION DE LA ARRENDADORA
(Domicilio Social)
ESTADO DE RESULTADOS DEL EJERCICIO

900	INGRESOS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO		\$
901	INTERESES COBRADOS SOBRE DEPOSITOS Y VALORES		\$
	POR DEPOSITOS	\$	
	POR VALORES	\$	
	POR CREDITOS A FICORCA	\$	
902	INTERESES Y COMISIONES SOBRE OPERACIONES DE CREDITO	\$	
903	RENTAS DE BIENES EN ARRENDAMIENTO PURO	\$	
904	BENEFICIOS POR OPCIONES DE COMPRA EJERCIDAS	\$	
905	DIVIDENDOS	\$	
910	CAMBIOS	\$	
915	COMISIONES	\$	
	Menos:		
920	INTERESES PAGADOS	\$	
925	COMISIONES	\$	
926	CAMBIOS (PERDIDA)	\$	\$
	SUBTOTAL		\$
	Menos:		
930	REMUNERACIONES Y PRESTACIONES AL PERSONAL	\$	
935	REMUNERACIONES A CONSEJEROS Y COMISARIOS	\$	
940	OTROS HONORARIOS	\$	
945	RENTAS	\$	
950	GASTOS DE PROMOCION	\$	
955	CASTIGOS DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	\$	
960	IMPUESTOS DIVERSOS	\$	
965	CONCEPTOS NO DEDUCIBLES PARA EL I.S.R.	\$	
970	OTROS GASTOS DE OPERACION Y ADMINISTRACION	\$	\$
	UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION		\$
975	OTROS PRODUCTOS BENEFICIOS Y RECUPERACIONES	\$	
	Menos:		
980	QUEBRANTOS DIVERSOS	\$	\$
	UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE I.S.R. Y P.T.U.		\$
	Menos:		
986	IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES	\$	
990	PARTICIPACION DEL PERSONAL EN LAS UTILIDADES	\$	\$
	UTILIDAD (PERDIDA) NETA		\$

"El presente estado de resultados se formuló de acuerdo con los principios establecidos por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito en su artículo 54 y las normas dictadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros con base en los artículos 52 y 53 de la propia Ley y 19 de su Reglamento Interior, de aplicación general y observancia obligatoria, de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la sociedad hasta la fecha mencionada, las cuales se realizaron con apego a normas prácticas bancarias y a las normas legales administrativas aplicables, y fueron registrados en las cuentas que corresponden conforme al catálogo oficial en vigor."

"La utilidad que muestra el presente estado, se encuentra afectada por la provisión que se creó para el pago de la participación de los trabajadores en la misma."

3.2 Registro del Contrato de Arrendamiento Financiero.

Tomando el catálogo de cuentas mencionado anteriormente se procede a la contabilización del contrato, para esto es necesario que una vez que el departamento de crédito o el departamento de operaciones haya celebrado la firma del contrato, proporcione la información necesaria como:

- Nombre del cliente.
- Número de contrato.
- Fecha iniciación del contrato.
- Monto del contrato.
- Costo del equipo arrendado.
- Monto de cada renta mensual.
- Tasa de interés del contrato.
- Valor de la opción de compra.
- Plazo del contrato.

Con estos datos se procede a la contabilización del mismo como sigue:

CONTABILIZACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO EN LAS CUENTAS DEL BALANCE.

NO. CTA.	NOMBRE DE LA CUENTA	MOVIMIENTOS	
		D	H
1320	CARTERA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERA VIGENTE	\$	
1510	IVA PAGADO POR APLICAR	\$	
2610	CARGA FINANCIERA Y DEVENGAR EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO		\$
2331	ACREEDORES POR ADQUISICION DE BIENES SUJETOS A ARRENDAMIENTO		\$

CONTABILIZACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO EN LAS CUENTAS DE REGISTRO.

6356	PRECIO PACTADO POR ACUMULAR PARA EFECTOS DE I.S.R. DE CONT. DE A.F.	\$	
6656	CONTRATOS DE A.F. INGRESOS POR ACUMULAR EN I.S.R.		\$
6358	COSTO DE ADQUISICION POR DEDUCIR EN I.S.R. DE CONT. DE A.F.	\$	
6658	BIENES EN A.F. COSTO DE ADQ. POR DEDUCIR		\$
6360	OPCION DE COMPRA A FAVOR DEL ARRENDATARIO EN OPERACIONES DE A.F.	\$	
6660	CONTROL DE OPCIONES DE COMPRA DE BIENE EN A.F.		\$

CONTABILIZACION DEL PAGO AL PROVEEDOR POR UN
ACTIVO PARA ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

2331	ACREEDORES POR ADQUISICION DE BIENES SUJETOS A ARRENDAMIENTO	\$	
1103	BANCOS DEL PAIS		\$

CONTABILIZACION DEL PAGO AL PROVEEDOR QUE AL MISMO TIEMPO ES NUESTRO CLIENTE (LEASE BACK) POR UN ACTIVO PARA A.F.

2331	ACREEDORES POR ADQUISICION DE BIENES SUJETOS A ARRENDAMIENTO	\$
5202	INGRESOS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (RATIFICACIONES, COMISIONES, ETC.)	\$
2315	IVA POR PAGAR EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO (OTROS CONCEPTOS)	\$
2315	IVA POR PAGAR EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO (IVA COSTO)	\$
1314	CARTERA DE CONTRATOS DE A.F. VENCIDOS	\$
2315	IVA POR PAGAR EN A.F. (IVA RTA)	\$
1103	BANCOS DEL PAIS	\$

CONTABILIZACION DEL PRIMER PAGO POR PARTE DE NUESTRO CLIENTE EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1103	BANCOS DEL PAIS	\$
5202	INGRESOS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (RATIFICACIONES, COMISIONES, ETC.)	\$
2315	IVA POR PAGAR EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO (OTROS CONCEPTOS)	\$
2315	IVA POR PAGAR EN A.F. (IVA COSTO)	\$
1314	CARTERA DE CONTRATOS DE A.F. VENDIDOS	\$

CONTABILIZACION DE LOS PAGOS SUBSECUENTES
DE NUESTRO CLIENTE EN CONTRATOS DE ARRENDA
MIENTO FINANCIERO

1103	BANCOS DEL PAIS	\$
1314	CARTERA DE CONTRATOS DE A.F. VENCIDOS	\$

RECONOCIMIENTO MENSUAL DE LA CARTERA QUE
VENCE EN EL PERIODO A CARTERA VENCIDA

1314	CARTERA DE CONTRATOS DE A.F. VENCIDOS	\$
1320	CARTERA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO VIGENTE	\$
2315	IVA POR PAGAR EN A.F. (IVA RTA)	\$

RECONOCIMIENTO MENSUAL DE LOS INTERESES
QUE SE DEVENGAN EN EL PERIODO A LA CUENTA
DE INGRESOS

2610	CARGA FINANCIERA POR DEVENGAR EN CONTRATOS DE A.F.	\$
5201	INTERESES COBRADOS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	\$

RECONOCIMIENTO MENSUAL DE LAS CUENTAS DE
REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO

6357	PRECIO PACTADO ACUMULADO PARA EFECTOS DEL I.S.R. EN CONTRATOS DE A.F.	\$
6657	A.F. INGRESOS ACUMULADOS POR PRECIO PACTADO DIFERIDO EN I.S.R.	\$
6656	CONTRATOS DE A.F. INGRESOS POR ACUMULAR EN I.S.R.	\$
6356	PRECIO PACTADO POR ACUMULAR PARA EFECTOS DE I.S.R. DE CONT. DE A.F.	\$
6359	COSTO DE ADQUISICION DE BIENES EN A.F. DEDUCIDO PARA EFECTOS DEL I.S.R.	\$
6659	A.F. COSTO DE ADQUISICION DE BIENES DEDUCIDO EN I.S.R.	\$
6658	BIENES EN A.F. COSTO DE ADQ. POR DEDUCIR EN I.S.R.	\$
6358	COSTO DE ADQ. POR DEDUCIR EN I.S.R. DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FIN.	\$

3.3 Aspecto Fiscal del Arrendamiento Financiero.

En capítulos anteriores se han mencionado las leyes que regulan el arrendamiento financiero, desde la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en su artículo 25, el Código Civil en su artículo 2398, hasta el Código Fiscal de la Federación en su artículo 15; en donde se marca lo que es el arrendamiento financiero y sus lineamientos a seguir, aunque éste ha sufrido una serie de modificaciones, lo que ha hecho necesario reglamentarlo de una forma más específica dentro de las mismas a partir del primero de enero de 1991, a lo cual nos enfocaremos en este inciso.

Código Fiscal de la Federación. (C.F.F.)

Artículo 14. del C.F.F.

CONCEPTO DE ENAJENACION DE BIENES.

Se entiende por enajenación de bienes:

IV La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.

Ley del Impuesto Sobre la Renta. (L.I.S.R.)

Artículo 7-B L.I.S.R.

COMPOSICION DEL SISTEMA FINANCIERO

Para los efectos de esta fracción se entenderá que el -- sistema financiero se compone de las instituciones de crédito, de seguros y de finanzas, las organizaciones auxiliares de -- crédito y las casas de bolsa, sean residentes en México o en el extranjero.

COMENTARIO.

Las arrendadoras financieras son parte del sistema financiero.

Artículo 7-A L.I.S.R.

Para los efectos de esta ley se consideran intereses:
EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

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

Artículo 16 L.I.S.R.

DE LOS INGRESOS. Fracc. III
EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

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.

La opción a que se refiere el párrafo anterior se deberá ejercer por la totalidad de las enajenaciones o contratos. - La opción podrá cambiarse sin requisitos una sola vez, tratándose del segundo y posteriores cambios deberán transcurrir -- cuando menos cinco años desde el último cambio.

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

En el caso de incumplimiento de contratos de arrendamiento financiero, respecto de los cuales se haya ejercido la opción de considerar como ingreso obtenido en el ejercicio únicamente la parte del precio exigible o cobrado durante el mismo, el arrendador, considerará como ingreso obtenido en el -- ejercicio, las cantidades exigibles o cobradas en el mismo -- del arrendatario o comprador, disminuidas por las que ya hubiera devuelto conforme al contrato respectivo.

En el caso de contratos de arrendamiento financiero, se considerarán ingresos obtenidos en el ejercicio en que sean exigibles los que deriven de cualquiera de las opciones a que se refiere el artículo 15, fracción I del Código Fiscal de la Federación.

Artículo 30 L.I.S.R.

COSTO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

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 por ciento que resulte conforme a la fracción I de este artículo, al valor de adquisición del bien de que se trate.

Artículo 48 L.I.S.R.

DETERMINACION DEL MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

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 respectivo contrato.

Artículo 49 L.I.S.R.

DETERMINACION DE LA DEDUCCION POR INTERESES POR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO. (DEROGADO)

Artículo 155 L.I.S.R.

FUENTE DE RIQUEZA EN MEXICO POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

En los ingresos por arrendamiento financiero se considerará que la fuente de riqueza se encuentra en territorio nacional, cuando los bienes se utilicen en el país. Salvo prueba en contrario, se presume que los bienes se utilizan en el país, cuando quien use o goce el bien sea residente en el mis

mo, o residente en el extranjero con establecimiento permanente en el país.

TASA DE I.S.R., BASE Y RETENCION.

El impuesto se calculará aplicando la tasa del 21% a la cantidad que se hubiere pactado como intereses en el contrato respectivo, debiendo efectuar la retención las personas que hagan los pagos.

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. (L.I.V.A.)

Artículo 12 L.I.V.A. 3er. PARRAFO.

VENTAS A PLAZO Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Tratándose de arrendamiento financiero, el impuesto que podrá diferirse en los términos del reglamento de esta Ley, será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses.

Artículo 25 R.I.V.A. 2do. y 3er. PARRAFO.

DEFERIMIENTO DEL IVA EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Tratándose de arrendamiento financiero, se podrá diferir el impuesto que corresponda conforme sean exigibles los abonos.

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 Impuesto sobre la Renta.

161

CAPITULO IV

CASO PRACTICO

La Compañía Arrendadora Financiera Frías, S.A. de C.V., se dedica al arrendamiento financiero, de maquinaria y equipo de transporte, básicamente, tomando en cuenta lo anterior dicha compañía tiene un departamento de crédito bastante capaz para analizar la situación en que se encuentra cualquier compañía que quiera solicitar un arrendamiento financiero; teniendo en estos momentos un posible arrendatario, la compañía Urbanizaciones García, S.A. de C.V., cuyo gerente de finanzas, ha acudido al departamento de ventas o promoción, de la arrendadora financiera a solicitar un crédito para un contrato de arrendamiento financiero.

Toda vez que el gerente de finanzas, de la compañía arrendataria y el departamento de ventas de la arrendadora, se han puesto de acuerdo sobre el posible crédito, en base a la cotización elaborada por el departamento de ventas; el cliente o arrendatario procederá a firmar dicha cotización y el departamento de ventas solicitará al cliente la siguiente información:

- Anexo 1: Balance General de 1989 y 1990.
- Anexo 2: Estado de Resultados (periodo 12 meses) 1989 y 1990.
- Anexo 3: Referencias Bancarias y Comerciales.
- Anexo 4: Copia del Acta Constitutiva de la empresa.
- Anexo 5: Copia del poder notarial de la persona que firmará el contrato.

Con dicha documentación el departamento de crédito elaborará los siguientes papeles de trabajo:

- Carátula de Crédito.
- Resumen de las referencias Bancarias y Comerciales.
- Anexo 1: Relación de Saldos al 31 de Diciembre de 1990- de Estimaciones por Cobrar.
- Anexo 2: Relación de Saldos al 31 de Diciembre de 1990- de Deudores Diversos.
- Anexo 3: Resumen de los Valores de los inmuebles de la compañía arrendataria.
- Anexo 3.1: Desgloce de las principales cuentas del Balance al 31 de Diciembre de 1990.
- Anexo 4: Relación de Saldos al 31 de Diciembre de 1990- de Créditos Bancarios.
- Anexo 5: Relación de Saldos al 31 de Diciembre de 1990- de Acreedores Diversos (a corto plazo).
- Anexo 6: Relación de Saldos al 31 de Diciembre de 1990- de Compañías Filiales.
- Vaciado en el sistema, de Balance General 1989 y 1990. - Elaborado por la arrendadora en base a lo proporcionado por la arrendataria.

- Vaciado en el sistema, de Estado de Resultados (periodo-12 meses) 1989 y 1990, elaborado por la arrendadora en base a lo proporcionado por la arrendataria.
- Estado de flujo de fondos (31-Dic-1989) y (31-Dic-1990).
- Comentarios a sus Estados Financieros al 31 de Diciembre de 1990 y 1980. (Cifras históricas en millones de pesos).

ARRENDADORA FINANCIERA FRIAS, S.A. DE C.V.
 ORGANIZACION AUXILIAR DE CREDITO
 (OFICINA MEXICO)
 SOLICITUD DE LINEA

DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE: URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.
 DIRECCION: AV. DEL IMAN, NO. 151, COL. AJUSCO, C.P. 04700,
 MEXICO, D.F.
 GIRO: URBANIZACION, PAVIMENTACION Y FABRICACION DE
 ASFALTO.

SOLICITUD

TIPO DE OPERACION	MONTO (MM)	GARANTIAS PROPUESTAS
ARRENDAMIENTO FINANCIERO	SIN IVA 3,850	
PLAZO: 36 MESES	(TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA)	

LINEA NUEVA X AMPLIACION

DETALLE DE LA MAQUINARIA Y EQUIPO DE TRANSPORTE A FINANCIAR	CIFRAS EN PESOS
EXTENDEDORA DE MEZCLA ASFALTICA (FINISHER), PETROLIZADORAS, COMPACTADORES NEUMATICOS Y VIBRATORIOS, CARGADORES FRONTALES SOBRE NEU MATICOS, AMIONES DE VOLTEO, ETC.	3,500'000,000
MAS MARGEN PARA FLUCTUACIONES Y OTROS	350'000,000
TOTAL A FINANCIAR	<u>3,850'000,000</u>

AUTORIZACION

APROBO: FECHA:

CONDICIONES ADICIONALES:

FIRMAS:

BROCKER: JOSE LUIS AZUETA

02-MAYO-1991

ARRENDADORA FINANCIERA FRIAS, S.A. DE C.V.
 ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO
 (OFICINA MEXICO)
 ESTUDIO DE CREDITO

DATOS DE LA EMPRESA FECHA: ABRIL-1991

NOMBRE: URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.
 DOMICILIO: AV. DE LA IMAN NO. 151, COL. AJUSCO, C.P.
 04700, MEXICO, D.F.
 GIRO: URBANIZACION, PAVIMENTACION Y FABRICACION DE
 ASFALTO

PRINCIPALES ACCIONISTAS *	%	PRINCIPALES ACCIONISTAS %	
1.- GRUPO UGASA, S.A. DE C.V.	40	5.- MARIANO RODRIGUEZ L.	10
2.- JUAN ALEJANDRO RODRIGUEZ	16.5	6.- JESUS IBARRA MENDEZ	.5
3.- MARIANO RODRIGUEZ L.	16.5	7.-	
4.- EDUARDO RODRIGUEZ L.	16.5	8.-	

* DATOS TOMADOS DEL ACTA DE INCREMENTO DE CAPITAL SOCIAL A
 1,000 POR CARECER DE ACTA DE ULTIMO INCREMENTO (2,226).

PRINCIPALES FUNCIONARIOS Y PUESTO

MARIANO RODRIGUEZ LORENZO	DIRECTOR GENERAL
CARLOS CUBAS COLMENARES	DIRECTOR ADMINISTRATIVO
MARIANO RODRIGUEZ LUNA	DIRECTOR ADJUNTO

CAPITAL CONTABLE: INICIAL 650 MIL PESOS ACTUAL: 156,234
 MILLONES
 FECHA INICIO DE OPERACIONES: 14 DE SEP- DURACION: 50 AÑOS*
 TIEMBRE DE 1953

* A PARTIR DEL 23 DE AGOSTO DE 1974

REFERENCIAS BANCARIAS Y COMERCIALES: SATISFATORIAS (VER
 ANEXO)

VERIFICACION EN REGISTRO PUBLICO

EXPERIENCIA CON GRUPO QUADNUM: PROSPECTO

ARRENDADORA FINANCIERA FRIAS, S.A. DE C.V.
 URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.
 RESUMEN DE LAS REFERENCIAS BANCARIAS Y COMERCIALES
 AL 24 DE ABRIL DE 1991

(CIFRAS EN MILLONES DE PESOS)

BANCARIAS, EMPRESAS DE FACTORAJE Y ARRENDAMIENTO

INSTITUCION	TIPO DE CREDITO	MONTO	GARANTIA
ARRENDADORA SOMES, S.A. C.V.	ARRENDAMIENTO FINANCIERO	5,000	HIPOTECARIA*
FACTOR MULTIVA, S.A. DE C.V.	FACTORING CON RECURSO	15,000	PAGARE
MULTIBANCO MERCANTIL	DIVERSOS	10,000	* *

No se proporciona información del bien inmueble que ha sido hipotecado.

No se proporciona información acerca del tipo de garantía solicitada. Se comenta que actualmente se encuentra estudiando el crédito para la reestructuración de una línea por 24,000.

CONSIDERAN UN CLIENTE DEL TODO RECOMENDABLE.

PROVEEDORES

PROVEEDOR	MONTO	COMENTARIO
ACEROS DEL FENIX, S.A. DE C.V.	ABIERTO	B
GRUAS OCHOA, S.A. DE C.V.	200	B
GRUPO PRODIMEX, S.A. DE C.V.	150	B
ASFALTOS LA VICTORIA, S.A. DE C.V.	ABIERTO	B
MEZCLADOS BAL, S.A. DE C.V.	5-10	B

SIMBOLOGIA:

- = Excelente
- = Muy Bueno
- = Bueno
- = Regular
- = Malo

ANEXO: 1

URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.

Relación de Saldos al 31 de Diciembre de 1990.

ESTIMACIONES POR COBRAR

S.C.T. ATLACOMULCO CONTRATO 9-0-CB-A-504-W-0-9	1,563,980,409
C A P U F E CONTRATO 78/90	1,721,538,851
S.C.T. PACHUCA TUXPAN CONTRATO O-M-CB-A-202-W-0-0	2,966,408,690
S.C.T. PACHUCA TUXPAN CONTRATO O-M-CB-A-505-W-0-0	934,013,631
D.D.F. COYOACAN CONTRATO OP-CD-045-90	23,227,540
D.D.F. COYOACAN CONTRATO OP-CD-070-90	14,890,245
D.D.F. COYOACAN CONTRATO OP-CD-071-90	30,628,489
D.D.F. COYOACAN CONTRATO OP-CD-072-90	33,717,664
COLECTOR MANDARINA	124,894,972
DELEGACION ALVARO OBREGON	220,070
DELEGACION COYOACAN	103,742,719
DELEGACION GUSTAVO A. MADERO	2,535,033
DELEGACION IZTAPALAPA	10,985,989
DELEGACION TLALPAN	871,816
DIRECCION GRAL. DE CONT. O. P. HIDRAULIC.	5,035,282
TOLUCA EDO. DE MEXICO	971,708
S U M A	<u><u>7,537,663,108</u></u>

URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.

Relación de Saldos al 31 de Diciembre de 1990.

DEUDORES DIVERSOS

JESUS LARA	3,478,675
CARLOS SAHAGUN BRUNET	100,000
ANGEL FLORES RODRIGUEZ	8,474,503
SUSANA MENESES LARA	200,000
EUGENIA LASCURIN	2,245,000
MARGARITA MUÑOZ	3,628,800
GUMERCINDO LOPEZ	17,500
CAMARA NACIONAL DE COMERCIO	1,070,390
APOLINAR VAZQUEZ	21,450
JUAN JOSE DEL VALLE ALVARADO	175,700
MONICA RODRIGUEZ LUNA	3,463,143
CIRILO ALCACIO	97,659
LORENZO MEJIA CRUZ	350,000
C.O.R.E.T.T.	171,677
MARTIN ROA PORRAS	100,000
FRANCISCO MARTINEZ DE LA CRUZ	4,000,000
PROTECCION ESPECIALIZADA, S.A.	1,831,354
DAVID AVILA LOPEZ	1,500,000
CARLOS CUBAS COLMENARES	50,500,000
JESUS DON JUAN	168,665
JALME MARTINEZ MULATO	3,585,538
BENITO SANDOVAL	250,000
MULTIARRENDADORA MERCANTIL, S.A.	134,748,699
JESUS IBARRA MENDEZ	7,293,222
JUAN CARLOS AGUILAR	12,500,000
ASESORIA CORPORATIVA GRAL. S.C.	3,971,481
INBESA CONSTRUCCIONES, S.A.	36,463,606
AGUSTIN MENDOZA RUIZ	570,206
FERNANDO REYES	800,000
ANTONIO RODRIGUEZ CASTILLO	100,001
ADAN FASERO	20,000,000
CONSTRUCCION DE OBRA CIVIL	1,150,000
DOLORES FLORES G.	1,749,000
DAGOBERTO ROBLADO Z.	576,000
APOLINAR AMARO DELCADO	11,010,209
RAUL MARTINEZ HERNANDEZ	68,430,600
JUAN ANTONIO RODRIGUEZ LORENZO	35,616,575
FRUOSTO MONO MORALES	295,000
DANIEL LINARES	2,605,920
ALBERTO GARCIA CHAVEZ	6,200,000
F. RUIZ E HIJOS S.A.	4,748,923
ARRENDADORA DEL ATLANTICO, S.A.	45,120,983
EL FAROLITO	5,000,000
LIC. GUSTAVO CARBALLIDO	47,220,333
GERARDO SILVA	13,009,671

URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.

Relación de Saldos al 31 de Diciembre de 1990

DEUDORES DIVERSOS

OSCAR CASTELLANOS	1,000,000
MAQUINARIA LOS PRADOS	10,000,000
ISMAEL NAVARRO CHAVEZ	500,000
EXIM BANK	90,000,000
NICOLAS PLASCENCIA ALBITER	61,600,146
ARRENDADORA SOMEX	181,261,357
FERNANDO VAZQUEZ MENDEZ	200,000
CLEMENTE RUIZ LOPEZ	50,000
RAMON GODINEZ L.	7,000,000
MAQUINARIA INTERCONTINENTAL	5,087,673
ADOLFO CUERVO ALVAREZ	4,000,000
PLAZA DEL ZAPATO, S.A. DE C.V.	882,087,659
EDUARDO SANANO VIDALES	7,041,794
URBANIZACIONES EL TRIUNFO, S.A. DE C.V.	208,479,805
MARIANO RODRIGUEZ LORENZO	591,048,922
ARMANDO BALLINAS	5,000,000
TALPAN MOTORS, S.A. DE C.V.	681,100
JUAN ALEJANDRO RODRIGUEZ LUNA	134,029,454
RAMON MENDEZ	3,021,788
FRANCISCO SUAREZ	5,903,590
JAVIER PLASCENCIA	68,192,327
A. F. A. S. A.	29,900,721
EDUARDO ROJAS ARREOLA	1,833,180
JAVIER BRAVO	12,280,666
MARIANO RODRIGUEZ LUNA	494,109,745
GERARDO MUROZ	1,100,000
ALFREDO GUTIERREZ CHACON	6,320,583
CONSTRUCTORA RODLO, S.A.	165,250,686
GUSTAVO GARCES	82,169,352
PASCUAL NAVARRO	75,000,000
DIST. DE ACEITES Y LUBRIC. DE GTO.	68,986,826
LIC. ISABEL ROJAS DE ICAZA	36,000,000
DIST. SERRANO HNOS.	1,622,018
CESAR MORA COVARRUBIAS	3,595,797
CAMILO CHAVARRIA RIOJA	76,250,000
JESUS CHAVARRIA RIOJA	176,250,000
LIC. GUILLERMO BRABELES	5,000,000
AURELIO HERNANDEZ	5,000,000
AGUSTIN CASTILLO MAGALLAN	5,000,000
CRISPIN SALAZAR REBOLLAR	4,000,000
S. N. T. A. S. C. R. M.	28,508,191
ROBERTO JIMENEZ	1,252,115
GUILLERMO BAUTIZTA	184,000
RIM, S.A.	16,253,987

URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.

Relación de Saldos al 31 de Diciembre de 1990

DEUDORES DIVERSOS

MANUEL ROMAN	5,633,281
MANUEL RAMIREZ GUARDADO	2,800,000
JORGE ARTEAGA	63,500,000
FRANCISCO SANCHEZ	3,905,219
HERIBERTO ROMAN TALAVERA	2,000,000
JOSE RANGEL MACHAEN	(31,833,879)
	<hr/>
DESTAJOS A COMPROBAR	32,350,188
	 4,185,022,774
	<hr/> <hr/>

ANEXO: 3

México, D.F., a 28 de Febrero de 1991.

Urbanizaciones García, S.A. de C.V.
 (U G A S A)
 At'n: Ing. Mariano Rodríguez Luna,
 Director General Adjunto.

Asunto: Resumen de los Valores de los
 inmuebles de la empresa UGASA.

Valor Comercial del Terreno ubicado en Anillo Periférico No. 550, en la Col. Pedregal de Carrasco, Delegación de Coyoacán, México, D.F.	\$ 98,608,547,350
Valor Físico de las construcciones ahí establecidas, ubicadas en Av. del Imán No. 151, en el Pedregal de Carrasco, - Delegación Coyoacán, México, D.F.	\$ 2,130,532,500
Valor Potencial del predio en base a su capacidad de ser explotado como depósito de roca basáltica, ubicado en - Km. 12 del Camino Carretero Mixquic--- Ayotzingo.	\$ 74,530,766,225
Total de los inmuebles:	\$175,269,846,075

A T E N T A M E N T E
 J.A.B. CONSULTORIA Y VALUACION, S.C.

Ing. Jorge Armando Boué Peña
 Reg. CNBS 357

Ing. Ricardo Boué Iturriaga

NOTA: Es de considerarse que los valores presentes tienen un 12% de variación con respecto a los valores que se aprecian en balance por la diferencia de fechas de los mismos.

ANEXO: 3.1

ARRENDADORA FINANCIERA FRIAS, S.A. DE C.V.
(OFICINA MEXICO)

URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.

DESGLASE DE LAS PRINCIPALES CUENTAS DEL BALANCE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990
(CIFRAS EN MILLONES DE PESOS)

DEPOSITOS EN GARANTIA	303
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	352
IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	23
COSTO FINANCIERO POR AMOR. ARREN. FIN.	1,165
BANCO DE PIEDRA CONCESIONADO	54,497
	<hr/>
T O T A L	56,340
	<hr/> <hr/>

ANEXO: 4

URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.

Relación de Saldos al 31 de Diciembre de 1990

CREDITOS BANCARIOS

* SOMEX, S.N.C.	2,710,000,000
** BANAMEX	46,000,000
** BANCA CONFIA, S.N.C.	138,700,000
* MERCANTIL DE MEXICO	2,050,000,000
	<hr/>
S U M A	4,944,700,000
	<hr/> <hr/>

* Créditos directos, se desconoce la existencia de garantía.

** Se desconocen tipos de créditos proporcionados y garantías que los avalen.

URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.

Relación de Saldos al 31 de Diciembre de 1990

ACREEDORES DIVERSOS (CORTO PLAZO)

CONCRETOS ASFALTICOS DE MEXICO	300,00
JESUS HERNANDEZ SOLANO	2,700,000
MAILLORD Y CERRON, S.C.	821,100
TANQUES FONTANOT, S.A.	2,300,000
COPINEX, S.A.	433,966
ELECTRICIDAD INDUSTRIAL RANGEL	1,150,000
CIA. DE LUZ Y FUERZA DEL CENTRO	11,332,713
CONSTRUCCIONES Y ACARREOS TULA, S.A.	395,250
FACTOR MULTIBA, S.A.	3,516,332,876
INGENIEROS Y ARQUITECTOS, S.A.	5,129,800
MAQUINARIA Y CAMINOS, S.A.	12,121,368
IMPRESOS TOVAR	506,000
TORNILLOS NETZAHUALCOYOTL	1,803,300
MA. TERESA SANCHEZ BANES	525,000
ARTURO ROLDAN PEREZ	7,072,539
TRANSPORTES GALLEGOS	6,878,750
GUILHERMO CORTES SILVA	1,454,750
PALERMO ACEORES, S.C.	821,100
JERONIMO MARTIN HERNANDEZ	399,551
MATERIALES P/CONSTRUC. LA CARIDAD	10,787,504
INDUSTRIAS METALURGICAS, S.A.	1,437,500
FLETES Y ACARREOS GONZALEZ	674,562
DIREMSA DE MEXICO, S.A.	2,714,120
TRANSPORTE DE MATERIALES P/CONSTRUCCION	6,880,000
UNIDIESEL, S.A.	9,580,430
CAPISTRON FERNANDEZ Y CIA.	18,869,000
AUTOTRANSPORTE BERRA HERMANOS	28,494,585
TALLER MECANICO AGRICOLA INDUSTRIAL	1,897,500
AFLANZADORA INSURGENTES	1,029,396
FLORES ESTRADA ANTONIO	348,965
MABESA DE TEXMELUCAN, S.A.	8,209,164
PLAMELEC	329,360
GARCIA MARTINEZ ANTONIO	288,630
IBANBENGOITIA JORGE	1,098,000
INMOBILIARIA R.L.	95,430,143
CIA. PERIODISTICA ESTO	163,346
ALFREDO VICENTE LOPEZ	458,303
MARTINEZ Y COMELLA, S.A.	2,593,815
CARMEN MARY LUANA DE RODRIGUEZ	8,000,000
PERFORACIONES Y VOLADURAS	3,450,000
GERONIMO PLATA PEREZ	250,000
DISTRIBUIDORA ARTICULOS ESCRITORIO, S.A.	308,347

URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.

Relación de Saldos al 31 de Diciembre de 1990

ACREEDORES DIVERSOS (CORTO PLAZO)

MESAEN GRIESHEIN DE MEXICO	1,152,576
P.T.U.	17,945,854
CARLOS ZAMUDIO TRIVIÑO	9,236,064
REFERENCIA EN EXCESO	115,481
YOLANDA PEREZ RAMOS	433,447
ALEJANDRO SANCHEZ HERNANDEZ	30,133,662
JUAN VAZQUEZ MUÑOZ	2,000,000
SANCHEZ ESQUIVEL DELFINO	2,418,106
SOLIS CAMARA ESCOBAR Y CIA., S.C.	1,610,000
RAFAEL CASILLAS PORRES	13,619,936
BACE INGENIERIA, S.A.	99,999,975
FELIPE FLORES ZENON	2,300,000
FLETES SANTA RITA, S.A.	1,073,225
EXPLOSIVOS INDUSTRIALES, S.A.	21,012,262
SECRETARIA GRAL. DE PROTEC. Y VIAL.	3,588,802
TALMEX, S.A.	2,625,795
JAB CONSULTORIA Y VALUACION S.C.	5,434,468
CORPORATIVO R.L., S.A. DE C.V.	334,559,236
MAQUILQUILER, S.A.	810,000
GERARDO GARCIA BAUTISTA	1,000,000
PROMOTORA COVMA J.A.	2,182,125
FIANZAS MONTERREY	198,841
J.A.R.L.	120,085,517
GUADALUPE BARROSO	15,689,340
SATURNINO COLIN	1,300,000
CONECTOR ESFALTREOS GUADALAJARA	93,161,483
JUAN GERARDO GALLARDO	89,226,125
CONSTRUCTORA COGRISA, S.A.	13,000,000
JOSE EFRAIN GARCIA GARCIA	2,038,000
CONSTRUCTORA E Y H., S.A.	4,322,850
SERVICIO EN MAQUINARIA DE OFNA.	1,207,500
ANSA, S.A.	8,010,000
CONSTRUCTORA PLAZA, S.A.	21,104,500
DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA	6,850,000
TRANSPORTES QUIROGA	45,000
MATERIALES PARA CONSTRUCCION	6,935,670
COMESA	183,899
JESUS ZEPEDA	5,550,000
BACHER AUTOMOTRIZ	952,425
TRANSPORTES REAL, S.A.	3,600,000
SERVICIO AUREA INDUSTRIAL	3,810,250
ANGEL GOMEZ	20,157,366

URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.

Relación de Saldos al 31 de Diciembre de 1990

ACREEDORES DIVERSOS (CORTO PLAZO)

MARIANO RODRIGUEZ LORENZO	66,398,645
PROVEEDORA Y SISTEMAS DE BOMBEO	166,750
MATEOS REPRESENTACIONES, S.A.	2,531,954
GRUPO BARRERA	8,000,000
SERVI-DIESEL	3,927,250
MAQUINARIA INTERCONTINENTAL	1,816,524
MADERERIA LA VICTORIA	707,250
JOSE F. GALLEGOS PEREZ	4,752,536
MARIO MAYA GONZALEZ	920,000
CONSTRUCCION DE OBRA CIVIL	10,166,000
PROVEED. OFNAS. Y DESPACHOS, S.A.	1,350,980
BARBER GREENE OVERSEAS	2,429,669,206
OTROS	1,279,469,556
	<hr/>
S U M A	8,525,776,338
	<hr/> <hr/>

ANEXO: 6

URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.

Relación de Saldos al 31 de Diciembre de 1990

COMPANIAS FILIALES

GRUPO UGASA, S.A. DE C.V.	1,311,853,646
INMOBILIARIA CAYNO, S.A. DE C.V.	<u>25,138,811</u>
S U M A	<u><u>1,336,992,457</u></u>

ANEXO: 7

URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.

Relación de Saldos al 31 de Diciembre de 1990

ACREDORES DIVERSOS (LARGO PLAZO)

ARRENDADORA DEL ATLANTICO, A.C. *	710,352,375
ARRENDADORA DEL ATLANTICO, A.I. *	224,613,711
ARRENDADORA SOMEX, A.C. *	2,925,905,560
ARRENDADORA SOMEX, A.I. *	967,568,315
	<hr/>
S U M A	4,828,439,961
	<hr/> <hr/>

* Todos los arrendamientos presentados son financieros desconociéndose la existencia de alguna garantía adicional.

ARRENDADORA FINANCIERA FRIAS, S.A. DE C.V.
ESTADOS FINANCIEROS
BALANCES (MILLONES)

NOMBRE: URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.			
FECHA:	31-DIC-1990	31-DIC-1989	
PERIODO:	12	12	
DICTAMINADO:	NO	NO	
REEXPRESADO:	NO	NO	
ACTIVO:			
CAJA Y BANCOS	586	15	
CUENTAS POR COBRAR	1,000	795	
ESTIMACIONES P. COBRAR(1)	7,538	14	
DEP. DE GTIA. POR COBRAR	14	1,974	
OBRAS EN PROCESO	1,374	37	
DEUDORES DIVERSOS(2)	4,185	920	
ANTICIPO A PROVEEDORES	340	115	
CIAS. FILIALES	244	227	
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE:	15,281	4,097	0
TERRENO E INMUEBLE	1,840	1,840	
MOBILIARIO Y EQUIPO	4,758	675	
REVALUACION (3)	98,758	1,735	
DEPRECIACION	(487)	(169)	
TOTAL ACTIVO FIJO:	104,869	4,081	0
INVERSIONES EN ACCIONES	420	420	
DEP. EN GTIAS. Y OTROS(3)	56,340	34	
TOTAL OTROS ACTIVOS:	56,760	454	0
ACTIVO TOTAL:	176,910	8,632	0
PASIVO:			
INSTIT. FINANC. C.P.(4)	4,945	300	
PROVEEDORES	65	167	
ACREEDORES DIVERSOS(5)	8,526	2,675	
CIAS. FILIALES(6)	1,337	1,916	
ANTICIPIOS DE CLIENTES	78	174	
IMPUESTOS POR PAGAR	849	711	
I.S.R. Y P.T.U.*	58		
TOTAL PASIVO CIRCULANTE:	15,848	5,943	0
INSTIT. FINANC. L.P.(7)	4,828		
TOTAL PASIVO A L.P.:	4,828	0	0
PASIVO TOTAL:	20,676	5,943	0
CAPITAL CONTABLE:			
CAPITAL SOCIAL	2,226	400	
SUPERAVIT POR REVALUACION	153,255	1,593	
INSUF. EN ACTUALIZ.			
RESERVAS			
RESULTADOS EJERC. ANT.	697	(1,740)	
RESULTADO EJERC. ACTUAL	56	2,436	
TOTAL CAPITAL CONTABLE:	156,234	2,689	0
SUMA PASIVO Y CAPITAL:	176,910	8,632	0

ESTADOS DE RESULTADOS

NOMBRE: URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.				
FECHA:	31-DIC-1990	%	31-DIC-1989	%
PERIODO (MESES):	12		12	
		0		0
		0		0
ING. POR EJEC. DE OBRA Y O.	12,281	100	10,352	100
		0		0
COSTO DE VENTAS	8,467	69	7,380	71
UTILIDAD BRUTA	3,814	31	2,972	29
GASTOS DE ADMINISTRACION	1,842	15	804	8
GASTOS DE VENTAS		0		0
		0		0
UTILIDAD DE OPERACION	1,972	16	2,168	21
GASTOS FINANCIEROS	1,554	13	162	2
(PERDIDA) UTIL. CAMBIARIA		0		0
(PERDIDA) UTIL. POS. MONET		0		0
UTILIDAD DESPUES C.I.F.	418	3	2,006	19
OTROS GASTOS	314	3		0
OTROS PRODUCTOS		0	430	4
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS	104	1	2,436	24
I.S.R. *	38	0		0
P.T.U. *	10	0		0
UTILIDAD NETA	56	0	2,436	24

* CALCULADO POR CREDITO EN 1990 EN 1989 HAY PERDIDAS POR ----
AMORT. INFORMACION DICTAMINADA POR: NO APLICABLE

INDICADORES FINANCIEROS:

ACTIVO CIRC. - PASIVO CIRC.	(567)	(1,846)
ACTIVO CIR. A PASIVO CIRC.	0.96	0.69
ROTACION DE CARTERA	25	24
ROTACION DE INVENTARIOS	58	2
ROTACION DE PROVEEDORES	2	7
PASIVO TOTL. A CAPITAL CONT.	0.13	2.21
UTILIDAD A CAPITAL CONT.	0.00	9.63
PROMEDIO MENSUAL DE VENTAS	1,023	863

ESTADO DE FLUJO DE FONDOS	31-DIC-1990	31-DIC-1989
NOMBRE: URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.		
UTILIDAD DE OPERACION	1,972	2,168
MAS DEPRECIACION Y AMORT.	318	169
GENERACION INTERNA	2,290	2,337
FUENTES Y APLIC. OPER.:		
PROVEEDORES	(102)	167
CUENTAS POR COBRAR	(205)	(795)
OBRAS EN PROCESO	(1,337)	(37)
TOTAL FUENTES Y APLIC. OP.	(1,644)	(665)
TOTAL GENERACION OPERATIVA	646	1,672
(GASTOS) PROD. FINANCIEROS	(1,554)	(162)
(PERDIDA) UTIL. CAMBIARIA	0	0
(PERDIDA) UTIL. POS. MONET.	0	0
I.S.R. Y P.T.U.	48	0
GEN. DESPUES CIF. E IMPTS.	(956)	1,510
FUENTES NO OPERATIVAS.:		
INSTIT. FINANCIERAS C.P.	4,645	300
INSTIT. FINANCIERAS L.P.	4,828	0
ACREEDORES DIVERSOS	5,851	2,675
CIAS. FILIALES	(579)	1,916
ANTICIPOS DE CLIENTES	(96)	174
IMPUESTOS POR PAGAR	138	711
I.S.R. Y P.T.U. ***	48	0
AUMENTO DE CAPITAL	1,826	400
OTROS PRODUCTOS	0	430
	0	0
AJUSTE POR ACTUALIZACION	54,639	(142)
RESERVAS	0	0
TOTAL FUENTES NO OPER.	71,300	6,464
APLICACIONES NO OPERATIVAS		
MOBILIARIO Y EQUIPO	4,083	675
ESTIMACIONES POR COBRAR	7,524	14
DEP. EN GTIA. POR COBRAR	(1,960)	1,974
TERRENOS E INMUEBLES	0	1,840
CIAS. FILIALES	17	227
DEUDOS DIVERSOS(2)	3,265	920
ANTICIPO A PROVEEDORES	225	115
INVERSIONES EN ACCIONES	0	420
DEP. EN GTIA. Y OTROS(3)	56,306	34
OTROS GASTOS	314	0
TOTAL APLIC. NO OPER.	69,774	6,219
GENERACION NO OPERATIVA	1,526	245
GENERACION NETA	570	1,755
MAS SDO. INIC. CAJA Y BCOS.	15	0
SALDO FINAL CAJA Y BANCOS	585	1,755
DIF. EN UTILIDADES ACUMUL.	1	(1,740)
SALDO FINAL CAJA Y BANCOS	586	15

ARRENDADORA FINANCIERA FRIAS, S.A. DE C.V.

(OFICINA MEXICO)

URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.

COMENTARIOS A SUS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE -

1990 Y 1989

(CIFRAS HISTORICAS MILLONES DE PESOS)

1.- Antecedentes.

Empresa que forma grupo con: COMERCIALIZADORA MEXICANA, S.A. DE C.V., INGENIERIA Y PROYECTOS DEL SOL, S.A., MATERIALES UGASA, S.A. DE C.V., INMOBILIARIA CAYMO, S.A. DE C.V.

2.- Instituciones de Arrendamiento y Factoraje con las que Opera.

Presenta cifras con MULTIARRENDADORA MERCANTIL, S.A. DE C.V., ARRENDADORA DEL ATLANTICO, S.A. DE C.V., FACTOR MULTIVA, S.A. DE C.V., ARRENDADORA SOMEX, S.A. DE C.V.

3.- Aspectos Financieros Relevantes.

Empresa que tiene estructura financiera débil, sin liquidez, 0.96 a 1 y apalancamiento de 0.12 a 1, presenta capital de trabajo negativo (567). Su partidas más fuertes del activo circulante son estimaciones por cobrar (las cuales corresponden a adeudos de empresas del sector público) y deudores -

diversos (correspondientes a residentes de obra). Su activo-fijo presenta revaluación llevada a cabo por perito independiente (de acuerdo a comentarios del prospecto) del terreno e inmueble. Sus depósitos en garantía y otros se componen principalmente de las partidas de Costo Financiero por Amortizar-Arrendamiento Financiero (presentando importante activo fijo-arrendado) y Banco de Piedra Concesionado (siendo propietario Inmobiliaria Caymo, S.A. de C.V., y el prospecto del 80% de las regalías a valor actualizado). Tiene fuertes pasivos con Instituciones Financieras y Acreedores Diversos, el que no -- presente apalancamiento es debido a que el capital contable -- se encuentra apoyado en el Superávit por Revaluación del Terreno, Inmueble y regalías del Banco de Piedra Concesionado, -- el cual es elevado. Presenta un fuerte incremento en su capital social sin que envíe copia del mismo. No presenta incremento real en ventas (sin aclarar), su costo de ventas se mantiene y sus gastos de administración se incrementan, asimismo sus gastos financieros obteniéndose una mínima utilidad.

4.- Conclusiones y Recomendaciones.

El prospecto presenta débil estructura financiera la cual se encuentra apoyada en la revaluación del activo fijo y el Superávit por Revaluación del Activo Fijo, maneja capital de trabajo negativo, no teniendo incremento real en ventas -- por lo anterior Crédito considera conveniente denegar el fi--

nanciamiento solicitado, en caso de autorizarse condicionarlo
a: a) Garantfa real en relación 2 a 1 por la estructura finan
ciera que tiene.

A T E N T A M E N T E

SUBDIRECTOR DE CREDITO

Los resultados obtenidos por el departamento de crédito, conforme a los anexos 1 al 6 se entregan al Comité de Crédito, los cuales servirán de base para la decisión de aceptar o rechazar el crédito solicitado.

Si el crédito es rechazado, el departamento de crédito - devolverá al cliente toda la documentación presentada por medio de un propio.

En caso de haber sido aprobado el crédito, se le avisa - al cliente para la firma del contrato correspondiente.

En el caso práctico que estoy presentando, el departamento de crédito sugirió, en caso de otorgarlo pedir una garantía y así en el Comité de Crédito, la Dirección General decidió otorgar dicho crédito teniendo por aval al principal accionista de la compañía arrendataria.

A continuación se muestra cómo quedó la carátula de crédito, aprobada.

ARRENDADORA FINANCIERA FRIAS, S.A. DE C.V.
 ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO
 (OFICINA MEXICO)
 SOLICITUD DE LINEA

DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE: URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.
 DIRECCION: AV. DEL IMAN, NO. 151, COL. AJUSCO, C.P. 04700,
 MEXICO, D.F.
 GIRO: URBANIZACION, PAVIMENTACION Y FABRICACION DE ASFALTO.

TIPO DE OPERACION	SOLICITUD MONTO (MM)	GARANTIAS PROPUESTAS
Arrendamiento Financiero	SIN IVA 3,850	
Plazo: 36 meses	(Tres mil ocho cientos cincuen ta)	
LINEA NUEVA <u>X</u>	AMPLIACION <u>---</u>	<u>---</u>
DETALLE DE LA MAQUINARIA Y EQUIPO DE TRANSPORTE A FINANCIAR		CIFRAS EN PESOS
Extendedora de mezcla asfáltica (Finisher), Petrolizadoras, Compactadores neumáticos, y vibratorios, cargadores frontales sobre neumáticos, camiones de volteo, etc.		3,500'000,000
Más margen para fluctuaciones y otros		350'000,000
Total a financiar		<u>3,850'000,000</u>

DIRECCION GENERAL CORPORATIVA-RATIFICACION-30-MAYO-1991

AUTORIZACION

APROBO: DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS FINANCIEROS Y 24-MAYO-1991
 DIRECCION GENERAL DE FECHA:

CONDICIONES ADICIONALES:
 DESCABLE AVAL PRINCIPAL ACCIONISTA

FIRMAS:

BROCKER: JOSE LUIS AZUETA

02-MAYO-1991

Después el departamento de crédito proporcionará al departamento de Contabilidad la siguiente información, para su registro:

ARRENDADORA FRIAS, S.A. DE C.V.
 ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO
 Jaime Balme No. 11
 Torre "D" 1er. Piso
 Plaza Polanco
 México, 11510, D.F.
 Tel.: 557-3288
 Fax. 395

NO. DE CLIENTE: 00342 FECHA: 1 DE JUNIO DE 91
 CONTRATO NO.: AF 1520 PROMOTOR: JOSE LUIS
 AZUBIA

CLIENTE: URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.
 R.F.C.
 RT'N: MARIANO RODRIGUEZ LINA
 DOMICILIO: Av. del Imán No. 151
 Col. Ajusco
 C.P. 04700, México, D.F.
 Tel.: 665-52-44

INFORMACION BASICA PARA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

IMPORTE GLOBAL RENTAS S/IVA 1,216,476,000
 PERIODICIDAD: MENSUAL
 NUMERO DE RENTAS: 36
 IMPORTE DE CADA RENTA 33,791,000

IMP. MORATORIOS (SOBRETASA) 40

DEPOSITO S/IVA:

IVA DEPOSITO:

NO. DE PAGOS:

APLICABLE A:

IVA COSTO: 122,083,011
 IVA DE CADA RENTA: SOBRE INTERESES

IVA DE PAGO:

TIPO:

ANTICIPADAS

TASA BASE:

LIDER 17.75%

OPCION DE COMPRA:

UNIDO 1,000

NO. DE PAGOS:

UNIDO

VALOR DEL EQUIPO S/IVA:

813,886,740

IVA DEL EQUIPO:

122,083,011

VALOR TOTAL DEL EQUIPO:

935,969,751

TIPO MONEDA:

NACIONAL

COMISION:

1.25% 10,174,000

GASTOS RATIFICACION

0.15% 1,220,830

TASA DE CONTRATO:

28.28568600%

SEGURO DEL EQUIPO C/IVA:

IVA SOBRE CARGA FINANCIERA

60,388,389

IVA TOTAL S/RENTAS:

182,471,400

CARGA FINANCIERA BASE

402,589,260

MONTO ORIGINAL INVERSION:

813,886,740

CLAVE QUADRIUM:

31.25%

IMPORTE DE PRIMEROS PAGOS:

171,855,734

LIMITE CREDITO AUTORIZADO: \$3,850,000,000

CREDITOS OTORGADOS A LA FECHA: \$813,886,740

VALOR DE ESTE CONTRATO: \$813,886,740

REMANENTE DISPONIBLE: \$3,036,113,260

ELABORACION DE PAGARE: TOTAL: \$1,398,947,400

IVA COSTO \$122,083,011

36 SIGTRES. PAGOS: \$35,468,455

DESCRIPCION DEL EQUIPO MOTIVO DE ARRENDAMIENTO:

MARCA	MODELO	NO. SERIE	NO. MOTOR	PROVEEDOR	NO. FACTURA	PRECIO TOTAL C/IVA
EQUIPO DE TRANSPORTE				MAQ. PARTES Y REFAC.	20	935,969,751
VALOR TOTAL EQUIPO (S):						\$935,969,751

NOTA IMPORTANTE: EL SEGURO SERA TRAMITADO POR QUADRIUM

ARRENDADORA FINANCIERA FRIAS
ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO

190

NO. DE CONTRATO :		F01520				EQUIPO INDUSTRIAL		VALOR DEL EQUIPO:		\$813,886,740			
NO. DE CLIENTE:		00342				TASA: 28.285686%		PLAZO:		36			
NOMBRE CLIENTE:		URBANIZACIONES GARCIA, S.A. DE C.V.				BASE: 17.749999%		PERIODO REVISION:		MENSUAL			
NO. NO.	FECHA	RENTAS X	SALDO	SALDO V.	DEPOSITO	SALDO	OPCION DE	SALDO X	PAGO DE	INTERESES	AMORTIZAC.	DEDUCCION	
PER PAG	VENC.	DEVENG.	INTERESES	EQUIPO		CAPITAL	COMPRA	DEDUCIR	PERIODO	DE PERIODO	DE PERIODO		
0	1	01-JUN-91	1,216,476,000	402,590,260	813,886,740	0	813,886,740	1,000	813,886,740	33,791,000	19,184,454	14,606,546	22,607,965
1	2	01-JUL-91	1,182,685,800	383,405,806	799,280,194	0	799,280,194	1,000	791,278,775	33,791,000	16,840,157	14,950,843	22,607,965
2	3	01-AGO-91	1,148,894,000	364,565,649	784,329,351	0	784,329,351	1,000	768,670,810	33,791,000	18,487,745	15,303,255	22,607,965
3	4	01-SEP-91	1,115,103,000	346,077,904	769,026,096	0	769,026,096	1,000	746,062,845	33,791,000	18,127,026	15,663,974	22,607,965
4	5	01-OCT-91	1,081,912,000	327,950,879	753,362,121	0	753,362,121	1,000	723,454,880	33,791,000	17,757,804	16,033,196	22,607,965
5	6	01-NOV-91	1,047,521,000	310,193,075	737,328,925	0	737,328,925	1,000	700,846,915	33,791,000	17,379,879	16,411,121	22,607,965
6	7	01-DIC-91	1,013,730,000	292,813,196	720,917,804	0	720,917,804	1,000	678,238,950	33,791,000	16,993,094	17,193,906	22,607,965
7	8	01-ENE-92	979,939,000	275,820,151	704,119,849	0	704,119,849	1,000	655,630,985	33,791,000	16,597,094	17,193,906	22,607,965
8	9	01-FEB-92	946,148,000	259,223,056	688,925,944	0	688,925,944	1,000	633,023,020	33,791,000	18,191,810	17,599,190	22,607,965
9	10	01-MAR-92	912,357,000	243,031,247	669,326,753	0	669,326,753	1,000	610,415,055	33,791,000	15,776,992	18,014,028	22,607,965
10	11	01-ABR-92	878,566,000	227,254,275	651,312,725	0	651,312,725	1,000	587,807,090	33,791,000	15,352,356	18,438,644	22,607,965
11	12	01-MAY-92	844,775,000	211,901,919	632,874,081	0	632,874,081	1,000	565,199,125	33,791,000	14,917,731	18,893,269	22,607,965
12	13	01-JUN-92	810,984,000	196,984,188	614,000,812	0	614,000,812	1,000	542,591,160	33,791,000	14,472,862	19,318,138	22,607,965
13	14	01-JUL-92	777,193,000	182,511,326	594,682,674	0	594,682,674	1,000	519,983,195	33,791,000	14,017,506	19,773,494	22,607,965
14	15	01-AGO-92	743,402,000	168,493,820	574,909,180	0	574,909,180	1,000	497,375,230	33,791,000	13,551,417	20,239,583	22,607,965
15	16	01-SEP-92	709,611,000	154,942,402	554,669,598	0	554,669,598	1,000	474,767,265	33,791,000	13,074,842	20,716,658	22,607,965
16	17	01-OCT-92	675,820,000	141,868,061	533,952,939	0	533,952,939	1,000	452,159,300	33,791,000	12,586,021	21,204,979	22,607,965
17	18	01-NOV-92	642,029,000	129,282,040	512,747,960	0	512,747,960	1,000	429,551,335	33,791,000	12,086,190	21,704,810	22,607,965
18	19	01-DIC-92	608,238,000	117,195,850	491,043,150	0	491,043,150	1,000	406,943,370	33,791,000	11,974,577	22,216,423	22,607,965
19	20	01-ENE-93	574,447,000	105,621,273	468,826,727	0	468,826,727	1,000	384,335,405	33,791,000	11,050,905	22,740,095	22,607,965
20	21	01-FEB-93	540,656,000	94,570,368	446,066,632	0	446,066,632	1,000	361,727,440	33,791,000	10,514,869	23,276,111	22,607,965
21	22	01-MAR-93	506,865,000	84,055,480	422,810,520	0	422,810,520	1,000	339,119,475	33,791,000	9,966,238	23,824,762	22,607,965
22	23	01-ABR-93	473,074,000	74,089,242	398,985,758	0	398,985,758	1,000	316,511,510	33,791,000	9,404,655	24,386,945	22,607,965
23	24	01-MAY-93	439,283,000	64,684,587	374,599,413	0	374,599,413	1,000	293,903,545	33,791,000	6,829,834	24,961,166	22,607,965
24	25	01-JUN-93	405,492,000	55,854,752	349,638,248	0	349,638,248	1,000	271,295,580	33,791,000	8,241,465	25,549,535	22,607,965
25	26	01-JUL-93	371,701,000	47,613,287	324,088,713	0	324,088,713	1,000	248,687,615	33,791,000	7,639,226	26,151,774	22,607,965
26	27	01-AGO-93	337,910,000	39,974,031	297,936,939	0	297,936,939	1,000	226,079,650	33,791,000	7,022,792	26,768,208	22,607,965
27	28	01-SEP-93	304,119,000	32,951,269	271,168,731	0	271,168,731	1,000	203,471,685	33,791,000	6,391,828	27,399,172	22,607,965
28	29	01-OCT-93	270,328,000	26,559,441	243,769,559	0	243,769,559	1,000	180,863,720	33,791,000	5,745,991	26,045,009	22,607,965
29	30	01-NOV-93	236,537,000	20,813,450	215,724,550	0	215,724,550	1,000	158,255,755	33,791,000	5,084,931	28,706,069	22,607,965
30	31	01-DIC-93	202,746,000	15,728,519	187,018,481	0	187,018,481	1,000	135,647,790	33,791,000	4,408,288	29,382,712	22,607,965
31	32	01-ENE-94	168,955,000	11,320,231	157,635,769	0	157,635,769	1,000	113,039,825	33,791,000	3,715,697	30,075,303	22,607,965
32	33	01-FEB-94	135,164,000	7,604,534	127,560,466	0	127,560,466	1,000	90,431,860	33,791,000	3,006,774	30,784,221	22,607,965
33	34	01-MAR-94	101,373,000	4,597,755	96,776,245	0	96,776,245	1,000	67,823,895	33,791,000	2,281,152	31,509,848	22,607,965
34	35	01-ABR-94	67,582,000	2,316,603	65,266,397	0	65,266,397	1,000	45,215,930	33,791,000	1,538,421	32,252,579	22,607,965
35	36	01-MAY-94	33,791,000	778,182	33,013,818	0	33,013,818	1,000	22,607,965	33,791,000	778,182	33,012,818	22,607,965
36	37	01-MAY-94	0	0	1,000	0	1,000	1,000	0	0	0	0	0

AJUSTE X PTO.	IVA RENDA
0	2,877,668
0	2,826,024
752,000	2,773,162
787,000	2,719,054
722,000	2,663,671
707,000	2,606,982
691,000	2,548,957
675,000	2,489,564
658,000	2,428,771
641,000	2,866,546
624,000	2,302,853
607,000	2,237,660
588,000	2,170,929
570,000	2,102,626
591,000	2,032,713
532,000	1,961,151
512,000	1,887,903
491,000	1,812,928
471,000	1,736,187
449,000	1,657,636
427,000	1,577,233
405,000	1,494,936
382,000	1,410,690
359,000	1,324,475
335,000	1,236,220
311,000	1,145,884
286,000	1,053,419
260,000	958,774
234,000	861,899
207,000	762,740
179,000	661,243
151,000	557,354
122,000	451,017
93,000	342,173
68,000	230,763
32,000	116,727
0	0

*** Ajuste en esta tabla: 0***

CONTABILIZACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN
LAS CUENTAS DEL BALANCE.

NO. CTA.	NOMBRE DE LA CUENTA	M O V I M I E N T O D H
1320	CARTERA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERA VIGENTE	1'216'476,000.-
1510	IVA PAGADO POR APLICAR	122'083,011.-
2610	CARGA FINANCIERA POR DEVENGAR EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	402'589,260.-
2331	ACREEDORES POR ADQUISICION DE BIENES SUJETOS A ARRENDAMIENTO	935'969,751.-

CONTABILIZACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN
LAS CUENTAS DE REGISTRO.

6356	PRECIO PACTADO POR ACUMULAR PARA EFECTOS DE I.S.R. CONT DE A.F.	813'886,740.-
6656	CONTRADOS DE A.F. INGRESOS POR ACUMULAR EN I.S.R.	813'886,740.-
6358	COSTO DE ADQUISICION POR DEDUCIR EN I.S.R. DE CONT. DE A.F.	813'886,740.-
6658	BIENES EN A.F. COSTO DE ADQU. POR DEDUCIR	813'886,740.-
6360	OPCION DE COMPRA A FAVOR DEL ARRENDATARIO EN OPERACIONES DE A.F.	1,000.-
6660	CONTROL DE OPCIONES DE COMPRA DE BIENES EN A.F.	1,000.-

CONTABILIZACION DEL PAGO AL PROVEEDOR POR UN ACTIVO PARA
ARRENDAMIENTO FINANCIERO

NO. CTA.	NOMBRE DE LA CUENTA	M O V I M I E N T O D	H
2331	ACREEDORES POR ADQUISICION DE BIENES SUJETOS A ARRENDA- MIENTO	935'969,751.-	
1103	BANCOS DEL PAIS		935'969,751.-

CONTABILIZACION DEL PAGO AL PROVEEDOR QUE AL MISMO TIEMPO ES
NUESTRO CLIENTE (LEASE BACK) POR UN ACTIVO PARA A.F.

2331	ACREEDORES POR ADQUISICION DE BIENES SUJETOS A ARRENDAMEN- TO	935'969,751.-	
5202	INGRESOS POR OPERACIONES DE - ARRENDAMIENTO FINANCIERO (RA- TIFICACIONES, COMISIONES, ETC)		8'846,957.-
5202	INGRESOS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (RA- TIFICACIONES, COMISIONES, ETC)		1'061,591.-
2315	IVA POR PAGAR EN ARRENDAMEN- TO FINANCIERO (OTROS CONCEP- TOS)		1'486,282.-
2315	IVA POR PAGAR EN ARRENDAMEN- TO FINANCIERO (IVA COSTO)		122'083,011.-
1314	CARTERA DE CONTRATOS DE ARREN- DAMIENTO FINANCIERO VENCIDOS		33'791,000.-
2315	IVA POR PAGAR EN ARRENDAMEN- TO FINANCIERO (IVA RENTA)		2'877,668.-
1103	BANCOS DEL PAIS		765'823,242.-

CONTABILIZACION DEL 1ER. PAGO POR PARTE DE NUESTRO CLIENTE EN
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

NO. CTA.	NOMBRE DE LA CUENTA	M O V I M I E N T O S	D	H
1103	BANCOS DEL PAIS	170'146,509.-		
5202	INGRESOS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (RATIFICACIONES, COMISIONES ET.)			8'846,957.-
5202	INGRESOS POR OPERACIONES DE A.F. (RATIFICACIONES, COMI- SIONES, ETC.)			1'061,591.-
2315	IVA POR PAGAR EN ARRENDA--- MIENTO FINANCIERO			1'486,282.-
2315	IVA POR PAGAR EN A.F. (IVA COSTO)	122'083,011.-		
1314	CARTERA DE CONTRATOS DE A.F. VENCIDOS			33'791,000.-
2315	IVA POR PAGAR EN ARRENDAMIE <u>N</u> TO FINANCIERO			2'877,668.-

CONTABILIZACION DE LOS PAGOS SUBSECUENTES DE NUESTRO CLIENTE
EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1103	BANCOS DEL PAIS	36'668,668.-		
1314	CARTERA DE CONTRATOS DE A.F. VENCIDOS			36,668,668.-

RECONOCIMIENTO MENSUAL DE LA CARTERA QUE VENCE EN EL PERIODO
A CARTERA VENCIDA.

NO. CTA.	NOMBRE DE LA CUENTA	M O V I M I E N T O S D H
1314	CARTERA DE CONTRATOS DE A.F. VENCIDOS	36'668,668.-
1320	CARTERA DE ARRENDAMIENTO FI- NANCIERO VIGENTE	33'791,000.-
2315	IVA POR PAGAR EN A.F. (IVA RTA)	2'877,668.-

RECONOCIMIENTO MENSUAL DE LOS INTERESES QUE SE DEVENGAN EN EL
PERIODO A LA CUENTA DE INGRESOS

2610	CARGA FINANCIERA POR DEVENGAR EN CONTRATOS DE A.F.	19'184,454.-
5201	INTERESES COBRADOS POR OPERA- CIONES DE ARRENDAMIENTO FINAN- CIERO	19'184,454.-

RECONOCIMIENTO MENSUAL DE LAS CUENTAS DE REGISTRO DE CONTRATOS
DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

NO. CTA.	NOMBRE DE LA CUENTA	MOVIMIENTOS	
		D	H
6357	PRECIO PACTADO ACUMULADO PA- RA EFECTOS DEL I.S.R. EN <u>CON</u> TRATOS DE A.F.	14'606,546.-	
6657	A.F. INGRESOS ACUMULADOS POR PRECIO PACTADO DIFERIDO EN I.S.R.		14'606,546.-
6656	CONTRATOS DE A.F. INGRESOS POR ACUMULAR EN I.S.R.	14'606,546.-	
6356	PRECIO PACTADO POR ACUMULAR PARA EFECTOS DE I.S.R. DE CONT. DE A.F.		14'606,546.-
6359	COSTO DE ADQUISICION DE BIENES EN A.F. DEDUCIDO PARA EFECTOS DEL I.S.R.	22'607,965.-	
6659	A.F. COSTO DE ADQUISICION DE BIENES DEDUCIDO EN I.S.R.		22'607,965.-
6658	BIENES EN A.F. COSTO DE ADQ. POR DEDUCIR EN I.S.R.	22'607,965.-	
6358	COSTO DE ADQ. POR DEDUCIR EN I.S.R. DE CONTRATOS DE <u>ARREN</u> DAMIENTO FIN.		22'607,965.-

197

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

- 1.- El Arrendamiento Financiero es un sistema moderno y flexible, por lo cual se ha difundido considerablemente, logrando grandes volúmenes de operación, al grado de que en la actualidad sea un servicio más que los grupos bancarios, así como arrendadoras particulares, ofrecen a sus clientes ya que en muchas ocasiones el Arrendamiento Financiero puede ser la respuesta adecuada a sus necesidades.
- 2.- Una de las partes más importantes para la arrendadora es el departamento de crédito, dado que es una empresa que debe de manejar su flujo de efectivo en forma aceptable ya que solicita crédito para otorgar crédito. Por ello, el análisis de los estados financieros del cliente, así como el estudio de las referencias bancarias, comerciales y de garantía, le proporcionan bases para tener una cobranza segura, por lo que se considera que el negocio de la arrendadora no es otorgar simplemente un crédito sino saber a quien se le otorga.
- 3.- Podemos decir que los estados financieros muestran razonablemente la situación financiera de una empresa, ya que son el resultado final de las operaciones realizadas durante uno o más ejercicios y las conclusiones (para un posible otorgamiento de crédito) que se derivan del análisis.

sis financiero no se deben considerar como las únicas posibles ni las más correctas, en virtud de que el analista deberá aplicar juicios personales basado en la cifra mostrada, para lo cual se debe tener en mente los posibles errores de las conclusiones finales.

- 4.- En cuanto al tratamiento fiscal que debe dar la arrendadora un contrato de arrendamiento financiero para la Ley -- del Impuesto Sobre la Renta, será determinar sus ingresos acumulables bajo un sistema donde se deberán reconocer -- las utilidades sobre la base de rentas efectivamente cobradas, además de llevar cuentas de orden para el registro de la utilidad fiscal realizada.

En la Ley del Impuesto al Valor Agregado, se considera como enajenación pudiendo optar el arrendador en diferir el impuesto o cobrarlo totalmente al celebrar el contrato.

100

B I B L I O G R A F I A

BIBLIOGRAFIA

- C.P. CALVO LANGARICA CESAR. Análisis e Interpretación de Estados Financieros. Editorial Pac.
- DALE KENNEDY RALPH y YARWOOD MCMOLLEN STEWART. Estados Financieros, Forma, Análisis e Interpretación. Editorial UTEHA, 1983.
- C.P. HAIME LEVY LUIS. El Arrendamiento Financiero. Editorial Alonso, 1979.
- C.P. Y M.A. HAIME LEVY LUIS. El Arrendamiento Financiero, - sus Repercusiones Fiscales y Financieras. Ediciones -- Fiscales I.S.E.F., 1991.
- C.P. MACIAS PINEDA ROBERTO. El análisis de los Estados Financieros y las Deficiencias en las Empresas. Editorial ECASA, 1985.
- C.P. PEREZ CHAVES JOSE, C.P. CAMPERO GUERRERO ELADIO y C.P. FOL OLGUIN RAYMUNDO. Indices y Subtítulos. Prontuario Tributario. Editorial Tax, 1991.
- SPILLER EARL A. JR. y GOSMAN MARTIN L. Contabilidad Financiera. Editorial Mac. Graw Hill, 1990.
- C.P. SUAREZ HERNANDEZ ALBERTO. Contabilidad General. Libros Mac-Graw-Hill de México, 1985.