

45
24.

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**



**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN**

**“PRINCIPALES ALTERNATIVAS DE UN PEQUEÑO
CORPORATIVO, EN UNA REESTRUCTURACION
DE PASIVOS”**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN ADMINISTRACION
P R E S E N T A N :
OCTAVIO HERNANDEZ GONZALEZ
MARIA LUISA SOLANO URBAN

ASESOR: L.C. DANIEL HERRERA GARCIA

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MEX.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

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

N. A. N.
CIUDAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES-CUAUTITLAN

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS



DR. JAIME KELLER TORRES
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLAN
P R E S E N T E .

AT'N: Ing. Rafael Rodríguez Ceballos
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la F.E.S. - C.

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos el trabajo
"Principales alternativas de un pequeño corporativo, en una reestructuración de pasivos".

que presenta el pasante: Octavio Hernández González
con número de cuenta: 8912020-2 para obtener el TITULO de:
Licenciado en Administración.

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutido en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

A T E N T A M E N T E .
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Cuautitlan Izcalli, Edo. de Méx., a 17 de Septiembre de 1996

PRESIDENTE	<u>C.P. Ma. Blanca Nieves Jiménez y Jiménez</u>	<i>[Firma]</i>
VOCAL	<u>L.C. Ma. Hilda Castellanos Riego</u>	<i>[Firma]</i>
SECRETARIO	<u>L.C. Daniel Herrera García</u>	<i>[Firma]</i>
1er. SUPLENTE	<u>L.C. Teresita Hernández Martínez</u>	<i>[Firma]</i>
2do. SUPLENTE	<u>C.P. Fermín González Camberos</u>	<i>[Firma]</i>



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

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

N. A. M.
FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES-CUAUTITLAN

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS



DEPARTAMENTO DE
EXAMENES PROFESIONALES

AT'N: Ing. Rafael Rodríguez Ceballos
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la F.E.S. - C.

DR. JAIME KELLER TORRES
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLAN
P R E S E N T E .

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

"Principales alternativas de un pequeño corporativo, en una reestructuración de pasivos".

que presenta la pasante: María Luisa Solano Urbán
con número de cuentas: 8901983-4 para obtener el TITULO de:
Licenciada en Administración

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutido en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

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

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlan Izcalli, Edo. de Méx., a 17 de Septiembre de 1996

PRESIDENTE	C.P. Ma. Blanca Nieves Jiménez y Jiménez
VOCAL	L.C. Ma Hilda Casrellanos Riego
SECRETARIO	L.C. Daniel Herrero García
1er. SUPLENTE	L.C. Teresita Hernández Martínez
2do. SUPLENTE	C.P. Fermín González Camberos

D E D I C A T O R I A S

A Dios y a la Virgen de Guadalupe:

Porque en mi deseo constante de superación, son mi guía en el sendero de la vida, gracias por permitirme alcanzar este bello anhelo.

A quienes, sino ha los que han logrado, con su ejemplo, amor y cariño, que en mi se forme un profundo sentimiento de respeto y agradecimiento para con ellos por el resto de mi vida.

A mi madre:

Yolanda González Almanza.

Porque lo más hermoso que me pudo pasar, es tener una madre como tú.

Te quiero mucho.....

A mi padre:

Juan Hernández Mejía.

La persona que más admiro.

.....Por tu invaluable herencia.

A mis hermanas:

Laura, Elizabeth y Graciela

Aunque la vida no es fácil, nada es imposible,
gracias por su apoyo incondicional, que este trabajo
sea una motivación en su vida.

A mis hermanas:

Juan Antonio e Ismael

Porque cuando niños siempre estuvimos juntos,
ahora como adultos, con más razón ese sentimiento
debe perdurar y ser uno de los principales
ejemplos de nuestros padres.

Por los momentos vividos.....

A mis sobrinos:

Adrián Antonio y Luis Fernando.

Que con sus sonrisas y ternura, vinieron a iluminar
y llenar de alegría nuestra familia.

Con un cariño muy especial a mis hermanos:

Raúl, Marisol y a todos mis sobrinos.

Recuerden que el éxito se encuentra y depende
de nosotros mismos.

A Luisa:

Gracias por estar conmigo en uno de los momentos
más anhelados de mi existencia y haber soportado
mis ratos de enojo.

En la vida cada uno cosecha lo que alguna vez
sembró, en donde quiera que te encuentres, ve
regando amistad, lucha, responsabilidad y deseo
de superación, ya que eso te irá forjando no solo
como mujer sino como una persona de excelencia.

Siendo la unión, la principal característica de toda nuestra familia,
con aprecio a mis *hijos y primas.*

OCTAVIO.

A DIOS:

*Por estar siempre a mi lado y
darme un espíritu de lucha y
superación.*

A MI MADRE:

Bernabela Urbán Cortés

*La mujer que a demostrado no solo
ser mi mamá, sino mi amiga, gracias
por tu amor, apoyo y confianza.*

A MI PADRE:

Jesús Solano Cortés

*Por tu esfuerzo, dedicación, cariño y
apoyo brindado, por que gracias a ti
he alcanzado uno de mis más grandes
anhelos. el cual representa la herencia
más valiosa que pudiera recibir.*

A MIS HERMANOS:

OSWALDO, ESPERANZA Y CRISTINA

*Por que desde niños hemos aprendido a compartir
el amor y el deseo de nuestros padres de darnos lo
mejor.*

gracias, por su compañía y ayuda incondicional.

A OCTAVIO:

*Por compartir la culminación de una de las etapas
más importantes de nuestras vidas, apoyándome y
brindándome tu confianza.*

*Por el cariño y ternura que me has demostrado,
alimentando esa luz de amistad, que nos ha unido
desde siempre.*

MARIA LUISA.

A NUESTROS AMIGOS:

Ludim
Juana
Olivia
Claudia
Leticia
Dora Irais
Salvador
Israel
Raúl
Feliciano, Rafael y Miguel.

A todos ustedes, por su sincera amistad para con nosotros y por aquellos inolvidables momentos vividos en la carrera.

Nuestro más sincero deseo, para que alcancen la cumbre del éxito y nunca olviden que la rectitud, es un valor que deben tener presente y llevar consigo en cada una de sus acciones.

A NUESTRO ASESOR:

L.C. Daniel Herrera García.

Por sus valiosos comentarios, apoyo
comprensión y amistad, en beneficio
de este trabajo y en nuestro desarrollo
profesional.

A la que es y seguirá siendo la Máxima Casa de Estudios,
nuestra querida;
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO,
especialmente a la;
Facultad de Estudios Superiores Cuautitlán,

Gracias por abrirnos sus aulas y permitir que surjan
día a día nuevos y futuros profesionistas.

A todas aquellas personas que de
una u otra forma participaron para
el logro de este trabajo.

TITULO:

**PRINCIPALES ALTERNATIVAS DE
UN PEQUEÑO CORPORATIVO, EN
UNA REESTRUCTURACION DE
PASIVOS**

OBJETIVO

Demostrar la importancia que tiene para un pequeño corporativo, el conocer y aplicar las principales alternativas de una reestructuración de pasivos.

HIPOTESIS

Si los directivos del pequeño corporativo, conocen los distintos mecanismos de reestructuración de pasivos, entonces, podrán elegir el más adecuado a sus necesidades.

I N D I C E

INTRODUCCION.

CAPITULO 1

	Página
DEFINICIONES Y CONCEPTOS BASICOS	
1.1. Antecedentes de la reestructuración financiera en México	1
1.1.1 Mecanismos de desendeudamiento internos y externos	9
1.2. Concepto de corporativo y de Unión de Crédito	13
1.3. Concepto de reestructuración	15
1.4. Concepto de reestructuración financiera	16
1.5. Principales causas de reestructuración financiera en México	17
1.6. Requisitos para una reestructuración bancaria y una a través de las Uniones de Crédito	20

CAPITULO 2

MECANISMOS ACTUALES QUE OFRECE LA BANCA Y LAS UNIONES DE CREDITO PARA UNA REESTRUCTURACION FINANCIERA

2.1. Tasa de interés	29
2.2. Reestructuración financiera por medio del método tradicional	32
2.2.1. Mecánica de funcionamiento	32
2.2.2. Comportamiento de intereses y ampliación de plazos	34
2.2.3. Ejemplo aplicando método tradicional	36
2.3. Reestructuración financiera en valor presente	38
2.3.1. Mecánica de funcionamiento	38
2.3.2. Ampliación de plazos y comportamiento de intereses	40
2.3.3. Ejemplo aplicando método valor presente	42

2.4. Reestructuración financiera en Udi's	43
2.4.1. Mecánica de funcionamiento	44
2.4.2. Comportamiento de intereses y ampliación de plazos	45
2.4.3. Ejemplo aplicando udi's	48

C A P I T U L O 3

COMPARACION ENTRE LOS PRINCIPALES MECANISMOS DE REESTRUCTURACION FINANCIERA

3.1. Comparación de los principales mecanismos de reestructuración financiera	51
3.2. Alternativa de reestructuración más adecuada para el pequeño corporativo	56
3.3. Efectos derivados de la reestructuración financiera	59
3.4. Ventajas y desventajas que se tienen para el deudor y acreedor en una reestructuración financiera	65

C A P I T U L O 4

PLANEACION ESTRATEGICA DE UNA REESTRUCTURACION FINANCIERA

4.1. Proyección operativa	70
4.2. Selección del esquema adecuado de reestructuración	74
4.3. Sugerencia de una alternativa más viable	77

C A P I T U L O 5

5.1. Caso práctico	82
---------------------------	-----------

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

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

A lo largo de la historia, la situación económica que ha caracterizado a México, es sin duda la de un movimiento cíclico, lo cual representa que los mismos problemas que se tienen en la actualidad, ya se han presentado en otro momento, pero con situaciones muy particulares que los han marcado en su tiempo.

La situación actual por la que atraviesa nuestro país es el resultado de varios años atrás, donde los factores económicos y principalmente políticos, han dejado a México con una problemática, que no sólo se refleja internamente, sino también a nivel mundial, lo que representa un gran reto el poder estabilizar y fijar bases sólidas para el futuro.

No cabe duda que para el gobierno una de las problemáticas que necesita de una solución rápida y un análisis profundo es el de la cartera vencida, ya que esta agudiza la crisis económica, porque engloba un sin número de personas físicas, morales y a todas aquellas que se siguen incorporando a todo este caos nacional.

Los deudores de la Banca y de las Uniones de Crédito, se enfrentan a una gran encrucijada, ya que no cuentan con un capital suficiente, para cubrir sus pasivos y las altas tasas de intereses que de estos se derivan, es por ello que se requieren de mecanismos adecuados de reestructuración que permitan al acreedor recuperar su capital y al deudor liquidar su pasivo.

Lo anterior da pauta a buscar alternativas adecuadas de renegociación, que tengan como base las necesidades de los deudores y permitan solucionar el problema desde su origen.

CAPITULO 1

DEFINICIONES Y CONCEPTOS BASICOS

1.1. ANTECEDENTES DE LA REESTRUCTURACION FINANCIERA EN MEXICO.

México, se ha caracterizado por seguir un modelo de endeudamiento, lo que representa el uso excesivo del financiamiento externo y una deuda multiplicada hasta en ocho veces , durante el periodo que comprende de 1824 a 1870. Esta estrategia sistemática, seguida por parte del gobierno mexicano, como factor de ajuste en el desarrollo económico del país, consistía en mantener una paridad, en el sector interno (déficit presupuestal) y externo (déficit en cuenta corriente).

Uno de los grandes problemas, que surgen del endeudamiento excesivo, para una nación como la nuestra, es la renegociación de sus pasivos, ya que constantemente se ve agobiado su equilibrio económico, por las obligaciones que tendrá que cubrir, tanto a corto como a largo plazo. Por otro lado su imagen ante el mundo no debe ser descuidada, ya que una moratoria en sus pagos o constantes reestructuras, sería un factor que empañaría su posición crediticia y elevaría el costo futuro del crédito.

México , ha tenido que recurrir a la reestructuración de sus deudas, ya sea por su mala política o por el derroche de sus recursos por parte de sus gobernantes.

Durante el periodo de 1945 a septiembre de 1982 se llevaron a cabo al rededor de 80 reestructuras, que involucraron a 36 diferentes países deudores, incluyendo a México. Después de 1974 se comienzan a aplicar principalmente dos tipos de renegociaciones:

La reestructuración de deuda oficial bilateral. Estas negociaciones se llevaban a cabo tradicionalmente a través del Club de Paris, que se constituye por un grupo de países donadores, en el cual, a través de un foro donde los países deudores negocian sus deudas, las cuales consisten en prestamos provenientes de los gobiernos acreedores, así como créditos

privados para exportación, garantizados o asegurados por agencias de crédito avaladas por los países miembros del club. Su principal objetivo es el de ofrecer un alivio a situaciones críticas de endeudamiento. Aunque este ha funcionado desde 1976, no cuenta con la formalidad necesaria en los términos acordados, de ahí se deriva la principal diferencia, de este organismo y el FMI y el Banco Mundial.

El segundo tipo de renegociación, es aquella que se celebra con organizaciones privadas, generalmente la banca comercial, donde no solo se reestructura sino también se puede solicitar un crédito nuevo o un refinanciamiento.

Entre los países más endeudados de América Latina, se encuentran; Argentina, Brasil, Perú, Venezuela, Chile y México. Sin embargo nuestro país, cuenta con un status de crédito más alto, que los otros países, debido a la disposición que ha tenido ante las exigencias de los países acreedores.

El proceso de reestructuración que ha llevado el gobierno mexicano, puede dividirse en cuatro etapas:

- Primera etapa, *el acuerdo de 1977*. Es durante el sexenio de Luis Echeverría, donde la inflación representa uno de los problemas más críticos que solucionar, ya que este fenómeno, tuvo como resultado, un déficit presupuestal y uno en cuenta corriente, lo que llevo a tomar la decisión de recurrir al endeudamiento externo, para financiar esta situación deficitaria.

Aún cuando en 1977, no se presenta una situación drástica de insolvencia, la deuda externa ya representaba una importante carga. En ese año, se agudizan los desequilibrios estructurales y la fuga de capitales, sumandose a la devaluación del peso hasta en un 100% en relación al dólar. Sin embargo, es en este escenario, cuando se firma el acuerdo de contingencia con el FMI. Lo

que implico, el poner en marcha un programa de estabilización que busca eliminar los desequilibrios fiscal y externo, a fin de continuar con el pago de la deuda dentro de los lineamientos pactados.

- La segunda etapa, *el acuerdo de 1982*. Durante el periodo 1978 - 1981, México vive el mayor crecimiento de su historia, derivado de los nuevos yacimientos de petróleo, sin embargo, la política que sigue el gobierno es la de un exagerado incremento en el gasto público, financiado por un endeudamiento externo masivo. Se consideraba que el petróleo, generaría las divisas suficientes para el pago de la deuda y con ello promover la industrialización hacia una fase más avanzada.

La situación económica que reflejaba el país, se tornaba critica, debido a la inflación que mantenía niveles altos y el déficit fiscal, ambos con una tendencia alcista, dejando ver la imposibilidad de mantener un crecimiento sostenido. La economía dependía del petróleo, y basta con la primera baja importante del precio del crudo a mediados de 1981, para dejar al descubierto los desequilibrios básicos de la estructura económica.

El gobierno reacciona, con mayor financiamiento externo, respaldado por el sistema financiero internacional, otorgando solo prestamos a corto plazo.

Sin embargo la fuga de capitales cobra un gran impulso ante el endeudamiento neto y por la existencia de un mercado libre sobrevaluado. Ante esta situación, en agosto de 1982, México se declara incapaz de amortizar su deuda.

Se considera a éste periodo como la "crisis de la deuda externa", ya que a llamado la atención no sólo de instituciones internas si no incluso la de la Organización de las Naciones Unidas y a

propiciado un oleaje de innumerables escritos, que tienen como objetivo el estudio de los desequilibrios que propicia la deuda externa a un país como México.

El proceso de renegociación con el FMI dura aproximadamente un año. Firmandose como resultado final, el acuerdo el 20 de agosto de 1983 bajo la administración de Miguel de la Madrid Hurtado.

- La tercera etapa, *la reestructuración de 1984*. En este periodo México comienza a tener un periodo de recuperación proyectandose de manera favorable en el PIB, gracias a la reactivación parcial de la inversión privada y al ligero repunte en la inversión pública.

Los acuerdos de 1982 solo incluyeron perspectivas a corto plazo, sin embargo, dichas reestructuraciones fueron provocando la acumulación de cifras inmanejables, haciendose evidente la necesidad de un cuerdo más comprensivo de los montos por amortizar.

Se requería de la reprogramación de la deuda a plazos más largos, ya que la carga deudora provocaba efectos negativos tanto a acreedores como a deudores, se inician las negociaciones en 1984 con el FMI y la banca comercial, con la tendencia a reestructurar con plazos más largos.

- La cuarta parte, *el acuerdo de 1986*, a partir del segundo trimestre de 1985 se empieza a sentir el deterioro, por la aceleración en la tasa de inflación, el reinicio del proceso de ascenso en las tasas de interés, bajos niveles de captación, deterioro en el superávit comercial, mayor fuga de capitales y un mayor deslizamiento del peso.

El desequilibrio que presenta el país ante la atenuante crisis y la política de ajuste, comenzó a mostrar su incapacidad para enfrentar con éxito los problemas que pretendía solucionar antes

de los sismos y la caída del petróleo. Hacia junio de 1985 era evidente que México no podía cumplir con el pago de la deuda. La política a seguir, provoca la implantación de un nuevo plan denominado Programa de Aliento y Crecimiento orientado a restablecer el crecimiento de la economía.

Se anuncia, la firma de un nuevo acuerdo, con el FMI que involucraría la participación de la banca comercial, la cual concluye el 30 de septiembre de 1986 y con nuevos créditos sujetos a términos favorables para la banca comercial y con lineamientos negativos para México.

Sin embargo, al ingresar Carlos Salinas de Gortari al poder, la reestructuración de la deuda vuelve a cobrar gran interés, ya que las anteriores renegociaciones solo habían logrado el aplazamiento de los vencimientos y por ende, la de las presiones.

De la importancia de un buen acuerdo, dependía el rumbo económico del país así como de una condición que favorecería la reactivación de la economía, lo que llevaría a la administración de Carlos Salinas de Gortari a desarrollar un buen plan de gobierno para los próximos cinco años que mejorara la situación económica de la comunidad mexicana y de todos los sectores productivos.

Después de largas negociaciones, en julio de 1989 el gobierno mexicano logró la firma de un acuerdo para la renegociación de poco más de \$48,000 millones de dólares. Dicho acuerdo establecía que la banca acreedora elegiría entre tres opciones encaminadas a la reducción de los pagos netos asociados a la deuda externa de México.

La primera opción mexicana propuso la aplicación de un descuento de 35% en el valor nominal del parcial de la deuda comprometida (al amortizar la deuda México solo pagaría 65% del principal originalmente estipulado). La segunda opción atacó las tasas de interés: los bancos

que eligieran este camino en la renegociación tendrían que fijar en 6.25% la tasa de la deuda externa mexicana. Y la tercera opción buscaría garantizar el flujo de recursos frescos para la economía mexicana.

Así, los bancos que optaran por este mecanismo quedarían comprometidos a aportar, a partir de 1989 y durante los cuatro años siguientes, recursos adicionales por un total equivalente a 25% del valor nominal de la deuda original a su favor.

Aunque la firma del acuerdo de reestructuración mejoró las perspectivas de la economía nacional, el país sigue teniendo esa gran carga que representa la deuda externa, la cual nos sujeta y pone un alto al desarrollo y el ser dependientes de otras economías por muchos años más.

El logro alcanzado por México en esta última negociación, tiene dos vertientes, es decir, por un lado se logra eliminar el excesivo endeudamiento y por otro el de proporcionar financiamiento fresco para restablecer el crecimiento.

Sin embargo, esta negociación vino a traer calma a todo nuestro sistema económico y con ello enormes beneficios, entre los que destacan: el fortalecimiento de la confianza, lo que indujo una baja en las tasas de interés, el fortalecimiento del sector público y crecimiento de la inversión extranjera.

" La negociación de la deuda no garantiza por sí misma la solución de nuestros problemas. pero sin ella hubiera sido imposible comenzar a resolverlos ". (1)

(1) *Agenda de México*. Residencia de México. Dirección general de comunicación social, 1991, p.47.

En los últimos años el Sistema Financiero Mexicano, ha sufrido una transformación radical, debido a la problemática existente en el sector económico, el cual refleja una caída dramática, que es resentida por las instituciones financieras.

Con la nacionalización de la banca en 1982, la mayoría de los bancos existentes así como la situación económica del país se encontraban en un estado crítico, existiendo una elevada deuda externa, devaluaciones del tipo de cambio y empresas fuertemente apalancadas en dólares, los cuales afectaron la recuperación de la cartera vencida, amén de los esfuerzos que se realizaron al reestructurar los adeudos

El índice de la cartera morosa, en el periodo de 1984 a 1987 se vio disminuida, atribuyéndose este hecho más que al cuidado en el otorgamiento del crédito, a la fuerte regularización de la banca, ya que el grueso de su actividad consistía en el financiamiento del déficit financiero del sector público.

En el entorno macroeconómico se manifiestan dos hechos importantes: la apertura comercial a finales de 1987 con el establecimiento de aranceles más bajos, y se implementa el pacto de solidaridad para la estabilidad y crecimiento económico (1987-1989) con el cual se logra reducir la inflación, la deuda interna y externa.

Cuando México, era un país considerado con un pie en el desarrollo, a partir de diciembre de 1994, volvimos a caer en un gran bache, como si todos los factores negativos que puede padecer un país, se hubieran puesto de acuerdo para perjudicarnos y que todo lo que habíamos ganado durante años de esfuerzo, se perdía cuando sorpresivamente se mostraba la realidad que se había venido ocultando.

" Sin duda que la situación económica por la que atraviesa nuestro país, esta caracterizada por la turbulencia de las variables, condiciones y factores económicos que influyen en el desarrollo del país desde hace más de 25 años, lo que ha provocado que la confianza, tanto interna como externa, se haya reducido drásticamente." (2)

En la actualidad "no hay dinero que levante tanto a la banca como a las uniones de crédito. Y lo peor es que el deterioro de sus activos, la falta de liquidez , la capitalización insuficiente y sus perspectivas de rentabilidad poco alentadoras, dan pauta para pensar que estas organizaciones deben sumar suficientes hechos que las hacen vivir el peor momento de su historia." (3)

La reestructuración financiera empresarial, ha estado latente cuando las condiciones económicas son adversas, obligando a los deudores a renegociar su créditos, al no poder soportar la carga del financiamiento que les fue otorgado.

La reestructuración de pasivos, entre particulares, representa gran importancia para el país al igual que el de la deuda pública, ya que esta puede paralizar las actividades realizadas por las instituciones acreedoras y con ello el del sector productivo del país.

No es exagerado entonces decir que los bancos comerciales de primer piso, uniones de crédito y algunos otros intermediarios financieros, prácticamente mueven al país, ya que su actividad representa el centro de todas aquellas operaciones y es el dinero el principal recurso que mueve a todo el sector productivo de la nación.

(2) Haime Levy, Luis. *Régimen financiero de las udi's*. p.7

(3) Dir. Julio Scherer García. *La banca, el gran fracaso*. Proceso, 06 May 1996, p.6.

1.1.1. MECANISMOS DE DESENDEUDAMIENTO INTERNOS Y EXTERNOS.

A partir de 1983, se inicia un importante proceso de reestructuración de deudas. Dentro de éste destacan:

El fideicomiso para la Cobertura de Riesgos Cambiarios (FICORCA).

El fideicomiso para la Cobertura De Riesgos Cambiarios (Ficorca) fue constituido por instrucciones del C. Presidente de la República Miguel de la Madrid Hurtado el 11 de marzo de 1983, con la finalidad de efectuar operaciones que liberaran de riesgos cambiarios a las dependencias y entidades de la administración pública federal y a las empresas establecidas en el país respecto de adeudos en moneda extranjera a su cargo, a través de programas que tenderían a evitar el otorgamiento de subsidios.

El 29 de marzo de 1983, el Comité Técnico de Ficorca aprobó las características fundamentales de los dos primeros programas que administraría este fideicomiso:

- * Programa para la cobertura de riesgos cambiarios derivados de endeudamientos externos, y
- * Programa para el pago de adeudos vencidos a favor de proveedores del extranjero.

En el programa podían participar:

- * Las empresas establecidas en el país que tuviesen a su cargo adeudos en moneda extranjera pagaderos fuera de la República Mexicana contraídos con anterioridad al 20 de diciembre de 1982 a favor de entidades financieras del exterior, instituciones de crédito mexicanas o

proveedores extranjeros y cuyo vencimiento fuese a largo plazo o que se reestructurasen para que vencieran a dicho plazo.

• Las empresas establecidas en el país que tuviesen a su cargo adeudos con las características antes mencionadas, contraídos con posterioridad al 20 de diciembre de 1982 hasta por el importe de estos adeudos que se hubiesen destinado, previa autorización del Banco de México, a pagar el principal e intereses vencidos correspondientes a adeudos en moneda extranjera pagaderos fuera de la República Mexicana, contraídos con anterioridad a esa fecha a favor de entidades financieras del exterior, instituciones de crédito mexicano o proveedores extranjeros.

" El programa ofrecía cuatro sistemas para la cobertura de riesgos. Los sistemas 1 y 2 cubrían riesgos cambiarios de pagos de principal. Los sistemas 3 y 4 cubrían intereses hasta un límite y el principal. Las empresas podían participar en cualquier sistema que desearán e incluso podían participar en dos o más sistemas respecto al mismo préstamo. El requisito básico era que los préstamos fuesen a largo plazo o se reestructurasen sobre esa base. " (4)

Sistema 1: Cubre el principal de la deuda por un pago en efectivo.

Sistema 2: Cubre el capital de la deuda, proporcionando crédito automático al deudor en moneda nacional.

Sistema 3: Cubre el capital e intereses de la deuda por medio de un pago en efectivo en moneda nacional.

Sistema 4: Cubre el capital e intereses de la deuda proporcionando crédito al deudor en moneda nacional.

(4) Beristáin Hurbide, Fernando. *Reestructuración de la deuda externa del sector privado*. p.34.

Conversión de deudas por capital (SWAPS).

" Un swaps es un contrato por el cual dos partes se comprometen a intercambiar una serie de flujos de dinero (cashflows) en una fecha futura. Los flujos en cuestión pueden, en principio, ser función de casi cualquier cosa, ya sea de las tasas de interés a corto plazo como del valor de un índice bursátil o cualquier otra variable." (5)

Las operaciones de capitalización de pasivos (Swaps) fueron autorizadas por primera vez en abril de 1986, en cumplimiento con la política de promoción selectiva de la inversión extranjera plasmada en el Plan Nacional de Desarrollo y en ejecución de la cláusula 5.11 del Convenio de Reestructuración de la Deuda Pública Externa. En estas transacciones, un banco extranjero vende a descuento en los mercados internacionales de capital un documento de deuda pública a cargo del gobierno mexicano o en ocasiones de alguna empresa privada. Dichos documentos son adquiridos por inversionistas que ha su vez los revenden a la Secretaría de Hacienda con un descuento menor.

Con el fin de garantizar que los fondos obtenidos por la empresa revendedora permanecieran en el país, se estableció que las solicitudes para realizar estas operaciones deberían acompañarse de un proyecto específico de inversión, el cual debería ser aprobado por las autoridades correspondientes para que un Swaps pudiese realizarse. Asimismo, se estableció que las autoridades determinarían los términos de la operación en función de las características del proyecto.

Una vez aprobado el Swaps, la empresa inversionista negociaría un calendario de desembolsos con la Secretaría de Hacienda. los recursos se entregarían en pesos

(5) Rodríguez de Castro, J. *Introducción al análisis de productos financieros derivados.* p. 49

directamente a los proveedores, contratistas o acreedores de la empresa a quienes se les requería emitir los recibos correspondientes. Dado que los fondos eran retenidos por la Secretaría de acuerdo al calendario de pagos, los pesos generaban un interés para la empresa a la tasa de Cetes. Los fondos no podían ser utilizados para el pago de adeudos con bancos extranjeros o compañías matrices de subsidiarias mexicanas. Tampoco se permitía el uso de los fondos para capital de trabajo a menos que se juzgara como esencial para el desarrollo del proyecto de inversión y no se empleara para pagos al extranjero.

Bonos - Cero.

El 29 de diciembre de 1987, la Secretaría de Hacienda y el Morgan Guaranty Trust anuncian la propuesta de conversión de deuda por bonos que en el mejor de los casos podría ahorrar a México más de \$ 10 billones de dólares.

El plan permite al gobierno mexicano cambiar parte de los \$ 78 billones de dólares que debe a los bancos comerciales por una nueva emisión de bonos respaldada por el gobierno de los Estados Unidos y con vencimiento a 20 años.

El valor de la deuda intercambiada es mayor al de estos nuevos bonos, reduciéndose así el valor total de la deuda mexicana pendiente de pago.

Mecanismo del plan:

- El gobierno mexicano adquiere bonos cupón cero del Tesoro de los Estados Unidos con valor de hasta \$1.86 billones de dólares con vencimiento a 20 años, estos tienen como restricción que no paga intereses hasta su vencimiento.

- El gobierno mexicano deposita los bonos adquiridos de los Estados Unidos con la Reserva Federal y los utiliza como colateral de una nueva emisión de bonos mexicanos a 20 años con un valor máximo de \$ 10 billones de dólares, cuyo pago de principal se garantiza con el bono cero.

Sin embargo, esta negociación vino a traer calma a todo nuestro sistema económica y con ello enormes beneficios, entre los que destacan: el fortalecimiento de la confianza, lo que indujo una baja en las tasas de interés, el fortalecimiento del sector pública y crecimiento de la inversión extranjera.

"La propuesta reflejo el fracaso del plan Baker y la idea de que con paquetes crediticios a los países más endeudados para refinanciar los intereses y una hipotética pero no vista vuelta al crecimiento, se crearían condiciones adecuadas para el pago de la deuda. Con los bonos que se acepta que es necesario avanzar en la dirección de considerar como irrecuperable cuando menos un tramo de la deuda y reducir el principal." (6)

" La negociación de la deuda no garantiza por sí misma la solución de nuestros problemas. pero sin ella hubiera sido imposible comenzar a resolverlos ". (7)

1.2. DEFINICION DE CORPORATIVO Y DE UNION DE CREDITO .

Los corporativos en México, no eran muy frecuentes y es hasta la década de los setentas que presentan su mayor desarrollo. Teniendo en cuenta que este tipo de agrupaciones se observo en primera instancia en la Banca.

(6) Guillén , Arturo. *La deuda externa*. p. 88.

(7) *Agenda de México. Residencia de México. Dirección general de comunicación social*, 1991, p.47.

Para poder definir a un corporativo, es necesario analizar el concepto de corporación ya que de esta adquiere su fundamento.

Corporación.- " Definida como un instrumento para llevar a cabo un determinado fin de modo que constituya en si una unidad enteramente distinta a las personas que la integran y que la controlan, poseen propiedades y demandan o son demandadas, teniendo facultades que les otorgan las leyes para la administración de su negocio ". (8)

Con lo anterior se define al corporativo como: una organización creada por la agrupación de varias empresas, que prestan sus servicios a un sector específico y que surgen de la idea de sus directivos, ya que les permitirá tener mayores beneficios al realizar sus actividades en forma colectiva y así poder alcanzar el fin por el que fue creado.

Los corporativos en la actualidad, se han desarrollado de una manera más frecuente, ya que las características que presenta el mercado, la competencia no solo del sector nacional sino también la del extranjero, por la economía que se ha abierto a otros mercados, especialmente con el T.L.C., ha permitido que las empresas se agrupen y formen bloques más sólidos, que les permita afrontar el futuro con organizaciones más capaces y preparadas, que les permita tener un crecimiento sano.

Las uniones de crédito tienen su origen en la economía de la familia, ya que su objetivo era el de cuidar los intereses tanto económicos como sociales de cada uno de sus integrantes.

"Las uniones de crédito, son organismos constituidos como sociedades anónimas de capital variable con concesión de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, con un número de

(8) *Manual de administración moderna*. Grupo editorial Océano, México, 1989

socios no menor de veinte, pudiendo ser estas personas físicas o morales. Pueden operar en el ramo agropecuario, cuando sus socios se dedican a actividades agrícolas y/o ganaderas; en naturaleza o complementaria; en el ramo industrial cuando se dedican a dos o más de las actividades señaladas y éstas guardan relación directa entre sí." (9)

" Podríamos definir a estas organizaciones como las sociedades anónimas creadas por personas, físicas o morales, que, coinciden en la necesidad de crear otra persona más que les preste dinero, les de su aval y, en general, les auxilie en cualquier operación de crédito, pero que única y exclusivamente les preste ese tipo de servicio a ellos. Es decir, las uniones de crédito son sociedades creadas por sus socios para darse a sí mismos un nuevo compañero y aliado de empresa y trabajo, que sólo les dará servicio a ellos. " (10)

1.3. CONCEPTO DE REESTRUCTURACION.

Se puede conceptualizar a la reestructura, en forma genérica como: una alternativa para poder reformar situaciones en las cuales se ve involucrada tanto una persona física como una moral, permitiendo con esto el poder adaptar estos hechos a sus necesidades actuales y al entorno que las rodea.

El concepto anterior , se puede observar de una manera más clara en una empresa que requiere de un departamento que le permita pronosticar sus ingresos y egresos futuros. La solución más acorde a las perspectivas de esta compañía es la de reformar su organigrama e incorporar un departamento de presupuestos que le ayude a cubrir sus necesidades actuales y le permita subsistir en el mercado.

(9) Fernando Moreno, A. *Administración financiera de inversiones*. p. 207.
(10) Op.cit.

Por otra parte, cotidianamente nos vemos envueltos en situaciones en donde se tiene que modificar objetos o cosas tangibles e intangibles del medio que nos rodea pasando de condiciones negativas a positivas, se a hecho tal costumbre que en su mayoría se realizan sin algún razonamiento lógico.

1.4. CONCEPTO DE REESTRUCTURACION FINANCIERA.

Hoy en día, uno de los temas que representan gran importancia para el país, es el de la reestructuración financiera, ya que en buena medida de este depende el crecimiento económico, de los años próximos.

Por otro lado la reestructuración financiera se puede definir como: " un convenio entre el deudor y el acreedor de un esquema que genera un beneficio mutuo y que permite al deudor liquidar su pasivo de forma más cómoda, y al acreedor recuperar su capital y los beneficios generados por éste, sin lesionar los intereses del deudor y el acreedor." (11)

Es importante mencionar, que el deudor es aquella persona física o moral, que esta obligado a pagar una deuda. Y que como tal, de el debe surgir el principal interés de una negociación, que le permita cubrir su compromiso de acuerdo a sus necesidades y proyecciones futuras, teniendo como objetivo el de equilibrar su situación económica.

Por otra parte el acreedor, es aquella persona física o moral que tiene derecho a exigir de otra el cumplimiento de una obligación, su inclinación en una reestructura es la de asegurar el pago del deudor aunque su plazo sea mayor al pactado.

(11) Garcia Cansoco, Luis. *Curso: reestructuración de créditos*. Colegio de contadores.

La reestructuración financiera, es una alternativa que tienen las organizaciones e individuos, para aliviar esa carga que a veces es tan pesada e imposible de cubrir en situaciones como las que vive nuestra nación, sin embargo esta representa un esquema que le permitiría buscar un panorama futuro donde las situaciones no sean tan adversas y rígidas.

La renegociación financiera, es aplicada a situaciones tanto externas (deuda pública) como a internas (adeudos con bancos, uniones de crédito y otras instituciones financieras), y se ha caracterizado por ser la vía para mantener una balanza entre el estancamiento y el desarrollo.

1.5. PRINCIPALES CAUSAS DE LA REESTRUCTURACION FINANCIERA EN MEXICO

Las personas físicas y morales que han obtenido un financiamiento, su principal objetivo es el de obtener beneficios superiores a los pagos que representan las amortizaciones e intereses de dicho crédito, sin embargo en la práctica no sucede así, debido a que esto depende de los factores económicos, políticos, sociales y hasta de los fenómenos naturales que se suscitan en el país, ante tal situación muchos deudores se ven en la necesidad de reestructurar sus pasivos.

Entre las principales causas de reestructuración financiera en México podremos encontrar las siguientes:

ELEVADO COSTO FINANCIERO

La época económica por la que atraviesa la economía de México, se ha reflejado en un elevado costo financiero, para todas las empresas que hicieron uso del financiamiento a través de la banca o las uniones de crédito, lo que ha repercutido drásticamente en su liquidez y las ha llevado a engrosar el renglón de la cartera vencida.

Dentro de éste costo financiero se puede encontrar a la inflación y los intereses, en donde la primera ha pasado de una cifra de menos de un dígito porcentual a poco más del cincuenta por ciento, los segundos por su parte han registrado una de las mayores alzas de su historia, ocasionando que los créditos hayan alcanzado a sumar cantidades que la mayoría de las empresas no podrían pagar.

Las instituciones financieras y las uniones de crédito, son intermediarios entre el ahorrador y la persona usuaria del crédito, por esta actividad tendrán que pagar un interés al ahorrador que en la actualidad, es muy inferior éste, que al que se le cobra a aquella persona que hace uso del financiamiento, es decir, las tasas de interés pasivas son inferiores en un margen considerable con las tasas activas y tomando en cuenta el deterioro ocasionado por la inflación, han provocando el estancamiento de la economía, junto con la reducción pronunciada del poder de compra del consumidor en general, pasando por encima de los niveles de ingreso de las empresas, las cuales no han podido alcanzar la elevación considerable de las tasas de interés.

Con tan fuertes presiones apuntando directamente hacia la economía de las empresas, estas no han podido solventar en tiempo y en monto sus compromisos con sus acreedores, por lo que han caído, en la mayoría de los casos, en rezagos, que las llevan a hacia un futuro incierto.

Hoy cuando el sector productivo esta casi paralizado, por las consecuencias que ocasiona los elevados costos financieros, que representa el uso del crédito, se hace necesario buscar alternativas más adecuadas que permitan, que disminuya la morosidad de la cartera vencida y que esta retome niveles normales de estabilidad.

Cuando la realidad macroeconómica no va de la mano con la realidad microeconómica de las empresas, se requieren esquemas de reestructuración que ayuden a los deudores a enfrentar sus obligaciones contractuales con las instituciones financieras.

INADECUADOS PROYECTOS DE INVERSION

Las principales causas por la que las empresas se ven en la necesidad de solicitar un crédito, son entre otras, el obtener maquinaria avanzada, y la de expansión de la planta productiva, las cuales les permitirían, aumentar en forma considerable el volumen de producción obteniendo mayor rentabilidad.

Sin embargo al contratar sus compromisos, lo hacen sobre la base de estimaciones de ingresos adicionales que generaran sus proyectos de inversión. bajo esta premisa, los crédito a largo plazo se aplican en el financiamiento de proyectos productivos, o bien para fortalecer el capital de trabajo, al que, a su vez, generara adicionalmente ingresos producto de su mejor y más eficiente operatividad. Lo anterior no siempre es acertado y los proyectos no son tan productivos como se penso, por lo que son insuficientes para cubrir sus obligaciones financieras en los plazos y bajo las condiciones convenidas.

Las empresas tienen que negociar con sus acreedores financieros para prorrogar sus contratos o para ampliar los periodos de gracia.

A todo esto también se puede incluir, la falta de penetración de los productos el consumidor, la caída de los mercados o la incorporación de productos sustitutos no considerados en las proyecciones iniciales, restando capacidad a las empresas deudoras.

Para que un proyecto sea adecuado, se requiere que este contemple los factores macroeconomicos por los que atraviesa el país (inflación, variación en las tasas de interés, devaluación), así como los factores internos de la organización (liquidez, producción, nivel de ingresos), que hagan un proyecto flexible, que se exprese en los mismos términos y que no se vean desvirtuados sus objetivos.

SINIESTRALIDAD O CAUSAS DE FUERZA MAYOR

Las circunstancias imponderables, como son los accidentes, daños naturales o cualquier otro acontecimiento que este fuera de control de los directivos de las empresas pueden convertirlas en deudoras morosas temporalmente, por lo que requieren de negociar con sus acreedores una reestructuración, que les permita continuar operando y hacer frente a sus obligaciones en un mediano plazo.

México se ha visto seriamente dañado por estos factores fortuitos, como lo fue el temblor de 1985, lo que ocasiono ante tales hechos han cobrado importancia las empresas aseguradoras y con ello proyectos que respondan integralmente a aquellas personas físicas o morales que se encuentren afiliadas en alguno de estos planes de aseguramiento.

1.6. REQUISITOS PARA UNA REESTRUCTURACION: A TRAVES DE LA BANCA Y LAS UNIONES DE CREDITO.

Las empresas que deseen reestructurar sus pasivos, con la banca y las uniones de crédito, deben cumplir con los siguientes requisitos:

DOCUMENTACION REQUERIDA POR LA BANCA:

SOLICITANTE

- 1.- Solicitud de reestructuras (debidamente registrada).
- 2.- Estados financieros de los dos últimos ejercicios fiscales con relaciones analíticas de clientes, proveedores, acreedores y bancos además de contener leyenda y firma, o las dos últimas declaraciones anuales.

- 3.- Estados financieros recientes con una antigüedad no mayor a tres meses con relaciones analíticas de clientes, proveedores, acreedores y bancos, además de contener leyenda y firma.
- 4.- Copia del alta en la SHCP.
- 5.- Copia del acta constitutiva con datos del R.P.P y C.
- 6.- Copia de poderes y reformas a los estatutos sociales y último aumento al capital social con datos del R.P.P y C.
- 7.- Copia del acta de matrimonio del principal accionista en caso de ser persona moral, y del solicitante en caso de ser persona física.
- 8.- Comprobante del domicilio del principal accionista en caso de ser persona moral y del solicitante en caso de ser persona física.

AVAL U

PERSONA FISICA

OBLIGADO SOLIDARIO

- 1.- Relación patrimonial; en caso de inmuebles, con los datos de ubicación, valor aproximado, gravámenes e inscripción en el R.P.PyC.
- 2.- Copia del acta de matrimonio, en su caso.

PERSONA MORAL.

- 1.- Estados financieros con antigüedad no mayor a tres meses, con leyenda y firma; en caso de inmuebles, con los datos de ubicación, valor aproximado, gravámenes e inscripción en el R.P.P. y C.
- 2.- Escritura constitutiva en la que en el objeto social se comprenda la facultad de otorgar avales.
- 3.- Copia de los poderes vigentes.

DOCUMENTACION REQUERIDA POR LAS UNIONES DE CREDITO

SOLICITANTE

- 1.- Carta solicitud, indicando: tipo de crédito hipotecario, industrial, importe, plazo, avales y garantías (en proporción de dos a uno).

- 2.- Testimonio de propiedad de las garantías hipotecarias con datos el R.P.P.
- 3.- Avalúo bancario de las garantías, con una antigüedad no mayor a seis meses.
- 4.- Cuestionario de información actualizada.
- 5.- Formatos de nacional financiera, debidamente requisitados.
- 6.- Carta compromiso de asegurar la garantía del crédito.
- 7.- Tres referencias bancarias y tres comerciales vigentes, indicando el domicilio, teléfono, número de cuenta y nombre del funcionario.
- 8.- Solicitud de inscripción ante la SHCP y copia de la cédula del R.F.C.
- 9.- Copia de la declaración anual de impuestos (1994, 1995).
- 10.- Copia de las reformas al alta constitutiva y poderes notariales vigentes, con datos del R.P.P. y C. (en caso de que existan cambios).
- 11.- De los avales proporcionar la siguiente información:

PERSONA FISICA:

- Datos generales: Domicilio particular, estado civil (copia del acta de matrimonio en su caso) y R.F.C.
- Relación patrimonial actualizada con firma en original (en caso de sociedad conyugal deberán firmar ambos) con la siguiente leyenda:
"Manifiesto (ambos) bajo protesta de decir verdad y enterado (s) del contenido de la fracción primera del artículo 112 de la ley de Instituciones de crédito, que los bienes que aquí menciono (amos) son de mi (nuestras) entera propiedad".

PERSONA MORAL

- Estados financieros con una antigüedad no mayor a tres meses, con firmas en original, por la persona que tiene poderes.
- 12.- Estados financieros anuales 1994, 1995 dictaminados, con relaciones analíticas.
- 13.- Estados financieros parciales de 1996, con una antigüedad no mayor a tres meses, firmados en original por la persona con poderes, anexando todas las relaciones analíticas.

- 14.- Estados financieros proyectados: balance general, estado de resultados y estado de origen y aplicación de los recursos por la vigencia del crédito.
- 15.- Flujo de caja por la vigencia del crédito.
- 16.- Bases de elaboración de las proyecciones y tabla de amortización.
- 17.- Programa de inversión de acuerdo a su reestructuración de pasivos.
- 18.- Si su crédito original fue destinado a:
 - a) Proyecto de inversión.
 - Indicar la situación actual del proyecto, problemática y comercialización, a anexando el nuevo programa de implementación y ventas.
 - Detallar los cambios que se hayan dado en la oferta y la demanda de la zona donde se desarrolla el proyecto.
 - Comparación del proyecto original con el proyecto actual, en sus aspectos técnicos, de mercado y financieros.
 - b) Apoyo a capital de trabajo.
 - Enviar relación de proyecto vigente, indicando: N°. de contrato, importe total y dependencia.
 - Copia de los contratos respectivos.

La primera problemática a la que se enfrentan las personas que desean reestructurar sus pasivos, es la de cumplir con estos requisitos, los cuales resultan indispensables para la institución acreedora, ya que le permitirá hacer un estudio de la situación en que se encuentra el solicitante de la renegociación y manteniendo como principal objetivo el de asegurar que el adeudo será liquidado en el plazo pactado. Lo anterior es lo más importante que la misma utilidad que pueda reportar esta transacción, ya que por elevado que sea el interés a cobrarse por el crédito, no justifica que pueda convertirse en un crédito incobrable, llevando a las empresas a no solucionar completamente su problema y ocasionarle pérdidas a la institución otorgante.

En la práctica, los factores que requieren de un estudio profundo para poder aprobar una reestructuración financiera son los siguientes:

*** ELEMENTOS NO FINANCIEROS**

Existen elementos no financieros que se deben valorar para minimizar el riesgo que significa cada solicitud de reestructuración de pasivos, mismos que en muchas ocasiones dan el por que de las cifras y proyecciones de la empresa, entre estos se encuentran:

a) Giro y Organización.

Es la parte inicial de toda solicitud de reestructuración, que consiste en la identificación del deudor, sus necesidades y capacidad de pago, debiéndose enfocar los siguientes aspectos:

1. *Constitución y modificaciones:* en el cual se debe expresar la antigüedad en el ramo, así como las funciones y trayectoria del capital social, permitiendo dar una idea clara del arraigo de la empresa en la actividad económica que desempeña y el crecimiento dentro de la misma.
2. *Línea de negocios y su interrelación industrial:* en éste rubro, se requiere información de aquellas personas que forman un grupo, mostrando su dependencia económica y la integración organizacional.
3. *Administración de la empresa:* es importante, ya que esta permitirá dar a conocer si la empresa lleva una administración familiar o profesional.
4. *Integración accionaria:* es un requisito indispensable, ya que permite conocer a los propietarios de la empresa solicitante.

b) Productos y mercado.

En toda reestructuración de pasivos, es importante dar a conocer con información suficiente, los principales productos que se comercializan y el mercado en que se desenvuelve para realizar sus operaciones, considerando:

- * "Localización
- Productos elaborados y/o servicios que ofrece
- Marcas
- Demanda
- Oferta
- Principales clientes
- Canales de distribución
- Principales proveedores
- Principales competidores
- La participación en el mercado". (12)

Es importante dar a conocer esta información, ya que permite hacer una ubicación clara de la problemática que enfrenta la empresa, desde la adquisición de sus materiales, hasta la distribución al consumidor final.

c) Aspectos técnicos de producción.

En éste aspecto, se consideraran los siguientes requisitos: Capacidad instalada y utilizada; grado de automatización en su producción; grado de conservación de planta; su valor estimado; su ubicación; servicios; número de personal empleado y sindicato en que están afiliados.

(12) Banca serfin C.N.C. *Crédito*; Subdirección de crédito banca metropolitana. México, 1988, s/p.

*** ASPECTOS FINANCIEROS**

Uno de los aspectos más importantes de una evaluación de reestructuración de pasivos, es el análisis de la situación financiera de los solicitantes. Para que exista una relación sana en la renegociación, su liquidación debe proceder de las operaciones propias del negocio y solo en caso extremo derivarse de su patrimonio o de garantías adicionales.

"Al igual que en el crédito, las reestructuraciones financieras, los conocimientos y técnicas aplicables son variadas, destacando los conocimientos contables, de finanzas, de administración, de matemáticas y de economía.

Estos conocimientos deben ser matizados por un criterio racional, sentido común, intuición y experiencia." (13)

Para una reestructuración de pasivos, la información financiera que prepara la empresa, esta basada en los principios de contabilidad generalmente aceptados, la cual servirá a la institución acreedora para su análisis.

a) Situación financiera histórica.

Dentro de éste renglón, los documentos que se requieren son, balances dictaminados o en su caso internos debidamente firmados, de los dos últimos ejercicios, al igual que las declaraciones anuales, de tal manera que la institución otorgante, tenga las herramientas para su interpretación y pueda determinar si las bases de la empresa son adecuadas para llevar a cabo una reestructuración

(13) Bancomer, S.N.C. *Análisis financieros para efectos de crédito, plan integral de capacitación en crédito.* p.10.

b) Situación financiera proyectada.

El objeto de elaborar las proyecciones financieras es, determinar si la empresa contará con recursos necesarios para hacer frente al pago del adeudo, así como de los intereses y sus plazos proyectados. De lo anterior, es necesario conocer las bases que se tomaron en cuenta para la realización de las proyecciones, ya que estas representan el criterio con el que se juzgaran los estados financieros.

Los conceptos más importantes que se deben tomar en cuenta son:

- Estudio de mercado
- Aspectos técnicos de producción
- Estados financieros proyectados
 - Estado de posición financiera
 - Estado de resultados
 - Flujo de efectivo
 - Estado de origen y aplicación de los recursos
- Estructura financiera

En la actualidad los requisitos que piden tanto la banca como las uniones de crédito, son un verdadero problema para las empresas el poderlos agrupar, ya que se considera que el 95% de las organizaciones en México, son ubicadas como micros y pequeñas por lo que en la mayoría de los casos tienen un desconocimiento al respecto, por no contar con un departamento dentro de su estructura para poderlos orientar.

De acuerdo a las necesidades de las organizaciones, se requiere de que las instituciones acreedoras, adopten una posición más real de la situación del deudor, ya que el pedir exceso de requisitos los lleva a que el tiempo se alargue y que cuando los cumplan, estos ya serán obsoletos por lo que se hará necesario el actualizarlos.

Considerando la posición económica por la que atraviesa nuestro país, la mayoría de los deudores están más preocupados por mantener sus empresas funcionando y esperando que la crisis no los golpee más de lo que lo ha hecho, dejándolos subsistir en el mercado, es por esta razón que ante el número estratosférico de requisitos, sería necesario el de aprovechar la capacidad de varias gentes para poder cumplir, ocasionando mayores gastos. los cuales repercutirían en sus resultados.

CAPITULO 2

**MECANISMOS ACTUALES QUE
OFRECE LA BANCA Y LAS
UNIONES DE CREDITO PARA
UNA REESTRUCTURACION
FINANCIERA**

En un desorden macro de la economía por el que atraviesa nuestro país. los niveles de las tasas de interés son muy variables, ya que estos se determinan por un factor denominado riesgo país.

Las tasas de interés juegan un papel determinante, en las actividades económicas de un nación ya que normalmente las personas que solicitan o invierten su capital las toman en cuenta, por que estas son las que marcan la diferencia entre pagar o ganar más intereses.

2.1. TASAS DE INTERES

En la practica, la banca y las uniones de crédito, utilizan las tasas de interés ya que estas les permitirán recuperar su dinero más una utilidad por el financiamiento otorgado; entre las más utilizadas se encuentran; la tasa nominal, la real y la de inflación.

En la actualidad, existe una correlación inversa entre el movimiento de las tasas de interes en una economía y su mercado, por lo que estas suben o bajan de acuerdo a la oferta (costo de oportunidad de los fondos prestados) y la demanda (rendimientos de la inversión).

Tasa de interés nominal: es la tasa de intercambio entre un \$ 1.00 hoy y un \$ 1.00 en el futuro, por ejemplo si la tasa nominal es de 10% anual, un \$ 1.00 hoy se podrá cambiar por \$1.10 dentro de un año, siendo así la tasa nominal la suma de la tasa real más la tasa de inflación.

Tasa de interés real: es la tasa de intercambio entre los bienes reales y los bienes de una fecha futura, incluyendo a los servicios, cuando no existe inflación la tasa nominal es igual a la real. Es una tasa de interes que se ajusta a los cambios esperados en el nivel de precios.

La distinción entre tasas de interés nominales y reales es importante, ya que pueden existir tasas de interés nominales aparentemente atractivas, pero al verlas como rendimiento en términos reales estas pueden perder atractivo y llevar a una mala decisión e ineficiente utilización de los recursos financieros.

Tasa de inflación: es un aumento en la canasta básica esperada en un periodo, según cambios anuales en el índice de precios al consumidor

En forma general, se puede decir que la tasa nominal es igual al resultado de multiplicar la tasa real y la tasa de inflación, se puede expresar de la siguiente forma:

$$(1 + \text{tasa nominal})^n = (1 + \text{tasa real})^n (1 + \text{tasa de inflación})^n$$

La expresión anterior nos indica, que la tasa nominal es igual a la multiplicación de la tasa real por la tasa de inflación.

En las actividades financieras cotidianas las tasas de interés se clasifican en; *pasivas*, que son aquellas que se pagan a los ahorradores o inversionistas y *activas*, que son las tasas de interés que pagan los deudores por el servicio del financiamiento

"Algunos de los más importantes efectos macroeconómicos de las tasas de interés son: el ahorro, la inversión, la balanza de pagos, el crecimiento económico, política monetaria y la actividad económica, ya que todos estos se ven impactados por las altas o bajas tasas de interés que rigen en un país." (1)

(1) Moneda y banca. Leroy Miller, Roger. *Moneda y banca*. p. 91

Existen varios métodos para el cálculo de interés, que aplican las instituciones financieras a los préstamos o financiamientos que ofrece, estas se usan de acuerdo al tipo de contrato que se este manejando con el deudor o en su caso a las que se hayan convenido en una nueva renegociación, entre ellos se encuentran:

a)" Saldo insoluto. Se aplica la tasa al monto del capital remanente o pendiente de pago al inicio del periodo del calculo de los intereses.

b) Interés global. Se calcula el interes sobre el monto total del crédito contratado, sin tomar en consideración las cantidades pagadas a cuentas de capital. En este caso, generalmente se trata de créditos a corto plazo o créditos revolventes.

c) Saldo promedio. El interés se calcula sobre el monto promedio mantenido en la cuenta durante el periodo de cálculo; si durante dicho lapso se debió hacer algún pago parcial y no se realizo en tiempo, el interés se calcula sobre el total del saldo.

d) Diferimiento con capitalización. En relación con la reestructuración de intereses, las instituciones de crédito están utilizando un método sencillo pero costoso para los deudores aplicable al diferimiento parcial de los intereses que las empresas no pueden liquidar en el presente como resultado de las elevadas tasas de interés. Este procedimiento consiste en convertir a capital la proporción de intereses que no se puede liquidar, el cual seguirá generando nuevos intereses a las tasas vigentes. Los créditos hipotecarios son los que típicamente utilizan este sistema, por medio del pago anual o semestral de cantidades adicionales a las mensualidades pactadas, con las que se cubre el monto diferido de los intereses." (2)

(2) Haime Levy, Luis. *Régimen financiero de las udi's*. p. 16.

La reestructuración de la deuda nacional de los particulares con las instituciones financieras, es sólo el primer paso de un proceso de transición, el cual consistirá en generar las condiciones necesarias, para que las renegociaciones puedan tener un ambiente propicio y los deudores puedan cumplir con sus obligaciones.

En la reestructuración de pasivos, en la actualidad existen tres principales mecanismos que ponen en práctica las instituciones acreedoras, y que para el deudor representan mayor importancia el conocerlos, ya que es él quien tomara la decisión sobre que y cual alternativa elegir de acuerdo a sus limitaciones, lo cual le permitirá tener un futuro estable o con una serie de problemas que lo lleven de vuelta a caer en el renglón de la cartera vencida..

2.2. REESTRUCTURACION FINANCIERA POR MEDIO DEL METODO TRADICIONAL.

Dentro de las alternativas existentes para la reestructuración de pasivos, se encuentra el método tradicional, que es un mecanismo que utiliza la banca y las uniones de crédito desde hace varios años, sirviendo como un alivio a los deudores ante la falta de liquidez y las necesidades del acreedor de recuperar su capital.

2.2.1. MECANICA DE FUNCIONAMIENTO

Debido a su sencillez y facilidad al aplicarlo, era considerado como el más usual por las organizaciones, hasta antes de la crisis financiera actual, lo que provoco que esta alternativa presentara desventajas al utilizarlo ya que las tasas prevalecientes en el mercado la hacen ser más costoso.

Actualmente , ha perdido fuerza, ya que se han puesto en marcha nuevas alternativas por parte del gobierno, que pretenden solucionar el problema de la cartera vencida, teniendo como principal objetivo el poder estabilizar el país

Su mecánica de funcionamiento es simple, consiste en dividir el principal del adeudo entre el número de meses o años por los que se pretende reestructurar, lo que implica que se pagaran cantidades iguales durante el plazo negociado. Si se obtiene un plazo de gracia, el número de amortizaciones disminuirá, lo que ocasionara que los montos por liquidar subirán.

La principal característica de este mecanismo, es que es utilizado por los deudores que cuentan con el dinero suficiente para ir amortizando el principal (adeudo) y los intereses que se vayan generando en un mismo periodo..

Para el deudor, el método tradicional le permitirá, tener un panorama objetivo de las amortizaciones e intereses que tenga que pagar y pueda planear sus desembolsos de acuerdo a sus necesidades actuales.

Este mecanismo a tenido gran importancia en las actividades de la economía nacional, ya que no sólo se a utilizado en la liquidación de créditos, sino también en la decisión de elegir el proyecto más rentable y que represente mayores beneficios.

La importancia, que ha tenido el método tradicional para la sociedad, es que se han entendido sus conceptos básicos así como su manera de operar de este instrumento, ya que en última instancia será el público en general quien hará uso de estos servicios financieros.

Este mecanismo representa para el deudor una vía más de análisis que le permita el poder cumplir con sus obligaciones ante sus acreedores financieros..

2.2.2 COMPORTAMIENTO DE INTERESES Y AMPLIACION DE PLAZOS

En el método tradicional los intereses se calculan mediante la mecánica de saldos insolutos, es decir, sobre el remanente o adeudo pendiente de pago que se obtiene una vez que este se halla amortizado.

El comportamiento que presentan los intereses en este mecanismo, es que irán disminuyendo paulatinamente durante el plazo establecido, implicando que el deudor tendrá que pagar más durante los primeros periodos, la tendencia de los intereses, se puede apreciar en la gráfica 1.

La relación que guardan los intereses con el plazo establecido para la liquidación del crédito, es importante para el deudor, ya que este debe de analizar sus posibilidades de pago presente y futuro, que le permitan seleccionar el periodo más adecuado para el cumplimiento de sus obligaciones.

Debido a la situación crítica por la que atraviesa el problema de las carteras vencidas y la aguda crisis que sufre en general el país, las instituciones acreedoras están en la mejor posición de que el deudor ofrezca un esquema adecuado de pago, donde no se perjudique a ninguno de sus participantes (deudor, acreedor).

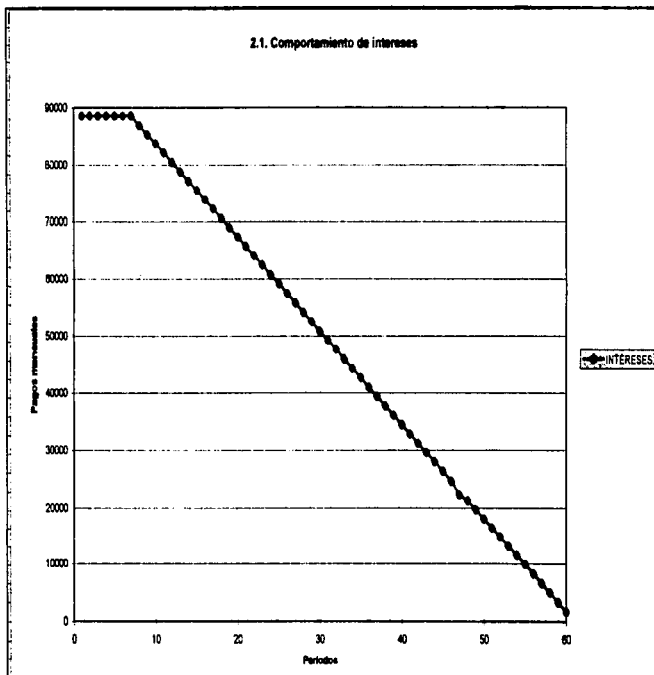
En el método tradicional, los plazos más usados por el deudor en una reestructuración de pasivos, ante la banca y las uniones de crédito son los siguientes:

15 años
10 años
7 años

180 mensualidades
120 mensualidades
84 mensualidades

hasta 5 años de gracia
hasta 3 años de gracia
hasta 1 año de gracia

METODO TRADICIONAL



2.2.3. EJEMPLO APLICANDO METODO TRADICIONAL.

El C. Octavio Hernández González, representante legal de ADFIN S.A. de C.V., le fue otorgado un crédito, teniendo como fecha inicial del mismo el 01 de Julio de 1994, la institución acreedora Banca Cremi S.A., dicho crédito tiene las siguientes características:

Monto original:	\$3'000,000.00
Plazo	5 años.
Garantías:	Hipoteca sobre el terreno ubicado en Ignacio Ramirez S/N. Colonia. La Piedad, Tultepec Edo. de Méx.

El crédito se liquida durante los primeros cinco meses; de Agosto a Diciembre del mismo año, sin embargo, ante el incremento de las tasas de interés y en general del costo financiero, a consecuencia de la crisis del 20 de Diciembre de 1994.

Tales hechos, obligaron a la empresa a dejar de pagar tanto intereses como amortizaciones originados por el crédito.

El 01 de Julio de 1996, la Cia. ADFIN S.A. de C.V. decide reestructurar su adeudo, que a la fecha este equivale a \$2'461,636.31.

Para tal efecto opta por realizar un estudio, de las principales alternativas de reestructuración de pasivos que ofrece en la actualidad Banca Cremi S.A.

La investigación practicada por la empresa, permite observar los siguientes comportamientos, de los principales mecanismos que interesan para la reestructuración de pasivos, entre los que se encuentran el Método Tradicional, Valor Presente y Udi's.

REESTRUCTURACION DE PASIVOS
 APLICANDO METODO TRADICIONAL

IMPORTE		2,461,636.31
PLAZO		60
GRACIA		6
TASA NAFIN	39.21%	43.21%
TASA REAL		3.87%
TASA NOMINAL	37.10%	47.10%
INFLACION		37.88%

N°.	SALDO	AMORTIZACION	INTERESES	SUMA
1	2,461,636.31	0.00	88,939.42	88,639.42
2	2,461,636.31	0.00	88,939.42	88,639.42
3	2,461,636.31	0.00	88,939.42	88,639.42
4	2,461,636.31	0.00	88,939.42	88,639.42
5	2,461,636.31	0.00	88,939.42	88,639.42
6	2,461,636.31	0.00	88,939.42	88,639.42
7	2,461,636.31	45,585.88	88,939.42	134,226.28
8	2,416,050.45	45,585.88	86,997.95	132,583.31
9	2,370,464.59	45,585.88	85,356.48	130,942.24
10	2,324,878.74	45,585.88	86,715.01	129,300.87
11	2,279,292.88	45,585.88	82,073.54	127,659.40
12	2,233,707.02	45,585.88	80,432.07	126,017.93
13	2,188,121.16	45,585.88	78,790.60	124,376.46
14	2,142,535.31	45,585.88	77,149.13	122,734.99
15	2,096,949.45	45,585.88	75,507.65	121,093.51
16	2,051,363.59	45,585.88	73,866.18	119,452.04
17	2,005,777.73	45,585.88	72,224.71	117,810.57
18	1,960,191.88	45,585.88	70,583.24	116,169.10
19	1,914,606.02	45,585.88	68,941.77	114,527.63
20	1,869,020.16	45,585.88	67,300.30	112,886.16
21	1,823,434.30	45,585.88	65,658.83	111,244.69
22	1,777,848.45	45,585.88	64,017.36	109,603.22
23	1,732,262.59	45,585.88	62,375.89	107,961.75
24	1,686,676.73	45,585.88	60,734.42	106,320.28
25	1,641,090.87	45,585.88	59,092.95	104,678.81
26	1,595,505.02	45,585.88	57,451.48	103,037.34
27	1,549,919.16	45,585.88	55,810.01	101,395.87
28	1,504,333.30	45,585.88	54,168.53	99,754.39
29	1,458,747.44	45,585.88	52,527.06	98,112.92
30	1,413,161.59	45,585.88	50,885.59	96,471.45
31	1,367,575.72	45,585.88	49,244.12	94,829.98
32	1,321,989.87	45,585.88	47,602.65	93,188.51
33	1,276,404.01	45,585.88	45,961.18	91,547.04
34	1,230,818.16	45,585.88	44,319.71	89,905.57
35	1,185,232.30	45,585.88	42,678.24	88,264.10
36	1,139,646.44	45,585.88	41,036.77	86,622.63
37	1,094,060.58	45,585.88	39,395.30	84,981.16
38	1,048,474.72	45,585.88	37,753.83	83,339.69
39	1,002,888.87	45,585.88	36,112.36	81,698.22
40	957,303.01	45,585.88	34,470.89	80,056.75
41	911,717.15	45,585.88	32,829.42	78,415.28
42	866,131.29	45,585.88	31,187.94	76,773.80
43	820,545.44	45,585.88	29,546.47	75,132.33
44	774,959.58	45,585.88	27,905.00	73,490.86
45	729,373.72	45,585.88	26,263.53	71,849.39

**REESTRUCTURACION DE PASIVOS
APLICANDO METODO TRADICIONAL**

N°.	SALDO	AMORTIZACION	INTERESES	SUMA
46	683,787.86	45,585.86	24,822.06	70,207.92
47	838,202.01	45,585.86	22,950.59	68,566.45
48	592,616.15	45,585.86	21,339.12	66,924.98
49	547,030.29	45,585.86	19,697.65	65,283.51
50	501,444.43	45,585.86	18,056.18	63,642.04
51	455,858.58	45,585.86	16,414.71	62,000.57
52	410,272.72	45,585.86	14,773.24	60,359.10
53	364,686.86	45,585.86	13,131.77	58,717.63
54	319,101.00	45,585.86	11,490.30	57,076.16
55	273,515.15	45,585.86	9,848.82	55,434.68
56	227,929.29	45,585.86	8,207.35	53,793.21
57	182,343.43	45,585.86	6,565.88	52,151.74
58	136,757.57	45,585.86	4,924.41	50,510.27
59	91,171.72	45,585.86	3,282.94	48,868.80
60	45,585.86	45,585.86	1,641.47	47,227.33
		2,461,636.44	2,969,420.60	5,431,057.04

2.3. REESTRUCTURACION FINANCIERA EN VALOR PRESENTE

El valor presente, adquiere importancia ante la crisis de 1982, cuando se buscaban alternativas que en aquel momento pudieran aliviar la situación del deudor, Nacional Financiera es la iniciadora de este mecanismo, el cual puso a disposición de todas las instituciones financieras y de las empresas en la evaluación de sus proyectos.

2.3.1 MECANICA DE FUNCIONAMIENTO.

Desde el punto de vista de una reestructuración de pasivos, los acreedores, buscan el mayor beneficio que les pueda brindar el crédito otorgado, es por ello que ante el riesgo de que el dinero pierda su valor por las siguientes razones:

- a) Inflación.
- b) Costo de oportunidad de utilizarlo en otros fines.
- c) Transcurso del tiempo como efecto del costo de oportunidad y de la inflación.

La banca y las uniones de crédito, utilizan datos que contemplan la reducción del valor adquisitivo del dinero, ya que no es lo mismo tener, generar, o ahorrar un peso hoy que dentro de cinco años. Para lograrlo se aplica el mecanismo que se denomina Valor Presente. "Este método esta basado en el esquema de interés compuesto y se define matemáticamente con la siguiente formula:

$$(1 + i)^n$$

En donde

I= Monto invertido

i= Tasa de interés pactada

n= Número de periodos durante los que se invierte el capital a la tasa i."(3)

Si el día de hoy se tiene un peso y se desea saber cuál será su Valor Futuro, por un periodo determinado a una tasa dada, al aplicar la fórmula anterior se obtendrá ese monto futuro.

"Pero, si por el contrario, se sabe que en un futuro conocido se recibirá una cantidad de dinero determinada y se desea saber cuál es el valor real de ese monto, es decir, se quiere conocer su Valor Presente, la forma de determinarlo es por medio del reciproco de la formula de interés compuesto, o sea:

$$\frac{1}{(1 + i)^n}$$

Con esta aplicación, un peso recibido en el futuro representará X centavos en el presente, considerando una tasa y un plazo determinados, para ello se recurre a los siguientes factores:

a) Costo del dinero.

(3) Van Horne, James. *Administración financiera*. p.20.

- b) Costo ponderado de capital.
- c) Costo de oportunidad (la mejor tasa de renta fija disponible)
- d) Índice de inflación.* (4)

2.3.2. COMPORTAMIENTO DE INTERESES Y AMPLIACION DE PLAZOS

En este mecanismo, los intereses se calculan sobre el adeudo total más el refinanciamiento que se vaya generando, durante una parte del plazo de la renegociación que haya convenido el deudor. Ver gráfica 2.

El refinanciamiento, es una parte del esquema del valor presente que consiste en; que el deudor pague según los cálculos obtenidos por la fórmula del valor presente, pero como estos son inferiores a los intereses generados, la diferencia entre el pago y los intereses, será el refinanciamiento que se genere durante ese periodo, por lo que para el siguiente pago el refinanciamiento se acumulará al principal y sobre ello se calcularán los siguientes intereses de los próximos periodos.

En el mecanismo del cálculo de los intereses del valor presente, se pagaran hasta que el pago sea igual o mayor a los intereses que se generen en el periodo, lo cual implica que a partir de ese momento se empezara a amortizar el capital. Ver ejemplo 2.3.3 periodo 32 y 33.

El comportamiento de los intereses, mantendrá una tendencia a la alza durante el periodo que se genere un refinanciamiento y estos disminuirán cuando se empiece amortizar el adeudo principal.

(4) . Haimé Levy, Luis. *Régimen financiero de las udi's*. p. 14.

Los plazos más utilizados a través de este instrumento financiero, en la práctica por las organizaciones acreedoras, son los siguientes:

15 años

180 mensualidades

hasta 5 años de gracia

10 años

120 mensualidades

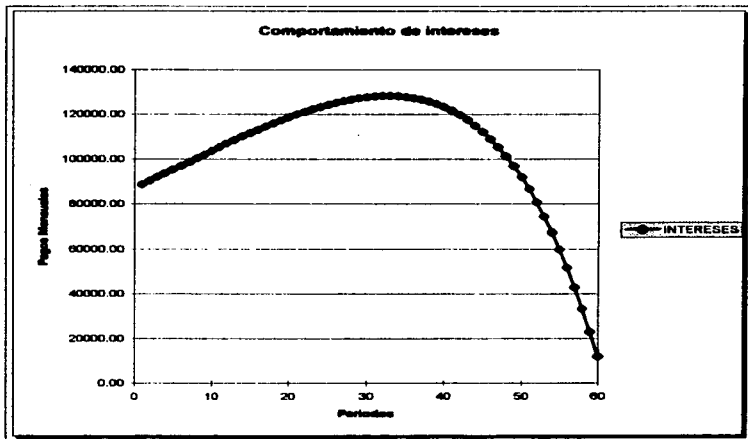
hasta 3 años de gracia

7 años

84 mensualidades

hasta 1 año de gracia

VALOR PRESENTE



GRAFICA N°. 2

2.3.3. EJEMPLO APLICANDO VALOR PRESENTE

Ver planteamiento de la página 38.

REESTRUCTURACION DE PASIVOS APLICANDO VALOR PRESENTE

IMPORTE	2,461,838.31
PLAZO	60.00
GRACIA	0.00
TASA NOMINAL	47.10
TASA REAL	6.69
TASA NAFIN	43.21%
INFLACION	37.88%

N°.	PAGO	INTERESES	REFINANCIAMIENTO	AMORTIZACION
1	42,504.60	88,639.42	46,134.83	0.00
2	44,035.12	90,300.66	46,265.54	0.00
3	45,620.75	91,968.60	46,345.86	0.00
4	47,263.47	93,635.44	46,371.97	0.00
5	48,966.36	95,305.22	46,339.87	0.00
6	50,728.51	96,973.84	46,245.33	0.00
7	52,555.18	98,639.06	46,083.89	0.00
8	54,447.59	100,298.48	45,850.88	0.00
9	56,408.15	101,949.47	45,541.32	0.00
10	58,439.32	103,589.34	45,150.03	0.00
11	60,543.62	105,215.12	44,671.50	0.00
12	62,723.69	106,823.67	44,099.97	0.00
13	64,982.27	108,411.63	43,429.38	0.00
14	67,322.17	109,975.45	42,623.16	0.00
15	69,746.33	111,511.32	41,764.99	0.00
16	72,257.78	113,015.21	40,757.43	0.00
17	74,859.66	114,482.82	39,623.16	0.00
18	77,555.23	115,909.58	38,354.36	0.00
19	80,347.87	117,290.66	36,942.79	0.00
20	83,241.06	118,620.91	35,379.85	0.00
21	86,238.43	119,894.88	33,656.44	0.00
22	89,343.74	121,106.79	31,763.05	0.00
23	92,560.86	122,250.52	29,689.67	0.00
24	95,893.82	123,319.60	27,425.78	0.00
25	99,346.79	124,307.16	24,960.36	0.00
26	102,924.11	125,205.94	22,281.83	0.00
27	106,630.23	126,008.27	19,378.04	0.00
28	110,469.81	126,706.04	16,236.23	0.00
29	114,447.64	127,290.68	12,843.04	0.00
30	118,568.71	127,753.14	9,184.42	0.00
31	122,838.17	128,083.85	5,245.68	0.00
32	127,261.37	128,272.74	1,011.37	0.00
33	131,843.84	128,309.16	0.00	3,594.68
34	136,591.32	128,181.88	0.00	8,409.64
35	141,509.75	127,879.09	0.00	13,630.68
36	146,605.27	127,388.25	0.00	19,217.02
37	151,884.29	126,696.28	0.00	25,188.01
38	157,353.39	125,789.30	0.00	31,584.09
39	163,019.42	124,652.73	0.00	38,366.69
40	168,889.43	123,271.21	0.00	45,618.27
41	174,970.90	121,628.57	0.00	53,342.33

**REESTRUCTURACION DE PASIVOS
APLICANDO VALOR PRESENTE**

N°.	PAGO	INTERESES	REFINAN	AMORTIZACION
42	181,271.32	119,707.80	0.00	61,583.51
43	187,798.59	117,491.00	0.00	70,307.59
44	194,560.91	114,959.34	0.00	79,801.56
45	201,566.72	112,093.02	0.00	89,473.70
46	208,824.80	109,871.23	0.00	99,953.58
47	216,344.24	106,272.06	0.00	111,072.17
48	224,134.43	101,272.54	0.00	122,881.89
49	232,205.14	96,848.49	0.00	135,356.65
50	240,566.46	91,974.52	0.00	148,591.94
51	249,228.86	86,823.97	0.00	162,804.88
52	258,203.17	80,768.84	0.00	177,434.33
53	267,500.64	74,379.73	0.00	193,120.91
54	277,132.89	67,425.77	0.00	209,707.13
55	287,111.98	59,874.56	0.00	227,237.42
56	297,450.41	51,892.12	0.00	245,758.29
57	308,161.10	42,842.77	0.00	265,318.33
58	319,267.47	33,289.10	0.00	285,988.37
59	330,763.40	22,991.86	0.00	307,761.54
60	342,663.28	11,909.88	0.00	330,753.40
	8,678,474.85	6,216,838.56	1,101,682.11	3,583,318.40

2.4. REESTRUCTURACION FINANCIERA EN UDI'S.

Las unidades de inversión (Udi's), fueron creadas a través de un convenio del Gobierno Federal con el Banco de México, con el propósito de resolver los problemas de reestructuración de las carteras vencidas y de eliminar la incertidumbre en la toma de decisiones respecto al rendimiento real de las inversiones financieras.

Las Udi's son una unidad de cuenta de valor real constante, en las que se puede denominar créditos, depósitos y otras operaciones financieras.

Su valor inicial a partir del 04 de abril de 1995 es de un peso.

2.4.1. MECANICA DE FUNCIONAMIENTO

" Las Udi's consisten en un procedimiento mediante el cual se le propone al deudor de un préstamo o crédito vencido reestructurar su adeudo a un nuevo plazo, aplicandole por una parte, una tasa más moderada y constante durante la vigencia del nuevo plazo; pero, por otra parte, tanto el principal como los intereses se sujetarán a una indización de acuerdo al índice nacional de precios al consumidor, es decir, que crecerán de acuerdo a los coeficientes inflacionarios que se representen durante la vigencia de la referida reestructuración ". (5)

La mecánica esencial de las Udi's, consiste en; convertir el monto del adeudo, al valor de la udi del día de la reestructura, ya que la cantidad obtenida de esta operación será la base para el calculo de los intereses y amortizaciones.

Las amortizaciones, se calcularán dividiendo el monto en udi's entre el número de periodos que comprende la reestructura, dando como resultado que el deudor realizara pagos iguales a la principal suma adeudada.

La suma de las amortizaciones y de los intereses obtenidos en unidades de inversión se multiplicara por el valor de la udi del día del pago, y el resultado obtenido será la cantidad a liquidar en moneda nacional.

"El Banco de México, dará a conocer, a través del Diario Oficial de la Federación, dos veces al mes los días 10 y 25 el valor que registrarán las udi's para los próximos 15 días. Dicho valor será calculado en función del comportamiento de precios en la quincena previa." (6)

(5) Saldaña y Alvarez, Jorge. *Manual del funcionamiento bancario*. p. 401.

(6) Dir. E. Estrello, David. *Udi's: capital autoajustable* Expansión, Mayo, 1995, p.65.

"La principal característica de las unidades de cuenta, es que neutralizan el impacto de la inflación en operaciones financieras y comerciales. Cuando se trata de operaciones financieras se manejan sumas de dinero hoy para ser liquidadas en el futuro; por lo tanto esos montos se ven afectados diariamente por los niveles inflacionarios de las economías. Por medio de las udi's ese impacto se anula, ya que las operaciones financieras denominadas en estas unidades siempre tendrán un importe igual el cual se vera ajustado por el I.N.P.C. una vez que se efectúe el pago de los intereses y el capital." (7)

2.4.2. AMPLIACION DE PLAZOS Y COMPORTAMIENTO DE INTERESES

El comportamiento de los intereses, por ser calculados sobre saldos insolutos mantendrá una tendencia a la baja, durante el plazo establecido para cubrir el crédito. Ver gráfica 3.

Las tasas de interés la determinara el mercado y su nivel será implícitamente en términos reales puesto que el elemento inflacionario estará resuelto con el ajuste diario del valor de la udi, que calculara el Banco de México.

El instrumento tendrá identificada la parte del interés nominal que corresponde a la inflación y aquel que corresponde al interés real, es decir es un mecanismo que no tendra rendimientos por debajo de la inflación.

"Esquemas de reestructura autorizados.

- 1) 12 años con 7 años de gracia para el pago de capital
- 2) 10 años con 4 de gracia para el pago de capital

(7) Haime Levy, Luis. *Régimen financiero de las udi's*. p. 28

- 3) 8 años con dos de gracia para el pago de capital
- 4) 10 sin gracia
- 5) 7 años sin gracia
- 6) 5 años sin gracia

Las empresas calificadas A,B y C pueden seleccionar cualquier esquema.

Las empresas calificadas en D sólo en opciones 4, 5 y 6

Las empresas en E no podrán participar." (8)

Las regulaciones más usuales parten de una clasificaciones de deudores, por ser éstos los responsables del pago de los créditos, ya que de ellos depende la recuperación de lo prestado y no de las garantías.

En la actualidad las instituciones acreedoras, deben tomar en cuenta los niveles de riesgo estimados respecto a la oportuna y total recuperación de los prestamos, para lo cual se aplica el siguiente sistema:

Categoría A : Riesgo mínimo (renditos normales o de riesgo normal).

Categoría B : Riesgo bajo (créditos con riesgos ligeramente superior al normal).

Categoría C : Riesgo medio (créditos con problemas potenciales).

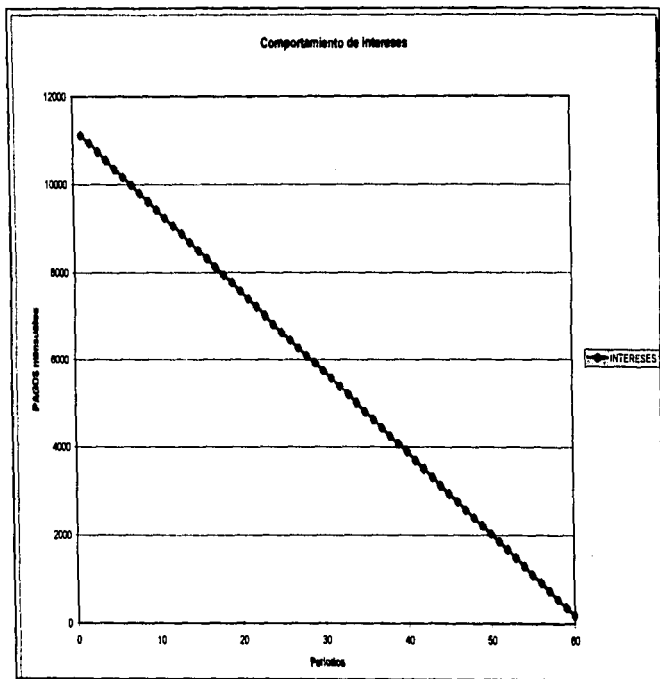
Categoría D : Riesgo alto (créditos con perdidas esperadas).

Categoría E : Riesgo total (créditos considerados como irrecuperables).

(8) Curso: *Reestructuraciones financieras a través de las unidades de inversión*. F.E.S.C. 1995. p.9.

(9) Díaz Arias, Rafael. *Aspectos de la superación financiera*. p.82.

UNIDADES DE INVERSION



GRAFICA N°. 3

2.4.3. EJEMPLO APLICANDO UDI'S

Ver planteamiento de la página número 48.

REESTRUCTURACION DE PASIVOS
APLICANDO UNIDADES DE INVERSION,

IMPORTE	2461636.31
PLAZO	60
GRACIA	0
TASA NOMINAL	47.10%
TASA REAL	6.69%
TASA DE INFLACION	37.88%
VALOR UDI	1.236883

N°.	SALDO	AMORTIZACION	INTERES	SUMA
1	1,990,193.34	33,169.89	11,090.31	44,260.20
2	1,957,023.45	33,169.89	10,906.47	44,076.36
3	1,923,853.56	33,169.89	10,720.63	43,890.52
4	1,890,683.67	33,169.89	5,536.79	43,705.68
5	1,557,513.78	33,169.89	10,360.96	43,520.84
6	1,824,343.90	33,169.89	10,166.12	43,336.01
7	1,791,174.01	33,169.89	9,981.28	43,151.17
8	1,758,004.12	33,169.89	9,796.44	42,966.31
9	1,724,834.23	33,169.89	9,611.60	42,781.49
10	1,691,664.34	33,169.89	9,426.76	42,596.65
11	1,658,494.45	33,169.89	9,241.92	42,411.81
12	1,625,324.56	33,169.89	9,057.09	42,226.98
13	1,592,154.67	33,169.89	8,872.25	42,042.14
14	1,558,984.78	33,169.89	8,687.41	41,857.30
15	1,525,814.89	33,169.89	8,502.57	41,672.46
16	1,492,645.01	33,169.89	8,317.73	41,487.62
17	1,459,475.12	33,169.89	8,133.89	41,302.78
18	1,426,305.23	33,169.89	7,948.06	41,117.94
19	1,393,135.34	33,169.89	7,763.22	40,933.11
20	1,359,965.45	33,169.89	7,578.38	40,748.27
21	1,326,795.56	33,169.89	7,393.54	40,563.43
22	1,293,625.67	33,169.89	7,208.70	40,378.59
23	1,260,455.78	33,169.89	7,023.86	40,193.75
24	1,227,285.89	33,169.89	6,839.02	40,008.91
25	1,194,116.00	33,169.89	6,654.19	39,824.07
26	1,160,946.12	33,169.89	6,469.35	39,639.24
27	1,127,776.23	33,169.89	6,284.51	39,454.40
28	1,094,606.34	33,169.89	6,099.67	39,269.56
29	1,061,436.45	33,169.89	5,914.83	39,084.72
30	1,028,266.56	33,169.89	5,729.99	38,899.88
31	995,096.67	33,169.89	5,545.15	38,715.04
32	961,926.78	33,169.89	5,360.32	38,530.21
33	928,756.89	33,169.89	5,175.48	38,345.37
34	895,587.00	33,169.89	4,990.64	38,160.53
35	862,417.11	33,169.89	4,805.80	37,975.69
36	829,247.23	33,169.89	4,620.96	37,790.85
37	796,077.34	33,169.89	4,436.12	37,606.01
38	762,907.45	33,169.89	4,251.29	37,421.17
39	729,737.56	33,169.89	4,066.45	37,236.34
40	696,567.67	33,169.89	3,881.61	37,051.50
41	663,397.78	33,169.89	3,696.77	36,866.66

REESTRUCTURACION DE PASIVOS
 APLICANDO UNIDADES DE INVERSION

N°. SALDO	AMORTIZACION	INTERESES	SUMA	
42	630,227.89	33,169.89	3,511.93	36,681.82
43	597,058.00	33,169.89	3,327.09	36,496.98
44	583,888.11	33,169.89	3,142.25	36,312.14
45	530,718.22	33,169.89	2,957.42	36,127.30
46	497,548.34	33,169.89	2,772.58	35,942.47
47	464,378.45	33,169.89	2,587.74	35,753.63
48	431,208.56	33,169.89	2,402.90	35,572.79
49	398,038.67	33,169.89	2,218.06	35,387.95
50	364,868.78	33,169.89	2,033.22	35,203.11
51	331,698.89	33,169.89	1,848.38	35,018.27
52	298,529.00	33,169.89	1,663.55	34,833.44
53	265,359.11	33,169.89	1,478.71	34,648.60
54	232,189.22	33,169.89	1,293.87	34,463.76
55	199,019.33	33,169.89	1,109.03	34,278.92
56	165,849.45	33,169.89	924.19	34,094.08
57	132,679.56	33,169.89	739.35	33,909.24
58	99,509.67	33,169.89	554.52	33,724.40
59	66,339.78	33,169.89	369.68	33,539.57
60	33,169.89	33,169.89	184.84	33,354.73

CAPITULO 3

COMPARACION ENTRE LOS PRINCIPALES MECANISMOS DE REESTRUCTURACION FINANCIERA

El problema de las carteras vencidas, a generado gran caos en todo lo ancho y largo del país, ya que los créditos que tenían los deudores, se han multiplicado en varias ocasiones y han alcanzado cifras que jamás podrán pagar.

La necesidad de encontrar una solución al problema de los deudores y las instituciones financieras, cada vez se vuelve más importante, ya que de ello depende que el país retome su camino hacia el desarrollo y que la sociedad mantenga una conducta de tranquilidad.

En México, las empresas en su conjunto, forman el sector productivo y es a través de ellas que se generan muchos de los recursos de los que dispone la sociedad, sin embargo, estas han visto seriamente dañado su equilibrio económico y productivo, llevándolas a muchas de ellas a la quiebra y a otras subsistiendo con una carga excesiva de endeudamiento difícil de soportar.

El conocer las alternativas de reestructuración de pasivos que ofrecen las instituciones acreedoras, les permitirá a los deudores tener varias opciones y elegir la que tenga más viabilidad de acuerdo a su situación económica.

Un análisis de los mecanismos actuales para una renegociación financiera, en la actualidad podrá permitir no sólo elegir el que más le convenga al responsable de liquidar sus pasivos, sino también plantear nuevos esquemas que lo beneficien aún más.

"Las carteras vencidas y su feliz término sería entonces, el último eslabón, para que el país logre alcanzar la plena recuperación, lo que va a requerir de toda la imaginación, laboriosidad, productividad y eficiencia de todos sus habitantes." (1)

(1) . R. Chávez, Omar. *Carteras vencidas*, p.55.

3.1. COMPARACION DE LOS PRINCIPALES MECANISMOS DE REESTRUCTURACION FINANCIERA.

Las principales alternativas existentes para la reestructuración de pasivos como lo son: el método tradicional, el valor presente y las unidades de inversión, tienen características variadas que les permite contar con cierta flexibilidad y ubicarse en algunas de las situaciones problemáticas que enfrentan muchos de los deudores ante la crisis mexicana..

Estos mecanismos, se utilizan en la actualidad para que las instituciones acreedoras y los deudores, puedan elegir el que más les convenga y lleguen a un acuerdo, que les permita solucionar el problema y mejorar la situación por la que atraviesan.

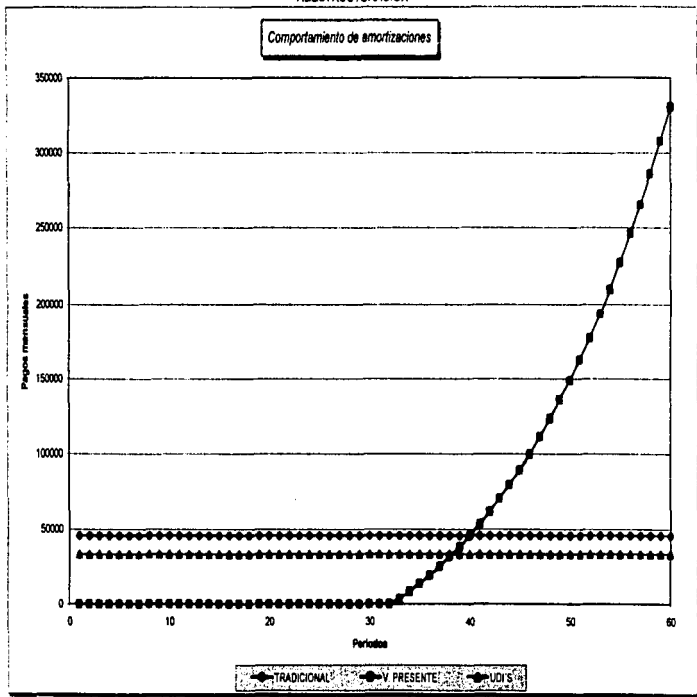
Sin embargo estas alternativas entre si tienen varias diferencias, que los hacen distintos y únicos en una reenegociación financiera, ya que cualquiera que sea el método elegido, este repercutirá en el futuro del deudor.

Una de estas desigualdades , es el tipo de amortización que presentan a lo largo del periodo de la reestructura, ya que mientras el método tradicional y las udi's, emplean una amortización constante, el valor presente utiliza un pago a capital creciente. Ver gráfica 4.

La amortización que se genera en cada una de las alternativas, es fundamental para la persona deudora, ya que si el pago al principal se realiza durante los primeros periodos, esto implicara que el costo del financiamiento disminuirá, en el caso de que los intereses se calculen sobre saldos insolutos

Las amortizaciones en una reenegociación financiera, no siempre se realizan en el primer periodo, tal es el caso del valor presente, que los realiza cuando los pagos son iguales o

COMPARACION DE LOS PRINCIPALES
MECANISMOS DE
REESTRUCTURACION



superiores a los intereses.

Debido a las diversas formas que existen para el cálculo de los intereses, el deudor debe conocer aquellos que le apliquen en la reestructura de su contrato y poder determinar él mismo la parte correspondiente a intereses y amortizaciones.

En las tres opciones para poder renovar el crédito, los intereses del método tradicional y el de las udi's, son determinados sobre saldos insolutos y a diferencia de los del valor presente estos se generan sobre el adeudo principal más el refinanciamiento que se vaya originando durante los plazos negociados.

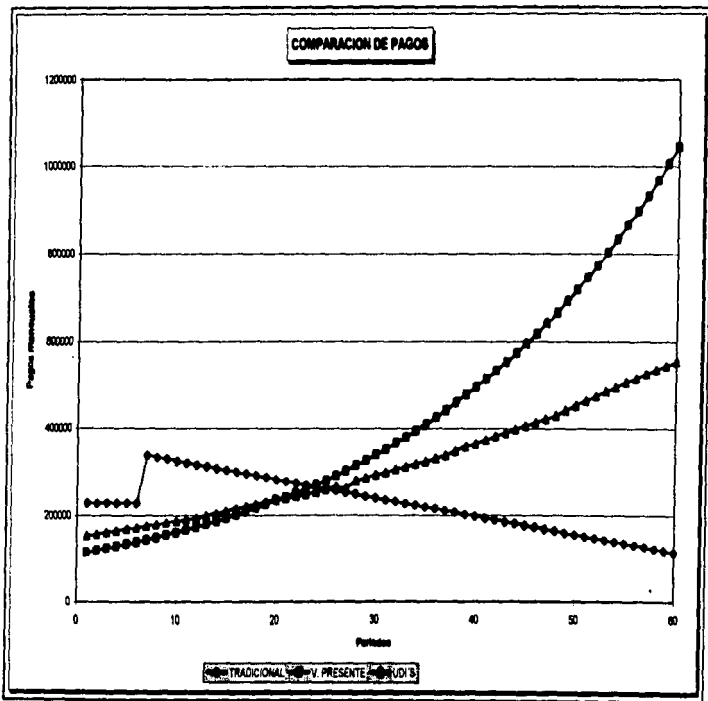
Los intereses que tendrán que pagar los acreditados, manifiestan varias posturas, ya que la alternativa como lo es el valor presente su tendencia es de subir durante el periodo que se genere un refinanciamiento, para después disminuir paulatinamente, mientras que los del método tradicional y udi's presentan un comportamiento decreciente durante el plazo establecido para liquidar el adeudo.

En una comparación de los pagos, la principal diferencia que se observa es, que el valor presente por considerar el costo del dinero en el tiempo, sus pagos incluyendo intereses y amortizaciones siempre irán en aumento y los de las unidades de inversión y el método tradicional bajarán constantemente, debido a la disminución del principal. Ver gráfica 5.

El hecho de que los pagos que genere cada uno de estos mecanismos por muy altos o bajos que estos sean, el deudor tendrá la última palabra en seleccionar el esquema adecuado que se apege a sus necesidades y conveniencias.

Las unidades de inversión son un mecanismo actual, cuyo propósito es el de aliviar la situación

COMPARACION DE LOS PRINCIPALES MECANISMOS DE REESTRUCTURACION



GRAFICA N°. 5.

por la que atraviesan los deudores de la banca y la de eliminar la incertidumbre en la toma de decisiones respecto al rendimiento real de las inversiones financieras.

La diferencia que presentan las udi's con las otras dos alternativas, es que el gobierno federal le ha brindado grandes apoyos, lo que le ha permitido que esta presente en la actualidad el mayor número de capitación de deudores que conforman la cartera vencida actual.

Por otra parte las udi's, neutralizan el impacto de la inflación en una reestructuración de pasivos, mientras que el valor presente y el método tradicional son más especulativos a lo que pueda pasar en el mercado financiero.

El método tradicional y las unidades de inversión presentan entre sus características peculiares que el acreditado entienda su mecánica de funcionamiento, lo que no es muy dado en el valor presente ya que para poderlo comprender se requieren de fundamentos de matemáticas financieras.

Una diferencia es la que marca el tiempo, ya que el método tradicional se ha venido utilizando desde hace mucho tiempo atrás, mientras que el valor presente y las udi's han surgido ante las últimas grandes crisis, 1982 y 1994.

La utilidad que tienen cada uno de estos mecanismos, es importante para cualquier empresa, ya que no solo se utilizan para la reestructuración de créditos, sino también para decidir entre si el proyecto de inversión es bueno o malo.

El valor presente, el que se apega más a esta situación de elegir cual será el proyecto más rentable y productivo para una compañía.

3.2. ALTERNATIVA MAS ADECUADA PARA EL PEQUEÑO CORPORATIVO.

La problemática a la que se enfrenta el deudor, no solo es la de elegir la alternativa más adecuada, sino la de conocer y aplicar él mismo el esquema que haya elegido, es decir que conozca las bases y condiciones que le permitan saber y determinar cada uno de sus pagos, en la reestructuración de sus pasivos.

La posición que guardan los acreedores financieros, ante la problemática actual que tienen los créditos otorgados a los deudores, es importante ya que estas relaciones entre acreedor y acreditado son fundamentales en una renegociación financiera y de ellas depende en gran medida su buen termino..

El estudio y el análisis de los esquemas que ofrece la banca y las uniones de crédito permitirá que el deudor tenga un panorama real de la situación que presenta su entorno económico, social y financiero ante la reforma contractual de su pasivo.

Uno de los principales problemas que enfrenta el deudor en una reestructura financiera en primer lugar, es el de asegurar la operatividad de la fuente de sus ingresos, ya que de estos dependerá que cumpla con sus compromisos futuros.

Para reestructurar un pasivo es necesario conocer las características que lo conforman, y los diferentes tipos de pasivos existentes, entre los que se encuentran:

Corto plazo.

- Crédito comercial
- Créditos directos
- Créditos prendarios

- Créditos de habilitación o avío.

Largo plazo.

- Créditos refaccionarios
- Créditos hipotecarios

Las perspectivas de la mayoría de los deudores, enfrentan problemas similares ya que estos conforman un gran bloque que es el de las pequeñas y micro empresas dentro del sector productivo. El marco de referencia ante una reestructuración de pasivos para este sector, se ubica en la siguiente figura.

"Escenarios de referencia de la empresa nivel micro

¿ Qué debo hacer ?

¿ Cómo debo empezar ?

Diagnostico

¿ Cómo está mi empresa ?" (2)

(2) García Cansoco, Luis. *Reestructuración de créditos*. p. 7.

La crisis económica actual del país, a venido a complicar el problema de las carteras vencidas y ha desatado una serie de problemas de liquidez a personas físicas y morales que tienen pasivos que liquidar ya sea a corto o largo plazo.

Por lo que si el pequeño corporativo tuviera la necesidad de elegir la alternativa más adecuada para sus pasivos, sería conveniente realizar un estudio de sus ingresos presentes y futuros, permitiéndole tener dos soluciones:

1.- Si en este momento o a corto plazo, contara con los recursos suficientes para hacer frente a sus pasivos y que mantuviera su ciclo de funcionamiento normal de comprar , producir y vender. La alternativa más acorde a esta situación, sería a través del método tradicional, ya que este por su naturaleza las amortizaciones al capital se inician desde los primeros periodos, lo que ocasiona que los pagos cada vez sean menores.

2.- La segunda alternativa, se presenta cuando el pequeño corporativo contara con ingresos en un futuro y estos sean aplicados para cubrir sus pasivos.

"El mecanismo adecuado sería ante este panorama, las udi's ya que su principal virtud, es que resuelve en el corto plazo los problemas de liquidez de las empresas, pero en el largo plazo pueden convertirse en un pasivo que alcance cantidades impagables, debido a la inflación."(3)

El valor presente también se puede aplicar a esta situación ya que sus pagos son menores durante los primeros periodos por que solo se liquidan intereses, lo cual implica que en un futuro los pagos aumenten.

(3) Haimc Levy, Luis. *Régimen financiero de las udi's*. p. 49.

3.3. PRINCIPALES EFECTOS DERIVADOS DE UNA REESTRUCTURACION FINANCIERA.

El gobierno, ante la gran problemática de las carteras vencidas, debe jugar un importante papel de mediador, para que una vez evaluada la situación, intervenga de manera concluyente y resuelva de raíz el conflicto, de tal manera que ninguno de los involucrados vea perjudicado sus intereses.

Para el estado, es importante intervenir en este problema, debido a que es un factor que si llega a alcanzar magnitudes superiores, pondría en peligro el equilibrio económico del país.

La reestructuración podría ser la parte más fácil para el deudor en el proceso de liquidar su crédito, la parte difícil por el contrario consistirá, en soportar la carga ligera o pesada que tendrá por varios años de su existencia, como consecuencia de una buena o mala negociación.

En una renegociación de pasivos a través de las alternativas existentes, su principal objetivo es solucionar el problema de las carteras vencidas y no el de provocar que este se vuelva a presentar en el futuro como resultado de que tanto el deudor y el acreedor no hayan tenido un verdadero y sano interés por solucionar el conflicto que los une.

Las empresas y personas físicas que reestructuren sus adeudos, tendrán que estar consientes y preparadas para afrontar los efectos que de ella se deriven, ya que estos factores representaran el futuro de su existencia.

La adecuada negociación por parte del deudor, significara que podrá superar todas las adversidades que representa el financiamiento otorgado, por instituciones como lo son la banca y las uniones de crédito y que este retome el camino al desarrollo.

Entre los principales efectos derivados de una reestructuración de pasivos, se pueden encontrar los siguientes:

POSITIVOS.

1. Ampliación de plazos.

"Consiste en que los pasivos originalmente contratados a corto se convierten a largo plazo, con lo que las empresas en lugar de tener la obligación de pagar la totalidad de sus adeudos en una sola exhibición, pueden hacerlo durante varios años." (4)

Este efecto, viene a resolver parcialmente el problema de la escasez del dinero en las organizaciones, dándoles un margen de alivio que les permita ir sobrellevando la situación y buscar o desarrollar alternativas generadoras de ingresos.

2. No se exigirán garantías extras.

Uno de los beneficios que tiene el deudor al renegociar se pasivo, es de que este no tendrá que comprometer ningún bien extra, que pudiera en un futuro perder y verse afectado más de la cuenta.

" No se exigirán garantías adicionales para las reestructuraciones, salvo tratándose de empresas cuyo adeudo sea mayor de 400 mil nuevos pesos, en que los bancos podrán pedir modificaciones a las garantías." (5)

(4) Haimé Levy, Luis. Régimen financiero de las udi's. p.23.

(5) Urbina Nandayapa, Arturo. ¿ Debo firmar el ADE ? . p.60.

3. Períodos de gracia.

3. En la práctica, debido a la crisis económica, existen alternativas variadas en lo que a períodos de gracia se refiere, ya que estos ante la escasez de efectivo en la actualidad son más utilizados por las empresas.

4. Se mantendrá un nivel de liquidez aceptable

Los principales mecanismos ofrecidos por las instituciones acreedoras en la actualidad, consideran la grave situación económica de todos los sectores productivos y plantean una solución a los problemas de liquidez a corto plazo, ayudando a los deudores a seguir con sus actividades normales, permitiendo que estos puedan subsistir y busquen en un futuro el adecuado equilibrio de su economía.

5. Tasas de interés preferenciales.

" Los deudores podrán reestructurar y beneficiarse de todas las tasas de interés evitadas en los programas propios de la banca y las uniones de crédito apoyados por el gobierno federal. Los deudores de créditos que se reestructuren pagarán intereses dependiendo del tipo de crédito, situación de la deuda, monto a que se aplica la tasa, tasas de interés anual y la fecha en que empieza y termina esta reducción. Ver figura 2." (6)

6. Adecuación al entorno actual.

La problemática que ha traído consigo la actual crisis económica, ha dañado en gran medida a las personas físicas y morales que habían contratado un crédito hasta antes del 20 de Diciembre de 1994. La reestructuración permite ante esta situación que el deudor se adapte a las circunstancias positivas y negativas que presenta su entorno que le rodea.

(6) Urbina Nandayapa, Arturo. *¿ Debo firmar el ADE ?*, p 173.

TASAS DE INTERES PREFERENCIALES

TIPO DE CREDITO	SITUACION DE LA DEUDA	MONTO AL QUE SE APLICA LA TASA	TASA DE INTERES ANUAL	DESDE	HASTA
TARJETA DE CREDITO	Cartera al corriente	Primeros N\$ 5,000	38.5% + IVA	Septiembre 1996	Septiembre 1996
	cartera en incumplimiento	Primeros N\$ 5,000	38.5% + IVA	Convenio de reestructuración	Septiembre 1996
CREDITOS AL CONSUMO Y PERSONALES	Acreditados al corriente	Primeros N\$ 30,000	34.5% + IVA	Septiembre 1995	Septiembre 1996
	Acreditados no al corriente	Primeros N\$ 30,000	34.5% + IVA	Firma de la carta de intención sujeto a que se suscriba al convenio de reestructuración	Septiembre 1996
CREDITOS A EMPRESAS	Acreditados al corriente	Primeros N\$ 200,000	25%	Septiembre 1995	Septiembre 1996
	Acreditados no al corriente	Primeros N\$ 200,000	25%	Firma de la carta de intención sujeto a que se suscriba al convenio de reestructuración	Septiembre 1996
CREDITO A LA VIVIENDA	Acreditados en pesos o en udi's	Primeros N\$ 200,000	6.5% real al primer año. 8.75% real años siguientes	Firma del convenio de reestructuración en udi's	12 meses después de la reestructuración

* Tratándose de créditos para el sector agropecuario el beneficio de reducción de tasas de interés se extenderá hasta Febrero de 1997, en lugar de Septiembre de 1996.

7. Concentrarse en áreas que son de carácter estratégico.

La exigencia que tiene para los deudores una reestructuración financiera, los lleva a tener la necesidad imperante de enfocar sus esfuerzos a aquellas actividades que son primordiales y que estas puedan mantener una buena estabilidad económica.

8. Corregir cambios estructurales.

Las personas físicas y morales que quieran tener un panorama con un futuro prometedor, tendrán que llevar a cabo un cambio radical dentro de la estructura que conforman, eliminando los vicios ocultos que estas puedan tener, así como los gastos innecesarios a los que incurren frecuentemente, ya que la reestructuración de pasivos implica compromisos y sobre todo mucho sacrificio para que estas puedan salir adelante.

NEGATIVOS.

1. Elevados costos financieros.

" El efecto principal que repercute en los elevados costos financieros, para los deudores, se deriva del incremento de las tasas de interés, ya que el pasado 20 de diciembre de 1994 acarrea un aumento del 100% en las deudas internas del país, manteniendo esta tendencia hasta la fecha. Ver figura 3." (7)

El deudor ante esta situación ha visto seriamente incrementadas sus deudas, por lo que tendrá que pagar más que antes y ver dañada su economía. Es así como los acreditados, no podrán cubrir sus obligaciones y se sumarán a lo que se conoce como carteras vencidas.

(7) *El costo del miedo*. Schettino, Macario. 1a. ed. Edit. Iberoamericana, 1995. p. 117.

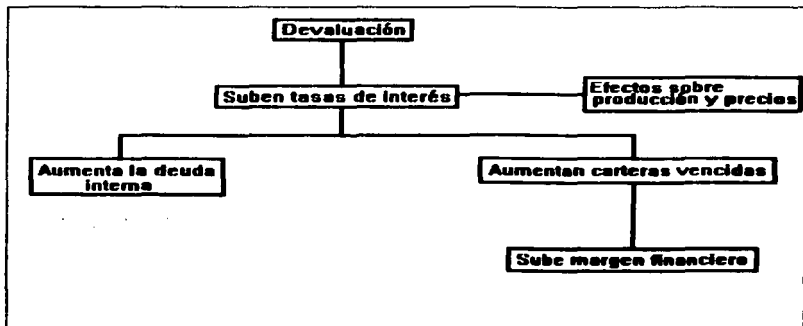


Figura. N°. 3.

2. Reducción del margen de utilidad.

Ante una reestructuración de pasivos, lo que ocurre en las empresas es que en estas gran parte de los ingresos que generan serán destinados para cumplir con sus compromisos, lo que implica que el dinero invertido en la organización disminuirá considerablemente y que esta vea disminuir sus utilidades.

3. Baja considerable de la productividad.

Entre los aspectos que hace cada vez más importante, no solo para las organizaciones sino también para los individuos que laboran en ellas y para la sociedad es la baja en la productividad, ya que de ella dependen en gran medida la fuente de empleo d

4. Incremento de los riesgos financieros.

El incremento de la deuda privada, provoca un crecimiento en los costos operativos de las instituciones financieras, tal efecto es absorbido por los deudores que si pagan sus créditos y aquellos que desean contratar un financiamiento nuevo, es así como los riesgos financieros se incrementan conforme las tasas de interés mantienen la tendencia al alza.

3.4. VENTAJAS Y DESVENTAJAS QUE SE TIENEN PARA EL DEUDOR Y ACREEDOR EN UNA REESTRUCTURACION FINANCIERA.

" Las condiciones de un crédito podrán estar sujetas a controversia. Lo que es incuestionable, son las ventajas inherentes al goce y disponibilidad de fondos adicionales, que responden a situación de emergencia. " (8)

Una de las problemáticas que dio origen a las carteras vencidas fue , la mala política de las instituciones financieras al otorgar créditos, ya que estos en los últimos años, se otorgaban por relaciones familiares o de amigos, sin darle la importancia que debe tener el estudio que se practica a la persona solicitante y de llegar a conocer si es sujeta al crédito.

El artículo 65 de la ley bancaria. Obliga al banco a ser cuidadoso en los préstamos que otorgue, así como seleccionar adecuadamente a su deudor, conociendo la situación presente y previsible del acreditado frente a sus deudas.

Es evidente que tanto los bancos como las uniones de crédito, tienen el derecho, derivado del préstamo que otorgaron a una persona o empresa, que lo faculta para exigir la devolución del mismo en los términos en que este fue pactado.

Es necesario tomar en consideración, la situación problemática por la que atraviesan los deudores y mantener una posición objetiva, para evaluar los pesos y contrapesos de una toma de decisiones que puede determinar su situación financiera durante un futuro.

La reestructuración de sus pasivos, representa para muchos deudores una preocupación primordial, ya que esta representa una alternativa para que este liquide sus deudas.

(8) Omar R. Chavez. *Carteras vencidas*. p. 125.

Algunas ventajas de una reestructuración financiera son:

Para el deudor:

1. El reestructuración de pasivos es una negociación libre en la que se aporta una voluntad positiva hacia una solución adecuada y una condición que permite exponer francamente sus posibilidades y limitaciones.
2. Permite elegir la alternativa más adecuada a sus necesidades, lo cual va conjuntamente ligado a mantener una buena estabilidad económica-financiera, permitiendo que estos logren adaptarse al entorno problemático que los rodea.
3. Abre nuevas posibilidades de negociación con los acreedores, lo que permite que los deudores guarden esperanzas de desarrollo en el futuro, el cual es siempre más prometedor.
4. El deudor esta en su derecho de replantear sus condiciones de acuerdo a sus mejores intereses, pero debe estar consiente que el haber dispuesto de fondos ajenos, implica una solución entre las dos partes involucradas.
5. Los deudores que reestructuren sus créditos, se verán beneficiados por los programas que implanten las instituciones acreedoras, así como el gobierno federal.
6. Una ventaja para el deudor, es considerar la posibilidad de que el país muestra mejores expectativas, en el crecimiento de su economía, y una renegociación le permitirá obtener un respiro durante algún tiempo, de tal manera que los pagos más altos puedan darse sobre tasas inferiores que las existentes.

Para el acreedor:

1. Reduce aunque puede ser en forma temporal, la cartera vencida, y se mejora la situación financiera de instituciones como lo son, la banca y las uniones de crédito.
2. Su índice de capitalización se incrementa, lo que resta presiones por parte de las autoridades financieras al equilibrar su posición económica.
3. Permitirá a las instituciones acreedoras, incrementar sus operaciones activas y cuenta con capital suficiente, para poder otorgar nuevos créditos.
4. Mejor recuperación de recursos monetarios.
5. Disminución de las carteras vencidas.

Entre las desventajas que presenta una reestructuración de pasivos, se pueden encontrar las siguientes:

Para el deudor:

1. Una de las principales desventajas, para el deudor es que los intereses generados por el crédito, se capitalizan formando un adeudo mucho mayor al que se tenía originalmente.
2. El tiempo para pagar es de aproximadamente de 8 a 10 años, los cuales se dedicaran a generar y producir ingresos solo para cumplir con sus obligaciones.

3. El deudor tendra que estar preparado para afrontar los retos que le depare el futuro, por lo que tendra que estar consiente de que se requiere de mucha mayor preparaci3n para salir adelante

4. Una reestructuraci3n de pasivos, se vera afectada si el pa3s presenta una turbulencia financiera y se eleven las tasas de interes, por lo que el ciclo econ3mico se vera presente una vez m3s y el deudor con ello, caer3 de nueva cuenta en las carteras vencidas.

5. "Una negociaci3n a largo plazo puede ser sumamente costosa, ya que el crecimiento del pasivo puede no ser paralelo al ingreso del deudor ocasionando que la deuda crezca en forma desproporcionada y que los ingresos del deudor quiz3s nunca alcancen a pagar." (9)

6. Es 3til para los deudores, pero no es una soluci3n de fondo, al no garantizar la solvencia de los deudores.

7. Puede venir un sobre endeudamiento de las empresas en sus cuentas por pagar.

Para el acreedor:

1. Se requiere de un equilibrio entre captaci3n y colocaci3n, en caso contrario corren el riesgo de no estar cubiertas por los dep3sitos recibidos o no tener suficiente disponibilidad para contratar y recontratar los cr3ditos otorgados.

2. Existe el riesgo de insolvencia por parte de los deudores.

3. Aumento de los gastos operativos y de promoci3n.

Para los deudores que se ubican en el renglón de las carteras vencidas, uno de los principales problemas que enfrentan, es el de planear y estructurar de la mejor manera posible una negociación, que tome en cuenta los factores internos y externos específicos de cada deudor.

La planeación es algo que debe hacer el deudor antes de efectuar una renegociación financiera, ya que es un proceso de decidir lo que va a hacerse y como se va a realizar, es decir, es una toma de decisión anticipada.

"La planeación es una función primaria de la administración, y es una herramienta indispensable para el deudor, ya que es el proceso por el cual se establecen los objetivos y se integran los recursos para realizar esos objetivos en una forma provechosa. " (1)

Por su parte la planeación estratégica es aquella que se hace en controversia con el medio ambiente, es por ello que en una economía variable, el deudor debe considerar los posibles problemas o efectos que pudiera tener en un futuro, sobre todo en los factores externos que le puedan dar fuerza o limitarlo para poder cumplir con sus obligaciones.

Este tipo de planeación no pronostica el futuro, pero ayuda a enfrentarlo con efectividad y permite tomar las decisiones más acertadas.

En estos momentos tan difíciles de afrontar, es indispensable que se haga uso de todos aquellos instrumentos que se tienen al alcance de cada uno de los involucrados en el problema de las carteras vencidas, ya que es la única forma de que se planteen soluciones nuevas, que permitan dar termino a este conflicto desde su origen.

(1) Terry, George. *Principios de administración.* p.194.

CAPITULO 4

PLANEACION ESTRATEGICA DE UNA REESTRUCTURACION FINANCIERA

4.1. PROYECCION OPERATIVA.

Para una reestructuración de pasivos, se requiere de analizar y de seguir un proceso, que permita finalizar con una buena renegociación y que esta a su vez ayude a solucionar el problema de las carteras vencidas.

El esquema operativo de una reestructuración, es el siguiente: Ver figura No. 4.

1. Formulación del escenario de referencia a nivel macro.

El deudor debe realizar una reflexión y análisis que le permitan identificar los principales hechos, sociales, políticos y económicos, que se ven involucrados directamente con el problema de la renegociación de su crédito.

Este escenario a nivel macro, implica conocer los principales acontecimientos que se presentan en el ámbito internacional, ya que estos repercuten en el comportamiento económico nacional.

Un factor a considerar, son las crisis económicas, como la que atraviesa en la actualidad el país, " ya que estas son como un río turbulento que arrastra arboles, troncos, piedras y todo lo que se encuentre a su paso, provocando una desalineación de precios en toda la economía y una considerable fuga de capitales. "(2)

Otro de los factores macroeconomicos, que afecta severamente a las personas que cuentan con créditos que le fueron otorgados por la banca o a través de las uniones de crédito, es el de la inflación.

(2) García Cancoco, Luis B. *Curso Reestructuración de créditos*. Instituto mexicano de contadores públicos.

Una consecuencia que provoca este fenómeno, es que trae consigo, un desajuste económico, la pérdida del valor del dinero y un aumento de los bienes existentes en el mercado, manifestando desconfianza e incertidumbre en la economía nacional.

El conocer los factores macroeconomicos, del entorno que rodea a los deudores, es fundamental ya que de ellos depende en gran medida, que las perspectivas de una reestructuración sean favorables para las partes involucradas.

2. Desarrollo del escenario de la empresa nivel micro

Este tipo de contingencias, se presentan internamente en las organizaciones y son mucho más fáciles de apreciar ya que en la actualidad presentan una problemática habitual.

Entre los principales problemas que enfrentan las micro y pequeñas empresas. se encuentran la falta de liquidez, ya que esta agrava más la situación del deudor, al no poder cubrir sus deudas, atrazandolo en sus pagos y llevandolo a caer en el rubro de las carteras vencidas.

Otra de las dificultades, es la baja de producción, ocasionada por el aumento constante de precios y por la falta de inversión a este sector, que entre otras consecuencias origina una disminución del margen de utilidad.

Uno de los principales problemas que tendra que analizar el deudor, para poder renovar su crédito, es un diagnostico minucioso de como esta su empresa, detectando la situación actual por la que atraviesa desde un punto de vista objetivo.

Un factor que se debe analizar es, la capacidad presente y futura que tiene el deudor para generar ingresos, que le permitan solucionar cualquier eventualidad que se le pueda originar.

3. Definir la estrategia de implementación.

El deudor para llegar a reestructurar su pasivo tendrá que definir y delinear perfectamente, cada uno de los factores específicos del crédito, entre los que se encuentran los siguientes:

a) Monto a reestructurar.

Este aspecto representa una difícil situación de aceptar por parte del acreditado, ya que tendrá que analizar el adeudo original, intereses acumulados, normales y moratorios, tasas de interés pactadas, así como cada una de las cláusulas que comprenden el contrato del crédito y llegar a la conclusión de la cantidad actual del crédito que tendrá que reestructurar.

b) Momento idóneo a efectuarse.

Tendrá que ser cuando las situaciones prevalentes en los mercados financieros presenten perspectivas de mejora y tomen en consideración la actual situación de las carteras vencidas, integrándose a los programas de apoyo por parte de las instituciones acreedoras y del gobierno federal que permitan que el deudor tenga un panorama favorable para la renegociación.

c) Expectativas de éxito.

Es la viabilidad de obtener la aprobación de la reestructura por parte de los acreedores, conociendo su actitud y su posición de negociación que permitan lograrla.

4. Análisis y evaluación de los efectos en la empresa.

Son las principales consecuencias que repercuten en el futuro del deudor por haber pactado una buena o mala reestructura, manteniendo esta carga hasta ver liquidado el crédito.

5. Reestructuración.

Consiste en elaborar un nuevo calendario de pagos, modificando condiciones originalmente concertadas entre deudor y acreedor, generando un beneficio mutuo.

Esquema Técnico de la Reestructuración

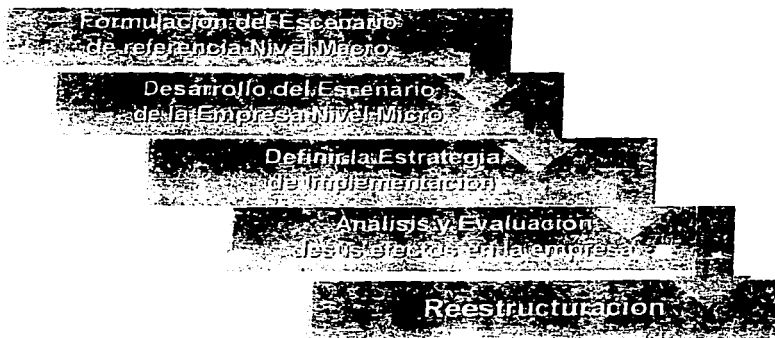


Figura N°. 4.

4.2. SELECCION DEL ESQUEMA ADECUADO DE REESTRUCTURACION.

Un esquema de reestructuración de un pasivo, es aquel que ofrece una solución al problema financiero de los deudores, tomando en cuenta sus necesidades actuales y futuras, permitiéndole cubrir su adeudo y seguir manteniendo un nivel adecuado de producción y liquidez.

Los esquemas de reestructura más comunes que se practican en la actualidad y los que el deudor tendrá que analizar, son los siguientes:

1. Canje de pasivos de corto a largo plazo.

Es reformar el convenio anterior, que tenía el deudor con las instituciones financieras, formalizando un nuevo contrato, pero con un plazo mayor al anterior.

En la selección de este esquema para el acreditado, el tiempo juega un papel muy importante, ya que se considera que a lo largo de este plazo se podrá alcanzar un nivel estable en su economía, permitiéndole liquidar sus obligaciones.

Ante la situación actual el cambio de pasivos de corto a largo plazo, ha sido al que más han recurrido los deudores, ya que para ellos significa un alivio inmediato ante la crisis económica por la que atraviesa el país.

2. Canje de deuda por capital.

Existen diferentes modalidades (swaps, bonos cupón cero), que consisten esencialmente en la compra con descuento por parte de un inversionista privado de los pasivos en moneda

extranjera del sector público y de las empresas privadas. Con estas operaciones los compradores se convierten en socios de las empresas endeudadas. Las transacciones se efectúan al valor que la deuda del país de que se trata tenga en el mercado secundario.

3. Amortización de pasivos.

La elección de un buen método de amortización, por parte del deudor, debe estar a corde a su nivel de ingresos, ya que esta representara un costo financiero durante el convenio establecido.

Un tipo de amortización, es aquel que se da en forma constante, en el que divide el monto del crédito entre el total de pagos, obteniendo de esta forma abonos a capital iguales hasta ver consumado el crédito.

Otro tipo de amortización, es el que se da en forma creciente, cuya característica principal es que se aplica el valor presente en todas las amortizaciones hasta saldar el crédito.

4. Aumento de capital a través de terceros.

" Este termino significa incorporar nuevos inversionistas dentro de la estructura accionaria original, sean personas físicas o morales. El objetivo de la sociedad es fundamentalmente, tener beneficios estratégicos, que a la vez den un fortalecimiento en las áreas medulares de la empresa, compartiendo los riesgos financieros con los anteriores inversionistas.

El objetivo estratégico, puede ser puramente financiero, es decir, que se requerirá de capital, para lograr los objetivos organizacionales.

(3) Haimo Levy, Luis. *Reestructuración Integral de empresas.* p.

Para el deudor la incorporación de capital fresco fortalecerá el capital de su empresa de forma temporal, hasta ver liquidado su pasivo.

Cuando la empresa recibe nuevo capital temporal, obtiene varios e importantes beneficios financieros, en los que se puede encontrar las dos siguientes opciones:

a) La sustitución de pasivos por las nuevas aportaciones.

b) Capitalización de los pasivos de la empresa.

En ambos casos se dejan de pagar los intereses de la deuda financiera de la empresa, ocasionando que el costo financiero desaparezca. " (4)

5. Emisión de acciones.

La empresa emiten nuevas acciones, que son vendidas entre otros inversionistas, que pueden tener relaciones de amistad, de familia o de negocios con los accionistas. Este tipo de acciones no pasan por la bolsa mexicana de valores y pueden o no ser promovidas por una casa de bolsa.

La empresa emisora recibe los recursos que requiere por la venta de nuevas acciones entre los nuevos accionistas, siempre que se trate de una oferta primaria de acciones.

Cada uno de estos esquemas, representan una alternativa para los deudores ante el grave problema que enfrentan de ver que día con día, el crédito que convinieron con las instituciones

(4) Haimc Levy, Luis. *Reestructuración integral de empresas.* p.59

acreedoras, se ve incrementado drásticamente, por lo consiguiente representa una deuda difícil de pagar.

En la actualidad la mayoría de los deudores que enfrentan el problema de las carteras vencidas, en su mayoría son personas físicas o morales que conforman el sector productivo de las micro y pequeñas empresas, por lo cual no tienen acceso, o no se practican algunos de estos esquemas.

Sin embargo, no sólo es obligación de las instituciones financieras o del gobierno federal el de buscar una solución que de fin al problema de los deudores, sino que el deudor debe proponer, plantear y sugerir nuevos esquemas, que le ayuden a salir abante del problema que le ofrece su crédito.

El esquema que por las circunstancias que refleja el entorno de los deudores y por las estadísticas de aquellos que ya han reestructurado, el más adecuado en estos momentos, es el de canje de pasivos de corto a largo plazo, debido a que en su mayoría se enfrentan a un problema de liquidez inmediato.

4.3. SUGERENCIA DE UNA ALTERNATIVA MAS VIABLE.

Hasta antes de 1994, las instituciones financieras por sus altas utilidades que generaban, eran consideradas como el sector más lucrativo del país, en el que los bancos ocupaban el primer sitio en este aspecto.

A través de sus operaciones activas, principalmente el otorgamiento de créditos, es como obtenían su principal fuente de ingresos, ya que se cobraba y se cobra una excesiva carga financiera a los deudores.

Esta aptitud representa un diferencial enorme entre lo que recibe un inversionista o ahorrador por su dinero y lo que pagan los acreditados por el crédito que les fue otorgado.

Por otra parte los deudores en su mayoría, han mantenido una conducta de obtener un crédito, sin importarle las consecuencias que esto origina, es decir, lo hacen sin una planeación, que los lleve a utilizar de mejor manera posible el capital obtenido.

Ante esta situación, tanto personas físicas y morales que han obtenido un crédito, enfrentan una problemática, de liquidar amortizaciones e intereses periódicamente, que ante tal ritmo e incremento del costo financiero, terminan en caer en el sector de deudores que no pueden liquidar su pasivo.

En la actualidad los deudores, han conformado asociaciones que van en contra de lo que las instituciones acreedoras pretenden cobrarles, adquiriendo medidas extremas del no pago.

La autoridad interviene, cuando el problema entre el deudor y acreedor obtienen dimensiones que están fuera de su alcance, esta es el gobierno federal, que adquiere una tarea de mediar el conflicto y llegar a una solución.

Tal panorama, es la base para plantear, una alternativa que permita solucionar el problema de las carteras vencidas de una manera mas profunda.

Para que cualquier alternativa existente o sugerida pueda cumplir con sus objetivos propuestos, es necesario que se erradiquen aquellas malas costumbres que por años han presentado los acreedores, los deudores y el gobierno adquiriendo una posición de seriedad y compromiso que les permita a cada uno de estos solucionar su problema y por consecuencia el de las carteras vencidas.

La alternativa para el problema que enfrenta el sistema financiero, debido el elevado crecimiento de las carteras vencidas. Se proponen las siguientes medidas para cada uno de los involucrados:

**MEDIDAS A CONSIDERAR
POR PARTE DEL**

GOBIERNO

- Eliminar el 2% s/nominas
- Control de precios
- Aplicar leyes que castiguen la usura

INST. FINANCIERAS

- Asesorías financieras
- Manejo especial de intereses
- Tasas fijas de interés

DEUDORES

- Compromiso con la sociedad

El esquema anterior, pone a consideración, algunas medidas que favorecerán a reactivar la economía del país y que el flujo de efectivo circule normalmente.

1. Medidas por parte del gobierno.

a) Eliminar el impuesto del 2% sobre nominas que pagan las empresas mensualmente, ya que es uno de los egresos considerado entre los más injustos, lo que permitirá que las organizaciones destinen estos recursos a incrementar su producción y a generar mejores ingresos.

b) Mantener un control en el precio de los productos existentes en el mercado que permitan que tanto personas físicas como morales, puedan consumir cantidades habituales que requiere para que su planta productiva trabaje normalmente y que el poder de compra no sea afectado, ante los aumentos constantes de precios.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

c) Aplicar leyes que castiguen la usura. La figura de la usura esta en la obtención de ventajas económicas desmedidas, y con ello, a través de ciertos medios que consisten en contratos y convenios con estipulación de réditos o lucros superiores a los usuales en el mercado.

Los delitos de usura se encuentran tipificados dentro de los tipos de fraude, marcados en los artículos 386 y 387 del código penal federal.

El fundamento para esta medida, es que las instituciones acreedoras, principalmente los bancos, desde hace mucho tiempo han aprovechado su posición de una entidad con recursos monetarios, para abusar de personas que requieren de un financiamiento o cobrarles exesivos costos financieros a aquellos que cuentan con un crédito.

2. Medidas por parte de las instituciones financieras.

a) Brindar asesorías profesionales a los deudores, que les permita ubicar claramente su situación actual del compromiso contraído con estas organizaciones.

b) Manejo especial de intereses. Este tipo de aplicación consistirá, en reestructurar su pasivo pero sin capitalizar los intereses, ya que los créditos por parte de los deudores han alcanzado cantidades impagables, debido a que el principal se incrementa cuando los intereses se capitalizan, esta propuesta tiene como principal objetivo, el que las personas involucradas en el conflicto de las carteras vencidas, pagando lo justo por parte del deudor y que el acreedor recupere su capital con un margen de utilidad acorde a la situación del país.

La mecánica de funcionamiento de este proyecto, consistirá en tener dos cuentas por parte del deudor, la primera incluirá al capital más los intereses que este vaya generando, la segunda

estará integrada por los intereses vencidos, moratorios menos el margen de reducción del 30% que se maneja en los programas de apoyo.

El reestructurar por parte del deudor, implicara el manejo por separado de las cuentas, y sus pagos serán de acuerdo al mecanismo de reestructuración elegido (tradicional, valor presente o udi's), es decir, que de cada una de las mensualidades que haga el acreditado, se amortizarán las cuentas de una manera proporcional.

Con esto se conseguirá, que se generen intereses sobre el adeudo original y no intereses sobre intereses, de tal manera que el deudor no considere al crédito como impagable, sino que acepte las condiciones que presenta su entorno económico.

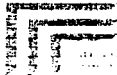
c) Que se establezcan tasas fijas de interés para los deudores que se encuentran dentro de las carteras vencidas, y estos puedan planear sus pagos futuros, de acuerdo a las exigencias que presenta su nueva obligación.

3. Medidas por parte de los deudores.

Más que una medida, es un compromiso con la sociedad, con el gobierno y con las instituciones acreedoras, de afrontar con una verdadera actitud positiva de cumplir con cada una de sus obligaciones, ya que es un eslabón importante para que el problema de las carteras vencidas se erradique totalmente y se ofrezcan nuevos caminos al crecimiento y desarrollo del país.

CAPITULO 5

CASO PRACTICO



***REESTRUCTURACION DE
PASIVOS***

" GRUPO TORRES "





México, D.F. a 11 de Septiembre de 1996.

A quien corresponda:

Leopoldo Torres Aguilar, Administrador Unico de Grupo Torres, por medio de la presente, autorizo al C. Hernández González Octavio y a la C. Solano Urbán Ma. Luisa, para que hagan uso del paquete de Reestructuración de Pasivos, que se presento a la U.C.I.C. (Unión de Crédito para Industria y la Construcción), para fines didácticos de su trabajo de tesis profesional y todos aquellos tramites que juzguen pertinentes para dicho fin.

Sin más por el momento me despido de usted, quedando como siempre su seguro servidor.


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ADMINISTRADOR UNICO

1.- ANTECEDENTES DE LA EMPRESA

Nombre de la empresa: " Grupo Torres "

Persona a reestructurar: Leopoldo Torres Aguilar

Giro:

Compra venta de bienes inmuebles, así como todo lo relacionado a materiales para la construcción y ofrece el servicio de fletes.

Objetivo social:

Construir y comprar casas habitación de lujo y de interés social, para abastecer la demanda del mercado, considerando sus necesidades y posibilidades de pago a cordes a su clase social.

Abastece todo lo relacionado a materiales para la construcción a negocios pequeños del mismo giro.

Ofrece el servicio de fletes a la comunidad en general, que requiera de este medio de transporte.

Ubicación:



Dirección y administración:

Leopoldo Torres Aguilar
Jaime Torres Rodríguez
Emilio Hernández Hernández
Victor Peñafiel Colunga
Enrique A. Solares Dorantes

Gerente General
Arquitecto
Superintendente
Proyectos
Contabilidad y finanzas

Principales clientes:

Infonavit

Principales proveedores:

Nombre

Cemex, S.A. de C.V.
Cal Marfil S.A. de C.V.
Mármoles Toguz S.A. de C.V.
Grupo Collado S.A. de C.V.
Ma. Isabel Tres Palacios.

Materia prima

Cemento y mortero
Cal Hidratada
Recubrimientos .
Acero
Tabicón y ladrillo

Relaciones bancarias y financieras:

Unión de Crédito para la Industria y la Construcción S.A. de C.V.
Banca Cremi S.A.
Banamex S.A.
Inverlat S.A.

Planta y Equipo:

Para realizar todas sus operaciones en este momento cuenta con:

* Condominio horizontal de 43 casas habitación de lujo, con un 60% de terminación, ubicadas en calle del tesoro s/n. Fracc. " Villas de la Joya ", Guadalupe Victoria, Municipio de Ecatepec de Morelos, Edo. de Méx.

* Local de distribución de materiales para la construcción, ubicado en Abundio Gómez N°. 16, Col. Ahuizotla, Naucalpan de Juárez, Edo. de Méx.

* Para el servicio de fletes se cuenta con:

Tres trailers con capacidad de 40 ton. cada uno

Dos camiones de volteo

Dos camionetas para zonas cercanas.

2. Características del crédito.

a) Destino:

Construcción del condominio horizontal de 43 casa habitación " Villas de la Joya ".

b) Crédito:

El 01 de Julio de 1994, se otorgo por parte de la UCIC S.A. de C.V., dos créditos con las siguientes características:

Monto	Tipo de crédito	Vencimiento
1. \$2'500,000.00	Habilitación o Avío	22 de Febrero de 1996
2. \$2'000,000.00	Tarjeta empresarial	21 de Julio de 1996

Garantías:

Hipoteca sobre el terreno ubicado en calle de Platón S/N, Col. Guadalupe Victoria, Ecatepec, Estado de México, así como la construcción de 43 casas que en este terreno se construyan por un monto de \$3'828,000.00 de fecha 07 de Diciembre de 1994 realizado por el ingeniero Raúl Castillo B. e hipoteca sobre el inmueble en la calle de Ocaso lote 43, manzana 8, Col. Estrella del Oriente, en Ecatepec de Morelos, Estado de México, por un monto de \$1'256,000.00 según avalúo del Banco Nacional de Comercio Interior de fecha 08 de Diciembre de 1994.

c) Situación de la empresa:

Actualmente el Fracc. " Villas de la Joya ", se encuentra en una terminación que equivale al 60%, debido a que la crisis económica de 1994, trajo con sígo innumerables incrementos en los materiales que se requieren para su terminación, es por ello que no se ha visto concluido el proyecto, afectando en general el giro de la construcción y venta de casas.

d) Reestructuración:

El 26 de Abril de 1996 la UCIC S.A. de C.V. envió una carta al Sr. Leopoldo Torres Aguilar, informando que es necesario que sus créditos los ponga al corriente en el pago de intereses y capital, o bien en caso de que no sea posible pagar la totalidad, podrá negociar con dicha institución el pago de una parte de los mismos, siendo posible capitalizar la diferencia y reestructurar nuevamente el importe de su adeudo, según como justifique su situación.

Como respuesta el Sr. Leopoldo Torres Aguilar, en una plática con el contador de la UCIC S.A. de C.V. Carlos Ahedo, llegan a un acuerdo de reestructurar sus adeudos y a solicitar un nuevo crédito en la brevedad posible, que permitirá concluir el Fracc. " Villas de la Joya " , dicha propuesta será incondicionalmente apoyada ante NAFIN por el contador Carlos Ahedo.

El monto del nuevo crédito será de \$4'431'239.00, dicha cantidad equivale al 40% restante para la terminación del fraccionamiento, el cual se proyecta que se recibirá el 01 de Julio de 1996.

Se pretende que la reestructuración del pasivo concluya el día último del mes de Junio.

La reestructura más acorde a las necesidades del Sr. Leopoldo Torres Aguilar, será a un plazo de siete años.

Partiendo de un saldo inicial de \$7'911,883.00 hasta el mes de Abril de 1996.

La alternativa de reestructuración del pasivo, será a través del método tradicional.

Considerando un periodo de gracia de seis meses, es decir, se empezarán a pagar amortizaciones, así como los intereses a partir de 1987.

Para efectos de los ingresos se tomaran como base la demanda actual que tiene el fraccionamiento " Villas de la Joya".

Dichos ingresos serán a través de los enganches de las casas y de las mensualidades que se vayan generando, así como de ventas al contado.

RELACION DE DOCUMENTACION PARA EL ANALISIS DE LA REESTRUCTURACION Y AMPLIACION DE CREDITO.

Obra: Condominio horizontal " Villas de la Joya " 43 casa solas.

Ubicación: Calle del tesoro s/n, Col. Guadalupe Victoria, La Joya, Municipio de Ecatepec de Morelos, Edo. de Méx.

Propiedad: Leopoldo Torres Aguilar

- 1.- Oficio de solicitud de reestructuración del crédito.
- 2.- Avalúo bancario de una casa tipo.
- 3.- Avalúo general, de acuerdo a avalúo casa tipo.
- 4.- Avalúo del edificio en garantía, ubicado en Calle Ocaso esquina Calle Noche, lote 42, Col. Estrella de oriente, Municipio de Ecatepec de Morelos.
- 5.- Cuestionario de información actualizada.
- 6.- Formato de reestructuración de pasivos.
- 7.- Formato único de solicitud de descuento de Aseguradora Hidalgo.
- 8.- Copia de la declaración anual 1994 y 1995.
- 9.- Relación patrimonial del deudor (Leopoldo Torres Aguilar), copia de identificación, acta de nacimiento y acta de matrimonio.
- 10.- Relación patrimonial del aval (Luz María Rodríguez Palmeros). copia de identificación.
- 11.- Estados financieros anuales 1994 y 1995, con analíticas.
- 12.- Estados financieros parciales 1996.
- 13.- Estados financieros proyectados, balance general, estado de resultados, estado

de origen y aplicación de recursos por la vigencia del crédito.

- 14.- Flujo de caja por la vigencia del crédito.
- 15.- Programas de ventas.
- 16.- Elaboración de las proyecciones y tabla de amortización.
- 17.- Proyecto de inversión;
 - Oficio indicando la situación del proyecto, avance de obra, comercialización, cambios en la oferta y la demanda.
 - Planes de financiamiento a 7 y 10 años solicitado a la UCIC, S.A. de C.V.
 - Planes de ventas por la empresa " Aco Mi Alcancia ".
- 18.- Comparación del proyecto inicial con el proyecto actual.
- 19.- Presupuesto actualizado de casa tipo.
- 20.- Presupuesto de obra faltante por ejecutar en edificación.
- 21.- Presupuesto de obra faltante por ejecutar en la urbanización.
- 22.- Programa de ejecución de obra.

ATENTAMENTE



Leopoldo Torres Aguilar

DIVISION CREDITO HIPOTECARIO

**AVALUO NO. 20,247
RAGC-0888173**

**BANCO INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO
FINANCIERO INVERLAT.**

**VALUADOR: ARQ. ROCELIO ISARRA CHEAVARRIA.
REG. CNE NO. 1017**

I. ANTECEDENTES.

**Solicitante del avalúo:
Domicilio:**

**SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR
Av. Ferrocarriles Nacionales No.39
Col. Ahuizotla**

**Fecha del avalúo:
Inmueble que se valúa:
Régimen propiedad:
Propietario
Domicilio:**

**Naucaalpan, Edo de México.
29 de Agosto de 1995
Casa habitación unifamiliar en conjunto residencial
Privata.**

**SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR
Av. Ferrocarriles Nacionales No.39
Col. Ahuizotla
Naucaalpan, Edo de México
Valor comercial**

Propósito del avalúo:

Ubicación del inmueble:

**CALLE DEL TESORO S/N CASA NO.20
FRACC. VILLAS DE LA JOYA, GPE. VICTORIA
MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS
EDO DE MEXICO.**

Clave catastral:

(094-051-064-80-0000)

II. CARACTERISTICAS URBANAS

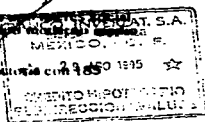
**Clasificación de la zona:
Tipo de construcción:**

**Habitacional de tercer orden.
Edificios plurifamiliares de 5 niveles
y casas habitación de 1 y 2 niveles.**

**Índice de saturación en la zona:
Población:
Contaminación ambiental:**

**70% construido
Normal Clase ME/ME y ME/BA.
Zona Noroeste suburbana: No Satisfactoria con 9.85
Puntos Inseca**

[Handwritten signature]



Uso de suelo: Habitacional plurifamiliar
Vías de acceso: Vialidad primaria: Vía José López Portillo
 Vialidad secundaria: Calle V. Carranza, Calle Aristóteles,
 Calle Plátan.
Servicios públicos y equip. urbano: Completos: Pavimento de asfalto, guarderías
 y banquetas de concreto armado, agua potable,
 energía eléctrica, drenaje, alumbrado público,
 transporte público.

III. TERRENO

Medidas y colindancias del terreno:

Norte 16.00mts. con Casa No.19

Sur 16.00mts. con Casa No.21

Oriente 5.30mts. con Casa No.23
 y en l.62 con Casa No.22

Poniente 7.00mts. con la Privada
 del Fraccionamiento.

Superficie terreno: 112.00m².

Topografía y configuración:
Características panorámicas:

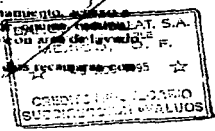
Terreno plano de forma regular
 las propias de un fraccionamiento habitacional
 moderno de nivel residencial
 200 habitantes por hectárea
 Baja 1.5 V.A.T.
 Las propias del fraccionamiento residencial

Densidad habitacional.
Intensidad de construcción:
Servidumbres y restricciones:

IV. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

Uso actual:

Casa habitación de dos niveles:
 Planta baja: Lugar para estacionamiento, entrada
 a la casa, vestíbulo, sala, comedor, cocina, baño, estudio, patio de servicio con zona de lavado
 y jardín interior y exterior.
 Planta alta: Escalera de acceso, dos recámaras con
 dos baños con vestidor.



[Handwritten signature]

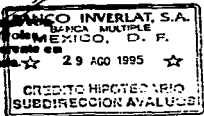
Tipo de construcción:	Un solo tipo
Calidad de construcción:	Mediana buena
Clasificación:	Casa habitativa seculares tipo residencial
Número de niveles:	Dos
Edad de la construcción:	Menos de un año
Vida útil remanente:	70 años
Estado de conservación:	Buena, es construcción reciente.
Cantidad del proyecto:	Adecuado
Unidades habitables:	Una-La casa.

V. ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

A. Obra negra o gruesa.

Cimentación:	Losa de cimentación de concreto armado y contrarribas de concreto armado.
Estructuras:	Muros de cara con refuerzos de castillos, cadenas y traves de concreto armado.
Marcos:	Tabiques de barro cocido.
Entrepisos:	Losa plana de concreto armado
Techos:	Losa en losa de concreto armado impermeabilizada y acabada con ladrillo de barro aporoso, enchabado y pintado con terra cota.
Azotes:	De bloch de cemento macizo, acabado aparente con casillas y cadenas aporosas.
Barridas:	Yeso en muros interiores y de mezcla en exterior
Apilados:	Tirol planchado y pasta.
Plafones:	De yeso con tirol
Lambrines:	Plafones laminados con molduras de yeso
Pisos:	Parquet de marmol con cenefas.
	Firmes de concreto con acabado de granos de marmol cepillados.
Zoclos:	Plaza y parquet de marmol, alfombra.
Pintura:	Parquet de marmol
Recubrimientos especiales:	Vitrific, esmalte, barniz y laca.
	Marmoles en pisos y lambrines, losas y granos de marmol, pastas decorativas en lucas en cielos, alfombra, ladrillo aporoso en techos inclinados, granito en fachada.

Hulla

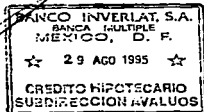


Escalera:	Rampa de concreto armado, escalones recubiertos con mármol, con barandales de aluminio duranodil.
Carpintería:	De madera de pino y chapas de caoba, closets y puertas con molduras y ebanisterías.
Instalaciones hidráulicas:	Ocultas y completas con tubería de cobre y bajadas de aguas negras con P.V.C. Módulos sanitarios: De bajo de colores, la instalación sanitaria está dividida en aguas negras y aguas jabonosas y pluviales.
Instalaciones eléctricas:	Completas y ocultas. Iluminación profusa, accesorios de buena calidad con bases directas e indirectas, arbotantes, reflectores, plafones luminosos.
Puertas y vestantería:	Perfiles reforzados de aluminio duranodil.
Vidriería:	Cristal filtrado, bronce de 6mm. Prismáticos de block de vidrio en fachada.
Cerrajería:	Buena calidad acilimp latonado-bronce viejo y chapas de seguridad en accesos.
Fachadas:	Con volados y volutas, grabado grandes sobre aplastados de mezcla, prismáticos de block de vidrio.
Instalaciones especiales:	Interfona, teléfono, calentador solar, tanque estacionario, molduras artísticas en aplastados de yeso, nichos de ornamentación, cinchas de usos múltiples (comun), salón de juntas o reuniones (comun), vigilancia las 24.00hrs (comun), tanque elevado y cisterna 85m ³ (comun), riego de aguas tratadas, doble drenaje (pluviales y negras), planta de tratamiento de aguas (comun).

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.

Se realizó una investigación del mercado inmobiliario de la zona para conocer los valores del terreno y la construcción, así mismo se tomó como criterio valuatorio el método físico y el método por rentabilidad.

[Firma manuscrita]



VII. VALOR FISICO

A.- Del terreno.

Valor de calle: N\$600.00/m2

FRACC.	SUPERF.	V.UNIT.	COEF.	MOTIVO	V.RESULT.	V. TERRENO
20	112.00	N\$600.00	1.0	Integro	N\$600.00	N\$ 67,200.00
Valor del terreno:						N\$ 67,200.00

B.- De las construcciones

TIPO	SUPERF.	V.R.N.	DEMTO.	V.N.R.	V. CONSTRUCC.
Unico	114.00	N\$ 2,880.00	1.0	N\$ 2,880.00	N\$ 328,320.00

Instalaciones especiales y bienes comunes del Conjunto Residencial:
20% del valor de las construcciones privadas **N\$ 65,664.00**

Valor construcciones: **N\$ 393,984.00**
VALOR FISICO: N\$ 461,184.00

VIII. VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS.

Casa habitacion residencial de 114.00m2 a N\$38.33/m2 de renta mensual.

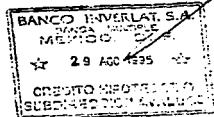
Renta bruta mensual estimada, cerrada a	N\$	4,370.00
Importe de deducciones 30%		1,311.00
Renta mensual		3,059.00
Renta anual		36,708.00

Capitalizando la renta anual al 8%.

VALOR DE CAPITALIZACION: N\$ 458,850.00

IX. RESUMEN.

Valor Físico
 Valor de Capitalización de Rentas.



N\$ 461,184.00
N\$ 458,850.00

[Handwritten signature]

X. -CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION.

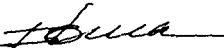
El valor comercial se obtuvo efectuando un promedio directo 50/50 de los valores resultantes.

XI. CONCLUSION

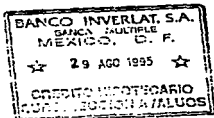
VALOR COMERCIAL cerrado a **NS. 460,000.00**
(CUATROCIENTOS SESENTA MIL NUEVOS PESOS 00/100 M.N.)

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día 29 de Agosto de 1995

Valuador:


Arq. Rogelio Ibarra Chavarria.
Reg. CNB 1017-Ear94 - Dic 96
Reg. I. DDF. V0269
Reg. IGECEM-9404-0289
P.V.E. BANCO INVERLAT-V274
Cedula Profesional: 1521A4.

**BANCO INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
GRUPO FINANCIERO INVERLAT**



3.- AVALUO GENERAL DEL CONJUNTO " VILLAS DE LA JOYA "

**ANEXO SEGUN AVALUO No 20247 RAOR-6885173
BANCO HYPERLAT S. A.**

I.- ANTECEDENTES.

MOTIVO DELAVALUO:	VALOR COMERCIAL.
PERITO VALUADOR:	ARQ. JAIME GALVAN BANDA.
REGISTRO :	PERITO No. RT. 490 FOJAS 56 VOL. II CED. PROF. 5766.
SOLICITANTE DEL AVALUO:	SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.
DOMICILIO:	AV. FERROCARRILES NACIONALES No 39 COL. AHUIZOTLA. NAUCALPAN, EDO DE MEXICO.
INMUEBLE QUE SE VALUA:	CONDOMINIO HORIZONTAL " VILLAS DE LA JOYA "
REGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA.
PROPIETARIO:	SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.
DOMICILIO:	AV. FERROCARRILES NACIONALES No 39 COL. AHUIZOTLA. NAUCALPAN, EDO DE MEXICO.
PROPOSITO DEL AVALUO:	VALOR COMERCIAL.
UBICACION DEL INMUEBLE:	CALLE DEL TESORO S/N COL. GUADALUPE VICTORIA MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS EDO. DE MEXICO.
CLAVE CATASTRAL:	094 - 081 - 060 - 80 - 00000

ANEXO I (1ª ETAPA)

CASA No	% APLICABLE SOBRE AVALUO	AVALUO BANCARIO POR CASA TIPO	VALOR CASA
1	65	460,000.00	299,000.00
2	67	460,000.00	308,200.00
3	83	460,000.00	381,800.00
4	83	460,000.00	381,800.00
5	100	460,000.00	460,000.00
6	100	460,000.00	460,000.00
7	100	460,000.00	460,000.00
8	100	460,000.00	460,000.00
9	95	460,000.00	437,000.00
10	95	460,000.00	437,000.00
11	65	460,000.00	299,000.00
12	87	460,000.00	400,200.00
13	87	460,000.00	400,200.00
14	95	460,000.00	437,000.00
15	95	460,000.00	437,000.00
16	95	460,000.00	437,000.00
17	100	460,000.00	460,000.00
18	100	460,000.00	460,000.00
19	100	460,000.00	460,000.00
20	100	460,000.00	460,000.00
21	100	460,000.00	460,000.00
		SUB TOTAL	\$ 8,705,200.00

ANEXO 2 (2ª ETAPA)

CASA No.	% AVANCE DE OBRA	PRESUP. DE OBRA X CASA T.	AVALUO X AVANCE DE OBRA	AVALUO X M2 DE T. CASA TIPO	M2 DE TERRENO POR CASA	IMPORTE DEL TERRENO	IMPORTE TERRENO Y OBRA
22	32.20	181,940.40	58,693.84	850.00	112.00	95,200.00	153,893.84
23	32.26	181,040.40	58,693.84	850.00	112.00	95,200.00	153,893.84
24	32.26	181,040.00	58,693.84	850.00	112.00	95,200.00	153,893.84
25	28.14	181,040.00	51,197.92	850.00	112.00	95,200.00	146,397.92
26	28.14	181,040.00	51,197.92	850.00	112.00	95,200.00	146,397.92
27	28.14	181,040.00	51,197.92	850.00	112.00	95,200.00	146,397.92
28	13.08	181,040.00	23,797.75	850.00	112.00	95,200.00	118,997.75
29	13.08	181,040.00	23,797.75	850.00	112.00	95,200.00	118,997.75
30	13.08	181,040.00	23,797.75	850.00	112.00	95,200.00	118,997.75
31	13.08	181,040.00	23,797.75	850.00	112.00	95,200.00	118,997.75
32	0	181,040.00	0	850.00	124.93	106,100.50	106,100.50
33	0	181,040.00	0	850.00	160.39	136,331.50	136,331.50
34	0	181,040.00	0	850.00	136.84	116,314.00	116,314.00
35	13.08	181,040.00	23,797.75	850.00	133.96	113,866.00	137,663.75
36	13.08	181,040.00	23,797.75	850.00	131.08	111,418.00	135,215.75
37	16.73	181,040.00	30,438.56	850.00	128.20	108,970.00	139,408.56
38	16.73	181,040.00	30,438.56	850.00	125.32	106,522.00	136,960.56
39	25.63	181,040.00	46,631.22	850.00	122.42	104,057.00	150,688.22
40	25.63	181,040.00	46,631.22	850.00	119.56	101,626.00	148,257.22
41	32.26	181,040.00	58,693.84	850.00	116.69	99,186.50	157,880.34
42	32.26	181,040.00	58,693.84	850.00	113.81	96,738.50	155,432.31
43	32.26	181,040.00	58,693.84	850.00	110.91	94,273.50	152,967.31

SUMAS	802,682.86	2,247,493.50	3,050,176.36
VALOR DE LA CONSTRUCCION		802,682.86	
VALOR DEL TERRENO		2,247,493.50	
	SUB TOTAL	3,050,176.36	

VALOR FISICO

VALOR DE LA CONSTRUCCION ANEXO 1 (1 ° ETAPA)	\$ 8,795,200.00
VALOR DE LA CONSTRUCCION ANEXO 2 (2 ° ETAPA)	\$ 3,050,176.36
VALOR COMERCIAL	\$ 11 845,376.36

(ONCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 36/100 M.N.).

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

MEXICO, D.F., A 13 DE MAYO DE 1996.

ATENTAMENTE


 PERITO VALUADOR
 ARQ. JAIME GALVAN BANDA
 CED. PROF. 5766
 PERITO No. RT 490 FOJAS 58 VOL. II

4.- AVALUO DEL EDIFICIO EN GARANTIA.

I.- ANTECEDENTES

MOTIVO DEL AVALUO: CREDITO
PERITO VALUADOR: ARQ. JAIME GALVAN BANDA
REGISTRO: PERITO No. R.T. 490 FOJAS 56 VOL. II
CED. PROF. 5768
SOLICITANTE: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR
FECHA DEL AVALUO: 08 - MAYO - 1998
INMUEBLE QUE SE VALUA: EDIFICIO DE OFICINAS
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA
No. DE CTA. PREDIAL: 094-38-474-01
No. DE CTA AGUA: -----
UBICACION DEL PREDIO: CALLE NOCHE ESQ. OCASO, LOTE 42, MZ. 8 COL. ESTRELLA DE
ORIENTE. ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: JORGE TORRES RODRIGUEZ

II.- CARÁCTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MIXTA, HABITACIONAL, COMERCIAL DE 3a. CATEGORIA.
POBLACION: NORMAL.
INDICE DE SATURACION: 88 %.
**TIPO DE CONSTRUCCION -
DOMINANTE EN LA CALLE:** CASAS HABITACION Y LOCALES COMERCIALES.
CONTAMINACION AMBIENTAL: NO SATISFACTORIA.
SERVICIOS MUNICIPALES: COMPLETOS.-AGUA POTABLE, ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO
PUBLICO, DRENAJE, PAVIMENTACION, PAVIMENTOS, BANQUETAS
Y GUARNICIONES, LINEA TELEFONICA Y TRANSPORTES.
EQUIPAMIENTO URBANO: COMPLETO
**VIAS DE ACCESO E IMPORTAN-
CIA DE LAS MISMAS.** AV. VALLE DE GUADIANA.

III.- TERRENO

CALLES TRANSVERSALES, LIMITES, Y ORIENTACION:

PREDIO UBICADO SOBRE CALLE NOCHE, ACERA QUE VE AL PONIENTE SEQ. CON CALLE OCASO AL NORTE.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

SEGUN DATOS PROPORCIONADOS.

AL NORTE
AL SUR.
AL ESTE.
AL OESTE.

EN 17.39 M. CON CALLE OCASO.
EN 17.34 M. CON LOTE 41.
EN 7.05 M. CON LOTE 43.
EN 7.05 M. CON CALLE NOCHE.

SUPERFICIE TOTAL.

122.55 M2

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION :

TERRENO DE FORMA REGULAR INTERMEDIO.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS :

A INMUEBLES SIMILARES .

SERVIDUMBRE O RESTRICCIONES.

NINGUNA

USO DE SUELO :

HABITACIONAL.

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO.

USO:

EDIFICIO DE OFICINAS DESARROLLADO EN 4 NIVELES Y CONSTA DE : PLANTA BAJA : ESTACIONAMIENTO PARA 5 AUTOS, VIVIENDA DE CONSERJE CON ESTANCIA, COCINETA, RECAMARA, BANO, Y PATIO DE SERVICIO.
PRIMER PISO: SALON, SANITARIO HOMBRES , MUJERES Y COCINETA.
SEGUNDO PISO: RECEPCION, VESTIBULO, 3 AULAS Y SANITARIOS HOMBRES Y MUJERES.
TERCER PISO: RECEPCION, 2 CUBICULOS, SALA DE JUNTAS, DESCANSO Y PRIVADA, SANITARIO Y COCINETA.

NUMERO DE PISOS.

4 PISOS.

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION.

NUEVO.

CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION:

OFICINAS MODERNAS DE BUENA CALIDAD.

CALIDAD DE PROYECTO.

BUENO.

ESTADO DE CONSERVACION.

NUEVO.

ESCALERAS:	RIAL DE BANCO, LOSETA INTERCERAMIC ESMALTADA MODELOS SELECCIONADOS DE 1ª CALIDAD.
C) CARPINTERIA:	DE CONCRETO ARMADO, ESCALONES FORJADOS Y RECUBRIMIENTO CON LOSETA INTERCERAMIC.
D) INST. SANITARIAS.	PUERTAS DE TAMBOR DE MADERA DE PINO, CON ACABADO DE LACA SEMIMATE DE BUENA CALIDAD.
E) INST. ELECTRICAS.	OCULTAS Y COMPLETAS, DE MATERIALES DE P.V.C. Y COBRE.
F) HERRERIA:	OCULTAS Y COMPLETAS CON ACCESORIOS DE 1ª MARCA LE --- GRAND, LUZ INDIRECTA, DIRECTA DE TIPO FLUORESCENTE E INCANDESCENTE.
G) VIDRIERIA:	CANCELERIA DE ALUMINIO DURANODIK DE 3" Y HERRERIA DE --- PERFILES TUBULARES, EN ACCESOS POR SEGURIDAD DEL EDIFICIO.
H) CERRAJERIA:	CRISTAL DE 6 MM. TIPO REFLECTA Y CRISTAL TIPO TAPIZ EN BAÑOS.
I) FACHADA:	MARCA SCHALAGE DE BUENA CALIDAD Y CERRADURAS PHILLIPS DE SEGURIDAD EN TODOS LOS ACCESOS.
J) INST. ESPECIALES.	DE TIPO MODERNISTA A BASE DE VOLUMENES MACIZOS RECUBRIMIENTOS DE GRANIFLEX Y CANCELERIA DE ALUMINIO DURANODIK CON CRISTAL REFLECTA.
CONSIDERACIONES ADICIONALES:	INSTALACION DE INTERPHONE, CISTERNA DE AGUA Y BOMBA, -- GAS ESTACIONARIO.
CONSIDERACIONES PREVIAS.	NINGUNA.
PROCEDIMIENTO DE VALUACION.	NINGUNA.
	FISICO DIRECTO.
	VI.- AVALUO FISICO.

A) DEL TERRENO.

FACTOR.	SUP. M2.	VALOR UNITARIO	COEF.	VALOR RESULT.	VALOR TOTAL.
TOTAL.	122.55	1,100.00	INTEGRO	1,100.00	134,805.00
				VALOR DEL TERRENO	\$ 134,805.00

B) DE LAS CONSTRUCCIONES.

TIPO	SUP. M2.	VALOR UNITARIO.	DEMTO.	VALOR RESULT.	VALOR TOTAL.
UNICO	466.80	4,750.00	0	4,750.00	2,217,300.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.					2,217,300.00
VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES.					50,000.00
VALOR FISICO TOTAL					2,402,105.00

VII.- CONCLUSIONES


VALOR FISICO TOTAL	2,402,105.00
VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS.	-----
VALOR COMERCIAL.	2,402,105.00

(DOS MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CIENTO CINCO PESOS 00/100 M.N.)

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

MEXICO D.F., A 13 DE MAYO DE 1998.

ATENTAMENTE.


PERITO VALUADOR.
ARQ. JAIME GALVAN BANDA.
CED. PROF. 5766
PERITO No..R. T. 490 FOJAS 56 VOL. II



Unión de Crédito de la Industria
de la Construcción, S.A. de C.V.

ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO

**8.- CUESTIONARIO DE INFORMACION PARA EL ESTABLECIMIENTO
DE LINEAS DE CREDITO.**

R. F. C. TOAL 251115 D18

DATOS DE LA OFICINA			
NOMBRE DEL FUNCIONARIO:	DIA	FECHA: MES	AÑO
DATOS DEL SOLICITANTE			
NOMBRE O RAZON SOCIAL LEOPOLDO TORRES ACUILAR	GRUPO:		
DOMICILIO OFICINA O PLANTA: AV. F.F.C.C. NACIONALES No. 39, COL. AHUIZOTLA, NAUC. DE J. EDO. DE MEXICO.			
TELEFONOS: 5 76 ; 5 76	GIRO O ACTIVIDAD: CONST. Y VENTA DE BIENES INMUEBLES		
HISTORIA:			
FECHA DE CONSTITUCION:	DURACION:	CAPITAL INICIAL:	CAPITAL SOCIAL ACTUAL:
CAPITAL MINIMO:	DÁTOS DE INSCRIPCION EN EL R.P.P. Y C. DE LA CONSTITUCION DE SOCIEDAD:		
	TOMO: _____	VOLUMEN: _____	FOJAS: _____
	NUMERO: _____ FOLIO MERCANTIL: _____		
ACCIONISTAS			
NOMBRE:	NACIONALIDAD:	MONTO:	%
SR. (A)			
SR. (A)			
SR. (A)			
SR. (A)			
SR. (A)			
SR. (A)			
SR. (A)			
SR. (A)			

DIRECCION Y ADMINISTRACION				
NOMBRE		PROFESION	EDAD	
1) SR. (A)	JAI ME TORRES RODRIGUEZ	ARQUITECTO	41	
2) SR. (A)	EMILIO HERNANDEZ HERNANDEZ	ARQUITECTO	43	
3) SR. (A)	VICTOR PERAFIEL COLUNGA	ARQUITECTO	42	
4) SR. (A)	ENRIQUE A. SOLARES DORA	CONTADOR PUBLICO	35	
5) SR. (A)				
EXPERIENCIA RAMO		AÑOS	EXPERIENCIA PUESTO	AÑOS
1).	JAI ME TORRES RODRIGUEZ	17	1). GERENTE	10
2).	EMILIO HERNANDEZ HERNANDEZ	19	2). SUPERINTENDENTE	15
3).	VICTOR PERAFIEL COLUNGA	17	3). PROYECTOS	13
4).	ENRIQUE A. SOLARES DORA.	13	4). CONT. Y FINAN.	12
5).			5).	
SUBSIDIARIAS Y FILIALES				
CASA MATRIZ	PAIS			
FILIALES	ACTIVIDAD	PORC. EN EL CAPITAL		
Dist. de materiales	VENTA DE MATERIALES DE	"		
San Felipe SA de CV.	CONSTRUCCION	95 "		
		"		
		"		
LOCALIZACION				
AREA:	RURAL <input type="checkbox"/>	INDUSTRIAL <input type="checkbox"/>	URBANA <input checked="" type="checkbox"/>	
	DESARROLLO <input type="checkbox"/>			
ZONA PREFERENCIAL	DESENTRALIZADA <input type="checkbox"/> 1	PARQUES INDUSTRIALES <input type="checkbox"/> 2	METRO-POLITANA <input checked="" type="checkbox"/> 3	
SUPERFICIE TERRENO	209.00 M2	SUPERFICIE CONSTRUCCION	1,095.00 M2	
PROPIO <input checked="" type="checkbox"/>	RENTADO <input type="checkbox"/>	A:		
RENDA MENSUAL \$	VENCIMIENTO CONTRATO:			
MOVIMIENTOS DE LA UBICACION EN ESE LUGAR				
EN CASO DE SER PROPIO DATOS DEL R.P.P.:				
VOLUMEN 531, LIBRO 1°, SECCION 1a.				
PARTIDA 594 de FECHA 4 DE FEBRERO DE 1983.				

RECURSOS HUMANOS			
PLANTA TOTAL			
OBREROS DE PLANTA:	EVENTUALES	EMPLEADOS	
TECNICOS: 4	FUNCIONARIOS	EJECUTIVOS	4
SINDICATO:			
CONTRATO:	COLECTIVO:	LEY <input checked="" type="checkbox"/>	INDIVIDUAL <input type="checkbox"/>
FECHA DE REVISION:		FECHA ULTIMO AUMENTO DE SALARIOS:	
MANO DE OBRA ESPECIALIZADA			
	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	%
RELACIONES CON EL PERSONAL Y SINDICATO		PRINCIPALES PRESTACIONES	
BUENAS <input checked="" type="checkbox"/>	MALAS <input type="checkbox"/>	LEY <input type="checkbox"/>	
PRODUCCION			
CAPACIDAD INSTALADA		CAPACIDAD UTILIZADA	
HISTORICA		HISTORICA	
19 UNIDADES		19 %	
19 UNIDADES		19 %	
PROYECTADA		PROYECTADA	
19 96 UNIDADES 43 CASAS HABITACION		19 96 % 100	
19 UNIDADES		19 %	
ACTIVO HIJO:			
POLITICA DE REPOSICION:			
MANTENIMIENTO			
<input type="checkbox"/> CORRECTIVO		<input type="checkbox"/> PREVENTIVO	5% %
TURNOS DE TRABAJO: 8.00 AM. a 5.00 AM.			
DESCRIPCION DE PROCESOS:			
CONTROL DE CALIDAD		ESTADISTICO O DE MUESTREO	
OPERATIVO O DIRECTO <input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>

PROVEEDORES Y MATERIA PRIMA		
NOMBRE DEL PROVEEDOR	MATERIA PRIMAY POCEENCIA	
1. CEMENTOS TOLTECA	CEMENTO Y MORTERO	
2. CEMENTO PORTLAND BCO. DE MEX. SA.	CEMENTO GRIS, BLANCO Y MORTERO	
3. CAL MARFIL	CAL HIDRATADA	
4. NACORRE S.A.	TUBERIA DE COBRE Y CONEXIONES.	
5. MARMOLES TOGUZ SA. DE CV.	RECUBRIMIENTOS DE MARMOL.	
6. CONSTRUCTORA ALGEZ S.A.	LOSAS PREFABRICADAS Y BLOCKS.	
CONDICIONES DE VENTA	PROBLEMAS DE OBTENCION	
1. 30 DIAS CALENDARIO		
2. CONTADO		
3. CONTADO		
4. 15 y 30 DIAS		
5. CONTADO		
6. 30,60 y 90 DIAS.		
VARIACION DE PRECIOS EN EL ULTIMO AÑO 80 _____ %		
TRATAMIENTO QUE SE LE DA AL DESPERDICO O MERMA		
TÉCNOLOGIA Y REGALÍAS		
PROPIA <input checked="" type="checkbox"/>	EXTERNA <input type="checkbox"/>	¿DE QUIEN? <input type="checkbox"/>
REGALIAS POR USO DE MARCA \$ _____		
ASESORIA TECNICA _____	EMPRESA QUE OTORGA EL ASESORAMIENTO: _____	
MERCADO		
PRODUCTOS O SERVICIOS	MERCADO AL QUE SE ORIENTAN	
CONSTRUCCION DE CASA HABITACION	PROFESIONISTAS. FUNCIONARIOS Y	
DEL TIPO DE INTERES MEDIO	COMERCIANTES	
MARCAS: _____		
ULTIMO AUMENTO DE PRECIOS _____ %		
RAZONES: _____		

SERVICIOS FINANCIEROS			
INSTITUCIONES CON LAS QUE OPERA		LÍNEAS ASIGNADAS	
BANAMEX S. A.			
BANCA CREMI		\$ 800,000.00	
OTROS SERVICIOS QUE EMPLEA:			
CREDITOS			
TIPO DE CREDITO		MONTO ORIGINAL:	
FORMA DE PAGO:			
ACREEDOR			
GARANTIA OTORGADA:			
FIANZAS O AVALES:			
PROPIEDADES DE LA EMPRESA			
DESCRIPCION Y DOMICILIO	VALOR APROX. ACT.	SUPERFICIE	DATOS DE INSCRIPCION
EDIFICIO DE PRODUCTO	\$ 3,328,125.00	918.00 M2	RPP.PARTIDA 334
AV.FFCC. NACIONALES No. 39, COL.			VOL.545.LIBRO 1*
AHIZOTLA. NAUC. DE J. EDO. DE MEX			DE FECHA 20 DE ABRIL DE 1983.
PROPIEDADES DE LOS AVALES			
NOMBRE: SRA. LUS MA. RODRIGUEZ PALMEROS.			
DESCRIPCION Y DOMICILIO	VALOR APROX. ACT.	SUPERFICIE	DATOS DE INSCRIPCION
EDIFICIO DE PRODUCTO	\$ 5'392,218.00	1 096,00M2	RPP.VOL.531 LIBRO 1*SECC.1a, PARTIDA
AV.FECC. NACIONALES No. 41, COL.			594. DE FECHA 4 DE FEBRERO DE 1983.
AHIZOTLA.NAUC. DE J. EDO. DE MEX			

¿HAY CONTROL DE PRECIOS?		SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>
PRINCIPALES COMPETIDORES Y PARTICIPACION EN EL MERCADO					
NOMBRES			% DE PARTICIPACION		
EXPECTATIVA DEL MERCADO Y CRECIMIENTO ESPERADO:					
ACTUALMENTE EXISTE UN GRAN DEFICIT DE VIVIENDA, POR LO QUE LA PRODUCCION Y VENTA DE VIVIENDAS TIENE GRAN DEMANDA.					
PRINCIPALES CLIENTES:			TERMINO DE VENTA:		
MERCADO DE ZONA CONURBADA			1. 20 % DE ENGANCHE A SEIS MESES, SALDO UN CREDITO INDIVIDUAL.		
			2. 33.33% DE ENGANCHE A 4 MESES. SALDO UN CREDITO INDIVIDUAL.		
CONTRATO DE OBRAS ACTUALES POR REALIZAR (ANEXAR COPIAS) MENCIONES:					
No. DE CONTRATO	DEPENDENCIA	MONTO	FECHA DE:		GRADO AVANCE
			INICIO	TERMINACION	
S/N	PROPIA	\$ 10'919,994	31-OCT.-1996	60	%
					%
					%
					%
					%
					%
					%
					%
					%
					%
					%
					%

NOMBRE: _____			
DESCRIPCION Y DOMICILIO	VALOR APROX. ACT.	SUPERFICIE	DATOS DE INSCRIPCION

RESUMEN DE ANALISIS
UNION DE CRÉDITO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, S.A. DE C.V.
SOLICITUD DE DESCUENTO A FAVOR DE LA EMPRESA

6.- REESTRUCTURACIÓN DE PASIVOS

1.- DATOS GENERALES

INTERMEDIARIO FINANCIERO:		NOMBRE DEL INTERMEDIARIO	
USUARIO DE LOS RECURSOS:		NOMBRE DEL SOLICITANTE SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR	
ACTIVIDADES CONST Y VENT.		CONFORME AL CATALOGO DE ACTIVIDADES DE INMUEBLES.	
CONSTITUCIÓN O ALTA EN SNCP:		FECHA	CLAVE SPECIFIC DE ACTIVIDAD:
UBICACIÓN DEL PROYECTO (DELEGACIÓN: EDO. DE MEX.)		VENTAS METAS (UN. ENE. ME)	Nº DE TRABAJADORES ACTUALES: 16
Nº DE ACCIONES DEL SOLICITANTE (SOLO UNIONES DE CRÉDITO)		IMPORTE (M\$):	TAMARCO DE LA EMPRESA: MEDIANA
			PROPORCIÓN DE CRÉDITO ACCIONES (M\$):

2.- INTEGRACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL

NOMBRE DEL ACCIONISTA	MONTO DE PARTICIÓN (M\$)	%	NACIONALIDAD

3.- EMPRESAS QUE PERTENECEN AL MISMO GRUPO O EN LA QUE LOS ACCIONISTAS TENGAN PARTICIPACIÓN

DISTRIBUIDORA DE MATERIALES SAN FELIPE S.A. DE C.V.

4.- CARACTERÍSTICAS DEL FINANCIAMIENTO

RECURSOS	CRÉDITO I		CRÉDITO II		CRÉDITO III		CRÉDITO IV		TOTAL	%
	REFACCIONARIO	%	HABILITACIÓN O AVO	%	REST. DE PASIVOS	%	LINEA REVOLVENTE	%		
NAFIN			X	100	/	100				
INTERMED.										
USUARIO										
OTRO										
TOTAL										
PLAZO										
DESTINO: DESCRIBIR LOS BIENES QUE SE ADQUIEREN										
PROPÓSITO: DESCRIBIR LAS NECESIDADES QUE SE CUBREN CON LOS BIENES A ADQUIRIR REESTRUCTURAR LINEA DE CREDITO										

4.1 CONCENTRACIÓN DE CARTERA Y CRÉDITOS VINCULADOS

EL CRÉDITO SOLICITADO, JUNT O CON OTROS APOYOS OTORGADOS, REPRESENTAN MÁS DEL 9% DE LA CARTERA CREDITICA

TOTAL DEL INTERMEDIARIO FINANCIERO

SI (X)

NO ()

IMPORTE (M\$):

%

EL CRÉDITO SOLICITADO SE CLASIFICA COMO VINCULADO

SI ()

NO (X)

FECHA DE LA SESIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN QUE SE AUTORIZÓ EL CRÉDITO:

29 DE DICIEMBRE DE 1993.

RESUMEN DE ANALISIS
UNION DE CRÉDITO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, S.A. DE C.V.
SOLICITUD DE DESCUENTO A FAVOR DE LA EMPRESA

REESTRUCTURACIÓN DE PASIVOS

5.- ASPECTOS CUALITATIVOS DEL USUARIO DE LOS RECURSOS

5.1 ADMINISTRACIÓN						
ANTIGÜEDAD EN EL RAMO	ADMÓN U	8	PRODUCCIÓN	15	CONTABILIDAD	10
ORGANIZACIÓN	FAMILIAR	X	MIXTA		NO FAMILIAR	X
ROT DE PERSONAL	ALTA		NORMAL	X	BAJA	
CONFLICTOS LABOR	FRECUENTES		EVENTUAL		NINGUNO	X
5.2 OPERACIÓN						
TECNOLOGÍA	REZAGO TEC.		ACTUAL	X	ALTO NIVEL	
CAPACIDAD INSTALADA MENSUAL	ACTUAL (NS)		PROYECTADA	NS		
CAPACIDAD APROVECHADA MENSUAL	ACTUAL (NS)		PROYECTADA	NS		
PERMISOS DE OPERACIÓN	SI	X	NO		PENDIENTE	
INSUMOS						
DISPONIBILIDAD	CONSTANTE	X	CICLICA		IRREGULAR	
PRINCIPALES PROVEEDORES	DIST. DE MATERIALES SAN FELIPE S.A. DE C.V.					
5.3 MERCADO						
PRINCIPAL PRODUCTO O SERVICIO	CASAS HABITACION					
PRINCIPALES CLIENTES	PROFESIONISTAS, FUNCIONARIOS Y COMERCIANTES.					
TENDENCIA DE LA EMPRESA	DECRECIANTE		ESTABLE	X	CRECIANTE	
5.3.1 COMPETITIVIDAD						
PRINCIPALES COMPETIDORES	FRACCIONADORES DE LA ZONA.					
5.3.2 FACTORES QUE DETERMINAN LA DEMANDA						
CALIDAD vs COMPETENCIA	ALTO	X	IGUAL		MEJOR	
PRECIO vs COMPETENCIA	ALTO		IGUAL	X	MEJOR	
SERVICIO Y OPORTUNIDAD	DEFICIENTE		SATISFAC		EXCELENTE	X
CRÉDITO vs COMPETENCIA	MEJOR		IGUAL		MAJOR	
5.3.3 OTROS FACTORES IDENTIFICADOS DETERMINANTES DE LA DEMANDA	SE OFRECE UN PRODUCTO DE MAYOR CALIDAD, PRIVACIDAD Y SERVICIOS COMPLETOS Y ADICIONALES.					
5.3.6 DETERMINACIÓN DEL INCREMENTO ESPERADO EN LOS INTERESOS	CON BASE EN LA TENDENCIA HISTORICA		CON BASE EN PRECIO CALIDAD SE RV Y OPORT	X	CON BASE EN OTROS FACTOR	
5.3.5 EXPLICAR COMO SE OBTUVIERON LAS CIFRAS DE VENTAS ESPERADAS						
5.3.6 EVIDENCIA DOCUMENTAL DE LAS VENTAS ESPERADAS	PEDIDOS		CARTAS DE INTENCIÓN		OTROS	
5.3.7 PORCENTAJE DE LAS VENTAS ESPERADAS QUE SE RESPALDA CON DOCUMENTOS	MEJOS DE 30%		ENTRE 30% Y 60%		MAS DEL 60%	

6.- PRIORIDADES DE FOMENTO

SECTOR PRIORITARIO	RESOLVER EL PROBLEMA DE DEMANDA DE VIVIENDA
EMPLEOS	FUENTE GENERADORA DE MULTIPLE EMPLEOS.
GENERACION DE DIVISAS	

RESUMEN DE ANALISIS
UNIÓN DE CRÉDITO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, S.A. DE C.V.
SOLICITUD DE DESCUENTO A FAVOR DE LA EMPRESA

REESTRUCTURACIÓN DE PASIVOS

7.- CAUSAS QUE PROVOCARÓN LA REESTRUCTURACIÓN

INCUMPLIMIENTO DE VENTAS ESPERADAS	
RETRASO EN INVERSIÓN	
AUTORIZACIÓN ORIGINAL BASADA SOLO EN GARANTÍAS SUFICIENTES	
OTRAS	LA SITUACION CRITICA QUE SUFRIO NUESTRO PAIS.

8.- EXPERIENCIA DE NAFIN CON EL USUARIO DE LOS RECURSOS.

NAFIN	REFACCIONARIO	HABILITACIÓN	REESTRUCTURACIÓN	OTROS	TOTAL
		0 AVO	DE PASIVOS		
MONTO DESCONTADO (NS)		4'500.000			
FECHA					
PLAZO		24 MESES			
SALDO SISECC 1502/95					
DESTINO:	CONSTRUCCION DE CASA HABITACION				
OBSERVACIONES:					

9.- MEDIDAS QUE IMPLEMENTARÁ EL USUARIO PARA SUPERAR SU PROBLEMÁTICA.

MEDIDA CORRECTIVA ADOPTADA	AVANCE EN LA IMPLEMENTACIÓN		
	IDENTIFICADO	IMPLEMENTADA PARCIALMENTE	IMPLEMENTADA TOTALMENTE
IDENTIFICACIÓN Y APLICACIÓN DE NUEVOS FACTORES DETERMINANTES DE LA DEMANDA		X	
MODIFICACIÓN DE POLÍTICAS DE CAPITAL DE TRABAJO			
REDUCCIÓN DE COSTOS Y GASTOS			X
INCREMENTO DE LA CAPACIDAD APROVECHADA			
MEJORAMIENTO DE FACTORES DE COMPETITIVIDAD: PRECIO, CALIDAD, ETC.			
OTRAS MEDIDAS			

RESUMEN DE ANALISIS
UNIÓN DE CRÉDITO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, S.A. DE C.V.
SOLICITUD DE DESCUENTO A FAVOR DE LA EMPRESA

REESTRUCTURACIÓN DE PASIVOS

10.- GARANTIAS.

1 - TIPO SEÑALAR LA PORCIÓN QUE ESTIMMOBILIARIA Y PRENDARIA
PROPIETARIO:
IMPORTE SEGUN AVALUO.
FECHA DE AVALUO.
PRACTICADO POR: NOMBRE DEL VALUADOR
No. CNE: DEL VALUADOR
COBERTURA GARANTIA/CREDITO:

11.- OPINIÓN Y FUNDAMENTOS DE LA MISMA.

EN ESTE APARTADO EL VALUADOR EXPRESARÁ SU PUNTO DE VISTA, SU CONCLUSIÓN Y SU RECOMENDACIÓN RESPECTO
DE LA SOLICITUD, CON BASE, EN EL ANALISIS DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA.

ELABORO:

REVISO:

NOMBRE:
PUESTO:

NOMBRE:
PUESTO:



nacional financiera

7.- FORMATO UNICO DE SOLICITUD DE DESCUENTO
MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA

FECHA DE ELABORACION

9 16 0 1 6 0 1 3

AÑO MES DIA

Aseguradora
HidalgoInstitución Nacional de Seguros
CLAVE SUBCUBAL

INST INT	UNION DE CREDITO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION SA. DEL CV.	37 2	ID F I
D A T O S	NOMBRE O RAZON SOCIAL T O R R E S A G U I L L A R I L E O P O L D O S R.		
	DOMICILIO DE LA PLANTA O NEGOCIO CALLE, NUMERO EXTERIOR E INTERIOR A V I L E R I O C A R R I L L E S N A C I O N A L E S N U M 3 9		
E P R E S A	COLONIA A H U I Z O T L A		DELEGACION C O D I G O P O S T A L
	ESTADO D E M E X I C O	CLAVE N	MUNICIPIO N A U C A L P A N D E J U A R E Z
VENTAS NETAS		PERS. OC.	CAPITAL CONTABLE
GIRO I N D U S T R I A		CLAVE C	PRINCIPALES PRODUCTOS C O N S T R U C C I O N

PROYECTO DE INVERSION

TIPO DE CREDITO	HABILITACION O AVIO		REFACCIONARIO			HYPOTECARIO IND.		TOTAL DEL CREDITO
	CREDITO SIMP. O MERCANCIA	CON GTIA. SALARIO Y GASTO	PREND. TERRENO	CON GTIA. LOCAL O N. IND.	PREND. O HIP. MAQ. Y EQUIPO MOB.	CREDITO SIMPLE	CON GTIA. HIP. PROVEEDORES	
NAFIN								
INST. INTER. ADIC.								
REC. PROP. PROV. OTROS								
TOTAL								
PZO. EN MESES								

PARA USO EXCLUSIVO DE NACIONAL FINANCIERA

NO EXP.			D	PROY.		VIG. LINEA					
OF. TRAM.				COSTO PROJ.		AUT. ESP.			CVE RECH.		CVE ANALISTA
TIPO CRED.				MONEDA SOLIC.		NUM. CERT.			HIP. AMORT. PERIODO		
CVE AJUSTE (1-IRA 2-ULT)				FECHA IRA. AMORT.					FORMA PAGO (CAP-INTS)		
			P	SP		SSP			A		M

El solicitante manifiesta bajo protesta de decir verdad, que la informacion por el aqui proporcionada, se encuentra sujeta estrictamente a la realidad, y por tanto es responsable de la veracidad de la misma para todos sus efectos legales. La aseguradora expresará la fianza que se le solicita tomando la informacion de este cuestionario, por tanto, en caso de falsedad se configurará el delito previsto en el artículo 112 bis 4 de la Ley Federal de Fianzas en vigor. Para todos los efectos legales, se dejan a salvo los derechos de Nacional Financiera, S.N.C., para la recuperación total del capital y accesorios de los créditos otorgados, en caso de que el adeudado del acreditado persona física o el de la persona moral de la que fuera socio que se adeude a Nacional Financiera, S.N.C., fuera mayor que el total de la suma asegurada vigente, el excedente quedará a cargo de la empresa acreditada.

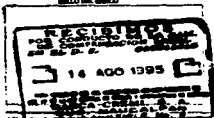
	FIRMA DEL INTERMEDIARIO FINANCIERO
--	------------------------------------

VER ADVERTENCIAS AL REVERSO

Asegurado: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR Fecha de nacimiento: 15 NOVIEMBRE 1925
 en los términos del Artículo 158 de la Ley sobre el Contrato de Seguro, otorgo mi consentimiento para ser asegurado en la póliza de Seguro Colectivo No. GA 1430, contratado por Nacional Financiera, S.N.C., con Aseguradora Hidalgo, S.A., para lo cual nombro como beneficiario irrevocable a Nacional Financiera, S.N.C., hasta por el saldo insoluto que el intermediario adeude a la propia Nacional Financiera, S.N.C., incluyendo capital e intereses, por los créditos que se hayan otorgado y descontado a las micro y pequeñas empresas el número de los programas crediticios de dicha institución de Banca de Desarrollo y, en su caso por el ramamiento a: JANIE TORRES RUIRIGUIZ

Lugar y fecha: MEXICO, D.F., A 03 DE JUNIO DE 1996.Acreditado: Hidalgo, S.A.

116



ANTES DE REGAR EL LIBRO, LEA LAS INSTRUCCIONES DE LA ULTIMA PAGINA Y NOTAS

LARGO 1 0 9 4

IMPRESA FISCAL CON COBRE DE BARRAS

IMPUESTO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

7042251115D18

TRAFER AGUIAR LEOPOLDO

SECCION	DE LA DECLARACION ES	DE CORRECCION	COMPLEMENTARIA POR DICHAS	DE DITO PARCIALMENTE REIMPRESO
II	GENERAL	X	COMPLEMENTARIA	
A	LSR	000	0	L CREDITO AL BALANCE PAGADO EN EFECTIVO
B	LA	000	0	M A CARGO
C	LVA	000	0	M1 A FAVOR
D	BASE DE CONTRIBUCION A PAGAR	000	0	M LSR
E	IMPORTE ACTUALIZADO DE CONTRIBUCION	037	0	M LVA
F	RENTAS	000	0	M CARGO A CONTRIBUYENTE
G	IMPORTE GENERAL DE CONTRIBUCION PAGA	000	0	LA
H	IMPORTE LOCAL DE CONTRIBUCION PAGA	000	0	LE P.S.
I	IMPORTE DE CONTRIBUCION A PAGAR	000	0	CREDITO AL BALANCE PENDIENTE DE PAGAR
J	IMPORTE DE EJERCICIO ANTERIOR (RENTAS)	000	0	O IMPORTE A CARGO DESPUES DE LA CONTRIBUCION
K	TOTAL A PAGAR (D-4 + J + I)	000	0	P CREDITO IMPORTE REIMPRESO O CORREGIDO
				D NETO A CARGO
				E DEBE PAGAR EN "PARCIALIDADES"
				F IMPORTE DE LA PRIMERA PARCIALIDAD
				G IMPORTE A CARGO DESCONTADA LA PRIMERA PARCIALIDAD
				H CREDITO A PAGAR
				I SI PAGA CON CHEQUE
				J SI DE CHEQUE
				K SI DE CASHA
				L SI EN CASHA

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

BALDO A FAVOR DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, O PTA POR

CONTRIBUCION 1 DEVOLUCION 2

IMPUESTO
N.º DE CUENTA
SUCURSAL

00	TOTAL DE INGRESOS	23	0	IMPUESTO IMPRESO DE ACTIVO EMPRESARIAL	A CARGO	100	0
01	DE INGRESOS AJUSTABLES	11	0	IMPUESTO DEL EJERCICIO	A FAVOR	107	
02	DE INGRESOS PERSONALES	12	0	104 106 + 23-22-107 + 17-10-106			
03	DE BASE DEL IMPUESTO (11+12)	13	0	TOTAL BR AJUSTABLE		21	0
04	IMPUESTO ART 141 AL CONCEPTO 13	14	0	IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE REFINANCIA EN	A CARGO	41	
05	IMPUESTO ART 141-A	100	0	EN		000	
06	RENTAS	22	0	A FAVOR	-48		
07	RENTAS	22	0	A CARGO	10		0
08	CREDITO GENERAL O N.º S.M.S. (2)	47	0	A FAVOR	144		
09	IMPUESTO A INGRESOS NO AJUSTABLES	17	0	BALDO A FAVOR DEL L.S.P. ACREDITADO CONTRA L.A.		143	
10	IMPUESTO POR FOMENTACION EN PARCIALIDADES DE EJERCICIOS ANTERIORES	00	0	NETO	A FAVOR	004	

1) VER INSTRUCCION 1 DE LA ULTIMA PAGINA

2) SI SE APLICA LA REDUCCION DEL ARTICULO 143 NO SE FENE DEMARCA LO BARRADO

3) BALDO SE IMPRIME EN EL N.º S.M.S. (2) TRAS INGRESO DE EJERCICIO ANTERIORES A 1993

ESTA FORMA SE PRESENTA POR DUPLICADO

RESUMEN FISCAL DE CONTRIBUYENTES

LPE2446 T 077

9 T O A 2 5 1 1 5 D I B

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO		IMPUESTO AL ACTIVO	
VALOR DEL ACTIVO EN EL EJERCICIO	70	2409260	PAGOS FISCACIONALES EFECTUADOS POR EL CONTRIBUYENTE EN EL EJERCICIO
IMPUESTO DETERMINADO	212	0	IMPUESTO EN LA RECLAMACION QUE REFINANCIÓ A CARGO
REDUCCIONES ART 2-A	213		En MES AÑO
IMPUESTO DEL EJERCICIO	77	0	A FAVOR
IMPUESTO ACTUALIZADO (CONTR. ART 2-A)	246		NETO
DEL EJERCICIO ADECUADO	88	0	A CARGO
DEFERENCIA DE IMPUESTO A CARGO (1)	81	0	SALDO A FAVOR DEL EJERCICIO ANTERIOR
ACREDITAMIENTO DE IMPUESTOS REALIZADOS (ACREDITACIONES CON LA ACTIVA EN CUENTA CORRIENTE)	261		CONTINUA
IMPUESTO EN LOS ACTOS DE TRANSACCIONES	264	0	NETO
IMPUESTO DEL EJERCICIO	87		IMPUESTO EN LA RECLAMACION QUE REFINANCIÓ A CARGO
IMPUESTO ADECUABLE DEL EJERCICIO	88	204000	En MES AÑO
VALOR A FAVOR DEL EJERCICIO ANTERIOR (2)	269		A FAVOR
NETO	89		NETO
A FAVOR	90		A CARGO
PAGOS FISCACIONALES EN	91	204000	A FAVOR
REVOLUCIONES Y SOLICITUDES DE SALDOS A FAVOR EN PAGOS FISCACIONALES	94	0	204000
CAPTIVIDAD COMPENSADA (CONTINUA OTRAS OPERACIONES)	99		

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO		IMPUESTO AL ACTIVO	
CAMBIO DE REGISTRO DEL CONTRATO QUE DICTAMINA PARA EFECTOS FISCALES	40		IMPUESTO EN LA RECLAMACION QUE REFINANCIÓ A CARGO
CON ESTE RECLAMACION SE PAGAN DEFERENCIAS POR FISCACIONES SUSCIP. EN			En MES AÑO
En MES EJERCIO			A FAVOR
PERIODO EJERCIO			NETO
IMPUESTO DE LA DEMANDACION			A CARGO
			A FAVOR

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO		IMPUESTO AL ACTIVO	
CAPTIVIDAD COMPENSADA POR SALARIOS Y EN GENERAL POR LA PRESTACION DE UN SERVICIO PERSONAL SUBORDINADO	99		IMPUESTO EN LA RECLAMACION QUE REFINANCIÓ A CARGO
VALOR PREESTABLECIDO QUE SE DEBE DE UNA RELACION LABORAL, INCLUSIVE LA ANTIGUEDAD DE LOS TRABAJADORES EN LAS CATEGORIAS DE LAS REMUNERACIONES POR LA TERMINACION DE LA RELACION LABORAL, LAS PRESTACIONES DEBIDAS POR LAS EMPLEADORAS Y TRABAJADORES DEL EJERCICIO Y DE LAS EMPRESAS AFILIADAS, POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES POR MENORES DE LOS SUJETOS EMPLEADORES DE PRODUCCION DE COMERCIO EXTERIOR Y ADECUACIONES, COMERCIALES, OPERATIVAS, CONTABLES Y A LA PERSONA QUE PRESTO SERVICIOS PERSONALMENTE Y A SU FAVOR EN EL EJERCICIO DEL EJERCICIO	100		En MES AÑO
IMPUESTO EN LA RECLAMACION QUE REFINANCIÓ A CARGO	101		A FAVOR
IMPUESTO EN LA RECLAMACION QUE REFINANCIÓ A CARGO	102		NETO
IMPUESTO EN LA RECLAMACION QUE REFINANCIÓ A CARGO	103		A CARGO
IMPUESTO EN LA RECLAMACION QUE REFINANCIÓ A CARGO	104		A FAVOR

1) CUANDO EL EJERCICIO DE LA DEMANDA OTRAS OPERACIONES EN ESTE PERIODO
2) SERA APLICABLE A CUALQUIERA EJERCICIO

01 TOA125115D1B

12 CONTRATO B.- OBLIGACION POR SERVICIOS Y EN GENERAL POR LA PRESTACION DE UN SERVICIO INDIVIDUALIZADO

DEBE LLENAR LA FORMA 1

CONTIENE PREVISIONES A LOS EFECTOS DE LA DETERMINACION DEL IMPUESTO GENERAL, PUNTO A VALER, QUE SE APLICAN UNA VEZ AL AÑO EN EL MOMENTO DE LA EMISION DE UN REPORTE FISCAL. COMO ANTES DE CADA REPORTE FISCAL DEBE DETERMINARSE EL MONTO DE SU PUNTO A VALER QUE SE APLICARA EN EL MOMENTO DE EMITIR EL REPORTE FISCAL Y A LOS EFECTOS DE LA DETERMINACION DEL IMPUESTO GENERAL, ETC.
SE DEBE LLENAR ESTE FORMULARIO SI EL CONTRATO PREVE LA FORMA A A UN LUGAR DE OTRA.

TOTAL DE INGRESOS	10
DEDUCCIONES	14
INGRESO AJUSTABLE (10-14)	16
IMPUESTO AJUSTABLE	18
IMPORTE DE PUNTO A VALER	17

PREVISIONES DE UTILIDADES EN CASO DE TENER TRABAJADORES

INDICAR EN LOS ESPACIOS RESERVADOS

13 CONTRATO B.- OBLIGACION POR SERVICIOS Y EN GENERAL POR PRESTAR EL USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES

DEBE LLENAR LA FORMA 1

AS COMO LAS PREVISIONES DE CONTRIBUCION DE PARTICIPACION PREVISIONAL SON AJUSTABLES, SE DETERMINAN EN EL MOMENTO DE EMITIR EL REPORTE FISCAL, COMO ANTES DE CADA REPORTE FISCAL DEBE DETERMINARSE EL MONTO DE SU PUNTO A VALER QUE SE APLICARA EN EL MOMENTO DE EMITIR EL REPORTE FISCAL Y A LOS EFECTOS DE LA DETERMINACION DEL IMPUESTO GENERAL, ETC.

SE DEBE LLENAR ESTE FORMULARIO SI EL CONTRATO PREVE LA FORMA A A UN LUGAR DE OTRA.

TOTAL DE INGRESOS EXCEPTO GANANCIA REEMPLAZADA	10
DEDUCCIONES	14
INGRESOS POR SUBSIDIOS POR INCAPACIDAD PAGADOS POR EL EMPLEADOR AL TRABAJADOR	20
INGRESO AJUSTABLE	26
IMPORTE DE DEDUCCIONES QUE EXCEDEN A LOS INGRESOS (11)	23
IMPUESTO AJUSTABLE	24
IMPORTE DE PUNTO A VALER	25

PREVISIONES DE UTILIDADES EN CASO DE TENER TRABAJADORES

INDICAR EN LOS ESPACIOS RESERVADOS

14 CONTRATO B.- OBLIGACION POR EMPLAZAMIENTO DE BIENES

DEBE LLENAR LA FORMA 1

TAL Y COMO PARA EL CASO DE BIENES AJUSTABLES, DEBESE CONSIDERAR EN EL MOMENTO DE EMITIR EL REPORTE FISCAL, COMO ANTES DE CADA REPORTE FISCAL DEBE DETERMINARSE EL MONTO DE SU PUNTO A VALER QUE SE APLICARA EN EL MOMENTO DE EMITIR EL REPORTE FISCAL Y A LOS EFECTOS DE LA DETERMINACION DEL IMPUESTO GENERAL, ETC.

GANANCIA	27
PUNTO A VALER POR EMPLAZAMIENTO DE BIENES (ART. 9 A PAAC I LEY I.B.A.)	28
PUNTO A VALER POR EMPLAZAMIENTO DE BIENES DE EJERCICIOS ANTERIORES AJUSTADO EN ESTE EJERCICIO (ART. 9 A PAAC I LEY I.B.A.)	29
EXCEDENTE DE LA FORMA 13 EMISIÓN 07-08 (1)	30
GANANCIA AJUSTABLE	31
GANANCIA NO AJUSTABLE	32
IMPORTE PREVISIONAL DE SU USO PARA PAGAR UNOS DE EMPLAZAMIENTO DE EJERCICIOS ANTERIORES (2)	33
IMPUESTO A INGRESOS DEL REMBOLSO (3)	34
IMPUESTO AJUSTABLE	35

15 CONTRATO B.- OBLIGACION POR ADQUISICION DE BIENES

DEBE LLENAR LA FORMA 1

INDICAR EN LOS ESPACIOS RESERVADOS PREVISIONES PARA PAGAR UNOS DE EMPLAZAMIENTO DE EJERCICIOS ANTERIORES AJUSTADO EN ESTE EJERCICIO Y A LOS EFECTOS DE LA DETERMINACION DEL IMPUESTO GENERAL, ETC.

TOTAL DE INGRESOS	37
DEDUCCIONES	38
INGRESO AJUSTABLE (37-38)	39
IMPORTE DE DEDUCCIONES QUE EXCEDEN A LOS INGRESOS (37-38)	40
IMPUESTO AJUSTABLE	41

(1) PAGAR ESTE IMPORTE EN CASO DE PERDIDA FISCAL. PAG. 5 RENGLON "D".
(2) PAGAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERDIDA FISCAL. PAG. 5 RENGLON "D".
(3) PAGAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERDIDA FISCAL. PAG. 5 RENGLON "D".

4 TCAL 251115D1B

42 CAPITULO VI.- INGRESOS POR ACTIVIDADES EMPRESARIALES

PREMIOS DE LA REALIZACION DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES INGRESOS GENERALES Y/O INGRESOS EMPLEADOS

43	TOTAL DE INGRESOS	40
	TOTAL DE INGRESOS ACUMULABLES	40
	TOTAL DE DEDUCCIONES PERMISAS DE LA ACTIVO	40
	PERSONAS FISICALES APLICACION DE EJERCICIOS ANTERIORES	41
	UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL (40-40-41)	40
	IMPUESTO FISCAL (40-40) (1)	40
	IMPUESTO DETERMINADO	50
	REDUCCIONES	51

0
0
1290141
272922
272922

REGIMEN GENERAL

IMPUESTO DEL EJERCICIO 50	52
PAGOS	53
PROVISIONALES	53
AJUSTE	54
IMPUESTO ACREDITABLE PAGADO EN EL EJERCICIO	55
IMPUESTO ACREDITABLE RETENIDO	56
IMPUESTO SIN LA DEDUCCION DE RETENIDA	57
DA. IVA	58
IVA	59
NETO	60
A FAVOR	60

RETIRO DE LA UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL (IMPUESTO DE ACUMULACION)

UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL RETENIDA	61
UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL RETENIDA ACUMULABLE (REGULON 81 Y FACTOR 1.15) (2)	62
IMPUESTO ACREDITABLE (REGULON 81 Y TASA DEL 30%) (3)	63

REGIMEN EMPLEADO

ENTRADAS	65
SALIDAS	66
BASE DEL IMPUESTO O INGRESO ACUMULABLE	67
DEDUCCION SIN EL AREA OBLIGADA DEL CONTRIBUYENTE POR ACTIVIDADES AJUNTAJAS SUBSISTEMAS SUVICIAS ANTERIORES Y PERMISAS	68
REDUCCION POR DIMINUCION DEL CAPITAL SOCIAL	69
BASE DEL IMPUESTO O INGRESO ACUMULABLE A OTROS INGRESOS DEL TITULO IV	70
IMPUESTO ACREDITABLE	71

72 CAPITULO VII.- INGRESOS POR DIVIDENDOS O UTILIDADES

PREMIOS DE COMISIONES DISTRIBUIDAS POR PERSONAS FISICALES, ASÍ COMO LOS PREMIOS DISTRIBUIDOS POR LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE PRODUCCION, ETC.

TOTAL DE INGRESOS	74
EN CASO DE DIVIDENDOS DE VARIAS EMPRESAS HACER LA INDICACION EMPRESA DEL ORIGINARIO DE ELLOS	74
INGRESO ACUMULABLE (REGULON 73 Y FACTOR 1.15) (2)	75
IMPUESTO ACREDITABLE (REGULON 75 Y TASA DEL 30%) (3)	76

BASE DEL IMPUESTO

1) INGRESO ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERSONAS FISICALES, PAG. 9 REGULON IV.
2) SE COMIENZA PAGO DEFERIDO Y LA UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL NO SERA ACUMULABLE A LOS DEMAS INGRESOS
3) EN EJERCICIOS DEPENDIENTES A 1984, SE APLICA EL FACTOR Y TASA DE IMPUESTO VIGENTES EN EL EJERCICIO DE QUE SE TRATE

2 TORAL 25/11/52 DIB

IMPORTE AL ACTIVO	VALOR DEL ACTIVO EN EL EJERCICIO	76	2409260	IMPORTE PERMANENTE DE INDEBITOS PASIVOS DEL ACREDITADO EN EL EJERCICIO	76	0
	IMPUESTO DEFERIDO	213		IMPUESTO EN LA RECLAMACION QUE REQUIERA SER A CARGO DE	213	0
	REEMBOLSO AER 24	213		DE	213	0
	IMPUESTO DEL EJERCICIO	77		NETO	77	0
	IMPUESTO ADICIONABLE OFICINA ART. 54 246	246		BALZO A FAVOR DEL I. R. ACREDITADO	246	0
	EN EL EJERCICIO ACREDITADO			CONTINUA		
	COMPENSACION DE IMPUESTO A CARGO (1)	61		NETO	61	0
	ACREDITAMIENTO DE IMPUESTOS REALIZADOS RECLAMANDO CON LA PREVISION DEL ANEXO VIII, TRANSFERENCIA Y CANCELACION	241		A FAVOR	241	0
	IMPUESTO EN LOS EJERCICIOS ANTERIORES	241		IMPUESTO EN LA RECLAMACION QUE REQUIERA A CARGO DE	241	0
	IMPUESTO DEL EJERCICIO	57		DE	57	0
IMPORTE AL PASIVO PASIVO	IMPUESTO ADICIONABLE DEL EJERCICIO	58	204000	NETO	58	0
	BALZO A FAVOR DEL EJERCICIO ANTERIOR (2)	59		A FAVOR	59	204000
	NETO	59		A FAVOR	59	204000
	A CARGO	59		IMPORTE DE PAGOS DE IMPUESTOS EN EL EJERCICIO	59	0
	A FAVOR	59	204000	DE	59	0
	PAGOS PERMANENTES (3)	59		DE	59	0
	REVALUACIONES REALIZADAS EN SALDOS Y FAVORES EN PAGOS PERMANENTES	591				
	CANCELACION COMPENSACION COMPENSACION IMPUESTOS	591				
	IMPORTE DE IMPUESTO DEL CONTRATO QUE DICTAMINA PARA EFECTOS FISCALES	592				
	IMPORTE DE IMPUESTO DEL CONTRATO QUE DICTAMINA PARA EFECTOS FISCALES	592				

IMPORTE AL PASIVO PASIVO	IMPORTE DE IMPUESTO DEL CONTRATO QUE DICTAMINA PARA EFECTOS FISCALES	592		IMPORTE DE IMPUESTO DEL CONTRATO QUE DICTAMINA PARA EFECTOS FISCALES	592	
	IMPORTE DE IMPUESTO DEL CONTRATO QUE DICTAMINA PARA EFECTOS FISCALES	592		IMPORTE DE IMPUESTO DEL CONTRATO QUE DICTAMINA PARA EFECTOS FISCALES	592	
	IMPORTE DE IMPUESTO DEL CONTRATO QUE DICTAMINA PARA EFECTOS FISCALES	592		IMPORTE DE IMPUESTO DEL CONTRATO QUE DICTAMINA PARA EFECTOS FISCALES	592	
	IMPORTE DE IMPUESTO DEL CONTRATO QUE DICTAMINA PARA EFECTOS FISCALES	592		IMPORTE DE IMPUESTO DEL CONTRATO QUE DICTAMINA PARA EFECTOS FISCALES	592	

CAPITULO I. INGRESOS POR SALARIOS Y EN GENERAL POR LA PRESTACION DE UN SERVICIO PERSONAL SUBORDINADO		
FORMAS PRESTACIONES QUE SE DIFERENCIAN EN LA RELACION LABORAL INCLUSIVE LA EXISTENCIA DE LAS RELACIONES EN LAS SITUACIONES DE LAS EMPRESAS Y LAS PRESTACIONES MENCIONADAS POR LA TRANSFERENCIA DE LA RELACION LABORAL, LAS PRESTACIONES OBTENIDAS POR LOS FUNCIONARIOS Y PRESTACIONES DEL ESTADO Y DE LAS EMPRESAS MENCIONADAS, POR APORTE DE OTROSOS POR INGRESOS DE SOCIEDADES, COMPANIA DE INGENIERIA, DE COMERCIO DE CREDITO O DE CREDITO DE INGENIERIA, O DE CUALQUIER OTRA FORMA DE INGRESOS QUE SEAN DE NATURALEZA LABORAL Y A INGRESOS QUE PUEDAN SER CONSIDERADOS COMO INGRESOS DE NATURALEZA LABORAL POR SERVICIOS PRESTADOS QUE PERCIBAN LAS PERSONAS FISICAS DE NATURALEZA LABORAL Y CUYOS CONTRIBUYENTES POR TRABAJO EN OFICINAS, EMPRESAS ASIGNADOS A SALARIOS Y OTROS INGRESOS ASIGNABLES A SALARIOS, POR EJEMPLO COMISIONES, ETC.		
TOTAL DE INGRESOS POR SALARIOS	2	
INGRESOS EXENTOS	4	
INGRESO NETO (2-4)	6	
INGRESOS POR JURISDICCIONES ASIGNABLES	6	
INGRESOS POR PRIMAS DE ANTIGUEDAD ASIGNABLES	7	
INGRESOS ASIGNABLES POR RETIROS DE LA CUENTA PARA EL RETIRO (3+6+7)	8	
INGRESO ASIGNABLE (2-4-7-8)	9	
INGRESOS NO ASIGNABLES POR JURISDICCIONES Y PRIMAS DE ANTIGUEDAD	10	
IMPUESTO ACREDITABLE	11	

(1) CUANDO EL I. R. SEA MAYOR AL I. R. NO HAY NOTACION ALGUNA EN ESTE PERIODO
 (2) SERA ADICIONABLE A CUALQUIER IMPUESTO

822

701251115D18

LP7A948

082

HONORARIOS Y ARRENDAMIENTO

DESCUENTOS (P)	DEDUCCIONES			
	2	3	4	5
	FOR HONORARIOS		FOR ARRENDAMIENTO	
DESCUENTO FISCAL (P)				
DESCUENTO SALARIOS Y P.F.A.	5	5		
RENTAS A PROPIETARIAS, OFICINAS, ETC.	7	7		
ARRENDAMIENTO DE LOCAL	9			
5 % CONTRIBUCIONES RESTAURACION PERMANENTE EN ACTIVOS EMPLEADOS DE VEHICULOS	10			
10 % GASTO DE OBRAS	11			
5 % GASTO DE TRANSPORTE	12			
10 % GASTOS DE VESTUARIO	13			
10 % GASTOS DE COMEDICION	14			
10 % GASTO DE EQUIPO ELECTRONICO	15			
5 % DE LAS COMISIONES DE DEPÓSITOS Y CANCELACIONES DE DEPÓSITOS ADMISIÓN Y RESCATE			17	
10 % OBRAS VARIAS	16			
CANTONAS PRESIDENTE DE REPUBLICA POR VEHICULOS DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O CONCESION	19			
GASOLINA Y ARRENDAMIENTO DE EQUIPO DE TRANSPORTE	20			
Luz y Teléfono	21			
PAPELERIA Y ARTICULOS DE ESCRITORIO	22			
CANTON PATRONALES AL I.C.S.S.	23			24
AGUANTACIONES EMPLEADO	25			26
10 POR GASTOS POR REESTRUCTURACION PAGADA (B)	27			28
IMPUESTO FISCAL CORRESPONDIENTE AL USO DEL CALIBRADO	29			30
GASTOS DE ARRENDAMIENTO Y COMISIONES ESCRITURAS ANULACION Y RESCATE AL SERVO	31			32
DEPRECIACION POR COMBUSTO DE MOTOR	33			34
PRESTOS POR SERVICIOS QUE SUPLEN LOS SERVICIOS RESPECTIVOS	35			36
OPORTUNAS PAGADAS POR PRESTANOS UTILIZADOS PARA LA COMPRA, CONSTRUCCION O REPARACION DE LOS BIENES MUEBLES	37			38
RENTAS PAGADAS POR EL SUBARRENDADOR AL ARRENDADOR				39
OBRAS	40			41
TOTAL	42			43

(1) EN SUSTITUCION DE LAS DEDUCCIONES Y RELACIONADAS EN ESTE CUADRO, CUANDO LOS BIENES O DE OBTENIENDO O OTRAS VENTAS DE PUEDE OBTENER EL SERVO DE LOS BIENES, EN LOS TERMINOS CARACTER DE ARRENDAMIENTO DE FORMA OBTENER EL SERVO, SI SE EJERCE ESTA OPORTUNIDAD, SE ANOTAN EL IMPUESTO CONTRIBUCION A OTRAS OPORTUNIDADES EN EL REVENIDO 4 Y EN EL REVENIDO 43 "TOTAL" DE LA COLUMNA "POR ARRENDAMIENTO".

(2) PARA EJERCER OPORTUNIDADES A SERVO

(3) EL TOTAL DEL REVENIDO 40 PARA EL REVENIDO 41 DE LA PAGINA 3.

(4) EL TOTAL DEL REVENIDO 42 PARA EL REVENIDO 43 DE LA PAGINA 3.

TCAL 2511 15D 10

COMPLETAR LAS PARTES B Y C DE LA 13 Y 14 SEGUN CORRESPONDA

A2 CAPITULO VI. INGRESOS POR ACTIVIDADES EMPRESARIALES

PREVENIENTES DE LA REALIZACION DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES REGIMEN GENERAL Y/O REGIMEN EMPLEADO

43	TOTAL DE INGRESOS	44	0
	TOTAL DE INGRESOS ACUMULABLES	45	0
	TOTAL DE REDUCCIONES NORMAS DE LA ACTIVIDAD	46	1290141
	PERDIDAS FISCALES APLICADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	47	272922
	UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL (44-46-47)	48	
	PERDIDA FISCAL (48-46) (1)	49	272922
	IMPUESTO DETERMINADO	50	
	REDUCCIONES	51	
	IMPUESTO DEL EJERCICIO (2)	52	
	PAGOS	53	
	PROVISIONALES	53	
	ANUOS	54	
	IMPUESTO ACREDITABLE PAGADO EN EL EXTRANJERO	55	
	IMPUESTO ACREDITABLE RETENIDO	56	
	IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA	57	
	DEL MES	57	
	DEL MES	58	
	A FAVOR	59	
	A CONTRA	60	
	NETO	61	
	A FAVOR	62	

NETOS DE LA UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL
INGRESOS DE ACUMULABLES

	UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL RETENIDA	63	
	UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL RETENIDA ACUMULABLE	64	
	IMPENLON 81 x FACTOR + 133) (2)	64	
	IMPUESTO ACREDITABLE (IMPENLON 82 x TABA DEL 30% (3)	65	
	ENTRADAS	66	
	SALIDAS	67	
	BASE DEL IMPUESTO O INGRESO ACUMULABLE	68	
	DETERMINAN 74.5 DEL AREA ECONOMICA DEL CONTRIBUYENTE POR	69	
	ACTIVIDADES ECONOMICAS, GANANCIAS FINANCIERAS Y PERJUICIOS	69	
	REDUCCION POR DEDUCCION DEL CAPITAL SOCIAL	70	
	BASE DEL IMPUESTO O INGRESO ACUMULABLE A OTROS	71	
	INGRESOS DEL TITULO IV	71	
	IMPUESTO ACREDITABLE	72	

13 CAPITULO VII. INGRESOS POR DIVIDENDOS O UTILIDADES

PREVENIENTES DE DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS POR PERSONAS FISICALES, ASÍ COMO LOS INGRESOS DISTRIBUIDOS POR LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE PRODUCCION, ETC.

	TOTAL DE INGRESOS	73	
	EN CASO DE DIVIDENDOS DE VARIAS EMPRESAS,	74	
	HACER LA INDICACION ESPESIA DEL NUMERO DE EMPRESAS	74	
	INGRESO ACUMULABLE (IMPENLON 75 x FACTOR + 133) (2)	75	
	IMPUESTO ACREDITABLE (IMPENLON 76 x TABA DEL 30%) (3)	76	

(1) PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODOS FISCALES PAG. 5 MENCLON "C"

(2) SE CONSIDERA PAGO DE IMPUESTO Y LA UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL NO SERA ACUMULABLE A LOS OTROS INGRESOS

(3) EN EJERCICIOS DIFERENTES A 1994 SE APLICA EL FACTOR Y TABA DE IMPUESTO VIGENTES EN EL EJERCICIO DE QUE SE TRATE

01 TOA 4251115018

ACTIVIDADES EMPRESARIALES

ESTADO DE POSICION FINANCIERA (BALANCE) AL 31 DE DICIEMBRE DE 19

94

ACTIVO		PASIVO	
EFECTIVO EN CASH		CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A ESTRAJEROS	23
Y DEPÓSITOS EN INSTITUCIONES DE CRÉDITO		OTROS PAGAROS	24
CUENTAS Y DEPÓSITOS POR COBRAR A EMPRESAS EN VALORES		CONTRIBUCIONES POR PAGAR	25
EMPRESAS EN VALORES		BANCA PASIVO	26
ERRORES DE CÁLCULO			
EMPRESAS EN VALORES			
EMPRESAS EN VALORES	5 050 000	CAPITAL CONTABLE	12 000
ACCIONES DE SOCIEDADES EMPRESARIAS		CAPITAL	27
ERRORES DE CÁLCULO		UTILIDADES ACUMULADAS	28
ERRORES DE CÁLCULO		DEL EJERCICIO	29
OTROS ACTIVOS ORIGINARIOS	5 109 078	ACUMULADAS	30
TERMINOS	7 29 245	PENALIDADES DEL EJERCICIO	31
CONSTRUCCIONES		OTROS CARGOS DE CAPITAL REQUISITOS O EXCEDO EN LA ACTUALIZACION DEL CAPITAL	32
MÓBILARIO Y EQUIPO		REBALAZO POR TRINIDAD DE ACTIVOS NO MONETARIOS	33
MÓBILARIO Y EQUIPO DE OFICINA		ACTUALIZACION DEL CAPITAL CONTABLE	34
EQUIPO DE TRANSPORTE		BANCA PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	35
OTROS ACTIVOS FIJOS Y DIFERIDOS	1 230 870		
DEPRECIACION ACUMULADA	55 855		
ASERTACION ACUMULADA			
CONTRIBUCIONES A FAVOR			
BANCA ACTIVO	7 518 338		

LA DEPRECIACION PAGADA EN EJERCICIOS ANTERIORES	RESOL. EJERCICIO 88	A EJERCICIO 91
510	510	
511	511	
512	517	
513	514	
514	519	

NOTA:
DEBE SE AÑADIR EL IMPORTE DEL IVA EFECTIVAMENTE PAGADO EN EJERCICIOS ANTERIORES EN ORDEN ALFABETICO, MEDIANTE POR EL EJERCICIO DE 1988 EN SU CASO

CONTADOR QUE DICTAMINA
 NO. DE REGISTRO DEL CONTADOR QUE DICTAMINA 402
 MODELO CON LINA "C"
 SOCIO ESTADOS FINANCIEROS 403
 PARA EMISIÓN DE ACCIONES 404

11

T 0 9 1 2 5 1 1 5 D 1 8

ESTADO DE RESULTADOS
DEDUCCIONES

	CONTABLES	FICALES
DEDUCCIONES PERMISIVAS DECRETOS Y RESOLUCIONES SERIE VIGINTA		23
RENTAS FISCALES	24	
CONTINGENCIAS DE RESPONSABILIDAD	25	25
CONTINGENCIAS DE RESPONSABILIDAD	27	26
IMPORTE PERDIDAS	28	
DEDUCCIONES DE IMPORTE	29	
	CONTABLES	
DEDUCCIONES DE IMPORTE	30	
	ACTUALIZADA	
RENTAS SALARIOS Y SUJETO DE RENTA	31	31
SALARIO DE SERVIDOR	34	34
INTERESES	35	35
PREMIOS SOCIALES	36	36
IMPORTE DEDUCCIONES A CREDITO Y PERDIDAS CANCELADAS	40	
PERDIDAS REEMPLAZADAS		41
IMPORTE PERDIDAS		42
RENTAS Y RENTAS FISCALES	43	43
DOMINIOS	46	46
INTERESERENTOS	47	47
PLETOS Y ACEROS	48	48
IMPORTE PERDIDAS DEDUCCIONES POR REEMPLAZADAS AL PERDIDA (1)	51	51
APORTACIONES IMPORTE	53	54
APORTACIONES IVA	56	56
CUOTAS PATRIMONIALES IVA	57	58
OTRAS DEDUCCIONES	58	58
POR PERDIDAS Y PERDIDAS	61	62
PERDIDAS POR CREDITOS RECUPERABLES	63	64
USO O BOCAS DE SERVICIOS	65	65
IMPORTE Y GASTOS DE VIAJE	67	68
OTROS GASTOS Y OTRAS DEDUCCIONES	69	70
SUBTOTAL	71	72
DEDUCCION PERMISIVA		73
TOTAL DEDUCCIONES (2)	74	75
UTILIDAD	76	77
PERDIDA	78	79

1 1 1 0 1 4 1

1 8 0 0 0 0

1 2 9 0 1 4 1

(1) PARA LA DEDUCCION FISCAL DE IMPORTE A VISTA
(2) PARA EL REPORTE DEL PERDIDA (1) AL NÚMERO 46 DE LA PAGINA 4

12

TOAL261115D18

CONCEPTO	MONTOS EN DOLARES	LA R RETENIDO Y ENTREGADO (EN MONEDA NACIONAL)	PAGOS A RESCRIPTOS EN EL EJERCICIO
IMPUESTOS PERSONALES	00	00	PAG 103
ASESORAMIENTO	01	00	MONTOS EN DOLARES 104
INTERESES	02	04	PAG 105
ADFERENCIA TECNICA	03	00	MONTOS EN DOLARES 106
PREMIAS	07	00	PAG 107
OTROS	08	00	MONTOS EN DOLARES 108
TOTAL	101	00	PAG 109
			MONTOS EN DOLARES 110

PRINCIPALES PAGOS EN LOS QUE RETIENEN LOS CONTRIBUYENTES A LOS QUE SE LES ESPECIFICAN LOS PAGOS

RELACION DE ACTIVOS PARES BAJITOS A DEBECCIONES INMEDIATA

(1)

TIPO DE BEN	NO DE BEN	MONTOS DE DEBECCION
1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15
16	17	18
19	20	21
22	23	24
25	26	27
28	29	30
TOTAL		31

CUENTA DE UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL

UTILIDAD AL INICIO DEL EJERCICIO	32
UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL NETA DEL EJERCICIO	33
DIVIDENDOS PERCIBIDOS DE PERSONAS FÍSICAS Y EJECUTIVO ACCIONES	34
RETORNOS DE UTILIDADES	35
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO ACTUALIZADO	36

(1) MOSTAR EN ORDEN DE MAYOR CANTIDAD LOS BENES A LOS QUE SE APLICA LA DEBECCION INMEDIATA

12 T 09125115D18

DEBENDE DE LAS REMUNERACIONES A LOS TRABAJADORES (1)

CONCEPTO	DEBENDE DE LAS REMUNERACIONES A LOS TRABAJADORES (1)				
	DE 1 SALARIO MINIMO	DE MAS DE 1 A 3 SALARIOS MINIMOS	DE MAS DE 3 A 5 SALARIOS MINIMOS	DE MAS DE 5 A 10 SALARIOS MINIMOS	DE MAS DE 10 SALARIOS MINIMOS
NUMERO DE TRABAJADORES	27	30	30	40	41
DETALLE DEL MONTO DE LAS REMUNERACIONES POR EL NIVEL DEL SALARIO MINIMO ANUALIZADO					
CONCEPTO	DE 1 SALARIO MINIMO		DE MAS DE 1 A 3 SALARIOS MINIMOS		DE MAS DE 5 A 10 SALARIOS MINIMOS
SUELDO Y SALARIOS	42		50		50
TIEMPO EXTRA	43		53		53
P.T.U.	44		54		54
ABONADO	45		55		55
PENSA FACULTADIVA	46		56		56
FONDO DE AHORRO	47		57		57
AYUDA DE COSTURERA Y ALIMENTACION	48		58		58
AYUDA PARA GASTOS DE TRANSPORTE	49		59		59
OTRAS REMUNERACIONES	50		60		70
TOTALES	51		61		71
		DE MAS DE 3 A 10 SALARIOS MINIMOS	DE MAS DE 10 SALARIOS MINIMOS		
SUELDO Y SALARIOS	72		82		
TIEMPO EXTRA	73		83		
P.T.U.	74		84		
ABONADO	75		85		
PENSA FACULTADIVA	76		86		
FONDO DE AHORRO	77		87		
AYUDA DE COSTURERA Y ALIMENTACION	78		88		
AYUDA PARA GASTOS DE TRANSPORTE	79		89		
OTRAS REMUNERACIONES	80		90		
TOTALES	81		91		

(1) EN EL CASO DE DEBERES EMPLEADO SOLO LLENAR ESTE CUADRO POR LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LAS QUE RETIENE EL I.S.A. EN LOS TERMINOS DE LA LEY ASI COMO LAS CUENTAS POR SALARIO MINIMO

ACTIVIDAD EMPRESARIAL REGIMEN SIMPLIFICADO

GASTOS		INGRESOS	
INTERES PASIVO DE LA ACTIVIDAD	1	ABONACION DE DIVIDENDOS	7
INTERES POR GARANTIZACION DE DIVIDENDOS PASIVO DE LA ACTIVIDAD	2	IMPUESTOS E INTEREROS BANCARIOS	8
INTERES DE CUENTAS BANCARIAS	3	ADQUISICION DE TERMINOS RESERVADOS A LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL	9
AFOROSACIONES DE CAPITAL	4	OTROS INGRESOS CON RESPECTO AL ART. 110-B	10
OTROS GASTOS O DEDUCCIONES	5	RETORNOS DE CAPITAL EFECTUADOS EN EL EJERCICIO	11
TOTAL (1)	6	CAPITAL COMO PROMEDIO A FACILIDADES DE COMERCIALIZACION OTORGADAS A SECTORES	12
		TOTAL 20	13
		CAPITAL EN EL EJERCICIO	
CAPITAL FIJO DEL EJERCICIO	14	CUBIERTA DE CAPITAL DE APORTACION ACTUALIZADA	17
AFOROSACIONES REALIZADAS	15	CAPITAL FIJO DEL EJERCICIO ACTUALIZADO	18
RESERVACIONES EFECTUADAS	16		
19			

RELACION DE DIVIDENDOS Y OTROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 19

DEBIDO	20
RECEBIDO	21
REPRESENTA	22
DEBIDO DE TRANSPORTE	23
TUENDAS	24
CONTRATACIONES	25
RECEBIDOS	26
CHEQUES DE DIVIDENDOS E INTERES	27
OTROS CHEQUES Y DOCUMENTOS POR COBRAR	28
MORFO TOTAL DE DIVIDENDOS ENTRE LOS CONCEPTOS 20 AL 28	29
DEBITO TOTAL DE LAS DEUDAS	30

CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ART. 110-L, LAS PERSONAS FISICAS EN LUGAR DE ELABORAR EL ESTADO DE RESULTADO FINANCIERO, PUEBEN CUMPLIR CON DICHO OBLIGACION PRESENTANDO UNA RELACION DE DIVIDENDOS Y DIVIDAS

1) PASEN ESTE REPORTE AL AREA DE IN DE LA PAGINA 4

2) PASEN ESTE REPORTE AL AREA DE IN DE LA PAGINA 4

18

T O A L 2 5 1 7 7 . 5 0 . 1 2

CLASE
DE CONTRIBUYENTES
O SUJETOS

DATOS REPRESENTATIVOS DE COPROPIETARIOS, SOCIEDAD CIVIL O SUCESOR

CANTIDAD	CLASE	REGISTRO PERSONAL DE CONTRIBUYENTES	NOMBRE	C. DE APELLIDOS	DELEGADOS QUE LE CORRESPONDEN
1					3
2					5
3					7
4					9
5					11

LEY 13.011 (ART. 10) DEBE CANCELAR SU REPORTE ANUAL, PODIENDO HACER MENSAJE DE LAS DEDUCCIONES APLICABLES EN CADA CATEGORIA DE GASTOS PERSONALES

1. GASTOS PERSONALES, GASTOS DE VIVIENDA Y GASTOS HOSPITALARIOS.

2. GASTOS DE PASEAJES.

3. GASTOS DE ALIMENTACION.

4. GASTOS DE EDUCACION DEL SUO O SUOS MENORES HASTA EL 6% DE SU SALARIO ANUAL DE CONTRIBUYENTE, SIN QUE EXTE LA TERCERA SERA SUPLENIDA A LA VEZ EN SU SALARIO ANUAL.

5. GASTOS DE TRANSPORTACION ESCOLAR EDUCATIVOS, COMIDAS O DESPENSAS LIGADAS DEL AREA DEBEN DE LLEVAR LA MENSAJE.

6. EL MONTE DE LOS DEPÓSITOS EN LAS CUENTAS PERSONALES ESPECIALES PARA EL AHORRO, PAGOS DE PRENSA DE CONTRIBUYENTE DE DEBIDO QUE TENGAN COMO SUJETO PASIVO DE PENSIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACION O RETIRO DE CUALQUIER ACCION DE ACCIONES DE ECONOMIA DE EMPLEADOS, EN FORMA DE ACCIONES EN EL CASO DE RETIRO DE CUALQUIER ACCION DE ACCIONES DE ECONOMIA DE EMPLEADOS EN LOS TERMINOS DEL ART. 7.º DE LA LEY 13.011 (ART. 10) DEBE CANCELAR SU REPORTE ANUAL, PODIENDO HACER MENSAJE DE LAS DEDUCCIONES APLICABLES EN CADA CATEGORIA DE GASTOS PERSONALES

CLASE	REGISTRO PERSONAL DE CONTRIBUYENTES	NOMBRE DE LA PERSONA, EMPRESA O INSTITUCION	CANTIDAD PAGADA
-------	-------------------------------------	---	-----------------

12			12
13			13
14			14
15			15
16			16
17			17
18			18
19			19
20			20
21			21
22			22
23			23
24			24
25			25
26			26
27			27
28			28
29			29
30			30
31			31
32			32
33			33
34			34
35			35
36			36
37			37
38			38
39			39
40			40
41			41
42			42
43			43
44			44
45			45
46			46
47			47
48			48
49			49
50			50
51			51
52			52
53			53
54			54
55			55
56			56
57			57
58			58
59			59
60			60

SUMA TOTAL

(1)

EN SU CASO CANTIDAD RECUPERACION DE LOS GASTOS EFECTUADOS

TOTAL DE DEDUCCIONES PERSONALES

MÓVETE EL REPORTE EN EL MENSAJE 12 DE LA CANTIDAD

(1) CUANDO LOS REGISTROS PARA MOSTRAR ESTAS DEDUCCIONES SEAN SUFICIENTES, PODRAN CONTINUAR EN LA PAGINA 13 DE OTRA FORMA FISICA E IMPRIMA QUE MENSAJE A ESTA DECLARACION.

18

T. O A L 2 5 1 1 1 5 0 9 8

DATOS INFORMATIVOS DE RETENEDORES

CAPITULO	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	NOMBRE
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		
50		
60		
70		
80		
90		
00		
10		
20		
30		
40		

ANTES DE INICIAR EL LLENADO,
LEA LAS INSTRUCCIONES DE LA
ULTIMA PAGINA Y NOTAS

ADMINISTRACION FEDERAL DE IMPUESTOS

CERVO

LARGO 1 9 9 5

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

TOTAL 251115018

TORRES AGUILAR LEOPOLDO

NOMBRES PATERNO, MATERNO Y NOMBRES DE

NOMBRE CON "N" EN LA DECLARACION ES

SECCION	COMPLEMENTARIA	DE CORRECCION	COMPLEMENTARIA POR DEDUCCION	CREDITO PARCIALMENTE IMPUTACION
A. I.S.R.	041		<input checked="" type="radio"/> I. CREDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO	866
B. I.A.	140		<input type="radio"/> M	
C. I.V.A.	136		<input type="radio"/> NETO A CARGO	
D. SUBA DE CONTRIBUCIONES A PAGAR (A-B-C)			<input type="radio"/> (K-L) A FAVOR	
E. PARTE ACTUALIZADA DE CONTRIBUCIONES	637		<input type="radio"/> N	158 730
F. RECARGOS	362			
G. ADMINISTRACION GENERAL DE AUDITORIA FISICA FEDERAL	301		CANTIDAD A COMPENSAR	158 730
H. ADMINISTRACION LOCAL DE AUDITORIA FISICA	463			
I. AUDITORIA FEDERACION Y EXTENSO	663			
J. IMPUESTO DE EJERCICIOS ANTERIORES (TRANSICION)	456			
K. TOTAL A PAGAR (D-E-F-G-H-I-J)				

CREDITO AL SALARIO PENDIENTE DE APLICAR

DIFERENCIA A CARGO DESPUES DE LA COMPENSACION (A-M)

F. CREDITO DEBIL (RESTRICION O BARRIDO)

G. NETO A CARGO

H. DE SALA PAGAR EN PARCIALIDADES

I. IMPORTE DE LA PRIMEA PARCIALIDAD

DIFERENCIA A CARGO DESDE LA PRIMEA PARCIALIDAD

K. CANTIDAD A PAGAR

L. SE PAGA CON CHEQUE BARRIDO

NO DE CHEQUE

NO DE CUENTA

BANCO

ANOTE EL NO DE ELLOS

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

SALDO A FAVOR DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, OPTA POR

COMPENSACION O DEVOLUCION

BANCO

NO DE CUENTA

BANCO

TOTAL DE INGRESOS	23	<input checked="" type="radio"/>	IMPUESTO DEFERIDO A CARGO	166	<input checked="" type="radio"/>
TOTAL DE INGRESOS AJUSTABLES	11	<input checked="" type="radio"/>	DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL A FAVOR	167	
DEDUCCIONES PERSONALES	12	<input checked="" type="radio"/>	IMPUESTO DEL EJERCICIO (14-10-11-12) - 1519-156	20	
BASE DEL IMPUESTO (11-12)	13		TOTAL IMP ACREDITABLE	21	
IMPUESTO ART 141 AL CONCEPTO 13	14		IMPUESTO EN LA DECLARACION (RE RECTIFICA DA) - 156	41	
IMPUESTO ART 141-A	105		A FAVOR	65	
DEDUCCIONES (1)	32		NETO A CARGO	46	
CREDITO GENERAL O 10% S.W.G. (2)	47		A FAVOR	144	
IMPUESTO A INGRESOS NO AJUSTABLES	12		SALDO A FAVOR DEL I.S.R ACREDITADO CONTRA I.A	143	
IMPUESTO POR DEDUCCION EN PARCA (CARGOS DE EJERCICIOS ANTERIORES)	10		NETO A FAVOR	634	

VER INSTRUCCION 1 DE LA ULTIMA PAGINA

SE APLICA LA REDUCCION DEL ARTICULO 143 NO SE TIENE DERECHO AL SUBSIDIO SOLO SE ANOTA EL 10% S.W.G. TRANSICION DE EJERCICIOS ANTERIORES A 1993

ESTA FORMA SE PRESENTA POR DUPLICADO

7 0 4 2 5 1 1 1 5 0 1 8

VALOR DEL ACTIVO EN EL EJERCICIO	74	2 4 0 9 2 6 0	PAGOS PROFESIONALES EFECTUAMENTE PAGADOS SIN ACREDITAMIENTO DEL 15 %	50
IMPUESTO DETERMINADO	212	0	IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA	51
REDUCCIONES MIT 2-A	212		DA MES AÑO	52
IMPUESTO DEL EJERCICIO	77	0	A FAVOR	53
IMPUESTO ACTUALIZADO ORDEN MIT 5-A	343		A CARGO	54
IVA DEL EJERCICIO ACREDITADO	80		NETO	55
DIFERENCIA DE IMPUESTO A CARGO (1)	81		SALDO A FAVOR DEL 15 % ACREDITADO CONTRA A	213
ACREDITAMIENTO DE IMPERSONAS RELACIONADAS RELACIONADAS CON LA ACTIVIDAD DE AGRICULTURA GANADERIA Y SILVICULTURA	241		NETO	56
VALOR TOTAL DE LOS NINGUN O ACTIVIDADES	261	0	IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA A CARGO	58
IMPUESTO DEL EJERCICIO	67	0	DA MES AÑO	57
IMPUESTO ACREDITABLE DEL EJERCICIO	68	7 0 0 0 0	A FAVOR	59
SALDO A FAVOR DEL EJERCICIO ANTERIOR (2)	390	2 0 4 0 0 0	NETO	60
NETO	A CARGO		A FAVOR	62B
PAGOS PROFESIONALES (3)	25		IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA A CARGO	66
DEDUCCIONES SOLICITADAS DE SALDOS A FAVOR EN PAGOS PROFESIONALES (3)	951		DA MES AÑO	67
CANTIDAD COMPENSADA CONTRA OTROS IMPUESTOS	920		NETO	68
		2 7 4 0 0 0	IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA A CARGO	69
			DA MES AÑO	70
			NETO	71

NO SE ANOTARA CUANDO SE HAYA SOLICITADO SU DEVOLUCION EN EL EJERCICIO INCLUYENDO LOS PAGOS EN LA CUENTA.

NUMERO DE REGISTRO DE, CONTADOR QUE DICTAMINA PAGA EFECTOS FISCALES	402	COMPLEMENTO EN EL EJERCICIO	54
		NO CORRIDA DEL EJERCICIO ANTERIOR	53
		TOTAL POR DISTRIBUIR (10-11)	57
		NO SE TRABAJADORES CON MENUDO A P.V. AL CARGO DEL EJERCICIO	56
		PAGOS AL ESTRAJERO	151
		SALARIOS	152
		DIJOS PAGO	154

2 CANTIDAD DE INGRESOS POR SALARIOS Y EN GENERAL, POR LA PRESTACION DE UN SERVICIO PERSONAL SUBORDINADO		TOTAL DE INGRESOS POR SALARIOS	3
		INGRESOS EVENTOS	4
		INGRESO NETO (1-4)	5
		INGRESOS POR JUBILACIONES ACUMULABLES	6
		INGRESOS POR PENAS DE ANTIGUEDAD ACUMULABLES	7
		INGRESOS ACUMULABLES POR RETIROS DE LA CUENTA PARA EL VIEJO (1-8)	8
		INGRESO ACUMULABLE (1-8+7)	9
		INGRESOS NO ACUMULABLES POR JUBILACIONES Y PENAS DE ANTIGUEDAD	10
		IMPUESTO ACREDITABLE	11

SI SOLO TENE INGRESOS POR ESTE CAPITULO PRESENTE LA FORMA B EN LUGAR DE ESTA

DEBERAN PRESENTARSE QUE SE DE EN UNO DE LAS RELACIONES SIGUIENTES:
 INCLUYENDO LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES (15% DE UTILIDADES DE LAS EMPRESAS Y 15% PRESTACIONES PERSONALES POR LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES, LAS PRESTACIONES OBTENDIDAS POR LOS FUNCIONARIOS Y TRABAJADORES DE ESTADO Y DE LAS FUERZAS ARMADAS POR RESCATE DE LOS SERVIDORES POR MEMBROS DE SOCIEDADES COOPERATIVAS DE PRODUCCION DE TRANSACCIONES DE LOS PRODUCTORES RURALES DE CALIDAD E AGRIE POR HONORARIOS A ADMINISTRADORES DE COMPAÑIAS DE INVERSION GENERAL EN Y O RELACIONES QUE INTERESAN SERVIDORES PARTICIPANTES EN UN PRESTARIO EN SUS INSTITUCIONES HONORARIOS POR SERVICIOS INDEPENDIENTES QUE PRESTAN LAS PERSONAS FISICAS DE PERSONAS NORMALES CUANDO CONTRAYEREN POR ESCRITO SU OPCION HONORARIOS PAGADOS O SALARIOS Y OTROS INGRESOS ASIMILABLES A SALARIOS (POR EJEMPLO COMISIONISTAS ETC

(1) CUANDO EL 15% SE APLICA AL 15% NO HARA ANOTACION ALGUNA EN ESTE RENDIMIENTO DE IMPUESTO ACREDITABLE O CUANTO A IMPUESTO.

IMPUESTO ACREDITABLE POR LA DECLARACION ANTERIOR (FORMA C) (FORMA D) (FORMA E) (FORMA F) (FORMA G) (FORMA H) (FORMA I) (FORMA J) (FORMA K) (FORMA L) (FORMA M) (FORMA N) (FORMA O) (FORMA P) (FORMA Q) (FORMA R) (FORMA S) (FORMA T) (FORMA U) (FORMA V) (FORMA W) (FORMA X) (FORMA Y) (FORMA Z)



4 TOTAL 2511150 B

42 CAPITULO VII - INGRESOS POR ACTIVIDADES EMPRESARIALES

GENERAL LLENAR LAS PAGINAS 9, 10, 11, 12, 13 Y 14 SEGUN CORRESPONDA

PROVENIENTES DE LA REALIZACION DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES REGIMEN GENERAL O REGIMEN SIMPLIFICADO

43	TOTAL DE INGRESOS	44	
	TOTAL DE INGRESOS ACUMULABLES	45	0
	TOTAL DE DEDUCCIONES PROPRIAS A ACTIVIDAD	46	1 447 201
	PERIODOS PAGADOS APLICADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	47	1 563 063
	UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL (44-46-47)	48	
	PERIODO FISCAL (48-49)	49	
	IMPUESTO A PAGAR	50	
	REDUCCIONES	51	
	IMPUESTO DEL EJERCICIO (50-51)	52	
	PAGOS	PROVISIONALES	53
		AABTE	54
	IMPUESTO ACREDITABLE PAGADO EN EL EXTRANJERO	55	
	IMPUESTO ACREDITABLE RETENIDO	56	
	IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA	A CARGO	57
		A FAVOR	58
		A CARGO	59
		A FAVOR	60
	NETO		

RENTAS DE LA UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL (IMPUESTOS DE ACUMULACION)

	UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL NETADA	61	
	UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL NETADA ACUMULABLE	62	
	IMPUESTO A Pagar FACTOR 1.15 (61-62)	63	

64	ENTRADAS	65	
	SALDOS	66	
	BASE DEL IMPUESTO O INGRESO ACUMULABLE	67	
	DISMINUCION S.M.S. DEL AREA ECONOMICA DEL CONTRIBUYENTE POR ACTIVIDADES AJECIAS GANANCIAS SELECCIONES ARTISANALES Y PESQUERIAS	68	
	REDUCCION POR DISMINUCION DEL CAPITAL INICIAL	69	
	BASE DEL IMPUESTO O INGRESO ACUMULABLE A OTROS INGRESOS DEL TITULO IV	70	
	IMPUESTO A PAGAR	71	

72 CAPITULO VIII - INGRESOS POR DIVIDENDOS O UTILIDADES

PROVENIENTES DE GANANCIAS DISTRIBUIDAS POR PERSONAS FISICALES ASÍ COMO LOS INTERSUNTOS DISTRIBUIDOS POR LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE PRODUCCION, ETC.

	TOTAL DE INGRESOS	72	
	EN CASO DE DIVIDENDOS DE VARIAS EMPRESAS HACER LA INDICACION EMPRESA DEL MONTEO DE ELLAS	73	
	IMPUESTO ACREDITABLE (72-73) FACTOR 1.15 (72-73)	74	
	IMPUESTO ACREDITABLE (74-75) FACTOR 1.15 (74-75)	75	

1) PAGAR 1.15 IMPORTE AL CUADRO DE PERIODOS FISCAL. 2) PAGAR MENOS 1.15 SE CONSIDERA PAGO DEL IMPUESTO EN LA UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL Y SE HA ACUMULADO A LOS DEMAS INGRESOS 3) EN EJERCICIOS DIFERENTES A 1994 SE APLICA EL FACTOR Y TASA DEL IMPUESTO ACREDITADO EN EL EJERCICIO DE QUE SE TRATE

8	TOTAL 251175018
---	-----------------

CONCEPTO	DEL CAPITAL ARRENDAMIENTO	DEL CAPITAL DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES	
		REGIMEN GENERAL	REGIMEN SIMPLIFICADO
ACTIVOS FINANCIEROS	37	505 000	100
ACTIVO FIJO GASTOS Y GANANCOS DIFERIDOS	83	1 127 536	100
TERMINOS	94	729 245	107
INVENTARIOS	101		100
DEUDAS	96	8 167 522	100
15 VECES S.M.D. DEL AREA GEOGRAFICA DEL CONTINENTE SUDAMERICANO ELEVADO AL SMO	90		100
VALOR DEL ACTIVO DEL EJERCICIO	97		111

TOTAL DE BIENES EN EL EJERCICIO (1)			112
VALOR CATASTRAL DE TERMINOS SÓLO AGRICULTURA, GANADERIA Y SILVICULTURA (2)			113

CONCEPTO	TOTAL
ACTIVOS FINANCIEROS	505 000
ACTIVO FIJO GASTOS Y GANANCOS DIFERIDOS	1 127 536
TERMINOS	729 245
INVENTARIOS	
DEUDAS	8 167 522
15 VECES S.M.D. DEL AREA GEOGRAFICA DEL CONTINENTE SUDAMERICANO ELEVADO AL SMO	
VALOR DEL ACTIVO DEL EJERCICIO	
TOTAL DE BIENES EN EL EJERCICIO (1)	
VALOR CATASTRAL DE TERMINOS SÓLO AGRICULTURA, GANADERIA Y SILVICULTURA (2)	

CONCEPTO	DEL CAPITAL DE HONORARIOS
10%	103
30%	104
0%	105
EJERCITO	106
TOTAL	107
IMPUESTO DEL EJERCICIO	108
IMPUESTO ACREDITABLE DEL EJERCICIO	109

(1) SEGUN SU REGIMEN FISCAL PASAR ESTE IMPORTE AL RENGLON 76 DE LA PAGINA 2.
 (2) ESTE IMPORTE DEBEAN ESTAR DEUCADO CON 15 VECES EL S.M.D. DEL AREA GEOGRAFICA DEL CONTINENTE ELEVADO AL SMO.

CONCEPTO	ARRENDAMIENTO	ACTIVIDADES EMPRESARIALES	OTROS ACTOS O ACTIVIDADES (3)
10%	130	137	144
	131	138	145
0%	132	139	146
EJERCITO	140	140	147
TOTAL	134	141	148
IMPUESTO DEL EJERCICIO	135	142	149
IMPUESTO ACREDITABLE DEL EJERCICIO	136	143	150
		7 000 0	7 000 0

(3) SE ANOTARA EL VALOR DE CUALQUIER OTRO ACTO O ACTIVIDAD DISTINTO DE LAS ANTERIORES.
 (4) PASAR ESTE IMPORTE AL RENGLON 201 DE LA PAGINA 3.
 (5) PASAR ESTE IMPORTE AL RENGLON 217 DE LA PAGINA 3.
 (6) PASAR ESTE IMPORTE AL RENGLON 88 DE LA PAGINA 3.

NOTA: SI OPTA POR DETENEMAR EL IMPUESTO AL ACTIVO EN LOS TERMINOS DEL ART. 51... LA LEY ANOTARA EN LOS RENGLONES 214 AL 218, EN EL 100 Y 100 AL 100, LOS DATOS DEL PENAL TANTO EJERCICIO PRECEDENTE ANTERIOR DE ACUERDO AL REGIMEN FISCAL DE QUE SE TRATE Y EN EL RENGLON CORRESPONDIENTE DE LA PAGINA 3 EL IMPUESTO ACTUALIZADO DE DICHO EJERCICIO.

7 TOTAL 251115D1B

HONORARIOS Y ARRENDAMIENTO

DEDUCCIONES

	2	3	4
	FOR HONORARIOS	FOR ARRENDAMIENTO	
RETRIBUCION ESPECIAL (1)			0
SUJECION SUAVES Y F T U	5	5	
HONORARIOS A PROFESIONALES, ARTESANOS, ETC	7	5	
ARRENDAMIENTO DE LOCAL	5		
5 % DE CONTRIBUCIONES, ESTABLECIMIENTOS PERMANENTES EN ACTIVAS PROFESIONALES Y SERVICIOS	10		
10 % EQUIPO DE OFICINA	11		
% EQUIPO DE TRANSPORTE	12		
10 % GASTOS DE REAJUSTE	13		
10 % GASTOS DE ORGANIZACION	14		
20 % EQUIPO DE COMPUTO ELECTRONICO	15		
5 % DE LAS GASTOS EN EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES RELACIONAS MEDICAS Y MEDICINA	16	17	
10 % OTROS GASTOS	18		
CANTIDAD MENOR DE SE OBLIGAR POR TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O CONCESION	19		
QUINCENAS Y MANTENIMIENTO DE EQUIPO DE TRANSPORTE	20		
LUE Y TELEFONO	21		
PAPELERIA Y OFICINAS DE ESCRITORIO	22		
CUENTAS PATRIMONIALES AL 10 % S. L.	23	24	
AFORTUNACIONES IMPONIBLES	25	26	
1% POR PROVISIONES POR REMUNERACIONES PAGADAS (2)	27	28	
DEPUESTO FISCAL COMO DEPÓSITO AL AÑO DEL CALENDARIO	29	30	
GASTOS DE ARRENDAMIENTO Y CONSERVACION DE OFICINAS MEDICAS Y MEDICINA AL 50%	31	32	
DIRECCION POR CONSUMO DE AGUA	33	34	
PENAS POR DEBIDOS QUE IMPIDEN LOS BENEFICIOS RESPECTIVOS	35	36	
IMPRESOS Y PAGADOS POR PRESTAMOS UTILIZADOS PARA LA COPIA CONSTRUCCION O MEDICINA DE LOS BENEFICIARIOS	37	38	
RENTAS PAGADAS POR EL SUBARRENDADOR AL ARRENDADOR		39	
OTRAS	40	41	
TOTAL	42	43	44

(1) EN SU FAVOR DE LAS DEDUCCIONES RELACIONADAS EN ESTE CUADRO CUANDO LOS SUJECIOS DE CONTRATO A CADA UNO DE LOS QUE SE PUEDE REDUCIR EL IMP. DE LOS HONORARIOS EN LOS DICHOS CASOS DE ARRENDAMIENTO SE PUEDE DEDUCIR EL IMP. SI SE CUMPLE ESTA OPCION SE MOSTRAN EL MONTO CORRESPONDIENTE A DICHO PORCENTAJE EN EL RENGLON 17 Y EN EL RENGLON 13 TOTAL DE LA COLUMNA "FOR ARRENDAMIENTO".

(2) PARA SUPLICACIONES REFERIDAS A UNO

(3) EL TOTAL DEL RENGLON 42 PASA AL RENGLON 14 DE LA PAGINA 3

(4) EL TOTAL DEL RENGLON 43 PASA AL RENGLON 20 DE LA PAGINA 3

ADQUISICION Y ENAJENACION DE BIENES

29 POR ENAJENACION DE BIENES					
CONCEPTO	INMUEBLES	INMUEBLES	BIENES	ACCIONES	
TOTAL DE INGRESOS	1	12	21		
COSTO COMPROMETIDO DE ADQUISICION ACTUALIZADO					
GASTOS NOTARIALES, IMPUESTOS Y COMISIONES POR ENAJENACION DE BIENES	3	14	23		
COMISIONES Y RETENCIONES PAGADAS POR EL INAJERENTE ACTUALIZADO	4	13	24		
IMPORTE DE LAS INVERSIONES EN CONTRIBUCIONES DE MEDIANOS Y ALTA TENSION		16			
IMPORTE DE LAS INVERSIONES EN BIENES DE BANDO DE OBRAS DE CONSTRUCCION DE CONTRIBUYENTE ELEVADO AL AEROS	7				
AVANZO	8	17	25		
TOTAL DE DEDUCCIONES	9	19	26		
GANANCIAS (1)	12	19	27		
PERDIDA	11	26	28		
30 POR ADQUISICION DE BIENES					
CONCEPTO	IMPORTE				
CONTRIBUCIONES LOCALES - FEDERALES EXCEPTO I.R.	30				
GASTOS NOTARIALES	31				
GASTOS EFECTUADOS CON MOTIVO DE JUROS	32				
GASTOS EFECTUADOS CON MOTIVO DE AVANZOS	33				
COMISIONES Y MEDIANAS PAGADAS	34				
TRES SALARIOS MINIMOS GENERALES DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA EN EL EJERCICIO EN QUE SE ACUMULAN PUNTOS POR CONTRIBUCION	35				
TOTAL DE DEDUCCIONES (2)					

(1) LA GANANCIAS SE SUJETA EN EL EJERCICIO 27 DE LA PAGINA 3
 (2) PASAR ESTE IMPORTE AL RUBRO 14 DE LA PAGINA 3

TOAL 257115018

ACTIVIDADES EMPRESARIALES

ESTADO DE POSICION FINANCIERA (BALANCE) AL 31 DE DICIEMBRE DE 19

ACTIVO		PASIVO			
EFFECTIVO EN CASH		CUENTAS Y	NACIONALES	22	3167522
Y DEPOSITOS EN		DOCUMENTOS			
INSTITUCIONES		POR PAGAR A	EXTRANJEROS	23	
DE CREDITO	EXTRANJERAS	3			
CUENTAS Y	NACIONALES	OTROS PASIVOS		24	
DOCUMENTOS		CONTRIBUCIONES POR PAGAR		25	
POR COBRAR A	EXTRANJEROS	6			
INVERSIONES EN	NACIONALES	SUMA PASIVO		26	3167522
VALORES					
505000					
INTEREPO ACCIONES	EXTRANJERAS				
7					
INVERSIONES EN	NACIONALES				
ACCIONES DE					
SOCIEDADES	EXTRANJERAS				
8					
INVENTARIOS					
9					
OTROS ACTIVOS DISCALIANTES					
11	5216737				
TERMINOS	729245				
12					
CONSTRUCCIONES					
13					
MAQUINARIA Y EQUIPO					
14					
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA					
15					
EQUIPO DE TRANSPORTE					
16					
OTROS ACTIVOS FIJOS Y DIFERIDOS					
17	1200000				
DEPRECIACION ACUMULADA	72464				
18					
AMORTIZACION ACUMULADA					
19					
CONTRIBUCIONES A FAVOR					
20					
SUMA ACTIVO					
21	7578518				

CAPITAL CONTABLE

CAPITAL		27	12000
UTILIDADES	ACUMULADAS	28	
DEL EJERCICIO		29	
30			1563063
PERDIDAS	ACUMULADAS	31	
DEL EJERCICIO		32	1447207
33			2409260
OTRAS CUENTAS DE CAPITAL		34	
REINTEGRACION O RESERVA EN LA		35	
ACTUALIZACION DEL CAPITAL		36	
REBAJADO POR TERMINOS		37	
DE ACTIVOS NO MONETARIOS		38	
ACTUALIZACION DEL		39	
CAPITAL CONTABLE		40	
SUMA CAPITAL CONTABLE		41	589004
SUMA PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		42	7578518

1.4 EFECTIVAMENTE PAGADO EN EJERCICIOS ANTERIORES

	MONEDA EJERCICIO 19	EJERCICIO 20
\$10	\$15	
\$11	\$16	
\$12	\$17	
\$13	\$18	
\$14	\$19	

NOTA:
DEBERIA INDICAR EL MONTO DEL 1.4 EFECTIVAMENTE PAGADO EN EJERCICIOS ANTERIORES EN ORDEN ASCENDENTE INICIANDO POR EL EJERCICIO DE 1981 EN SIGUIDO

CONTADOR QUE DICTAMINA

NO DE REGISTRO DEL CONTADOR QUE DICTAMINA 00

INDICAR CON UNA "X"

SOBRE ESTADOS FINANCIEROS 00

PARA EMISACION DE ACCIONES 00

10 T O A L 2 5 1 1 1 5 D I 8

INGRESOS EN ACTIVOS FIJOS			
CONCEPTO	CONSTRUCCIONES	MAQUINARIA Y EQUIPO	MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA
INGRESOS ACUMULADOS EN EL EJERCICIO	43	44	45
DEDUCCION DE INGRESOS EN EL EJERCICIO EN EL EJERCICIO EN	46	47	48
DEDUCCION DE INGRESOS EN EL EJERCICIO EN	49	50	51
CONCEPTO	EQUIPO DE TRANSPORTE	OTRAS MAQUINARIAS	
INGRESOS ACUMULADOS EN EL EJERCICIO	52	53	
DEDUCCION DE INGRESOS EN EL EJERCICIO EN	54	55	
DEDUCCION DE INGRESOS EN EL EJERCICIO EN	56	57	
10 DESDUES LOS OMBOS BASTOS DE MAYOR CUANTIA QUE CUMPLEN EN EL RECUADRO 70 DEL ESTADO DE RESULTADOS			
CONCEPTO	IMPORTE		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		

ESTADO DE RESULTADOS			
		CONTABLES	FISCALES
INGRESOS TOTALES PROPIOS DE LA ACTIVIDAD		0	0
DEDUCCIONES RESERVA RESCUEVOTOS Y RESERVAACIONES SOBRE VENTAS		0	0
INGRESOS NETOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD		0	0
INTERESES REVENIDADOS A FAVOR Y UTILIZADO CREDITARIO		0	0
INTERESES ACUMULABLES		0	0
GANANCIA REFINANCIARIA		0	0
GANANCIA EN SALVACION DE ACCIONES		0	0
GANANCIA POR ENLUBRACION DE BIENES		0	0
GANANCIA POR ENLUBRACION DE OTROS BIENES		0	0
OTROS INGRESOS		0	0
INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES A 1988 (CONSTRUCCIONES)	TITULO VII	0	0
	TITULO VIII	0	0
TOTAL DE INGRESOS CONTABLES (1)		0	0
TOTAL DE INGRESOS ACUMULABLES (2)		0	0

(1) PASAR ESTA INFORMACION AL RECUADRO 21 DE LA PAGINA 11
 (2) PASAR ESTA INFORMACION AL RECUADRO 70 DE LA PAGINA 11
 (3) PASAR ESTE IMPORTE AL RECUADRO 44 DE LA PAGINA 8
 (4) PASAR ESTE IMPORTE AL RECUADRO 43 DE LA PAGINA 8

ESTADO DE RESULTADOS DE DEDUCCIONES

	CANTIDADES	PORCENTAJES
DEDUCCIONES RELEVANTES RENTAS Y BENEFICIOS BENEFICIOS	23	
INVENTARIOS INICIALES	24	
COMPRA METAS EN TERRITORIO NACIONAL	25	70000
COMPRA METAS DE IMPORTACION	26	
INVENTARIOS FINALES	28	
CONTABLE	30	
DEDUCCION DE INVERSIONES	31	
ACTUALIZADA	31	
BULLONES, SALARIOS Y BONO DE OBRAS	32	
SALARIO DE RENCIADO	34	
HONORARIOS	36	
PREVISION SOCIAL	38	
INTERESES DE PRESTAMOS A CARGO Y INTERON CAMBIARIA	40	
PERDIDA SUBLICONARIA	41	
INTERESES DEDUCIBLES	42	1327201
RENTAS Y ASISTENCIA TECNICA	43	
DONATIVOS	45	
APRENDIZAJE	47	
PLETES Y ACUMULOS	48	
INTERESES SOBRE PROVISIONES POR RESERVACIONES - (1)	51	
IMPORTACIONES IMPORANT	52	
IMPORTACIONES BAP	56	
CUOTAS PATRONALES SIGES	57	
OTRAS CONTRIBUCIONES	58	
FOR FINALES Y PUNCIAS	61	
PERDIDAS POR CREDITOS RECORRIBLES	62	
VALOR DOCE DE BENEES	63	
IMPUESTOS Y GASTOS DE VALOR	67	
OTROS DATOS Y OTRAS DEDUCCIONES	68	50000
SUBTOTAL	71	
DEDUCCION RELEVANTE	72	
TOTAL DEDUCCIONES A UN	74	1447201
UTILIDAD	76	
PERDIDA	78	

(1) PARA SERVICIOS PRESTADOS ANTERIORES A 1984
 (2) PAGAR EL IMPORTE DEL RESOLUCION 79 AL RESOLUCION 46 DE LA PAGINA 4

PASOS A CREDITAR EN EL EJERCICIO

CONCEPTO	MONTO EN DOLARES	LE A RETENIDO Y ENTREGADO EN MONEDA NACIONAL	PRINCIPALES PASOS Y LOS QUE SE DEBE LOS CONTRIBUYENTES A LOS QUE SE LES DEDUCAN LOS PASOS
SERVICIOS PERSONALES	00	00	PAS 100
APRENDIZAJE	01	00	MONTO EN DOLARES 100
INTERESES	02	00	PAS 100
ASISTENCIA TECNICA	03	00	MONTO EN DOLARES 100
RENTAS	07	00	PA 100
OTROS	00	100	MONTO EN DOLARES 100
TOTAL	101	100	PAS 100 MONTO EN DOLARES 100

RELACION DE OTROS PASOS SUJETOS A DEDUCCION DEBEIDA (1)

TIPO DE DEBE	NO DE DEBE	MENSAJE DE DEDUCCION
1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15
16	17	18
19	20	21
22	23	24
25	26	27
28	29	30
TOTAL		31

CUENTA DE UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL

UTILIDAD AL INICIO DEL EJERCICIO	32
UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL	33
NETO DEL EJERCICIO	34
INVERSIONES PERCIBIDAS DE INGRESOS NORMALES Y EXCEPTO ACCIONES	35
INGRESOS DE UTILIDADES	36
BALEO AL FINAL DEL EJERCICIO ACTUALIZADO	37

(1) MOSTRAR EN ORDEN DE MAYOR CANTIDAD MENOS A LOS QUE SE HAN DEDUCIDO EN

13 TOTAL 257775018

DESGLORDE DE LAS REMUNERACIONES A LOS TRABAJADORES (1)

CONCEPTO	DE 1 SALARIO MINIMO	DE MAS DE 1 A 2 SALARIOS MINIMOS	DE MAS DE 2 A 3 SALARIOS MINIMOS	DE MAS DE 3 A 10 SALARIOS MINIMOS	DE MAS DE 10 SALARIOS MINIMOS
NUMERO DE TRABAJADORES	37	30	20	40	41

AMPLITAR EL RANGO DE LAS REMUNERACIONES POR EL NIVEL DEL SALARIO MINIMO REALIZADO

CONCEPTO	DE 1 SALARIO MINIMO	DE MAS DE 1 A 2 SALARIOS MINIMOS	DE MAS DE 3 A 5 SALARIOS MINIMOS
SUELDO Y SALARIOS	42	52	52
TIEMPO EXTRA	43	53	53
PTU	44	54	54
ABONALDO	45	55	55
PRENSA VACACIONAL	46	56	56
FONDO DE ANTIENJO	47	57	57
AYUDA DE RESERVA Y ALIMENTACION	48	58	58
AYUDA PARA GASTOS DE TRANSPORTE	49	59	59
OTRAS REMUNERACIONES	50	60	70
TOTALES	31	61	71

	DE MAS DE 3 A 10 SALARIOS MINIMOS	DE MAS DE 10 SALARIOS MINIMOS
SUELDO Y SALARIOS	72	82
TIEMPO EXTRA	73	83
PTU	74	84
ABONALDO	75	85
PRENSA VACACIONAL	76	86
FONDO DE ANTIENJO	77	87
AYUDA DE RESERVA Y ALIMENTACION	78	88
AYUDA PARA GASTOS DE TRANSPORTE	79	89
OTRAS REMUNERACIONES	80	90
TOTALES	81	91

(1) EN EL CASO DE RECURSO SUPLENICADO, VOLD LLENAR EN ESTE CUADRO POR LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LAS QUE RETUVIERON EL I.S.R. EN LOS TERMINOS DE LA LEY 45 COMO LAS CUENTAS POR SALARIO MINIMO

ACTIVIDAD EMPRESARIAL REGIMEN SIMPLIFICADO

ENTRADAS		SALIDAS	
RESERVA PROPIA DE LA ACTIVIDAD	1	ADICION DE BIENES	7
RESERVA POR AMORTIZACION DE BIENES E INGRESOS DE LA ACTIVIDAD	2	DEPOSITOS E OPERACIONES BANCARIAS	8
INGRESOS DE CUENTAS BANCARIAS	3	ADICION DE TITULOS DESTINADOS A LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL	9
APORTACIONES DE CAPITAL	4	OTRAS SALIDAS CON RESPECTO AL ART. 174-B	10
OTROS INGRESOS D ENTRADAS	5	RETENES DE CAPITAL EFECTUADOS EN EL EJERCICIO	11
TOTAL (1)	6	CANTIDAD CORRESPONDIENTE A FACILIDADES DE CREDITACION OTORGADAS A SECTORES	12
		TOTAL (2)	13

CAPITAL EN EL EJERCICIO

CAPITAL INICIAL DEL EJERCICIO	14	CANTIA DE CAPITAL DE AMORTIZACION ACTUALIZADA	17
APORTACIONES REALIZADAS	15	CAPITAL FINAL DEL EJERCICIO ACTUALIZADO	18
RENTACIONES EFECTUADAS	16		

19 RELACION DE BIENES Y DEBITOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 19

MOBILIARIO	20		
MOBILIARIO	21		
MEUBRAMIENTO	22		
EQUIPO DE TRANSPORTE	23		
TERMINOS	24		
CONSTRUCCIONES	25		
MERCADERIAS	26		
DEBITOS DE CHEQUES E INVERSIONES	27		
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	28		
MONTO TOTAL DE BIENES (SUMA LOS CONCEPTOS 20 AL 26)	29		
MONTO TOTAL DE LAS DEUDAS	30		

CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ART. 174-B LAS PERSONAS FISICAS EN LABOR DE ELABORAR EL ESTADO DE POSICION FINANCIERA PODRAN CUMPLIR CON DICHA OBLIGACION FORMULANDO UNA RELACION DE BIENES Y DEBITOS.

1) PAGAR ESTE IMPORTE AL REINOLN 33 DE LA PAGINA 4
2) PAGAR ESTE IMPORTE AL REINOLN 34 DE LA PAGINA 4

18

T O A L 2 5 1 7 1 5 0 1 8

10 CONDOMINIOS
18 ACCIONES CONVINO
21 SUCESSION

DATOS INFORMATIVOS DE COPROPETARIOS, SOCIEDAD CONYUGAL O SUCESION

CANTIDAD	CLAVE	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	NOMBRE	% DE PARTICIPACION	IMPORTE QUE LE CORRESPONDE
2					2
4					4
6					6
8					8
10					10

CLASIFICACION	DESCRIPCION	IMPORTE
A	AGENCIACIONES GERALES Y GASTOS HOSPITALARIOS	
B	GASTOS DE TRANSPORTACION ESCOLAR OBLIGATORIA, COMIDAS Y DISPARACIONES AL INTERIOR DEL AREA DONDE SE UBICA LA ESCUELA	
C	GASTOS DE FAMILIAS	
D	AGENCIACIONES VOLUNTARIAS AL SER SIN EXCEDER DEL 2% DE SU SALARIO MENSUAL DE CONTRATO SIN QUE ESTE ULTIMO PUEDA SER SUPERADO A MENOS DE 10 ACTUACIONES EN LOS TERMINOS DEL ART. 10 DE LA LEY 28 CONCORDANDO TODOS LOS CONTRIBUYENTES PART. EN LA LEY 28.	
E	GASTOS DE TRANSPORTACION ESCOLAR OBLIGATORIA, COMIDAS Y DISPARACIONES AL INTERIOR DEL AREA DONDE SE UBICA LA ESCUELA	
F	EL IMPORTE DE LOS EMPENDIOS EN LAS CUANTIAS PERSONALES ESPECIALES PARA EL CASO, PAGO DE MESA DE COMIDAS DE SEGURO QUE TENGAN COMO BASE PLANES DE PERSONAS VINCULACION CON LA EDUC. AJUNTACION O RETIRO AL CASO ADJUNTACION DE ACCIONES DE SOCIEDADES DE INVERSION, NO NOMBR. EXCEDER EN EL MISE CALCULO DE QUE SE TIENE DEL EQUIVALENTE A MENOS DE 10 ACTUACIONES EN LOS TERMINOS DEL ART. 10 DE LA LEY 28 CONCORDANDO TODOS LOS CONTRIBUYENTES PART. EN LA LEY 28.	

CLASE	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	IMPORTE DE LA PERIODICIDAD (MAYOR O MENOR)	CANTIDAD PAGADA
12			13
14			15
16			17
18			19
20			21
22			23
24			25
26			27
28			29
30			31
32			33
34			35
36			37
38			39
40			41
42			43
44			45
46			47
48			49
50			51
52			53
54			55
SUMA TOTAL			56
EN SU CASO CANTIDAD RECUPERADA DE LOS GASTOS EFECTUADOS			57
TOTAL DE DEDUCCIONES PERSONALES (HACER EL IMPORTE EN EL REGLON 12 DE LA CANTIDAD)			58

CAPITULO	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	NOMBRE
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
IMPORTE PERCIBIDO POR RETENEDOR	IMPORTE RETENIDO	
70	82	
71	83	
72	84	
73	85	
74	86	
75	87	
76	88	
77	89	
78	90	
79	91	
80	92	
81	93	
DOMICILIO		

F.F.C.C. N A C I O N A L E S

CALLE

A H U I Z O T L A

COLUMA

5 3 3 7 E

CODIGO POSTAL

N A U C A L P A N N A U C A L P A N D E J

LOCALIDAD

MUNICIPIO O DELEGACION EN EL D.F.

3 9

NO Y LETRA EXTERIOR NO Y LETRA INTERIOR

TELEFONOS:

E D D . D E M E X .

ENTIDAD FEDERATIVA

INSTRUCCIONES

1. Esta declaración será llenada a máquina o con letra de molde, a tinta negra o azul, con bolígrafo y las cifras no deberán invadir los límites de los recuadros.

En caso de que éste sea llenado a mano, utilice números y letras mayúsculas como las siguientes

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9			
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z

2. Esta declaración deberá presentarse completa de la pag. 1 a la pag. 16 en un banco autorizado.
3. El contribuyente deberá adherir la etiqueta con "código de barras". Si el contribuyente no cuenta con dicha etiqueta deberá anotar el número de la C. P. M. que identifica a la oficina Federal de Hacienda correspondiente a su domicilio fiscal, así como, su apellido paterno, materno y nombre(s) y

la clave del registro federal de contribuyentes a trece posiciones. Si se le entregaron las etiquetas con "código de barras" y no las adhiere, se le impondrá una multa.

4. Para efectuar el llenado en Nuevos Países, el monto se redondeará para que las cantidades de 1 a 50 centavos se ajusten a la unidad del peso inmediata anterior y las cantidades de 51 a 99 centavos se ajusten a la unidad del peso inmediata superior. Ej:

1) 150.50 = 150

2) 150.51 = 151

5. 362 RECARGOS. En este renglón se anotarán tanto los recargos correspondientes a la declaración anual como los originados por diferencias en pagos provisionales mensuales autorizados y ajuste.

6. Para cualquier aclaración en el llenado de esta forma fiscal, puede comunicarse en el Distrito Federal al teléfono: 227-0297 y sistema del interior de la república al 91-900-90-450 en costo.

9.- RELACION PATRIMONIAL DE BIENES INMUEBLES

SOLIDARIO FIADOR: Leopoldo Torres Aguilar
Av. F.F.C.C. Nacionales # 39, Col. Ahuizotla
Naucalpan de Juárez, Estado de México.

TELEFONO: 576-03-**-**

FECHA DE NACIMIENTO: 15 de Noviembre de 1925.

ESTADO CIVIL: Casado.

R.F.C. TOAL-251115-018.

LUGAR DE NACIMIENTO: México, D.F.

NACIONALIDAD: Mexicano.

1.- Una casa habitación de 5 recamaras, edificio de 4 departamentos y dos bodegas, con Registro Público de la Propiedad, partida 334, vol. 545.libro 1.....	\$ 3'350,000.00
2.- Automóvil marca Ford Taurus Modelo 1991.....	45,000.00
3.- Camión tipo volteo marca Ford, modelo 1995. F-800.....	290,000.00



4.- Camión tipo tortón marca Ford, modelo 1994 LNT 80000.....	380,000.00
5.- Bodega y terreno comercial de 276 m2, Registro Público de la Propiedad bajo la partida número 483, vol 742, libro I de fecha 23/Sep/ 1986.....	412,500.00
6.- Terreno de 275 m2, con Registro Público de la Propiedad bajo la partida número 618, vol 392 del libro I de fecha 16/Diciembre/1978.....	412,500.00
7.- Socio principal de Distribuidora de Materiales San Felipe S.A. de C.V.....	500.00.00
TOTAL	1 5'390,000.00

" Manifiesto bajo protesta de decir verdad y enterado del contenido de la fracción I del Art. 112 de la ley de instituciones de crédito, que los bienes que aquí menciono son de mi entera propiedad ".



ATENTAMENTE


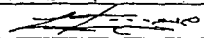
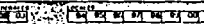

LEOPOLDO TORRES AGUILAR

ATENTAMENTE


LUZ M. RODRIGUEZ PALMEROS
ESPOSA

COPIA DE IDENTIFICACION

INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES CREDENCIAL PARA VOTAR	
	
NOMBRES AGUILAR LEOPOLDO	EDAD 66 SEX M
AVE-FERROCARRILES NACIONALES 39 COL-AMUJIZTLA-52800 CALCALPAN DE JUAREZ, PUEB. P.O. BOX 27268902, CALCELAN 19010 PLAZA DE ESTACIONES (RAGLP251150PH200) ESTADO 15 CIUDAD 058-0001 TELEFONO 2857	
	

FU O D E I D E N T I F I C A C I O N	ESTE DOCUMENTO ES UN DOCUMENTO ORIGINAL QUE SE EMITE EN FORMA ORIGINAL PARA SU IDENTIFICACION	
	EL TITULAR DE ESTE DOCUMENTO ADECUA A SU IDENTIFICACION EN EL COMANDO DE SU MUNICIPIO O EN LOS DE SUS RESIDENCIAS A TRAVES DE UNO DE LOS PROCEDIMIENTOS QUE SE DESCRIBEN EN EL ARTICULO 100 DEL REGLAMENTO DEL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL	
		
		

FALTA PAGINA

No. 136

EN NOMBRAMIENTO DEL TITULO DE LA LEY DEL ESTADO
no Encargado del Registro Civil del Municipio de Huiguala de la
la presente y visto y con el fin de que el acto que se celebra en el
número de folios correspondiente al año de 1950 que
de esta Oficina Civil se celebró el matrimonio del tenor siguiente:

16240



IA DE GOBIERNO

ION GENERAL
ADMINISTRACION

Libre y Suberano
Veracruz-Llave

Certificación de las Actas del Estado Civil de la Entidad Federativa de Veracruz-Llave

EDICION 1951

AL MARCHEN NUMERO 42 (CUARENTA Y DOS) Contratación Matrimonial del
señor LEOPOLDO TORRES AGUILAR y de la señorita LUZ MARIA RODRIGUEZ PALMEROS, celebrado con todos los requisitos de Ley. - AL CENTRO. -
En la Villa de Paso de Ovejas, Cabecera de Municipio de su nom-
bre, Estado de Veracruz, siendo las 14 catorce horas, del día 18-
diez y ocho, del año 1950 mil novecientos cincuenta Ante Mí An-
gel Palmeros Morales, Presidente del H. Ayuntamiento Constitucional,
y Encargado de la Oficina del Registro Civil de este Municipi-
pio, comparecieron con el objeto de celebrar su matrimonio, el se-
ñor LEOPOLDO TORRES AGUILAR y la señorita LUZ MARIA RODRIGUEZ PAL-
MEROS, ambos solteros, de nacionalidad Mexicana, y de religión ca-
tólica, el primero originario de Tacuba, México, Distrito Federal
y vecino del mismo lugar, con domicilio en la calle de Huiga, nú-
mero 6 seis, de 24 veinticuatro años de edad, chofer, hijo legítimo
del señor Felipe Torres y Candida Aguilar de Torres, finada, la se-
gunda es originaria de la Ranchería de Paso San Juan, perteneciente
al Municipio de Veracruz; con domicilio conocido, ocupada en
las labores de su hogar, de 22 veintidos años de edad, hija legíti-
tima del finado Francisco Rodríguez Acosta, y de la señora Romana
Palmeros viuda de Rodríguez. - En virtud de haberse llenado
los requisitos que exige la Ley, los contrayentes fueron in-
terrogados de la siguiente forma: señor Leopoldo Torres Aguilar,
es de su mutua voluntad contraer matrimonio civil con la señorita
Luz María Rodríguez Palmeros, respondiendo afirmativamente. seño-
rita Luz María Rodríguez Palmeros, es de su voluntad contraer ma-
trimonio civil, con el señor Leopoldo Torres Aguilar, respondi-
endo afirmativamente. - Por lo tanto el suscrito lo declaró en uní-
dos y legal contrato matrimonial, en nombre de la Sociedad, y con
las prerrogativas que ella impone: Fueron testigos de este acto los
señores Silvano Díaz, y Rafael Zalazar, por parte del contratante
el primero es originario de Toluca, y vecino de Tacuba, México, -
Distrito Federal, soltero, chofer de 28 veintiocho años de edad,
de nacionalidad Mexicana, el segundo es originario de la ciudad de
Altotonga, Estado de Veracruz, y vecino de esta Villa, con domici-
lio conocido, soltero, carpintero, de 50 cincuenta y ocho años de



NAUCALPAN DE JUAREZ A 07 DE JUNIO DE 1996

10.- RELACION PATRIMONIAL DE BIENES INMUEBLES

SOLIDARIO FIADOR: Luz Ma. Rodríguez Palmeros
Av. FF.CC.. Nacionales # 39, Col. Ahuizotla
Naucalpan de Juárez, Estado de México.

TELEFONO: 576-03-00-00

FECHA DE NACIMIENTO: 28 de Noviembre de 1925

ESTADO CIVIL: Casada.

R.F.C. ROPL-251128.

LUGAR DE NACIMIENTO: Xicatlilco, Veracruz, México.

NACIONALIDAD: Mexicana.

1.- Edificio de 5 niveles, el cual cuenta con dos locales comerciales, tres despachos, y 12 departamentos, en Av. F.F. C.C. Nacionales No. 41, Col. Ahuizotla, Naulcalpan de Juárez, Estado de México..... \$ 4'100,000.00

" *Manifiesto bajo protesta de decir verdad y enterado del contenido de la fracción I del Art. 112 de la ley de instituciones de crédito, que los bienes que aquí menciono son de mi entera propiedad.* "

ATENTAMENTE

Luz Ma. Rodríguez P.
LUZ MA. RODRIGUEZ PALMEROS

ATENTAMENTE

L. Torres A.
LEOPOLDO TORRES AGUILAR

11.- ESTADOS FINANCIEROS ANUALES 1994 Y 1995, CON ANALITICAS.

12.- ESTADOS FINANCIEROS PARCIALES 1996.

13.- ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS, BALANCE GENERAL, ESTADOS DE RESULTADOS, ESTADOS DE ORIGEN Y APLICACION DE RECURSOS POR LA VIGENCIA DEL CREDITO.

14.- FLUJO DE CAJA POR LA VIGENCIA DEL CREDITO.



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE POSICION FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994

ACTIVO

CIRCULANTE

BANCOS	0.00
ACCIONES	303,000.00
DEUDORES DIVERSOS	0.00
INVENTARIOS	
OBRA EN PROCESO	3,108,078.00
TOTAL CIRCULANTE	

3,614,078.00

FIJO

TERRENOS	729,345.00
EDIFICIOS	1,073,000.00
DEF. ACUM. DE EDIFICIOS	0.00
EQ. DE REPARTO	80,000.00
DEF. ACUM. DE EQ. DE REPARTO	(15,983.00)
EQ. DE TRANSPORTE	45,000.00
DEF. ACUM. DE EQ. DE TRANS.	(9,000.00)
EQ. DE COMPUTO	0.00
DEF. ACUM. DE EQ. DE COMPU.	0.00
TOTAL FIJO	1,904,260.00
OTROS ACTIVOS	0.00

TOTAL ACTIVO

7,548,338.00

PASIVO

CORTO PLAZO

ACREEDORES DIVERSOS	0.00
PROVEEDORES	0.00
CUENTAS POR PAGAR	0.00
TOTAL A CORTO PLAZO	0.00

LARGO PLAZO

PRESTAMO UCIC	5,361,631.00
PRESTAMO CREMI	1,088,510.00
TOTAL A LARGO PLAZO	6,660,141.00

TOTAL PASIVO

6,660,141.00

CAPITAL

CAPITAL SOCIAL	12,000.00
PATRIMONIO	2,409,260.00
PERDIDA DE EJERC. ANT.	(275,923.00)
PERDIDA DE EJERCICIO	(1,290,141.00)


TOTAL CAPITAL

858,197.00

TOTAL PASIVO MAS CAPITAL

7,548,338.00


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL



C.F. ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED. PROF. 124936



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994

VENTAS DE MATERIALES	0.00	
VENTAS DE CASAS	0.00	
ENGANCHE DE CASAS	0.00	
COSTO DE VENTAS	0.00	
INVENTARIO INICIAL	0.00	
COMPRAS	0.00	
INVENTARIO FINAL	0.00	
COSTO DE OBRA	0.00	
UTILIDAD BRUTA		0.00
GASTOS DE OPERACION		(180,000.00)
UTILIDAD DE OPERACION		(180,000.00)
GASTOS FINANCIEROS		(1,110,141.00)
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>(1,290,141.00)</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


C.P. ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED. PROF. 123636



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ANALITICAS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994

DEUDORES DIVERSOS

LUZ MA. RODRIGUES PALMEROS 0.00

ACREEDORES DIVERSOS

CASA TORRES CEMENTOS Y ACEROS S.A. DE 0.00
MATERIALES LA ROSA S.A. DE C.V. 0.00

PROVEEDORES

CRUZ AZUL S.C.L. 0.00

GASTOS DE OPERACION

SUELDOS Y SALARIOS	90,000.00
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	2,000.00
2% EROGACIONES	500.00
5% INFONAVIT	850.00
2% SAR	680.00
1% EROGACIONES	550.00
COMBUSTIBLE Y LUBRICANTES	15,000.00
GASTOS DE OBRA	15,000.00
HONORARIOS DE ASESORIA	6,000.00
REFACCIONES Y ACCESORIOS	5,000.00
MANTENIMIENTO DE EQUIPO DE OFICINA	5,000.00
PAPELERIA	9,000.00
LUZ Y FUERZA	6,550.00
DERECHOS Y PERMISOS	7,500.00
FLETES	4,870.00
TELEFONO	6,500.00
AGUINALDOS	5,000.00
	180,000.00


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


C.P. ENRIQUE A. SOLARES
CED. PROF. 126936



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE POSICION FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

ACTIVO

CIRCULANTE			
BANCO		0.00	
ACCIONES		505,000.00	
DEUDORES DIVERSOS		0.00	
INVENTARIES		0.00	
OBRAS EN PROCESO		1,216,737.00	
TOTAL CIRCULANTE			5,721,737.00
FLUJO			
TERRENOS		729,245.00	
EDIFICIOS		1,075,000.00	
DEP. ACUM. DE EDIFICIOS		(19,979.00)	
EQ. DE REPARTO		80,000.00	
DEP. ACUM. DE EQ. DE REPARTO		(29,985.00)	
EQ. DE TRANSPORTE		45,000.00	
DEP. ACUM. DE EQ. DE TRANS.		(22,500.00)	
EQ. DE COMPUTO		0.00	
DEP. ACUM. DE EQ. DE COMPU.		0.00	
TOTAL FLUJO			1,856,781.00
OTROS ACTIVOS			0.00
TOTAL ACTIVO			<u>7,578,518.00</u>
PASIVO			
CORTO PLAZO			
ACREEDORES DIVERSOS		0.00	
PROVEEDORES		0.00	
CUENTAS POR PAGAR		0.00	
TOTAL A CORTO PLAZO		0.00	
LARGO PLAZO			
PRESTAMO UCIC		6,944,132.00	
PRESTAMO CREMI		1,223,380.00	
TOTAL A LARGO PLAZO		8,167,512.00	
TOTAL PASIVO			8,167,522.00
CAPITAL			
CAPITAL SOCIAL		12,000.00	
PATRIMONIO		2,409,340.00	
PERDIDA DE EJERC. ANT.		(1,563,063.00)	
PERDIDA DE EJERCICIO		(1,447,201.00)	
TOTAL CAPITAL			(182,004.00)
TOTAL PASIVO MAS CAPITAL			<u>7,985,518.00</u>

Leopoldo Torres Aguilár
 LEOPOLDO TORRES AGUILAR
 GERENTE GENERAL


[Signature]
 C.P. ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
 CED. PROF. 126936



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

VENTAS DE MATERIALES		0.00
VENTAS DE CASAS		0.00
ENGANCHE DE CASAS		0.00
COSTO DE VENTAS		70,000.00
INVENTARIO INICIAL	0.00	
COMPRAS	70,000.00	
INVENTARIO FINAL	0.00	
COSTO DE OBRA	0.00	
UTILIDAD BRUTA		(70,000.00)
GASTOS DE OPERACION		(50,000.00)
UTILIDAD DE OPERACION		(120,000.00)
GASTOS FINANCIEROS		(1,327,201.00)
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>(1,447,201.00)</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


C.F. ENRIQUE A SOLARES DORANTES
CED. PROF. 123636



**LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ANALITICAS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

DEUDORES DIVERSOS

LUZ MA. RODRIGUES PALMEROS 0.00

ACREEDORES DIVERSOS

CASA TORRES CEMENTOS Y ACEROS S.A. DE 0.00

MATERIALES LA ROSA S.A. DE C.V. 0.00

PROVEEDORES

CRUZ AZUL S.C.L. 0.00

GASTOS DE OPERACION

SUELDOS Y SALARIOS	25,000.00
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	950.00
2% EROGACIONES	500.00
5% INFONAVIT	750.00
2% SAR	500.00
1% EROGACIONES	250.00
COMBUSTIBLE Y LUBRICANTES	4,200.00
GASTOS DE OBRA	6,630.00
HONORARIOS DE ASESORIA	1,040.00
REFACCIONES Y ACCESORIOS	1,705.00
MANTENIMIENTO DE EQUIPO DE OFICINA	280.00
PAPELERIA	420.00
LUZ Y FUERZA	900.00
DERECHOS Y PERMISOS	3,200.00
FLETES	1,330.00
TELEFONO	1,015.00
AGUINALDOS	1,330.00
	50,000.00

Leopoldo Torres Aguilár
LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL

C.P. Enrique A. Solares
C.P. ENRIQUE A. SOLARES
CED. PROF. 126938



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE POSICION FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE ABRIL DE 1996


ACTIVO

CIRCULANTE	
BANCO	12,000.00
ACCIONES	505,000.00
INVENTARIOS DIVERSOS	0.00
INVENTARIOS	0.00
OBLIG. EN PROCESO	5,269,737.00
TOTAL CIRCULANTE	5,786,737.00
FIJO	
TERRENOS	729,345.00
EDIFICIOS	1,075,000.00
DEF. ACUM. DE EDIFICIOS	(24,974.00)
EQ. DE REPARTO	80,000.00
DEF. ACUM. DE EQ. DE REPARTO	(33,485.00)
EQ. DE TRANSPORTE	45,000.00
DEF. ACUM. DE EQ. DE TRANS.	(25,875.00)
EQ. DE COMPUTO	0.00
DEF. ACUM DE EQ. DE COMPU.	0.00
TOTAL FIJO	1,844,911.00
OTROS ACTIVOS	0.00
TOTAL ACTIVO	<u>7,631,648.00</u>

PASIVO

CORTO PLAZO	
ACREEDORES DIVERSOS	0.00
PROVEEDORES	0.00
CUENTAS POR PAGAR	0.00
TOTAL A CORTO PLAZO	0.00
LARGO PLAZO	
PRESTAMO UCIC	7,911,883.00
PRESTAMO CREMI	1,296,985.00
TOTAL A LARGO PLAZO	9,208,868.00
TOTAL PASIVO	9,208,868.00
CAPITAL	
CAPITAL SOCIAL	12,000.00
PATRIMONIO	2,409,260.00
PERDIDA DE EJERC. ANT.	(3,010,264.00)
PERDIDA DE EJERCICIO	(288,216.00)
TOTAL CAPITAL	(1,377,220.00)
TOTAL PASIVO MAS CAPITAL	<u>7,631,648.00</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL.



C.F. ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED. PROF. 126936



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE ABRIL DE 1996

VENTAS DE MATERIALES		0.00
VENTAS DE CASAS		0.00
ENGANCHE DE CASAS		0.00
COSTO DE VENTAS		550,000.00
INVENTARIO INICIAL	0.00	
COMPRAS	200,000.00	
INVENTARIO FINAL	0.00	
COSTO DE OBRA	350,000.00	
UTILIDAD BRUTA		(550,000.00)
GASTOS DE OPERACION		(69,100.00)
UTILIDAD DE OPERACION		(619,100.00)
GASTOS FINANCIEROS		(369,116.00)
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>(988,216.00)</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


C.F. ENRIQUE A SOLARES DORANTÍS
CED. PROF. 123636



**LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ANALITICAS
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE ABRIL DE 1986**

DEUDORES DIVERSOS

LUZ MA. RODRIGUES PALMEROS 0.00

ACREEDORES DIVERSOS

CASA TORRES CEMENTOS Y ACEROS S.A. DE 0.00

MATERIALES LA ROSA S.A. DE C.V. 0.00


PROVEEDORES

CRUZ AZUL S.C.L. 0.00

GASTOS DE OPERACION

SUELDOS Y SALARIOS	35,000.00
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	2,585.00
2% EROGACIONES	700.00
5% INFONAVIT	1,800.00
2% SAR	700.00
1% EROGACIONES	350.00
COMBUSTIBLE Y LUBRICANTES	6,312.00
GASTOS DE OBRA	3,722.00
HONORARIOS DE ASESORIA	1,150.00
REFACCIONES Y ACCESORIOS	3,020.00
MANTENIMIENTO DE EQUIPO DE OFICINA	852.00
PAPELERIA	833.00
LUZ Y FUERZA	2,500.00
DERECHOS Y PERMISOS	926.00
FLETES	1,500.00
TELEFONO	1,850.00
AGUINALDOS	5,500.00
	69,100.00


~~LEOPOLDO TORRES AGUILAR~~
GERENTE GENERAL


~~C.P. ENRIQUE A. SOLARES~~
CED. PROF. 126938



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO
DEL 01 DE MAYO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

	<u>Mayo</u>	<u>Junio</u>	<u>Julio</u>	<u>Agosto</u>	<u>Septiembre</u>	<u>Octubre</u>	<u>Noviembre</u>	<u>Diciembre</u>	<u>TOTALES</u>
SALDO AL INICIO DEL MES	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	41,000.00	99,000.00	219,000.00	399,000.00	12,000.00
ENTRADAS									
VENTAS DE CASAS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ENGANCHES DE CASAS	0.00	0.00	0.00	29,000.00	99,000.00	119,000.00	180,000.00	244,000.00	627,000.00
CREDITO UCIC	0.00	1,273,096.00	1,172,096.00	1,093,023.00	1,093,023.00	0.00	0.00	0.00	4,631,238.00
TOTAL DE INGRESOS	12,000.00	1,295,096.00	1,184,096.00	1,134,023.00	1,192,023.00	219,000.00	399,000.00	639,000.00	6,270,238.00
SALIDAS									
PAGO DE INTERESES UCIC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PAGO DE INTERESES CREMI	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PAGO A CAPITAL UCIC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PAGO A CAPITAL CREMI	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INVERSION EN OBRA	0.00	1,273,096.00	1,172,096.00	1,093,023.00	1,093,023.00	0.00	0.00	0.00	4,631,238.00
TOTAL DE SALIDAS	0.00	1,273,096.00	1,172,096.00	1,093,023.00	1,093,023.00	0.00	0.00	0.00	4,631,238.00
SALDO AL FINAL DEL MES	12,000.00	12,000.00	12,000.00	41,000.00	99,000.00	219,000.00	399,000.00	639,000.00	639,000.00

L. Torres A.
LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL

~~X~~
ENQUESE A FIRMAS DUPLICATES
CED. PROF. 120000



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE POSICION FINANCIERA
DEL 01 DE MAYO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

ACTIVO

CIRCULANTE

BANCOS	639,000.00	
ACCIONES	505,000.00	
DEUDORES DIVERSOS	0.00	
INVENTARIOS	0.00	
OBRAS EN PROCESO	10,140,066.00	
TOTAL CIRCULANTE		11,484,066.00

FLUO

TERRENOS	729,245.00	
EDIFICIOS	1,075,000.00	
DEP. ACUM. DE EDIFICIOS	(44,953.00)	
EQ. DE REPARTO	80,000.00	
DEP. ACUM. DE EQ. DE REPARTO	(47,483.00)	
EQ. DE TRANSPORTE	45,000.00	
DEP. ACUM. DE EQ. DE TRANS.	(39,375.00)	
EQ. DE COMPUTO	0.00	
DEP. ACUM. DE EQ. DE COMPU.	0.00	
TOTAL FLUO		1,797,432.00

OTROS ACTIVOS 0.00

TOTAL ACTIVO

13,281,498.00

PASIVO

CORTO PLAZO

ACREEDORES DIVERSOS	0.00
PROVEEDORES	0.00
CUENTAS POR PAGAR	0.00
TOTAL A CORTO PLAZO	0.00

LARGO PLAZO

PRESTAMO UCIC REESTRUTURADO 1	8,296,053.00	
PRESTAMO UCIC 2	4,631,239.00	
PRESTAMO CREMI	1,321,905.00	
TOTAL A LARGO PLAZO	14,279,197.00	
TOTAL PASIVO		14,279,197.00

CAPITAL

CAPITAL SOCIAL	12,000.00	
PATRIMONIO	2,409,260.00	
PERDIDA DE EJERC. ANT.	(3,998,480.00)	
UTILIDAD DEL EJERCIO	379,521.00	
TOTAL CAPITAL		(927,629.00)

TOTAL PASIVO MAS CAPITAL

13,281,498.00


 LEOPOLDO TORRES AGUILAR
 ORIENTE GENERAL



 C.F. ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
 CED. PROF. 126936



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE MAYO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

VENTAS DE MATERIALES		0.00
VENTAS DE CASAS		0.00
ENGANCHE DE CASAS		627,000.00
COSTO DE VENTAS		0.00
INVENTARIO INICIAL	0.00	
COMPRAS	0.00	
INVENTARIO FINAL	0.00	
COSTO DE OBRA	0.00	
UTILIDAD BRUTA		627,000.00
GASTOS DE OPERACION		(47,479.00)
UTILIDAD DE OPERACION		579,521.00
GASTOS FINANCIEROS		0.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>579,521.00</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


C.P. ENRIQUE A SOLARES DORANTES
CED. PROF. 123636



**LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DE LOS RECURSOS
DEL 01 DE MAYO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

ORIGENES


APLICACIONES


DEPRECIACION ACUMULADA	47,479.00
PRESTAMO UCIC 1	384,170.00
PRESTAMO 2	4,631,239.00
PRESTAMO CREMI	54,920.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>1,567,737.00</u>

BANCOS	627,000.00
OBRAS EN PROCESO	5,070,329.00
PERDIDAS DEL EJERC. ANT.	<u>988,216.00</u>

SUMAS 6,685,545.00

SUMAS 6,685,545.00


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


ENRIQUE A. SOTARES DORANTES
CED.PROF. 126936



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

SALDO AL INICIO DEL AÑO 639,000.00

ENTRADAS:

VENTA DE CASAS		3,936,429.00
CONTADO	3,000,000.00	
MENSUALIDADES	<u>936,429.00</u>	
ENGANCHE DE CASAS		<u>1,937,000.00</u>

TOTAL DE INGRESOS 6,512,429.00

SALIDAS:

PAGO DE INTERESES UCIC		3,845,029.00
PAGO DE INTERESES CREMI		212,400.00
PAGO A CAPITAL UCIC		1,988,820.00
PAGO A CAPITAL CREMI		141,600.00
GASTOS DE OPERACION		<u>0.00</u>

TOTAL DE SALIDAS 6,187,849.00

SALDO AL FINAL DEL AÑO 324,580.00


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL



ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED.PROF. 126936



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE POSICION FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

ACTIVO		
CIRCULANTE		
BANCOS	324,580.00	
ACCIONES	503,000.00	
DEUDORES DIVERSOS	0.00	
INVENTARIOS	0.00	
OBRAS EN PROCESO	10,340,066.00	
TOTAL CIRCULANTE		11,169,646.00
FLUJO		
TERRENOS	729,245.00	
EDIFICIOS	1,075,000.00	
DEP. ACUM. DE EDIFICIOS	(64,932.00)	
EQ. DE REPARTO	80,000.00	
DEP. ACUM. DE EQ. DE REPARTO	(61,483.00)	
EQ. DE TRANSPORTE	45,000.00	
DEP. ACUM. DE EQ. DE TRANS.	(45,000.00)	
EQ. DE COMPUTO	0.00	
DEP. ACUM. DE EQ. DE COMPU.	0.00	
TOTAL FLUJO		1,757,828.00
OTROS ACTIVOS		0.00
TOTAL ACTIVO		<u>12,927,474.00</u>
PASIVO		
CORTO PLAZO		
ACREEDORES DIVERSOS	0.00	
PROVEEDORES	0.00	
CUENTAS POR PAGAR	0.00	
TOTAL A CORTO PLAZO	0.00	
LARGO PLAZO		
PRESTAMO UCHC REESTRUCTURADO 1	7,022,500.00	
PRESTAMO UCHC 2	3,915,972.00	
PRESTAMO CREMI	1,210,303.00	
TOTAL A LARGO PLAZO	12,148,777.00	
TOTAL PASIVO		12,148,777.00
CAPITAL		
CAPITAL SOCIAL	12,000.00	
PATRIMONIO	2,409,260.00	
PERDIDA DE EJERC. ANT.	(3,418,939.00)	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1,776,396.00	
TOTAL CAPITAL		778,627.00
TOTAL PASIVO MAS CAPITAL		<u>12,927,474.00</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


C.P. ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED. PROF. 126936



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

VENTAS DE MATERIALES		0.00
VENTAS DE CASAS		3,936,429.00
ENGANCHE DE CASAS		1,937,000.00
COSTO DE VENTAS		0.00
INVENTARIO INICIAL	0.00	
COMPRAS	0.00	
INVENTARIO FINAL	0.00	
COSTO DE OBRA	0.00	
UTILIDAD BRUTA		5,873,429.00
GASTOS DE OPERACION		(39,604.00)
UTILIDAD DE OPERACION		5,833,825.00
GASTOS FINANCIEROS		(4,057,429.00)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>1,776,396.00</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


C.P. ENRIQUE SOLARES DORANTES
CID. PROF. 12963




**LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DE LOS RECURSOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

ORIGENES

APLICACIONES

BANCOS	314,420.00	PRESTAMO UCIC 1	1,273,553.00
DEPRECIACION ACUMULADA	39,604.00	PRESTAMO UCIC 2	715,267.00
PERDIDA DEL EJERC. ANT.	579,521.00	PRESTAMO CREMI	141,600.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>1,196,875.00</u>		
SUMAS	<u>2,120,420.00</u>		<u>2,120,420.00</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


ENRIQUE SALARES DORANTES
CED.PROF. 126936



**LEOPOLDO TORRES AGUILAR
FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

BALDO AL INICIO DEL AÑO 324,580.00-

ENTRADAS:

VENTA DE CASAS		5,632,178.00
CONTADO	3,150,000.00	
MENSUALIDADES	<u>2,482,178.00</u>	
ENGANCHE DE CASAS		0.00
TOTAL DE INGRESOS		5,956,758.00

SALIDAS:

PAGO DE INTERESES UCIC	3,108,309.00
PAGO DE INTERESES CREMI	248,400.00
PAGO A CAPITAL UCIC	1,988,820.00
PAGO A CAPITAL CREMI	165,600.00
GASTOS DE OPERACION	0.00
TOTAL DE SALIDAS	<u>5,511,129.00</u>

BALDO AL FINAL DEL AÑO

445,629.00


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED.PROF. 126938



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE POSICION FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

ACTIVO

CIRCULANTE

BANCOS	445,629.00
ACCIONES	305,000.00
DEUDORES DIVERSOS	0.00
INVENTARIOS	0.00
OBRAS EN PROCESO	10,340,066.00
TOTAL CIRCULANTE	

11,290,695.00

FLUO

TERRENOS	779,245.00
EDIFICIOS	1,075,080.00
DEP. ACUM. DE EDIFICIOS	(84,911.00)
EQ. DE REPARTO	80,000.00
DEP. ACUM. DE EQ. DE REPARTO	(75,485.00)
EQ. DE TRANSPORTE	0.00
DEP. ACUM. DE EQ. DE TRANS.	0.00
EQ. DE COMPUTO	0.00
DEP. ACUM DE EQ. DE COMPU.	0.00
TOTAL FLUO	

1,723,849.00

OTROS ACTIVOS

0.00

TOTAL ACTIVO

13,014,544.00

PASIVO

CORTO PLAZO

ACREEDORES DIVERSOS	0.00
PROVEEDORES	0.00
CUENTAS POR PAGAR	0.00
TOTAL A CORTO PLAZO	0.00

LARGO PLAZO

PRESTAMO UCIC REESTRUCTURADO 1	5,745,677.00
PRESTAMO UCIC 2	3,203,975.00
PRESTAMO CREMI	1,054,733.00
TOTAL A LARGO PLAZO	9,994,357.00

TOTAL PASIVO

9,994,357.00

CAPITAL

CAPITAL SOCIAL	12,000.00
PATRIMONIO	2,409,260.00
PERDIDA DE EJERC. ANT.	(1,642,563.00)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	2,241,590.00

TOTAL CAPITAL

3,020,187.00

TOTAL PASIVO MAS CAPITAL

13,014,544.00

Leopoldo Torres Aguilár
LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


C.F. Enrique A. Solares Dorantes
C.F. ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED. PROF. 126936



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

VENTAS DE MATERIALES		0.00
VENTAS DE CASAS		5,632,178.00
ENGANCHE DE CASAS		0.00
COSTO DE VENTAS		0.00
INVENTARIO INICIAL	0.00	
COMPRAS	0.00	
INVENTARIO FINAL	0.00	
COSTO DE OBRA	0.00	
UTILIDAD BRUTA		5,632,178.00
GASTOS DE OPERACION		(33,979.00)
UTILIDAD DE OPERACION		5,598,199.00
GASTOS FINANCIEROS		(3,356,709.00)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>2,241,490.00</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


C.P. ENRIQUE A SOLARES DORANTES
CED. PROF. 123636



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DE LOS RECURSOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

ORIGENES		APLICACIONES	
DEPRECIACION ACUMULADA	33,979.00	BANCOS	121,043.00
PERDIDA DEL EJERC. ANT.	1,776,396.00	PRESTAMO UCIC 1	1,276,829.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO	465,024.00	PRESTAMO UCIC 2	711,997.00
		PRESTAMO CREMI	165,600.00
SUMAS	<u>2,275,469.00</u>		<u>2,275,469.00</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED.PROF. 126936



**LEOPOLDO TORRES AGUILAR
FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1989**

SALDO AL INICIO DEL AÑO 445,629.00

ENTRADAS:

VENTA DE CASAS		5,239,380.00
CONTADO	2,160,000.00	
MENSUALIDADES	<u>3,079,380.00</u>	
ENGANCHE DE CASAS		0.00

TOTAL DE INGRESOS 5,685,009.00

SALIDAS:

PAGO DE INTERESES UCIC		2,491,781.00
PAGO DE INTERESES CREMI		284,400.00
PAGO A CAPITAL UCIC		1,988,620.00
PAGO A CAPITAL CREMI		189,600.00
GASTOS DE OPERACION		0.00

TOTAL DE SALIDAS 4,954,601.00

SALDO AL FINAL DEL AÑO 730,408.00


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED.PROF. 126936



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE POSICION FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

ACTIVO

CIRCULANTE

BANCOS	730,408.00	
ACCIONES	305,000.00	
DEUDORES DIVERSOS	0.00	
INVENTARIOS	0.00	
OBRA EN PROCESO	10,340,066.00	
TOTAL CIRCULANTE		11,375,474.00

FIJO

TERRENOS	729,245.00	
EDIFICIOS	1,075,000.00	
DEF. ACUM. DE EDIFICIOS	(104,890.00)	
EQ. DE REPARTO	80,000.00	
DEF. ACUM. DE EQ. DE REPARTO	(80,000.00)	
EQ. DE TRANSPORTE	0.00	
DEF. ACUM. DE EQ. DE TRANS.	0.00	
EQ. DE COMPUTO	0.00	
DEF. ACUM. DE EQ. DE COMPU.	0.00	
TOTAL FIJO		1,699,355.00
OTROS ACTIVOS		0.00

TOTAL ACTIVO

13,374,829.00

PASIVO

CORTO PLAZO

ACREEDORES DIVERSOS	0.00
PROVEEDORES	0.00
CUENTAS POR PAGAR	0.00
TOTAL A CORTO PLAZO	0.00

LARGO PLAZO

PRESTAMO UCIC REESTRUCTURADO I	4,468,854.00	
PRESTAMO UCIC 2	2,491,978.00	
PRESTAMO CREMI	853,103.00	
TOTAL A LARGO PLAZO	7,813,937.00	
TOTAL PASIVO		7,813,937.00


CAPITAL

CAPITAL SOCIAL	12,000.00	
PATRIMONIO	2,409,260.00	
UTIL. DE EJEC. ANT.	598,927.00	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	2,438,703.00	
TOTAL CAPITAL		5,438,892.00

TOTAL PASIVO MAS CAPITAL

13,374,829.00


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


C.F. ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED. PROF. 126936



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

VENTAS DE MATERIALES		0.00
VENTAS DE CASAS		5,239,380.00
ENGANCHE DE CASAS		0.00
COSTO DE VENTAS		0.00
INVENTARIO INICIAL	0.00	
COMPRAS	0.00	
INVENTARIO FINAL	0.00	
COSTO DE OBRA	0.00	
UTILIDAD BRUTA		5,239,380.00
GASTOS DE OPERACION		(24,494.00)
UTILIDAD DE OPERACION		5,214,886.00
GASTOS FINANCIEROS		(2,776,181.00)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>2,438,705.00</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL



C.P. ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED. PROF. 123636



**LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DE LOS RECURSOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

ORIGENES		APLICACIONES	
DEPRECIACION ACUMULADA	24,494.00	BANCOS	284,779.00
UTILIDAD DEL EJERC. ANT.	2,241,490.00	PRESTAMO UCIC 1	1,276,823.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>197,215.00</u>	PRESTAMO UCIC 2	711,997.00
		PRESTAMO CREMI	<u>189,600.00</u>
SUMAS	<u>2,463,199.00</u>		<u>2,463,199.00</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED.PROF. 126936



**LEOPOLDO TORRES AGUILAR
FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

SALDO AL INICIO DEL AÑO 730,408.00

ENTRADAS:

VENTA DE CASAS 3,678,599.00
CONTADO 0.00
MENSUALIDADES 3,678,599.00

ENGANCHE DE CASAS 0.00

TOTAL DE INGRESOS 4,407,007.00

SALIDAS:

PAGO DE INTERESES UCIC 1,814,787.00

PAGO DE INTERESES CREMI 320,400.00

PAGO A CAPITAL UCIC 1,988,820.00

PAGO A CAPITAL CREMI 213,600.00

GASTOS DE OPERACION 0.00

TOTAL DE SALIDAS 4,337,607.00

SALDO AL FINAL DEL AÑO 89,400.00


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED. PROF. 126936



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE POSICION FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

ACTIVO

CIRCULANTE

BLANCOS	69,400.00
ACCIONES	505,000.00
DEUDORES DIVERSOS	0.00
INVENTARIOS	0.00
OTRAS EN PROCESO	10,140,066.00
TOTAL CIRCULANTE	

10,914,466.00

FIJO

TERRENOS	729,243.00
EDIFICIOS	1,075,000.00
DEF. ACUM. DE EDIFICIOS	(124,869.00)
EQ. DE REPARTO	0.00
DEF. ACUM. DE EQ. DE REPARTO	0.00
EQ. DE TRANSPORTE	0.00
DEF. ACUM. DE EQ. DE TRANS.	0.00
EQ. DE COMPUTO	0.00
DEF. ACUM. DE EQ. DE COMPU.	0.00
TOTAL FIJO	

1,679,376.00

OTROS ACTIVOS

0.00

TOTAL ACTIVO

12,593,842.00

PASIVO

CORTO PLAZO

ACREEDORES DIVERSOS	0.00
PROVEEDORES	0.00
CUENTAS POR PAGAR	9.00
TOTAL A CORTO PLAZO	0.00

LARGO PLAZO

PRESTAMO UCIC REESTRUCTURADO I	3,192,032.00
PRESTAMO UCIC 2	1,779,980.00
PRESTAMO CREMI	641,503.00
TOTAL A LARGO PLAZO	5,613,517.00

5,613,517.00

TOTAL PASIVO

CAPITAL

CAPITAL SOCIAL	12,000.00
PATRIMONIO	2,409,260.00
UTIL. DE EJERC. ANT.	3,037,632.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1,521,433.00


TOTAL CAPITAL

6,980,325.00

TOTAL PASIVO MAS CAPITAL

12,593,842.00


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL



C.F. ENRIQUEZA BOLARES DORANTES
CED. PROF. 126936



**LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

VENTAS DE MATERIALES	0.00
VENTAS DE CASAS	3,676,599.00
ENGANCHE DE CASAS	0.00
COSTO DE VENTAS	0.00
INVENTARIO INICIAL	0.00
COMPRAS	0.00
INVENTARIO FINAL	0.00
COSTO DE OBRA	0.00
UTILIDAD BRUTA	3,676,599.00
GASTOS DE OPERACION	(19,979.00)
UTILIDAD DE OPERACION	3,656,620.00
GASTOS FINANCIEROS	(2,135,187.00)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>1,521,433.00</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


C.P. ENRIQUE A SOLARES DORANTES
CED. PROF. 123636



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DE LOS RECURSOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

ORIGENES		APLICACIONES	
BANCOS	661,008.00	PRESTAMO UCIC 1	1,276,822.00
DEPRECIACION ACUMULADA	19,979.00	PRESTAMO UCIC 2	711,998.00
UTILIDAD DEL EJERC. ANT.	<u>2,438,705.00</u>	PRESTAMO CREMI	213,600.00
		UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>917,272.00</u>
SUMAS	<u>3,119,692.00</u>		<u>3,119,692.00</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED.PROF. 126936



**LEOPOLDO TORRES AGUILAR
FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

SALDO AL INICIO DEL AÑO **69,400.00**

ENTRADAS:

VENTA DE CASAS		4,273,821.00
CONTADO	0.00	
MENSUALIDADES	<u>4,273,821.00</u>	
ENGANCHE DE CASAS		<u>0.00</u>

TOTAL DE INGRESOS **4,343,221.00**

SALIDAS:

PAGO DE INTERESES UCIC	1,218,141.00
PAGO DE INTERESES CREMI	356,400.00
PAGO A CAPITAL UCIC	1,988,820.00
PAGO A CAPITAL CREMI	237,600.00
GASTOS DE OPERACION	<u>0.00</u>

TOTAL DE SALIDAS **3,800,961.00**

SALDO AL FINAL DEL AÑO **542,260.00**


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED. PROF. 126936



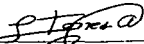
LEONOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE POSICION FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

ACTIVO

CIRCULANTE			
BANCOS	542,260.00		
ACCIONES	505,000.00		
DEUDORES DIVERSOS	0.00		
INVENTARIOS	0.00		
OBRAS EN PROCESO	10,380,066.00		
TOTAL CIRCULANTE			11,387,326.00
FIJO			
TERRENOS	729,245.00		
EDIFICIOS	1,075,000.00		
DEF. ACUM. DE EDIFICIOS	(144,848.00)		
EQ. DE REPARTO	0.00		
DEF. ACUM. DE EQ. DE REPARTO	0.00		
EQ. DE TRANSPORTE	0.00		
DEF. ACUM. DE EQ. DE TRANS.	0.00		
EQ. DE COMPUTO	0.00		
DEF. ACUM. DE EQ. DE COMPU.	0.00		
TOTAL FIJO			1,659,397.00
OTROS ACTIVOS			0.00
TOTAL ACTIVO			<u>13,046,723.00</u>

PASIVO

CORTO PLAZO			
ACREEDORES DIVERSOS	0.00		
PROVEEDORES	0.00		
CUENTAS POR PAGAR	0.00		
TOTAL A CORTO PLAZO			0.00
LARGO PLAZO			
PRESTAMO UCIC REESTRUCTURADO 1	1,915,209.00		
PRESTAMO UCIC 2	1,067,983.00		
PRESTAMO CREMI	903,903.00		
TOTAL A LARGO PLAZO	3,887,097.00		
TOTAL PASIVO			3,887,097.00
CAPITAL			
CAPITAL SOCIAL	12,000.00		
PATRIMONIO	2,409,260.00		
UTIL. DE EJERC. ANT.	4,559,063.00		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	2,679,301.00		
TOTAL CAPITAL			2,659,624.00
TOTAL PASIVO MAS CAPITAL			<u>13,046,723.00</u>


LEONOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL



C.P. ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED. PROF. 126936



**LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

VENTAS DE MATERIALES		0.00
VENTAS DE CASAS		4,273,821.00
ENGANCHE DE CASAS		0.00
COSTO DE VENTAS		0.00
INVENTARIO INICIAL	0.00	
COMPRAS	0.00	
INVENTARIO FINAL	0.00	
COSTO DE OBRA	0.00	
UTILIDAD BRUTA		4,273,821.00
GASTOS DE OPERACION		(19,979.00)
UTILIDAD DE OPERACION		4,253,842.00
GASTOS FINANCIEROS		(1,574,541.00)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>2,679,301.00</u>

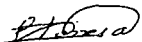

LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


C.P. ENRIQUE A SOLARES DORANTES
CED. PROF. 123636



**LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DE LOS RECURSOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

ORIGENES		APLICACIONES	
DEPRECIACION ACUMULADA	19,979.00	BANCOS	472,860.00
UTILIDAD DEL EJERC. ANT.	1,521,433.00	PRESTAMO UCIC 1	1,276,823.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>1,157,868.00</u>	PRESTAMO UCIC 2	711,997.00
		PRESTAMO CREMI	<u>237,600.00</u>
SUMAS	<u>2,679,280.00</u>		<u>2,679,280.00</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED.PROF. 126936



**LEOPOLDO TORRES AGUILAR
FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

SALDO AL INICIO DEL AÑO 542,260.00

ENTRADAS:

VENTA DE CASAS CONTADO	4,871,022.00	4,871,022.00
MENSUALIDADES	0.00	
ENGANCHE DE CASAS		0.00
TOTAL DE INGRESOS		5,413,282.00

SALIDAS:

PAGO DE INTERESES UCIC	621,495.00
PAGO DE INTERESES CREMI	396,000.00
PAGO A CAPITAL UCIC	1,988,820.00
PAGO A CAPITAL CREMI	264,000.00
GASTOS DE OPERACION	0.00
TOTAL DE SALIDAS	3,270,315.00

SALDO AL FINAL DEL AÑO

2,142,967.00


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED.PROF. 126936



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE POSICION FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

ACTIVO

CIRCULANTE

BANCOS	2,142,967.00	
ACCIONES	505,000.00	
DEUDORES DIVERSOS	0.00	
INVENTARIOS	0.00	
OBRAS EN PROCESO	<u>10,340,066.00</u>	
TOTAL CIRCULANTE		12,988,033.00

FIJO

TERRENOS	729,245.00	
EDIFICIOS	1,075,000.00	
DEP. ACUM. DE EDIFICIOS	(164,827.00)	
EQ. DE REPARTO	0.00	
DEP. ACUM. DE EQ. DE REPARTO	0.00	
EQ. DE TRANSPORTE	0.00	
DEP. ACUM. DE EQ. DE TRANS.	0.00	
EQ. DE COMPUTO	0.00	
DEP. ACUM. DE EQ. DE COMPU.	0.00	
TOTAL FIJO		1,639,418.00

OTROS ACTIVOS

0.00

TOTAL ACTIVO

14,627,451.00

PASIVO

CORTO PLAZO

ACREEDORES DIVERSOS	0.00	
PROVEEDORES	0.00	
CUENTAS POR PAGAR	0.00	
TOTAL A CORTO PLAZO	0.00	

LARGO PLAZO

PRESTAMO UCIC REESTRUCTURADO 1	638,387.00	
PRESTAMO UCIC 2	355,985.00	
PRESTAMO CREMI	<u>139,903.00</u>	
TOTAL A LARGO PLAZO	1,134,275.00	
TOTAL PASIVO		1,134,275.00

CAPITAL

CAPITAL SOCIAL	12,000.00	
PATRIMONIO	2,409,260.00	
UTIL. DE EJERC. ANT.	7,218,266.00	
PERDIDA DE EJERCICIO	<u>1,813,548.00</u>	
TOTAL CAPITAL		13,493,174.00

TOTAL PASIVO MAS CAPITAL

14,627,451.00

Leopoldo Torres Aguilár
 LEOPOLDO TORRES AGUILAR
 GERENTE GENERAL

C.P. Enrique A. Solares Dorantes
 C.P. ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
 CED. PROF. 126936



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

VENTAS DE MATERIALES		0.00
VENTAS DE CASAS		4,871,022.00
ENGANCHE DE CASAS		0.00
COSTO DE VENTAS		0.00
INVENTARIO INICIAL	0.00	
COMPRAS	0.00	
INVENTARIO FINAL	0.00	
COSTO DE OBRA	0.00	
UTILIDAD BRUTA		4,871,022.00
GASTOS DE OPERACION		(19,979.00)
UTILIDAD DE OPERACION		4,851,043.00
GASTOS FINANCIEROS		(1,017,495.00)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>3,833,548.00</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL



C.P. ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED. PROF. 123636



**LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DE LOS RECURSOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

ORIGENES		APLICACIONES	
DEPRECIACION ACUMULADA	19,979.00	BANCOS	1,600,707.00
UTILIDAD DEL EJERC. ANT.	2,679,301.00	PRESTAMO UCIC 1	1,276,822.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>1,154,247.00</u>	PRESTAMO UCIC 2	711,998.00
		PRESTAMO CREMI	264,000.00
SUMAS	<u>3,853,527.00</u>		<u>3,853,527.00</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED.PROF. 126936



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

SALDO AL INICIO DEL AÑO 2,142,967.00

ENTRADAS:

VENTA DE CASAS	5,057,218.00	5,057,218.00
CONTADO		
MENSUALIDADES	0.00	
ENGANCHE DE CASAS		0.00
TOTAL DE INGRESOS		7,200,185.00

SALIDAS:

PAGO DE INTERESES UCIC	87,005.00
PAGO DE INTERESES CREMI	222,693.00
PAGO A CAPITAL UCIC	994,372.00
PAGO A CAPITAL CREMI	139,905.00
GASTOS DE OPERACION	0.00
TOTAL DE SALIDAS	1,443,975.00

SALDO AL FINAL DEL AÑO

5,756,210.00


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED.PROF. 126936



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE POSICION FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

ACTIVO		
CIRCULANTE		
BANCOS	5,756,210.00	
ACCIONES	305,000.00	
DEUDORES DIVERSOS	0.00	
INVENTARIOS	0.00	
OBRAS EN PROCESO	10,340,066.00	
TOTAL CIRCULANTE		16,601,276.00
FIJO		
TERRENOS	729,245.00	
EDIFICIOS	1,075,000.00	
DEP. ACUM. DE EDIFICIOS	(184,806.00)	
EQ. DE REPARTO	0.00	
DEP. ACUM. DE EQ. DE REPARTO	0.00	
EQ. DE TRANSPORTES	0.00	
DEP. ACUM. DE EQ. DE TRANS.	0.00	
EQ. DE COMPUTO	0.00	
DEP. ACUM. DE EQ. DE COMPU.	0.00	
TOTAL FIJO		1,619,439.00
OTROS ACTIVOS		0.00
TOTAL ACTIVO		<u>18,220,715.00</u>
PASIVO		
CORTO PLAZO		
ACREEDORES DIVERSOS	0.00	
PROVEEDORES	0.00	
CUENTAS POR PAGAR	0.00	
TOTAL A CORTO PLAZO	0.00	
LARGO PLAZO		
PRESTAMO UCIC REESTRUCTURADO 1	0.00	
PRESTAMO UCIC 2	0.00	
PRESTAMO CREMI	0.00	
TOTAL A LARGO PLAZO	0.00	
TOTAL PASIVO		0.00
CAPITAL		
CAPITAL SOCIAL	12,000.00	
PATRIMONIO	2,409,260.00	
UTIL. DE EJERC. ANT.	11,071,914.00	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	4,727,541.00	
TOTAL CAPITAL		18,220,715.00
TOTAL PASIVO MAS CAPITAL		<u>18,220,715.00</u>

Leopoldo Torres Aguilars
LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL

[Signature]
C.F. ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED. PROF. 126936



LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

VENTAS DE MATERIALES		0.00
VENTAS DE CASAS		5,057,218.00
ENGANCIE DE CASAS		0.00
COSTO DE VENTAS		0.00
INVENTARIO INICIAL	0.00	
COMPRAS	0.00	
INVENTARIO FINAL	0.00	
COSTO DE OBRA	0.00	
UTILIDAD BRUTA		5,057,218.00
GASTOS DE OPERACION		(19,979.00)
UTILIDAD DE OPERACION		5,037,239.00
GASTOS FINANCIEROS		(309,698.00)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>4,727,541.00</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL


C.P. ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED. PROF. 123636



**LEOPOLDO TORRES AGUILAR
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DE LOS RECURSOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

ORIGENES		APLICACIONES	
DEPRECIACION ACUMULADA	19,979.00	BANCOS	3,613,243.00
UTILIDAD DEL EJERC. ANT.	3,833,548.00	PRESTAMO UCIC 1	638,387.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO	893,293.00	PRESTAMO UCIC 2	355,985.00
		PRESTAMO CREMI	139,905.00
SUMAS	<u>4,747,520.00</u>		<u>4,747,520.00</u>


LEOPOLDO TORRES AGUILAR
GERENTE GENERAL.


ENRIQUE A. SOLARES DORANTES
CED. PROF. 126936



FECHA 07 Mayo 1996
 EMPRESA LEOPOLDO TORRES AGUILAR

Handwritten signature/initials

**PROGRAMA DE INGRESOS POR VENTAS
 DE CONTADO, ENGANCHES Y MENSUALIDADES**

O B R A : CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DELA JOYA" 43 CASAS SOLAS											
UBICACION: CALLE DEL TESORO S/N COL. GPE. VICTORIA LA JOYA. MPDO. DE ECATEPEC DE MOR. EDO. DE MEXICO											
N° CASAS	VALOR DE CASA	AÑO									PARCIALES
		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003		
1	435 000.00		68 071.00	63 680.00	113 943.00	134 208.00	154 472.00	174 735.00	111 257.00		
1	435 000.00		61 179.00	91 931.00	112 255.00	132 519.00	152 783.00	173 048.00	126 632.00		
2	435 000.00		109 855.00	163 604.00	221 132.00	261 662.00	302 185.00	342 718.00	293 634.00		
3	465 000.00		153 347.00	284 173.00	349 157.00	414 145.00	479 130.00	544 114.00	503 059.00		
3	465 000.00		122 599.00	275 759.00	343 741.00	408 729.00	473 716.00	538 699.00	550 653.00		
3	465 000.00		112 302.00	272 343.00	338 327.00	403 312.00	468 300.00	533 284.00	589 265.00		
3	465 000.00		92 507.00	267 926.00	332 911.00	397 899.00	462 883.00	527 869.00	589 643.00		
3	500 000.00		79 562.00	282 272.00	352 144.00	422 024.00	491 903.00	561 775.00	631 652.00		
4	500 000.00		77 590.00	359 598.00	461 765.00	554 933.00	648 105.00	741 273.00	834 427.00		
4	500 000.00		51 080.00	360 832.00	454 004.00	547 168.00	640 340.00	733 509.00	826 675.00		
INGRESOS POR MENSUALIDADES			936 429.00	2 462 178.00	3 079 380.00	3 676 599.00	4 273 821.00	4 871 022.00	5 057 218.00	24 376 647.00	
INGRESOS POR VENTAS DE CONTADO											
6	500 000.00		3 000 000.00								
6	525 000.00			3 155 000.00							
4	540 000.00				2 160 000.00						
										8 310 606.00	
INGRESOS POR ENGANCHES		627 000.00	1 937 000.00							2 564 000.00	
INGRESOS PARCIALES		627 000.00	5 873 429.00	5 632 178.00	5 239 380.00	3 676 599.00	4 273 821.00	4 871 022.00	5 057 218.00		
INGRESOS ACUMULADOS		627 000.00	6 500 429.00	12 132 607.00	17 371 987.00	21 048 586.00	25 322 407.00	30 193 429.00	35 250 647.00	35 250 647.00	



FECHA 07 MAYO 1976
 EMPRESA LEOPOLDO TORRES AGUILAR

[Handwritten signature]

PROGRAMA DE VENTAS
 INGRESOS POR ENGANCHES (20 %)

CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DE LA JOYA" DE LAS CASAS SOLAS															
LOCACION CALLE DEL TESORO S/N CO. GPE VICTORIA LA JOYA APCO DE CALTEPEC DE MGR ESTADO DE MEXICO															
MES	NO DE	IMPORTE	ENGANCHE	MES	MES	MES	MES	MES	MES	MES	MES	MES	MES	MES	
VENTAS	POR CASA	20%		AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	ENE 77	FEB 77	MAR 77	ABR 77	MAY 77	JUN 77	
AGO 76	1	435,000.00	87,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00									
SEPT 76	1	435,000.00	87,000.00		29,000.00	29,000.00	29,000.00								
OCT 76	2	435,000.00	87,000.00			29,000.00	29,000.00	29,000.00							
NOV 76	3	485,000.00	97,000.00				29,000.00	29,000.00	29,000.00						
DIC 76	3	485,000.00	97,000.00					29,000.00	29,000.00	29,000.00					
ENE 77	3	485,000.00	97,000.00						29,000.00	29,000.00	29,000.00				
FEB 77	3	485,000.00	97,000.00							29,000.00	29,000.00	29,000.00			
MAR 77	3	485,000.00	97,000.00								29,000.00	29,000.00	29,000.00		
ABR 77	4	520,000.00	104,000.00									29,000.00	29,000.00	29,000.00	
MAY 77	4	520,000.00	104,000.00										29,000.00	29,000.00	
			2,584,000.00												
ENGANCHE PARCIALES				29,000.00	58,000.00	116,000.00	180,000.00	244,000.00	279,000.00	279,000.00	279,000.00	286,000.00	286,000.00	286,000.00	286,000.00
ENGANCHE ACUMULADO				29,000.00	87,000.00	203,000.00	383,000.00	627,000.00	926,000.00	1,185,000.00	1,471,000.00	1,767,000.00	2,053,000.00	2,339,000.00	2,625,000.00

17.- ELABORACION DE PROYECCIONES Y TABLA DE AMORTIZACIONES

MONTO DEL ADEUDO A ABRIL DE 1996: \$ 7'911,883.00

	CUENTA PRINCIPAL	TASA DE INTERES (37.12 + 10) / 12 = 3.9267%	
INTERESES GENERADOS:			
MAYO 96	4'891,763.00	3.9267 MENSUAL	92,185.00
JUNIO 96	4'891,763.00		92,185.00

IMPORTE DE CAPITAL A REESTRUCTURAR: 8'296,053.00

IMPORTE DEL NUEVO PRESTAMO (EN CUATRO ASIGNACIONES): 4'631,239.00

ADEUDO TOTAL POR AMORTIZAR Y GENERADOR DE INTERESES: 12'927,292.00

INTERESES GENERADOS DURANTE LOS PRIMEROS SEIS MESES QUE SON DE GRACIA A LA TASA NAFIN + 4 PUNTOS (36.77 + 4) / 12 MESES = 3.3966 % MENSUAL, SOBRE EL PRIMER ADEUDO DEL NUEVO PRESTAMO (EN CUATRO ASIGNACIONES).

	8'296,053.00	1'273,095.00	1'172,096.00	1'093,023.00	1'093,025.00
JULIO 1996	281,784.00	43,242.00			
AGOSTO 1996	281,784.00	43,242.00	39,811.00		
SEPTIEMBRE DE 1996	281,784.00	43,242.00	39,811.00	37,126.00	
OCTUBRE DE 1996	281,784.00	43,242.00	39,811.00	37,126.00	37,126.00
NOVIEMBRE 1996	281,784.00	43,242.00	39,811.00	37,126.00	37,126.00
DICIEMBRE 1996	281,784.00	43,242.00	39,811.00	37,126.00	37,126.00
	1'690,704.00	259,452.00	199,055.00	148,504.00	111,378.00

DESGLÓSE DE LAS AMORTIZACIONES E INTERESES DESPUÉS DE LOS
SEIS MESES DE GRACIA, UTILIZANDO LA TASA NAFIN DEL 28% + 4 PUNTOS
ENTRE 12 = 2.6666% MENSUAL.

MES	AMORTIZACION	ADEUDO PRINCIPAL	INTERESES	PAGO MENSUAL	SALDO REAL	
1997						
Enero	165,735.00	12,927,292.00	344,727.00	510,462.00	12,761,557.00	
Febrero	165,735.00	12,761,557.00	340,307.00	506,042.00	12,595,882.00	
Marzo	165,735.00	12,595,882.00	335,889.00	501,624.00	12,430,087.00	
Abril	165,735.00	12,430,087.00	331,468.00	497,203.00	12,264,352.00	
Mayo	165,735.00	12,264,352.00	327,048.00	492,783.00	12,098,617.00	
Junio	165,735.00	12,098,617.00	322,629.00	488,364.00	11,932,882.00	
Julio	165,735.00	11,932,882.00	318,209.00	483,944.00	11,767,147.00	
Agosto	165,735.00	11,767,147.00	313,789.00	479,524.00	11,601,412.00	
Septiembre	165,735.00	11,601,412.00	309,370.00	475,105.00	11,435,677.00	
Octubre	165,735.00	11,435,677.00	304,951.00	470,686.00	11,269,942.00	
Noviembre	165,735.00	11,269,942.00	300,531.00	466,266.00	11,104,207.00	
Diciembre	165,735.00	11,104,207.00	296,111.00	461,846.00	10,938,472.00	
	1,988,820.00		3,846,028.00	5,633,649.00		
1998						
TASA:						
(27% + 4/12 = 2.5833% MENSUAL	Enero	165,735.00	10,938,472.00	282,574.00	448,309.00	10,772,737.00
	Febrero	165,735.00	10,772,737.00	278,292.00	444,027.00	10,607,002.00
	Marzo	165,735.00	10,607,002.00	274,011.00	439,746.00	10,441,267.00
	Abril	165,735.00	10,441,267.00	269,729.00	435,464.00	10,275,532.00
	Mayo	165,735.00	10,275,532.00	265,448.00	431,183.00	10,109,797.00
	Junio	165,735.00	10,109,797.00	261,168.00	426,901.00	9,944,062.00
	Julio	165,735.00	9,944,062.00	256,886.00	422,620.00	9,778,327.00
	Agosto	165,735.00	9,778,327.00	252,604.00	418,339.00	9,612,592.00
	Septiembre	165,735.00	9,612,592.00	248,322.00	414,057.00	9,446,857.00
	Octubre	165,735.00	9,446,857.00	244,041.00	409,776.00	9,281,122.00
	Noviembre	165,735.00	9,281,122.00	239,759.00	405,494.00	9,115,387.00
	Diciembre	165,735.00	9,115,387.00	235,478.00	401,213.00	8,949,562.00
		1,988,820.00		3,108,309.00	5,097,129.00	

	2001					
	Enero	165,735.00	4,972,012.00	124,300.00	290,035.00	4,806,277.00
	Febrero	165,735.00	4,806,277.00	120,157.00	285,892.00	4,640,542.00
	Marzo	165,735.00	4,640,542.00	116,014.00	281,749.00	4,474,807.00
	Abril	165,735.00	4,474,807.00	111,870.00	277,605.00	4,309,072.00
	Mayo	165,735.00	4,309,072.00	107,727.00	273,462.00	4,143,337.00
	Junio	165,735.00	4,143,337.00	103,583.00	269,318.00	3,977,602.00
	Julio	165,735.00	3,977,602.00	99,440.00	265,175.00	3,811,867.00
	Agosto	165,735.00	3,811,867.00	95,297.00	261,032.00	3,646,132.00
	Septiembre	165,735.00	3,646,132.00	91,153.00	256,888.00	3,480,397.00
	Octubre	165,735.00	3,480,397.00	87,010.00	252,745.00	3,314,662.00
	Noviembre	165,735.00	3,314,662.00	82,867.00	248,602.00	3,148,927.00
	Diciembre	165,735.00	3,148,927.00	78,723.00	244,458.00	2,983,192.00
		1,988,820.00		1,218,141.00	3,206,961.00	
	2002					
	Enero	165,735.00	2,983,162.00	74,580.00	240,315.00	2,617,457.00
	Febrero	165,735.00	2,817,457.00	70,436.00	236,171.00	2,651,722.00
	Marzo	165,735.00	2,651,722.00	66,293.00	232,028.00	2,485,987.00
	Abril	165,735.00	2,485,987.00	62,150.00	227,885.00	2,320,252.00
	Mayo	165,735.00	2,320,252.00	58,006.00	223,741.00	2,154,517.00
	Junio	165,735.00	2,154,517.00	53,863.00	219,598.00	1,988,782.00
	Julio	165,735.00	1,988,782.00	49,720.00	215,455.00	1,823,047.00
	Agosto	165,735.00	1,823,047.00	45,576.00	211,311.00	1,657,912.00
	Septiembre	165,735.00	1,657,912.00	41,433.00	207,168.00	1,491,577.00
	Octubre	165,735.00	1,491,577.00	37,289.00	203,024.00	1,325,842.00
	Noviembre	165,735.00	1,325,842.00	33,146.00	198,881.00	1,160,107.00
	Diciembre	165,735.00	1,160,107.00	29,003.00	194,738.00	994,372.00
		1,988,820.00		621,495.00	2,610,315.00	
	2003					
	Enero	165,735.00	994,372.00	24,859.00	190,594.00	928,637.00
	Febrero	165,735.00	828,637.00	20,716.00	186,451.00	862,902.00
	Marzo	165,735.00	662,902.00	16,573.00	182,308.00	497,167.00
	Abril	165,735.00	497,167.00	12,429.00	178,164.00	331,432.00
	Mayo	165,735.00	331,432.00	8,286.00	174,021.00	165,697.00
	Junio	165,735.00	165,697.00	4,142.00	169,839.00	0.00
		994,410.00		87,005.00	1,081,377.00	



17.- PROYECTO DE INVERSION

MEXICO, D.F., A 07 DE MAYO DE 1996.

OBRA Condominio Horizontal " Villas de la Joya " 43 casas solas.
UBICACION: Calle del Tesoro s/n. col. Gpe. Victoria, La Joya. Municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México.
PROPIETARIO: Sr. Leopoldo Torres Aguilar

SITUACION ACTUAL DEL PROYECTO

Actualmente el proyecto del Fraccionamiento " Villas de la Joya ", se encuentra en proceso de construcción en la segunda Etapa, teniendo un avance de obra en el cual hemos concluido los trabajos de la primera Etapa de casas, con todo sus Servicios y Urbanización. La segunda Etapa muestra un avance del 20 % ; Obra que continuaremos en cuanto reestructuremos nuestra situación financiera, y obtengamos su apoyo con los recursos necesarios para la terminación total de la misma.

OFERTA Y DEMANDA.

En virtud de lo anterior nos encontramos en el proceso de venta de las casas y hemos observado un gran interes en ellas, lo que nos indica que la demanda de vivienda en la zona se ha incrementado o al menos conservado. En este caso lo que nos afecta es la asignación de líneas de crédito que se retrasaron o suspendieron.

Es por esto que consideramos que es muy importante contar con el apoyo ofrecido, por la UCIC, para otorgar líneas de crédito a aquellos posibles clientes que deseen adquirir algunas de nuestras casas, por tal motivo anexamos un Plan de pagos a 7 años, previamente presentado ante Udn. Quisiéramos comentar que un plan a 10 años, sería más atractivo y accesible a más gente, aumentando con esto las ventas. (se anexan copias)

Cabe aclarar que si las ventas se hicieran a través de financiamientos darlos por UCIC, el ingreso de los dineros sería directamente a la UCIC, asegurando de este modo el control del mismo.

En la actualidad acabamos de hacer un contrato para la promoción y comercialización de las casas con una Empresa afiliada a " ACO mi alcancia " , que tiene varios planes de pago muy accesibles a la gente, así mismo les comentamos que este contrato no es en exclusividad, para que quedara la posibilidad de lograr ventas por otros medios o a través de nosotros mismos. (anexamos copias del Plan pagos y del Contrato).

PLAN DE PAGOS A 7 AÑOS

MES N°.	AMORT. MENSUAL	CUENTA PRINCIPAL	INTERES MENSUAL	PAGO MENSUAL	SALDO REAL
1	N\$4,143	N\$348,012	N\$11,821	N\$0	N\$359,833
2	N\$4,143	N\$343,869	N\$11,680	N\$0	N\$371,513
3	N\$4,143	N\$339,726	N\$11,539	N\$0	N\$383,052
4	N\$4,143	N\$335,583	N\$11,399	N\$0	N\$394,451
5	N\$4,143	N\$331,440	N\$11,258	N\$0	N\$405,709
6	N\$4,143	N\$327,297	N\$11,117	N\$0	N\$416,826
7	N\$4,143	N\$323,154	N\$10,976	N\$5,485	N\$427,802
8	N\$4,143	N\$319,011	N\$10,836	N\$5,625	N\$433,153
9	N\$4,143	N\$314,868	N\$10,695	N\$5,766	N\$439,223
10	N\$4,143	N\$310,725	N\$10,554	N\$5,907	N\$443,011
11	N\$4,143	N\$306,582	N\$10,414	N\$6,048	N\$447,518
12	N\$4,143	N\$302,439	N\$10,273	N\$6,188	N\$451,743
13	N\$4,143	N\$298,296	N\$10,132	N\$6,329	N\$455,687
14	N\$4,143	N\$294,153	N\$9,991	N\$6,470	N\$459,349
15	N\$4,143	N\$290,010	N\$9,851	N\$6,610	N\$462,730
16	N\$4,143	N\$285,867	N\$9,710	N\$6,751	N\$465,839
17	N\$4,143	N\$281,724	N\$9,569	N\$6,892	N\$469,648
18	N\$4,143	N\$277,581	N\$9,429	N\$7,033	N\$471,105
19	N\$4,143	N\$273,438	N\$9,288	N\$7,173	N\$473,440
20	N\$4,143	N\$269,295	N\$9,147	N\$7,314	N\$475,414
21	N\$4,143	N\$265,152	N\$9,006	N\$7,455	N\$477,108
22	N\$4,143	N\$261,009	N\$8,866	N\$7,596	N\$478,517
23	N\$4,143	N\$256,866	N\$8,725	N\$7,738	N\$479,646
24	N\$4,143	N\$252,723	N\$8,584	N\$7,877	N\$480,494
25	N\$4,143	N\$248,580	N\$8,443	N\$8,018	N\$481,060
26	N\$4,143	N\$244,437	N\$8,303	N\$8,158	N\$481,345
27	N\$4,143	N\$240,294	N\$8,162	N\$8,299	N\$481,349
28	N\$4,143	N\$236,151	N\$8,021	N\$8,440	N\$481,071
29	N\$4,143	N\$232,008	N\$7,881	N\$8,581	N\$480,512
30	N\$4,143	N\$227,865	N\$7,740	N\$8,721	N\$479,671
31	N\$4,143	N\$223,722	N\$7,599	N\$8,862	N\$478,549
32	N\$4,143	N\$219,579	N\$7,458	N\$9,003	N\$477,145
33	N\$4,143	N\$215,436	N\$7,318	N\$9,143	N\$475,400
34	N\$4,143	N\$211,293	N\$7,177	N\$9,284	N\$473,494
35	N\$4,143	N\$207,150	N\$7,036	N\$9,425	N\$471,246
36	N\$4,143	N\$203,007	N\$6,895	N\$9,566	N\$468,716
37	N\$4,143	N\$198,864	N\$6,755	N\$9,706	N\$465,905
38	N\$4,143	N\$194,721	N\$6,614	N\$9,847	N\$462,813
39	N\$4,143	N\$190,578	N\$6,473	N\$9,988	N\$459,439
40	N\$4,143	N\$186,435	N\$6,333	N\$10,129	N\$455,784
41	N\$4,143	N\$182,292	N\$6,192	N\$10,269	N\$451,847
42	N\$4,143	N\$178,149	N\$6,051	N\$10,410	N\$447,629
43	N\$4,143	N\$174,006	N\$5,910	N\$10,551	N\$443,129
44	N\$4,143	N\$169,863	N\$5,770	N\$10,691	N\$438,348

45	N\$4,143	N\$165,720	N\$5,629	N\$10,832	N\$433,286
46	N\$4,143	N\$101,577	N\$5,488	N\$10,973	N\$427,942
47	N\$4,143	N\$157,434	N\$5,348	N\$11,114	N\$422,317
48	N\$4,143	N\$153,291	N\$5,207	N\$11,254	N\$416,410
49	N\$4,143	N\$149,418	N\$5,066	N\$11,395	N\$410,222
50	N\$4,143	N\$145,005	N\$4,925	N\$11,536	N\$403,752
51	N\$4,143	N\$140,862	N\$4,785	N\$11,677	N\$397,001
52	N\$4,143	N\$136,719	N\$4,644	N\$11,817	N\$389,968
53	N\$4,143	N\$132,576	N\$4,503	N\$11,958	N\$382,654
54	N\$4,143	N\$128,433	N\$4,362	N\$12,099	N\$375,058
55	N\$4,143	N\$124,290	N\$4,222	N\$12,239	N\$367,181
56	N\$4,143	N\$120,147	N\$4,081	N\$12,380	N\$359,023
57	N\$4,143	N\$116,004	N\$3,940	N\$12,521	N\$350,583
58	N\$4,143	N\$111,861	N\$3,800	N\$12,662	N\$341,862
59	N\$4,143	N\$107,718	N\$3,659	N\$12,802	N\$332,859
60	N\$4,143	N\$103,575	N\$3,518	N\$12,943	N\$323,575
61	N\$4,143	N\$99,432	N\$3,377	N\$13,084	N\$314,009
62	N\$4,143	N\$95,289	N\$3,237	N\$13,224	N\$304,162
63	N\$4,143	N\$91,146	N\$3,096	N\$13,365	N\$294,034
64	N\$4,143	N\$87,003	N\$2,955	N\$13,506	N\$283,624
65	N\$4,143	N\$82,860	N\$2,814	N\$13,647	N\$272,932
66	N\$4,143	N\$78,717	N\$2,674	N\$13,787	N\$261,959
67	N\$4,143	N\$74,574	N\$2,533	N\$13,928	N\$250,705
68	N\$4,143	N\$70,431	N\$2,392	N\$14,069	N\$239,169
69	N\$4,143	N\$66,288	N\$2,252	N\$14,210	N\$227,352
70	N\$4,143	N\$62,145	N\$2,111	N\$14,350	N\$215,253
71	N\$4,143	N\$58,002	N\$1,970	N\$14,491	N\$202,873
72	N\$4,143	N\$53,859	N\$1,829	N\$14,632	N\$190,211
73	N\$4,143	N\$49,716	N\$1,689	N\$14,772	N\$177,268
74	N\$4,143	N\$45,573	N\$1,548	N\$14,913	N\$164,044
75	N\$4,143	N\$41,430	N\$1,407	N\$15,054	N\$150,538
76	N\$4,143	N\$37,287	N\$1,267	N\$15,195	N\$136,751
77	N\$4,143	N\$33,144	N\$1,126	N\$15,335	N\$122,682
78	N\$4,143	N\$29,001	N\$985	N\$15,476	N\$108,332
79	N\$4,143	N\$24,858	N\$844	N\$15,617	N\$93,700
80	N\$4,143	N\$20,715	N\$704	N\$15,757	N\$78,787
81	N\$4,143	N\$16,572	N\$563	N\$15,898	N\$63,593
82	N\$4,143	N\$12,429	N\$422	N\$16,039	N\$48,117
83	N\$4,143	N\$8,286	N\$281	N\$16,180	N\$32,359
84	N\$4,143	N\$4,143	N\$141	N\$16,320	N\$0

N\$348,012


N\$502,385

N\$850,397

OBRA CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DE LA JOYA" 43 CASAS SOLAS
UBICACION: CALLE DEL TESORO S/N, COL. GPE. VICTORIA, LA JOYA. MUNICIPIO
DE ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MÉXICO.
PROPIEDAD: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

PLAN DE FINANCIAMIENTO

SOLICITADO A UCIC PARA SU APROBACION :



VALOR DE LA CASA		\$ 435,000.00	
ENGANCHE	20%	\$ 87,000.00	(EL COMPRADOR)
FINANCIAMIENTO	80%	\$ 348,000.00	

CONDICIONES: **PLAZO A 10 AÑOS**
CON 6 MESES DE GRACIA

INTERESES: **TASA NAFIN + 4**
36.76 + 4

PLAN DE PAGOS A 10 AÑOS

MES N°.	AMORT. MENSUAL	CUENTA PRINCIPAL	INTERES MENSUAL	PAGO MENSUAL	SALDO REAL
1	N\$2,900	N\$348,000	N\$11,020	N\$0	N\$359,020
2	N\$2,900	N\$345,100	N\$11,722	N\$0	N\$371,542
3	N\$2,900	N\$342,200	N\$11,023	N\$0	N\$383,165
4	N\$2,900	N\$339,300	N\$11,525	N\$0	N\$394,690
5	N\$2,900	N\$336,400	N\$11,426	N\$0	N\$406,116
6	N\$2,900	N\$333,500	N\$11,328	N\$0	N\$417,444
7	N\$2,900	N\$330,600	N\$11,229	N\$4,100	N\$428,673
8	N\$2,900	N\$327,700	N\$11,131	N\$4,100	N\$439,704
9	N\$2,900	N\$324,800	N\$11,032	N\$4,100	N\$449,636
10	N\$2,900	N\$321,900	N\$10,934	N\$4,100	N\$459,470
11	N\$2,900	N\$319,000	N\$10,835	N\$4,100	N\$469,205
12	N\$2,900	N\$316,100	N\$10,737	N\$4,100	N\$478,842
13	N\$2,900	N\$313,200	N\$10,638	N\$4,100	N\$488,380
14	N\$2,900	N\$310,300	N\$10,540	N\$4,100	N\$497,820
15	N\$2,900	N\$307,400	N\$10,441	N\$4,100	N\$507,161
16	N\$2,900	N\$304,500	N\$10,343	N\$4,100	N\$516,404
17	N\$2,900	N\$301,600	N\$10,244	N\$4,100	N\$525,548
18	N\$2,900	N\$298,700	N\$10,146	N\$4,100	N\$534,594
19	N\$2,900	N\$295,800	N\$10,047	N\$5,350	N\$543,541
20	N\$2,900	N\$292,900	N\$9,949	N\$5,350	N\$552,390
21	N\$2,900	N\$290,000	N\$9,850	N\$5,350	N\$561,139
22	N\$2,900	N\$287,100	N\$9,752	N\$5,350	N\$569,789
23	N\$2,900	N\$284,200	N\$9,653	N\$5,350	N\$578,341
24	N\$2,900	N\$281,300	N\$9,555	N\$5,350	N\$586,794
25	N\$2,900	N\$278,400	N\$9,456	N\$5,350	N\$595,148
26	N\$2,900	N\$275,500	N\$9,358	N\$5,350	N\$603,403
27	N\$2,900	N\$272,600	N\$9,259	N\$5,350	N\$611,559
28	N\$2,900	N\$269,700	N\$9,161	N\$5,350	N\$619,616
29	N\$2,900	N\$266,800	N\$9,062	N\$5,350	N\$627,574
30	N\$2,900	N\$263,900	N\$8,964	N\$5,350	N\$635,433
31	N\$2,900	N\$261,000	N\$8,865	N\$6,600	N\$643,193
32	N\$2,900	N\$258,100	N\$8,767	N\$6,600	N\$650,853
33	N\$2,900	N\$255,200	N\$8,668	N\$6,600	N\$658,413
34	N\$2,900	N\$252,300	N\$8,570	N\$6,600	N\$665,873
35	N\$2,900	N\$249,400	N\$8,471	N\$6,600	N\$673,233
36	N\$2,900	N\$246,500	N\$8,373	N\$6,600	N\$680,493
37	N\$2,900	N\$243,600	N\$8,274	N\$6,600	N\$687,653
38	N\$2,900	N\$240,700	N\$8,176	N\$6,600	N\$694,713
39	N\$2,900	N\$237,800	N\$8,077	N\$6,600	N\$701,673
40	N\$2,900	N\$234,900	N\$7,979	N\$6,600	N\$708,533
41	N\$2,900	N\$232,000	N\$7,880	N\$6,600	N\$715,293
42	N\$2,900	N\$229,100	N\$7,782	N\$6,600	N\$721,953
43	N\$2,900	N\$226,200	N\$7,683	N\$7,770	N\$728,513
44	N\$2,900	N\$223,300	N\$7,585	N\$7,770	N\$734,973

45	\$2,900	\$220,400	\$57,486	\$7,780	\$574,232
46	\$2,900	\$217,500	\$57,388	\$7,780	\$573,840
47	\$2,900	\$214,600	\$57,289	\$7,780	\$573,300
48	\$2,900	\$211,700	\$57,191	\$7,780	\$572,700
49	\$2,900	\$208,800	\$57,092	\$7,780	\$572,072
50	\$2,900	\$205,900	\$56,994	\$7,780	\$571,288
51	\$2,900	\$203,000	\$56,895	\$7,780	\$570,401
52	\$2,900	\$200,100	\$56,797	\$7,780	\$569,418
53	\$2,900	\$197,200	\$56,698	\$7,780	\$568,338
54	\$2,900	\$194,300	\$56,599	\$7,780	\$567,153
55	\$2,900	\$191,400	\$56,501	\$8,060	\$565,878
56	\$2,900	\$188,500	\$56,402	\$8,060	\$563,318
57	\$2,900	\$185,600	\$56,304	\$8,060	\$560,682
58	\$2,900	\$182,700	\$56,205	\$8,060	\$557,907
59	\$2,900	\$179,800	\$56,107	\$8,060	\$555,064
60	\$2,900	\$176,900	\$56,009	\$8,060	\$552,103
61	\$2,900	\$174,000	\$55,910	\$8,060	\$549,053
62	\$2,900	\$171,100	\$55,811	\$8,060	\$545,904
63	\$2,900	\$168,200	\$55,713	\$8,060	\$542,657
64	\$2,900	\$165,300	\$55,614	\$8,060	\$539,311
65	\$2,900	\$162,400	\$55,516	\$8,060	\$535,867
66	\$2,900	\$159,500	\$55,418	\$8,060	\$532,325
67	\$2,900	\$156,600	\$55,319	\$8,100	\$528,684
68	\$2,900	\$153,700	\$55,221	\$8,100	\$524,785
69	\$2,900	\$150,800	\$55,122	\$8,100	\$520,747
70	\$2,900	\$147,900	\$55,023	\$8,100	\$516,630
71	\$2,900	\$145,000	\$54,925	\$8,100	\$512,415
72	\$2,900	\$142,100	\$54,827	\$8,100	\$508,102
73	\$2,900	\$139,200	\$54,728	\$8,100	\$503,702
74	\$2,900	\$136,300	\$54,630	\$8,100	\$499,210
75	\$2,900	\$133,400	\$54,531	\$8,100	\$494,717
76	\$2,900	\$130,500	\$54,433	\$8,100	\$490,214
77	\$2,900	\$127,600	\$54,334	\$8,100	\$485,705
78	\$2,900	\$124,700	\$54,236	\$8,100	\$481,184
79	\$2,900	\$121,800	\$54,137	\$8,100	\$476,651
80	\$2,900	\$118,900	\$54,039	\$8,100	\$472,107
81	\$2,900	\$116,000	\$53,940	\$8,100	\$467,548
82	\$2,900	\$113,100	\$53,842	\$8,100	\$462,972
83	\$2,900	\$110,200	\$53,743	\$8,100	\$458,385
84	\$2,900	\$107,300	\$53,645	\$8,100	\$453,785
85	\$2,900	\$104,400	\$53,546	\$8,100	\$449,176
86	\$2,900	\$101,500	\$53,448	\$8,100	\$444,554
87	\$2,900	\$98,600	\$53,349	\$8,100	\$439,923
88	\$2,900	\$95,700	\$53,250	\$8,100	\$435,285
89	\$2,900	\$92,800	\$53,152	\$8,100	\$430,640
90	\$2,900	\$89,900	\$53,054	\$8,100	\$425,989
91	\$2,900	\$87,000	\$52,955	\$8,100	\$421,332
92	\$2,900	\$84,100	\$52,857	\$8,100	\$416,669
93	\$2,900	\$81,200	\$52,758	\$8,100	\$411,999
94	\$2,900	\$78,300	\$52,660	\$8,100	\$407,324
95	\$2,900	\$75,400	\$52,561	\$8,100	\$402,643
96	\$2,900	\$72,500	\$52,463	\$8,100	\$397,956
97	\$2,900	\$69,600	\$52,364	\$8,100	\$393,263

98	N\$2,900	N\$66,700	11\$2,265	11\$12,555	11\$209,318
99	N\$2,900	N\$63,800	11\$2,167	N\$12,565	N\$208,900
100	N\$2,900	N\$60,900	11\$2,069	11\$12,555	11\$278,444
101	N\$2,900	N\$58,000	11\$1,970	N\$12,555	11\$267,859
102	N\$2,900	N\$55,100	11\$1,872	N\$12,555	11\$257,170
103	N\$2,900	N\$52,200	11\$1,773	N\$14,526	N\$246,394
104	N\$2,900	N\$49,300	11\$1,675	N\$14,526	11\$233,543
105	N\$2,900	N\$46,400	11\$1,576	N\$14,526	N\$220,593
106	N\$2,900	N\$43,500	11\$1,478	N\$14,526	11\$207,545
107	N\$2,900	N\$40,600	N\$1,379	N\$14,526	11\$194,396
108	N\$2,900	N\$37,700	11\$1,281	N\$14,526	11\$181,153
109	N\$2,900	N\$34,800	11\$1,182	N\$14,526	11\$167,809
110	N\$2,900	N\$31,900	N\$1,084	N\$14,526	11\$154,367
111	N\$2,900	N\$29,000	N\$985	N\$14,526	11\$140,820
112	N\$2,900	N\$26,100	11\$886	11\$14,526	11\$127,100
113	N\$2,900	N\$23,200	11\$788	N\$14,526	N\$113,448
114	N\$2,900	N\$20,300	11\$689	N\$14,526	11\$99,611
115	N\$2,900	N\$17,400	11\$591	N\$14,526	N\$85,676
116	N\$2,900	N\$14,500	11\$492	N\$14,526	11\$71,642
117	N\$2,900	N\$11,600	11\$394	N\$14,526	N\$57,510
118	N\$2,900	N\$8,700	11\$295	N\$14,526	11\$43,279
119	N\$2,900	N\$5,800	11\$197	11\$14,526	11\$28,950
120	N\$2,900	N\$2,900	11\$98	N\$14,522	11\$14,522

N\$346,000

11\$715,124

N\$1,003,124

**INTERNACIONAL**

Baja California N° 284-601

Condessa. 06140, México, D.F.

Tel: 564-53-63

564-09-41

0	GASTOS DE INGRESOS	: 2.0000%	DIFERIDO EN 1 PAGO
	GASTOS DE ADJUDICACION	: 2.8000%	AL MOMENTO A LA ADJUD
	INFLACION ESTIMADA MENSUAL	: 1.0000%	MENSUAL SOBRE APORTAC
	MANEJO DE CUENTA S/AHORRO	: 0.1500%	MENSUAL SOBRE EL VALO
	MANEJO DE CUENTA S/ANTICIPO	: 0.0732%	MENSUAL SOBRE EL VALO
	SEGURO DE VIDA	: 0.0400%	MENSUAL SOBRE EL VALO
	SEGURO CONTRA DANOS	: 0.0270%	MENSUAL SOBRE EL VALO

INFLACION ESTIMADA MENSUAL : 1.0000% AL MOMENTO A LA ADJUD

V.CONTRATO	#	APORTAC.	G.d.ING	S.D.V.	M.CTA.	MENSUAL
436.000.00	1	3,020.83	8,700.00	174.00	500.25	12,395.08
439.350.00	1	3,051.04		175.74	505.25	3,732.03
443.743.50	1	3,081.65		177.50	510.31	3,789.35
448.180.94	45	140,056.54		179.27	14,763.08	154,998.89
452.662.74	1	3,143.49		181.07	520.56	3,845.12
457.189.37	1	3,174.93		182.88	525.77	3,883.57
461.761.27	1	3,206.68		184.70	531.03	3,922.41
466.378.88	1	3,238.74		186.55	536.34	3,961.63
471.042.67	1	3,271.13		188.42	541.70	4,001.25
476.753.09	1	3,303.84		190.30	547.12	4,041.28
54		168,548.77	8,700.00	1,820.42	19,481.39	198,550.59
						198,550.59

ADJUDICACION AL MES	9
VALOR ACTUALIZADO DEL CONTRATO	475,753.09
GASTOS DE ADJUDICACION	12,369.23
DEPOSITO REEMBOLSABLE SEGURO	3,901.95
-VALOR TOTAL DISPONIBLE	459,560.10
PLAZO PARA PAGAR EL SALDO	81 MESES
SALDO A PAGAR	300,440.80
PAGO INICIAL DEL SALDO (AP/ME)	4,109.11

DEPOSITO ANUAL REEMBOLSABLE DE:	3,823.65
SEGURO DE VIDA	2,283.75
SEGURO DE DANOS	1,539.90

ABR**INTERNACIONAL**

CENTENO NO. 44-B, CASAL ESMERALDA 09810 MEXICO, D.F. TEL. 582-21-50

CONTRATO DE COMISION MERCANTIL, QUE CELEBRAN POR --
 UNA PARTE EL SR.(A) LEOPOLDO TORRES AGUILAR
 A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA EL "COMITENTE" Y POR
 OTRA PARTE EL SR. RAMON HERNANDEZ RUBIO, CON RFC-HIERR ----
 370803-630, A QUIEN EN LO SUCESIVO, SE LE DENOMINARA EL ----
 "COMISIONISTA", OBLIGANDOSE AMBOS AL TENOR DE LAS SIGUIENTES -
 DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES.

1.- Declara el "Comisionista", dedicarse a la administraci3n, usucorfi3n y corretaje de Bienes Raices, con domicilio en calle Centeno N#44B, casa "L" Colonia Esmeralda, C.P.09810, M3x. D.F.

2.- Declara el "Comitente", ser originario de M3xico, D.F.
 de nacionalidad MEXICANA mayor de edad,
 con domicilio en AV. F.F.C.C. NACIONALES No. 39, COL. AHUZOTLA, NAUCALPAN DE JUAREZ, EDO. DE MEXICO, con capacidad legal para obligarse conforme a --
 derecho.

3.- Declara el "Comitente", ser propietario del Conjunto Horizontal----
 denominado Villas de la Joya, ubicado en calle Plat3n s/n, Colonia Guadalupe
 Victoria, Ecatepec de Morelos, Estado de M3xico, siendo un conjunto de ----
 43 casas, de las cuales nos autoriza a vender 10, si nuestro trabajo es ----
 satisfactorio para el "Comitente", nos otorgar3 m3s casas a la venta, las ----
 especificaciones de dicho Condominio Horizontal nos ser3n entregadas a la----
 firma de 3ste Contrato.

4.- Declara el "Comitente" que el inmueble de referencia, se escritu-
 raran las casas, conforme se realice la venta y queden totalmente pagudas --
 ya sea por cr3dito o pago directo.

5.- Los precios de venta seran fijados por el "Comitente", y se dar3--
 aviso a el "Comisionista" con 30 d3as de anticipaci3n si el precio var3.

CLAUSULAS.

PRIMERA: El "Comitente", confiere Comisi3n Mercantil a el "Comisio-
 nista", quien la acepta comprometiendose a desempe3arla con toda diligencia-
 pero contratando siempre a nombre de el "Comitente".

SEGUNDA: Esta Comisi3n Mercantil consiste en la venta de casas ter-
 minadas o por terminarse del Condominio Horizontal denominado Villas de----
 la Joya, seg3n planos y planes de venta otorgados por el "Comitente".

TERCERA: El precio que se deber3 concertar la Operaci3n de Compra
 Venta, ser3 de \$435,000.00 (CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL ----
PESOS 00/100 M.N.) precio base.

CUARTA: Los gastos de administraci3n, pago de agentes de ventas, ---
 empleados que intervengan en la comercializaci3n de dichas casas, ser3 por
 cuenta de el "Comisionista", ya que recibir3 por concepto de honorarios, ----196

el 6% por venta de casa, el "Comisionista", destinará el 1% para publicitar--
dicho desarrollo, si el "Comitente" considera publicitar dicho desarrollo, ----
ambos "Comitente" y "Comisionista" estarán de acuerdo en que tipo de ----
publicidad beneficia a la mayor difusión y tránsito de prospectos.

QUINTA: Los honorarios serán cubiertos por el "Comitente", en el ----
momento que se realice la Operación de Compra-Venta y se entregue el ----
anticipo pactado según listas de venta, y documentación general inherente----
a el crédito.

SEXTA: La duración de éste Contrato, contempla la venta de 10 casas
será prorrogado a criterio de el "Comitente", según comportamiento de ----
comercialización de las casas materia de éste Contrato.

SEPTIMA: Para mejor desempeño de la Comisión conferida, con funda-
mento en el artículo 280 del Código de Comercio del D.F., el "Comisionista"
podrá delegar bajo su responsabilidad, en una o varias personas, sin que ----
establezcan relación contractual de ninguna especie, entre éstas y el ----
"Comitente", además y en las mismas condiciones, podrá emplear dependien-
tes para operaciones subalternas, que por costumbre le sean conferidas a otros.

OCTAVA: Para todo lo previsto en éste Contrato, se está a lo dispu-
esto por los artículos 2546, 2554 y demás del Código Civil para el Distrito
Federal, en cuanto al mandato se refiere cuando supletoriamente fueran ----
aplicables.

NOVENA: Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato
ambas partes convienen expresamente en someterse a la jurisdicción de los--
H. Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, renunciando--
desde ahora al fuero que pudiere corresponderle por razón de domicilio ----
presente o futuro.


OBSERVACIONES

México, D.F. a 27 de MAYO de 1996.

"COMITENTE"


SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR

"COMISIONISTA"


ABR Internacional.
Sr. Ramón Hernández Rubio.



OBRA: CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DELA JOYA" 43 CASAS SOLAS.

UBIC: CALLE DEL TESORO S/N COL. GPE. VICTORIA, LA JOYA MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MOR.
ESTADO DE MEXICO.

PROP: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR

PROGRAMA DE INVERSION ACTUALIZADO

	INVERSION INICIAL ENE - 94	INVERSION ACTUAL REALIZADA	INVERSION DE OBRA X EJECUTAR	INVERSION ACTUALIZADA MAYO- 96	DIFERENCIA INICIAL ACTUAL	PORCENTAJE DE INCREMENTO
TERRENO	1,254,300.00	1,254,300.00	0.00	1,254,000.00	0.00	0.00%
ESTUDIOS Y PROYECTOS	140,000.00	140,000.00	0.00	140,000.00	0.00	0.00%
PERMISOS Y LICENCIAS	94,000.00	94,000.00	101,000.00	195,000.00	101,000.00	107.00%
URBANIZACION	818,598.00	1,349,429.00	159,145.00	1,507,574.00	688,576.00	84.07%
EDIFICACION	4,755,032.00	3,451,326.00	4,372,094.00	7,823,420.00	3,028,388.00	63.15%
	7,102,330.00	6,289,055.00	4,631,239.00	10,919,994.00	3,817,964.00	53.75%



OBRA: CONDOMINIO HORIZONTAL " VILLAS DE LA JOYA " 43 CASAS SOLAS
UBIC: CALLE DEL TESORO S/N. COL. GPE. VICTORIA, LA JOYA, MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS ESTADO DE MEXICO.
PROP: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

1B.-COMPARACION FINANCIERA DEL PROYECTO INICIAL AL PROYECTO ACTUAL

INVERSION ORIGINAL ENE - 94	INGRESOS POR VENTAS ORIGINAL	UTILIDAD BRUTA ORIGINAL
7,102,330.00	10,750,000.00	3,647,670.00
INVERSION ACTUAL MAYO - 96	INGRESOS POR VENTAS ACTUAL	UTILIDAD BRUTA ACTUAL
10,919,994.00	18,705,000.00	7,785,006.00

NOTA.- CONSIDERAMOS QUE EL INCREMENTO EN LA UTILIDAD BRUTA SE DEBE A LA PLUSVALIA QUE GANARON LAS CASA EN EL LAPSO DE LA INVERSION ORIGINAL A LA INVERSION ACTUALIZADA.



OBRA : CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DE LA JOYA" 43 CASA SOLAS
UBICACION : CALLE DEL TESORO S/N. COL. GTE. VICTORIA, LA JOYA. MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

PRESUPUESTO GENERAL ACTUALIZADO PARA LA TERMINACION DEL CONJUNTO HABITACIONAL

R E S U M E N.

CASA No.	IMPORTE.
1	91,227 00
2	85,894 00
3	63,182 00
4	85,494 00
5	14,641 00
6	14,641 00
7	14,641 00
8	14,641 00
9	39,151 00
10	39,151 00
11	91,227 00
12	54,674 00
13	54,674 00
14	22,153 00
15	32,153 00
16	31,159 00
17	31,159 00
18	31,159 00
19	31,159 00
22	141,450 00
23	141,450 00
24	141,450 00
25	148,954 00
26	148,954 00
27	148,954 00
28	170,251 00
29	170,251 00
30	170,251 00



31	176,354.00
32	101,940.00
33	181,940.00
34	181,940.00
35	176,354.00
36	176,354.00
37	169,706.00
38	169,706.00
39	153,503.00
40	153,503.00
41	141,450.00
42	141,450.00
43	141,450.00

SUB TOTAL \$ 4,372,094.00

OBRAS EXTERIORES 259,145.00

TOTAL \$ 4,631,239.00


[Handwritten signature]

EL PRESENTE PRESUPUESTO IMPORTA LA CANTIDAD DE \$ 4,631,239.00 (CUATRO MIL LLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.)

OBRA : CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DELA JOYA" DE 43 CASAS SOLAS
UBICACION: CALLE DEL TESORO S/N. COL. G'PE. VICTORIA, LA JOYA. MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

18.- PRESUPUESTO ACTUALIZADO PARA LA TERMINACION DE UNA CASA TIPO, SEGUN LA OBRA FALTANTE POR EJECUTAR

CASAS No.- 1 y 11



A.-	PRELIMINARES	
B.-	CIMENTACION	
C.-	MUROS PLANTA ALTA	
D.-	LOSA ENTREPISO	
E.-	MUROS PLANTA ALTA	
F.-	LOSA PLANTA ALTA	
G.-	ALBAÑILERIA	2,318.00
H.-	RECUBRIMIENTOS	12,515.00
I.-	INST. ELECTRICA.	8,180.00
J.-	INST. HIDROSANITARIA	4,741.00
K.-	YESO, TIROL Y PINTURA.	21,297.00
L.-	CANCELERIA	6,330.00
M.-	CARPINTERIA	17,185.00
N.-	VARIOS	14,772.00
O.-	GAS.	3,889.00
		91,227.00 x 2 CASAS = 182,454.00



OBRA : CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DE LA JOYA," DE 43 CASAS SOLAS
UBICACION: CALLE DEL TESORO S/N. COL. GPE. VICTORIA, LA JOYA. MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

PRESUPUESTO ACTUALIZADO PARA LA TERMINACION DE UNA CASA TIPO, SEGUN LA OBRA FALTANTE POR EJECUTAR.

CASAS No.- 2

A.-	PRELIMINARES	
B.-	CMENTACION	
C.-	MUROS PLANTA ALTA	
D.-	LOSA ENTREPISO	
E.-	MUROS PLANTA ALTA	
F.-	LOSA PLANTA ALTA	
G.-	ALBAÑILERIA	
H.-	RECUBRIMIENTOS	12,515.00
I.-	INST. ELECTRICA.	8,100.00
J.-	INST. HIDROSANITARIA	4,741.00
K.-	YESO, TIROL Y PINTURA.	18,182.00
L.-	CANCELERIA	5,330.00
M.-	CARPINTERIA	17,185.00
N.-	VARIOS	14,772.00
O.-	GAS.	3,889.00
		65,894.00 x 1CASAS = 65,894.00

OBRA : CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DELA JOYA" 43 CASAS SOLAS
UBICACION: CALLE DEL TESORO S/N. COL. GPE. VICTORIA. LA JOYA. MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

PRESUPUESTO ACTUALIZADO PARA LA TERMINACION DE UNA CASA TIPO, SEGUN LA OBRA FALIANTE POR EJECUTAR


CASAS No. - 3

A.-	PRELIMINARES	
B.-	CIMENTACION	
C.-	MUROS PLANTA ALTA	
D.-	LOSA ENTREPISO	
E.-	MUROS PLANTA ALTA	
F.-	LOSA PLANTA ALTA	
G.-	ALBAÑILERIA	
H.-	RECUBRIMIENTOS	
I.-	INST. ELECTRICA.	8,180.00
J.-	INST. HIDROSANITARIA	4,741.00
K.-	YESO, TIROL Y PINTURA.	11,883.00
L.-	CANCELERIA	2,532.00
M.-	CARPINTERIA	17,185.00
N.-	VARIOS	14,772.00
O.-	GAS.	3,889.00
		63,182.00 x 1 CASAS= 63,182.00

O B R A : CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DELA JOYA " 43 CASAS SOLAS
UBICACION: CALLE DEL TESORO S/N. COL. GFE. VICTORIA, LA JOYA. MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

PRESUPUESTO ACTUALIZADO PARA LA TERMINACION DE UNA CASA TIPO, SEGUN LA OBRA FALTANTE POR EJECUTAR

CASAS No.- 4



A.-	PRELIMINARES	
B.-	CIMENTACION	
C.-	MUROS PLANTA ALTA	
D.-	LOSA ENTREPISO	
E.-	MUROS PLANTA ALTA	
F.-	LOSA PLANTA ALTA	
G.-	ALBAÑILERIA	
H.-	RECUBRIMIENTOS	
I.-	INST. ELECTRICA.	8,180.00
J.-	INST. HIDROSANITARIA	4,741.00
K.-	YESO, TIROL Y PINTURA.	14,185.00
L.-	CANCELERIA	2,532.00
M.-	CARPINTERIA	17,185.00
N.-	VIARIOS	14,772.00
O.-	GAS.	3,889.00
		65,484.00 x 1 CASAS= 65,484.00

OBRA : CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DELA JOYA" 43 CASAS SOLAS
UBICACION: CALLE DEL TESORO S/N. COL. GPE. VICTORIA, LA JOYA. MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

PRESUPUESTO ACTUALIZADO PARA LA TERMINACION DE UNA CASA TIPO, SEGUN LA OBRA FALTANTE POR EJECUTAR


CASAS No.- 5, 6, 7, Y 8

A.-	PRELIMINARES	
B.-	CEMENTACION	
C.-	MUROS PLANTA ALTA	
D.-	LOSA ENTREPISO	
E.-	MUROS PLANTA ALTA	
F.-	LOSA PLANTA ALTA	
G.-	ALBAÑILERIA	
H.-	RECUBRIMIENTOS	
I.-	INST. ELECTRICA.	2,154.00
J.-	INST. HIDROSANITARIA	4,741.00
K.-	YESO, TIROL Y PINTURA.	920.00
L.-	CANCELERIA	0.00
M.-	CARPINTERIA	0.00
N.-	VARIOS	2,937.00
O.-	GAS.	3,809.00
		14,641.00 x 4 CASAS= 58,564.00

O B R A : CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DELA JOYA " 43 CASAS SOLAS
UBICACION: CALLE DEL TESORO S/N. COL. GPE. VICTORIA, LA JOYA. MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

PRESUPUESTO ACTUALIZADO PARA LA TERMINACION DE UNA CASA TIPO, SEGUN LA OBRA FALIANTE POR EJECUTAR

CASAS No.- 9 Y 10



A.-	PRELIMINARES	
B.-	CIMENTACION	
C.-	MUROS PLANTA ALTA	
D.-	LOSA ENTREPISO	
E.-	MUROS PLANTA ALTA	
F.-	LOSA PLANTA ALTA	
G.-	ALBAÑILERIA	
H.-	RECUBRIMIENTOS	
I.-	INST. ELECTRICA.	2,856.00
J.-	INST. HIDROSANITARIA	4,741.00
K.-	YESO, TIROL Y PINTURA.	8,305.00
L.-	CANCELERIA	2,532.00
M.-	CARPINTERIA	0.00
N.-	VARIOS	13,828.00
O.-	GAS.	3,889.00
		36,151.00 x 2 CASAS= 72,302.00

O B R A : CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DELA JOYA " 43 CASAS SOLAS
UBICACION: CALLE DEL TESORO S/N. COL. GPE. VICTORIA, LA JOYA. MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

PRESUPUESTO ACTUALIZADO PARA LA TERMINACION DE UNA CASA TIPO. SEGUN LA OBRA FALIANTE POR EJECUTAR


CASAS No.- 12 Y 13

A.-	PRELIMINARES	
B.-	CIMENTACION	
C.-	MUROS PLANTA ALTA	
D.-	LOSA ENTREPISO	
E.-	MUROS PLANTA ALTA	
F.-	LOSA PLANTA ALTA	
G.-	ALBAÑILERIA	
H.-	RECUBRIMIENTOS	
I.-	INST. ELECTRICA.	2,154.00
J.-	INST. HIDROSANITARIA	4,741.00
K.-	YESO, TIROL Y PINTURA.	9,401.00
L.-	CANCELERIA	2,532.00
M.-	CARPINTERIA	17,185.00
N.-	VARIOS	14,772.00
O.-	GAS.	3,889.00
		51,674.00 x 2 CASAS= 103,348.00

O B R A : CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DELA JOYA " 43 CASAS SOLAS
UBICACION: CALLE DEL TESORO S/N. COL. GPE. VICTORIA, LA JOYA. MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

PRESUPUESTO ACTUALIZADO PARA LA TERMINACION DE UNA CASA TIPO, SEGUN LA OBRA FALTANTE POR EJECUIAR

CASAS No.- 14 Y 15



A.-	PRELIMINARES	
B.-	CIMENTACION	
C.-	MUROS PLANTA ALTA	
D.-	LOSA ENTREPISO	
E.-	MUROS PLANTA ALTA	
F.-	LOSA PLANTA ALTA	
G.-	ALBAÑILERIA	100.00
H.-	RECUBRIMIENTOS	
I.-	INST. ELECTRICA.	2,596.00
J.-	INST. HIDROSANITARIA	4,741.00
K.-	YESO, TIROL Y PINTURA.	4,662.00
L.-	CANCELERIA	1,393.00
M.-	CARPINTERIA	0.00
N.-	VARIOS	14,772.00
O.-	GAS.	3,889.00
		32,153.00 x 2 CASAS= 64,306.00

O B R A : CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DELA JOYA " 43 CASAS SOLAS
UBICACION: CALLE DEL TESORO S/N. COL. GPE. VICTORIA, LA JOYA. MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

PRESUPUESTO ACTUALIZADO PARA LA TERMINACION DE UNA CASA TIPO. SEGUN LA OBRA FALTANTE POR EJECUTAR


CASAS No.- 16, 17, 18 Y 19

A.-	PRELIMINARES	
B.-	CIMENTACION	
C.-	MUROS PLANTA ALTA	
D.-	LOSA ENTREPISO	
E.-	MUROS PLANTA ALTA	
F.-	LOSA PLANTA ALTA	
G.-	ALBAÑILERIA	
H.-	RECUBRIMIENTOS	
I.-	INST. ELECTRICA.	2,596 00
J.-	INST. HIDROSANITARIA	4,741 00
K.-	YESO, TIROL Y PINTURA.	5,472 00
L.-	CANCELERIA	633 00
M.-	CARPINTERIA	0 00
N.-	VARIOS	13,820.00
O.-	GAS.	3,889.00
		31,159.00 x 4 CASAS= 124,636.00

O B R A : CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DELA JOYA " 43 CASAS SOLAS
UBICACION: CALLE DEL TESORO S/N. COL. GPE. VICTORIA, LA JOYA, MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

PRESUPUESTO ACTUALIZADO PARA LA TERMINACION DE UNA CASA TIPO, SEGUN LA OBRA FALTANTE POR EJECUTAR

CASAS No.- 22, 23, 24, 41, 42 Y 43.



A.-	PRELIMINARES	
B.-	CIMENTACION	
C.-	MUROS PLANTA ALTA	
D.-	LOSA ENTREPISO	5,401.00
E.-	MUROS PLANTA ALTA	4,264.00
F.-	LOSA PLANTA ALTA	8,995.00
G.-	ALBAÑILERIA	16,904.00
H.-	RECUBRIMIENTOS	12,515.00
I.-	INST. ELECTRICA.	10,994.00
J.-	INST. HIDROSANITARIA	11,204.00
K.-	YESO, TIROL Y PINTURA.	28,917.00
L.-	CANCELERIA	6,330.00
M.-	CARPINTERIA	17,185.00
N.-	VARIOS	14,772.00
O.-	GAS.	3,889.00

141,450.00 x 6 CASAS = 848,700.00

O B R A : CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DELA JOYA " 43 CASAS SOLAS
UBICACION: CALLE DEL TESORO S/N. COL. GPE. VICTORIA, LA JOYA. MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

PRESUPUESTO ACTUALIZADO PARA LA TERMINACION DE UNA CASA TIPO, SEGUN LA OBRA FALTANTE POR EJECUTAR


CASAS No.- 25, 26 Y 27

A.-	PRELIMINARES	
B.-	CIMENTACION	
C.-	MUROS PLANTA ALTA	
D.-	LOSA ENTREPISO	8,641.00
E.-	MUROS PLANTA ALTA	8,528.00
F.-	LOSA PLANTA ALTA	8,995.00
G.-	ALBAÑILERIA	16,984.00
H.-	RECUBRIMIENTOS	12,515.00
I.-	INST. ELECTRICA.	10,994.00
J.-	INST. HIDROSANITARIA	11,204.00
K.-	YESO, TIROL Y PINTURA.	28,917.00
L.-	CANCELERIA	6,330.00
M.-	CARPINTERIA	17,185.00
N.-	VARIOS	14,772.00
O.-	GAS.	3,889.00
		148,954.00 x 3 CASAS= 446,862.00

O B R A : CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DELA JOYA " 43 CASAS SOLAS
UBICACION: CALLE DEL TESORO S/N. COL. G'P'E. VICTORIA, LA JOYA. MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

PRESUPUESTO ACTUALIZADO PARA LA TERMINACION DE UNA CASA TIPO, SEGUN LA OBRA FALIANTE POR EJECUTAR

CASAS No.- 28, 29 30, 31, 35 Y 36



A.-	PRELIMINARES	
B.-	CIMENTACION	13,297.00
C.-	MUROS PLANTA ALTA	11,943.00
D.-	LOSA ENTREPISO	10,801.00
E.-	MUROS PLANTA ALTA	8,528.00
F.-	LOSA PLANTA ALTA	8,995.00
G.-	ALBAÑILERIA	16,984.00
H.-	RECUBRIMIENTOS	12,515.00
I.-	INST. ELECTRICA.	10,994.00
J.-	INST. HIDROSANITARIA	11,204.00
K.-	YESO, TIROL Y PINTURA.	28,917.00
L.-	CANCELERIA	6,330.00
M.-	CARPINTERIA	17,185.00
N.-	VARIOS	14,772.00
O.-	GAS.	3,889.00

176,354.00 x 6 CASAS= 1,058,124.00

OBRA : CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DELA JOYA " 43 CASAS SOLAS
UBICACION: CALLE DEL TESORO S/N, COL. GPE. VICTORIA, LA JOYA. MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

PRESUPUESTO ACTUALIZADO PARA LA TERMINACION DE UNA CASA TIPO, SEGUN LA OBRA FALTANTE POR EJECUTAR


CASAS No.- 32, 33 Y 34.

A.-	PRELIMINARES	5,586.00	
B.-	CIMENTACION	13,297.00	
C.-	MUROS PLANTA ALTA	11,943.00	
D.-	LOSA ENTREPISO	10,801.00	
E.-	MUROS PLANTA ALTA	8,528.00	
F.-	LOSA PLANTA ALTA	8,095.00	
G.-	ALBAÑILERIA	16,984.00	
H.-	RECUBRIMIENTOS	12,515.00	
I.-	INST. ELECTRICA.	10,994.00	
J.-	INST. HIDROSANITARIA	11,204.00	
K.-	YESO, TIROL Y PINTURA.	28,917.00	
L.-	CANCELERIA	6,330.00	
M.-	CARPINTERIA	17,185.00	
N.-	VARIOS	14,772.00	
O.-	GAS.	3,889.00	
		181,940.00	x 3 CASAS= 545,820.00

O B R A : CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DELA JOYA " 43 CASAS SOLAS
UBICACION: CALLE DEL TESORO S/N. COL. GPE. VICTORIA, LA JOYA. MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

PRESUPUESTO ACTUALIZADO PARA LA TERMINACION DE UNA CASA TIPO, SEGUN LA OBRA FALIANTE POR EJECUTAR

CASAS No.- 37 Y 38



A.-	PRELIMINARES	
B.-	CIMENTACION	6,649.00
C.-	MUROS PLANTA ALTA	11,943.00
D.-	LOSA ENTREPISO	10,801.00
E.-	MUROS PLANTA ALTA	8,528.00
F.-	LOSA PLANTA ALTA	8,995.00
G.-	ALBAÑILERIA	16,984.00
H.-	RECUBRIMIENTOS	12,515.00
I.-	INST. ELECTRICA.	10,994.00
J.-	INST. HIDROSANITARIA	11,204.00
K.-	YESO, TIROL Y PINTURA.	28,917.00
L.-	CANCELERIA	6,330.00
M.-	CARPINTERIA	17,185.00
N.-	VIARIOS	14,772.00
O.-	GAS.	3,889.00

169,706.00 x 2 CASAS= 339,412.00

OBRA : CONDOMINIO HORIZONTAL "VILLAS DELA JOYA " 43 CASAS SOLAS
UBICACION: CALLE DEL TESORO S/N. COL. GPE. VICTORIA, LA JOYA. MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO: SR. LEOPOLDO TORRES AGUILAR.

PRESUPUESTO ACTUALIZADO PARA LA TERMINACION DE UNA CASA TIPO, SEGUN LA OBRA FALTANTE POR EJECUTAR

CASAS No.- 39 Y 40.

A.-	PRELIMINARES	
B.-	CIMENTACION	
C.-	MUROS PLANTA ALTA	2,389.00
D.-	LOSA ENTREPISO	10,801.00
E.-	MUROS PLANTA ALTA	8,528.00
F.-	LOSA PLANTA ALTA	8,995.00
G.-	ALBAÑILERIA	16,984.00
H.-	RECUBRIMIENTOS	12,515.00
I.-	INST. ELECTRICA.	10,994.00
J.-	INST. HIDROSANITARIA	11,204.00
K.-	YESO, TIROL Y PINTURA.	28,917.00
L.-	CANCELERIA	6,330.00
M.-	CARPINTERIA	17,185.00
N.-	VARIOS	14,772.00
O.-	GAS.	3,889.00
		153,503.00 x 2 CASAS= 307,006.00



30.-PRESUPUESTO ACTUALIZADO PARA LA CONSTRUCCION DE UNA CASA TIPO EN EL FRACC. "VILLAS DE LA JOYA" UBICADO EN LA CALLE DEL TESORO S/N. COL. GUADALUPE VICTORIA, LA JOYA, MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MEXICO.

CLAVE	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO U.	IMPORTE
A.-	PRELIMINARES				
01.-	TRAZO Y NIVELACION DEL TERRENO PARA DESPLANTE DE VIVIENDA ESTABLECIENDO EJES Y REFERENCIAS, BANCOS DE NIVEL, INC. MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2	112.00	2.39	267.68
02.-	EXCAVACION A MANO DE CEPAS EN MATERIAL TIPO II-A HASTA 2.00 M. DE PROF. INC. HERRAMIENTA Y M. DE O.	M3	27.41	34.86	955.51
03.-	RELLENO COMPACTADO CON PISON DE MANO EN CAFAS DE 20 CMS. EN CEPAS, CON MATERIAL SELECCIONADO PRODUCTO DE EXCAVACION, INC. HERRAM. Y MANO DE OBRA.	M3	19.41	18.74	363.74
04.-	CARGA MANUAL Y ACARREO EN CARRETILLA DE MATERIAL DE RELLENO (TEPETATE) INC. HERRAM. Y MANO DE OBRA.	M3	16.46	20.59	349.21
05.-	PLANTILLA DE CONCRETO F'c= 100 KG/CM2 DE 5 CMS. DE ESPESOR, INC. MATERIAL, HERRAM. Y MANO DE OBRA.	M2	63.19	27.51	1,747.89
06.-	TENDIDO DE TUBERIA DE CONCRETO SIMPLE DE 15 CM. DE DIAMETRO, ASENTADO CON MORTERO CEM-ARE., INC. HERRAMIENTA, MATERIAL Y MANO DE OBRA.	ML	20.50	16.75	343.39
07.-	REGISTRO DE ALBANELERIA DE 0.60X0.40 M. HASTA 1.00 M. DE PROF. TERMINADO INT. PULIDO, INC. MARCO Y CON TRANARCO DE ANGULO, MATERIALES, HERRAM. Y M. DE O.	FZA	5.00	229.46	1,147.30
08.-	APINE DE FONDO DE CEPA PARA DESPLANTAR CIMENTACION INC. HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2	112.00	3.67	411.04
				SUMA	5,585.74
B.-	CIMENTACION				
01.-	CONTRABASE DE 0.20X0.40 M. DE CONCRETO F'c=200 KG/CM2 HECHO EN OBRA, CON REFUERZO DE 4 VS. # 4, Y EST. 1/4 @ 20 CM. INC. MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML	59.33	95.65	5,674.91
02.-	LOSA DE CIMENTACION DE 12 CM. DE ESP. COLARA C-11 CONCRETO F'c=200 KG/CM2, Y REFUERZO DE VS. # 3 # 24				

	CM. EN AMBOS SENTIDOS, INC. ARMADO, CIMBRADO, COLADO, MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2	63.49	104.42	6,629.63
03.-	APLANADO CON MORTERO CEM-ARG-PESTEGRAL DE 2.5CM. DE ESP. INC. MATERIAL, HERRAM. Y MANO DE OBRA.	M2	19.20	28.26	542.59
04.-	CADENA DE CIMENTACION DE 0.15X0.20 M. DE CONCRETO F' C=200 KG/CM2, ARMADA CON 4 Vs. N°3 @ 20 CMS. INC. CIMBRADO, COLADO, ACERO, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML	3.50	48.66	170.31
05.-	ZAPATA CORRIDA DE 0.60X0.15 M. DE CONCRETO F' C=200 KG/CM2, ARMADA CON Vs. N°3 @ 20 CM. EN AMBOS SENTIDOS, INC. CIMBRADO, COLADO, ARMADO, MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML	3.50	79.85	279.48
				SUMA	13,296.92
C.-	MUROS PLANTA BAJA				
01.-	IMPERMEABILIZACION EN DESPLANTE DE MUROS A BASE DE UNA MEMBRANA DE REFUERZO Y 2 CAPAS DE PESTERFEST, O SIMILAR. INC. MATERIAL, HERRAM. Y MANO DE O.	ML	46.00	7.54	346.84
02.-	MURO DE BLOCK MACIZO DE 15X20X40 CM. ASENTADO CON MORTERO CEM-CAL-ARENA, ACABADO CORUM. INC. MATERIAL HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2	93.63	52.78	4,941.79
03.-	MURO DE BLOCK 15X20X40 CM. JUNTEADO CON MORTERO CEM-CAL-ARENA, (DE 1 CM. DE ESPESOR), ACABADO AFARENTE, INC., ANDAMIOS, HERRAMIENTA, MAT. Y MANO DE OBRA.	M2	7.48	52.78	394.79
04.-	CASTILLO DE 15X20 CM. DE CONCRETO F' C=200 KG/CM2. Y REFUERZO DE 4 Vs. DEL N° 3, EST. 1/4 @ 20 CM. INC. MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML	61.33	17.87	2,938.26
05.-	CASTILLO DE 15X15 CM. DE CONCRETO F' C=200 KG/CM2. Y REFUERZO DE 4 Vs. DEL N° 3, EST. 1/4 @ 20 CM. INC. MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML	6.60	10.66	321.16
06.-	CERRAMIENTO DE 15X25 CM. DE CONCRETO F' C=200 KG/CM2 ARMADA CON 4 Vs. DEL N° 3, EST. 1/4 @ 20 CM. ACABADO CORUM, INC. MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE O.	ML	57.10	52.36	3,000.23
				SUMA	11,943.07
D.-	LOSA DE ENTREPISO				
01.-	TRABE DE 20X30 CM. DE CONCRETO F' C=200 KG/CM2. Y REFUERZO DE 6 Vs. DEL N° 4, EST. 1/8" @ 15 CM. INC. HERRAMIENTA, MATERIALES Y MANO DE OBRA.	ML	7.00	26.24	67.00

02.- TRABE DE 20X30 CM. DE CONCRETO F'C=200 KG/CM2. ARMA- DA CON 7 Vs. DEL N° 6, EST. DE 1/4" @ 15 CM. INC.- CIMBRA, DESCIMBRA, COLADO, HERRAMIENTA Y MANO DE O.	ML	3.55	100.27	355.96
03.- LOSA DE CONCRETO DE 10 CM. DE ESPESOR, COLADA CON CONCRETO F'C=200 KG/CM2. HECRO EN OBRA, Y REFUERZO DE ACERO DEL N° 3 @ 20 CM. EN AMBOS SENTIDOS, INC. CIMBRA, DESCIMBRA, COLADO, ARNADO, HERRAMIENTA Y - MANO DE OBRA.	M2.	67.19	130.13	8,743.43
04.- FALDON DE LOSA DIBORADO CON MOLDURA, DE 10X25 CM. Y ARRADA CON 2 Vs. DEL N° 3, EST. 1/4" @ 25 CM. Y CON- CRETO F'C=200 KG/CM2, INC. MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML	12.00	85.29	1,023.40
			SUMA	10,800.75
B.- MUROS PLANTA ALTA				
01.- MURO DE BLOCK 12X20X40 CM. MACIZO ASEBITADO CON MOR- TERO CEM-CAL-ARENA, ACABADO CONH. INC. ANDANIOS, MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	88.60	52.78	4,570.75
02.- CASTILLO DE 15X15 CM. DE CONCRETO F'C=200 KG/CM2 Y ARNADO CON 4 Vs. DEL N° 3, EST. 1/4" @ 20 CM. INC. MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML.	2.68	48.66	130.41
03.- CASTILLO DE 15X20 CM. DE CONCRETO F'C=200 KG/CM2 Y ARNADO CON 4 Vs. DEL N° 3, EST. 1/4" @ 20 CM. INC. MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML.	43.78	47.87	2,095.75
04.- CASTILLO DE 15X45 CM. DE CONCRETO F'C=200 KG/CM2 Y ARNADO CON 6 Vs. DEL N° 3, EST. 1/4" @ 20 CM. INC. MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML	2.40	88.67	212.81
05.- CERRAMIENTO DE 15X25 CM. DE CONCRETO F'C=200 KG/CM2 Y ARNADO CON 4 Vs. DEL N° 3, EST. 1/4" @ 20 CM. INC. MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML.	29.00	52.36	1,518.44
			SUMA	8,528.16
F.- LOSA PLANTA ALTA				
01.- TRABE (T-2) DE 15X30 CM. DE CONCRETO F'C=200 KG/CM2. ARRADA CON 6 Vs. DEL N° 4, Y EST. 1/4" @ 15 CM. INC. MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML	10.00	90.72	979.78
02.- LOSA INCLINADA DE CONCRETO F'C=200 KG/CM2. DE 10CM DE ESPESOR, ARNADA CON Vs. DEL N° 3 @ 20 CM. EN AM- BOS SENTIDOS, INC. MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE				

OBRA.	M2	49.56	132.17	6,550.35
03.- FALDON DE LOSA DECORADO CON MOLDURA, DE 10125 CM. Y ARRADA CON 2 Vs. DEL N° 3, EST. 1/4" @ 25 CM. Y CONCRETO F°C=200 KG/CM2, INC. HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML.	14.24	85.29	1,214.53
04.- CONSTRUCCION DE PRETEL PARA DOMO DE ILUMINACION DE ESCALERA, INC. MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	1.00	250.50	250.50
G.-			SUMA	8,995.24
01.- RAMPA DE ESCALERA DE CONCRETO F°C=200 KG/CM2. DE 10 CM. DE ESPESOR, ARRADA CON Vs. DEL N° 3 @ 20 CM. EN AMBOS SENTIDOS. INC. MATERIAL HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	4.35	132.17	574.94
02.- FORJADO DE ESCALONES CON TABIQUE ROJO REC. ACABARPELLADO, INC. MATERIAL, HERRAM. Y MANO DE OBRA.	ML.	12.60	48.15	606.69
03.- RELLENO DE TEZONTE PARA ALCANZAR NIVELES DE FISO EN BAROS, INC. ACABADOS, MATERIAL Y MANO DE OBRA.	FZA	1.00	50.96	50.96
04.- FINJE DE CONCRETO F°C=150 KG/CM2. HECHO EN OBRA, DE 8 CM. DE ESPESOR, INC. ACABADOS, MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	2.30	45.67	105.04
05.- BULTO INTEGRAL DE COLADOS DE PISOS EN AREA DE ESTUDIO Y RECANARAS, INC. HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	36.46	6.40	233.34
06.- REPIZON DE 50 CM. DE ANCHOS SEGUN DISEÑO DE MOLDURA FABRICADO DE CONCRETO F°C=150 KG/CM2, ACABADO EN GRANO DE MARROL CEPILLADO, INC. REFUERZO DE ACERO, COLADOS, MATERIAL Y MANO DE OBRA.	ML.	6.20	123.98	855.46
07.- MURO A BASE DE PRISMATICOS EN TONO NATURAL, EN Fachada Principal, DE 40 CM. DE ANCHO Y ASENTADO CON ADHERANIC, INC. MATERIALES, HERRAMIENTA Y M. DE O.	LOTE	1.00	925.93	925.93
08.- IMPERMEABILIZACION DE CHAROLA DE BANO EN PLANTA ALTA A BASE DE UNA CAPA DE MEMBRANA DE REFUERZO Y DOS CAPAS DE EMULSION ASPALTICA, ACABADO CON ARENA, INC MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	1.00	53.08	53.08
09.- FABRICACION DE PLANCHA PARA LAVADO, DE 6 CM. DE ESPESOR CON CONCRETO F°C=200 KG/CM2 Y REFUERZO DEL AREA DE 3/8", INC. CIMENTADO, COLADO, HERRAMIENTA Y M. DE O.	FZA.	1.00	80.63	80.63

10.- LOSA DE CONCRETO F' C-200 KG/CM2. DE 6 CM. DE ESP. SOBRE MARCO DE VENTANA DE LA SALA, INC. ACERO DE REFUERZO DEL N°. 3 @ 20 CM., CINDRADO COLADO, METALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	4.00	92.46	369.84
11.- PISO DE 10 CM. DE ESP. FABRICADO CON CONCRETO F' C-150 KG/CM2. ACABADO CON GRANO DE MARMOL CEPILLADO INC. MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	9.66	92.80	896.45
12.- FIRME DE 8 CM. DE ESP. DE CONCRETO F' C-150 KG/CM2. ACABADO CORUM, INC. MATERIAL, HERRAMIENTA Y M. DE O.	M2.	3.25	46.38	150.74
13.- ADOPASTO DE 8 CM. DE ESPESOR, INC. AFINE Y NIVELACION DE LA SUP., AGARREOS, CORTES, MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	18.70	76.69	1,434.10
14.- FABRICACION, ACARREO, Y COLOCACION DE LOSAS DE ACUERO, DE 50X100 CM. POR 8 CM. DE ESP. DE CONCRETO - F' C-150 KG/CM2., ACABADAS CON GRANO DE MARMOL BLANCO CEPILLADO, INC. MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	9.00	66.20	595.80
15.- APLANADO FINO CON PLANA Y ESPONJA DE 2.5 CM. DE ESP. CON MORTERO CEM-ARE. EN PROP. 1:5, INC. ANDAMIO, MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	79.29	30.75	2,438.17
16.- EMBOQUILLADO DE MEZCLA ACABADO FINO, INC. MATERIAL HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML.	59.05	8.51	502.52
17.- ENLADRILLADO DE AZOTEA, ASENTADO CON MORTERO CEMENTO ARENA EN PROP. 1:5, ACABADO APARENTE, INC. ELEVACION DE MATERIAL, MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	82.18	44.30	3,653.86
18.- AFINE DE PLAFON, CON MORTERO CEM-ARE. EN PROP. 1:5, EN REMATE DE LOSAS DE PLANTA BAJA Y ALTA, INC. ANDAMIOS, MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA (AFROX. - DE 50 CM. DE ANCHO).	ML.	17.99	21.92	392.15
19.- AFINE DE PLAFON, CON MORTERO CEM-ARE. 1:5, EN VOLADOS DEL AREA DE SERVICIO, INC. ANDAMIOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	6.70	21.92	146.86
20.- SARDINEL DE BANO.	FZA.	1.00	55.01	55.01
21.- AFINE Y RETOQUE DE FALDON DE REMATE DE LOSAS, INC. ANDAMIOS, HERRAMIENTA, MATERIAL Y MANO DE OBRA.	M2.	26.19	24.52	644.37

22.- CONSTRUCCION DE NICHOS PARA MEDIDORES, A BASE DE BLOQUE 12X20X40 CM., CADENAS Y CASTILLO DE REFUERZO CON 4 Vg. DE 3/8" Y EST. 1/4" Ø 20 CM. ACABADO EN APLANADO DE MEZCLA FINA DE CEM-ARE EN PROP. 1:5.- Y VOLADO DE LOSA DE 10 CM. DE ESPESOR CON LADRILLO APARANTE, 1 MC. MATERIALES, HERRAMIENTA Y M. DE O.	FZA	1.00	666.16	666.16
23.- IMPERMEABILIZACION DE AZOTEA, A BASE DE UN PRIMARIO UN CAPA DE MEMBRANA DE REFUERZO Y DOS CAPAS DE MICROBEST O SIMILAR, ACABADA CON ARENA.	M2.	82.48	17.61	1,452.47
			SUMA	16,984.57
H.- RECUBRIMIENTOS				
01.- PARQUET DE MARMOL DE 10X20 CM. ASENTADA CON PEGAZULEJO A NIVEL, INC. CORTES, LECHADA, MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	36.22	109.32	3,959.57
02.- RECUBRIMIENTO DE ESCALONES CON PARQUET DE MARMOL 10 X20 CM. ASENTADO CON PEGAZULEJO, INC. CORTES, LECHADA, MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	6.04	163.65	1,315.75
03.- LADRIN DE PARQUET DE MARMOL DE 10X20 CM. ASENTADO CON PEGAZULEJO, INC. CORTES, MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	43.67	109.32	4,776.19
04.- PISO DE PARQUET DE MARMOL DE 10X20 CM. ASENTADO CON PEGAZULEJO, INC. CORTES, MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	7.62	109.32	833.02
05.- ZOCLO DE MARMOL DE 10X20 CM. CON REMATE DE CHAPLAN DE YESO CON CEMENTO. INC. CORTES, MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML.	35.75	19.71	724.34
06.- RECUBRIMIENTO DE PLANCHA DE LAVABO OVALIN CON PARQUET DE MARMOL, INC. CORTES, LECHADA, MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FCA.	1.00	148.51	148.51
07.- CONSTRUCCION DE BASES PARA LAVADERO, CON TADIQUE RUJO REC. INC. APLANADO, MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	1.00	120.33	120.33
08.- SUMINISTRO Y COLOCACION DE ACCESORIOS DE BARR. CPO- NADOS DE SOBREPONER. INC. HERRAMIENTA Y MANO DE O.BA.	M2.	2.00	201.64	402.08
09.- BOQUILLAS DE MARMOL.	M2.	16.07	14.67	235.75
			SUMA	12,515.55

I.- INSTALACION ELECTRICA.

01.- SALIDA ELECTRICA DE LAMPARA Y/O CONTACTO, INC. TUBERIA DE POLIDUCTO NARANJA, CAJAS GALVANIZADAS, CONEXIONES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	SAL.	56.10	140.31	7,857.36
02.- SALIDA DE TELEFONO CON POLIDUCTO NARANJA, CAJAS GALVANIZADAS, CONEXIONES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	SAL.	3.10	140.31	420.93
03.- SALIDA DE ANTENA PARA TELEVISION, INC. MATERIALES, POLIDUCTO NARANJA, CAJAS GALVANIZADAS, CONEXIONES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	SAL.	4.00	140.31	561.24
04.- SUMINISTRO E INSTALACION DE INTERRUPTOR DE SEGURIDAD, TIPO NAVAJAS, DE EMPOTRAR NCA. ISA 127V. INC. HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	1.00	232.39	232.39
05.- SUMINISTRO E INSTALACION DE CENTRO DE CARGA 00.4 2H 127V. INC. INTERRUPTORES TERMOMAGNETICOS DE 15 AMFS. NCA. SQUARE D TIPO DE EMPOTRAR, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	1.10	361.47	361.47
06.- SUMINISTRO E INSTALACION DE TIMBRE TIPO CAMPANA, INC MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	1.00	90.79	90.79
07.- SUMINISTRO Y COLOCACION DE ARBOTANTE DE SOBREFONER, COM CUBILATA DE VIDRIO OPALINO, INC. ANDAMIOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	4.00	50.69	202.76
08.- SUMINISTRO Y COLOCACION DE SFOT DE 75 W. INC. ARILO, RELEVADOR, ANDAMIOS, HERRAMIENTA Y MANO DE O.	FZA.	9.00	42.70	384.30
09.- SUMINISTRO E INCADO DE VARILLA COPPERWELL DE 12.5MM X 305 MM, INC. CONECTOR DE BRONCE, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	1.00	65.92	65.92
10.- SUMINISTRO, ARMADO Y COLOCACION DE LAMPARA SLIM-LINE DE 120 Y/O 210 W. INC. MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	5.00	163.39	816.95
			SUMA	10,994.10

J.- INSTALACION HIDROSANITARIA.

01.- INSTALACION HIDRAULICA DE MUEBLE DE BAÑO, CON TUBERIA Y CONEXIONES DE COBRE, TIPO "M", INC. MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	SAL.	10.00	342.43	3,424.30
--	------	-------	--------	----------

02.- INSTALACION HIDRAULICA PARA LLAVE DE MANGUERA, CON TUBERIA DE COBRE TIPO "M", INC. CONEXIONES, MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	SAL.	2.00	342.43	684.86
03.- INSTALACION HIDRAULICA DE CALENTADOR SOLAR, CON TUBERIA DE COBRE TIPO "M", INC. CONEXIONES, MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	SAL.	1.00	342.43	342.43
04.- INSTALACION SANITARIA DE RUEDLE DE BANO, CON TUBERIA DE PVC SANITARIO, INC. CONEXIONES, MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	SAL	10.00	154.73	1,547.30
05.- INSTALACION SANITARIA DE SALIDA DE TUBO VENTILADOR CON TUBERIA Y CONEXIONES DE PVC. SANITARIO, INC. - MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	SAL.	1.00	154.73	154.73
06.- SUMINISTRO E INTALACION DE CESPOL BOTE REJILLA DE PVC. INC. MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	2.00	154.73	309.46
07.- W.C. MODELO GALAXIA DE COLOR, MCA. NACESA INC. JUNTA ALIMENTACION, ACABADOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA	2.00	600.63	1,201.26
08.- LAVABO MODELO MARBELLA DE COLOR MCA. NACESA, INC. CESPOL, JUNTAS, MEZCLADORA, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	1.00	922.24	922.24
09.- CALENTADOR DE GAS DE 60 LTS. DE CAPACIDAD, MCA. CA LOREX O SIMILAR, INC. ACABADOS, MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	1.00	1,264.22	1,264.22
10.- REGADERA CROMADA ECONOMIZADORA, REDONDA Y/O CUADRA DA MCA. URREA CON BRAZO DE LATON CROMADO, INC. ANUARIO, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	2.00	195.42	390.84
11.- LAVADERO DE GRANITO DE COLOR CON PILBTA, INC. DESAGUES DE PVC. VERDE HIDRAULICO, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	1.00	233.37	233.37
12.- LLAVE DE MANGUERA CROMADA DE 13 MM. MCA. URREA, INC MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA	2.00	70.40	140.80
13.- LAVABO TIPO OVALIN DE 45X40 CM. MCA. NACESA DE COLOR, INC. CESPOL, MEZCLADORA, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA	1.00	720.12	720.12

SUMAS 11,335.93

K.- YESO, TIROL, PINTURA Y PASTAS.

01.- APLICACION DE YESO EN MUROS Y PLAFONES, A PLOMO Y - RECLA, INC. ANDAMIOS, ACARREOS, MATERIAL, HERRAMIE TA Y MANO DE OBRA.	M2	297.42	22.00	6,543.24
02.- APLICACION DE TIROL PLANCHADO EN PLAFONES, INC. AN- DAMIOS, HERRAMIENTA, MATERIAL Y MANO DE OBRA.	M2.	66.40	16.50	1,095.60
03.- APLICACION DE PASTAS TEXTURI O SIMILAR SOBRE AFLA- NADO DE YESO, INC. MATERIALES, ANDAMIOS, HERRAMIE TA Y MANO DE OBRA.	M2.	153.94	36.30	5,500.02
04.- BOQUILLAS DE YESO.	ML.	122.41	0.80	1,077.21
05.- APLICACION DE PASTA GRANIFLEX, SOBRE AFLANADO FINO DE MEZCLA, A PLOMO Y NIVEL, SOBRE PACHADA PRINCIPAL INC. RESINAS, GRANO DE KARMO, MATERIALES, HERRA - MIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	32.03	39.60	1,268.39
06.- CONSTRUCCION DE ARCO EN NICHOS DE SALA Y COCINA, - INC. ANDAMIOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	3.00	132.00	396.00
07.- FALSO PLAFON A BASE DE METAL DESPLEGADO, Y YESO A - NIVEL, INC. ANDAMIOS, AMARRES, ANCLAJES, MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	5.53	105.60	583.97
08.- CONSTRUCCION DE MOLDURA PERIMETRAL, PARA LUZ INDIRECT TA EN LA SALA-COMEDOR, INC. ANDAMIOS, ANCLAJES, MA- TERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML.	6.85	70.40	482.24
09.- APLICACION DE TEXTURA DE CASCARA DE NARANJA, EN MU ROS DE BAÑOS Y COCINA. INC. ANDAMIOS, MATERIAL, HE- RRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	41.86	13.20	552.55
10.- APLICACION DE PINTURA ESMALTE, MCA. COMEX, A DOS MANOS SOBRE TEXTURA DE CASCARA DE NARANJA, Y UNA MANO DE SELLADOR, EN BAÑOS Y COCINAS. INC. ANDAMIOS HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	41.86	19.80	820.83
11.- APLICACION DE PINTURA VINILICA SOBRE AFLANADO DE - MEZCLA, A DOS MANOS DE PINTURA Y UNA MANO DE SELLA- DOR VINILICO, INC. ANDAMIOS, MATERIALES, HERRAMIE TA Y MANO DE OBRA.	M2.	85.64	15.40	1,318.86
12.- APLICACION DE PINTURA ESPECIAL PREPARADA CON TERRA- COTA, SOBRE LADRILLO APARENTE LECHADEADO. INC. ACA- RREOS, MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE O.	M2.	74.60	33.00	2,151.80

Handwritten signature

13.- CONSTRUCCION DE PLAFON LUMINOSO EN COMEDOR, CON MOL DURA PERIMETRAL DE YESO. INC. ANDANIOS, TENDIDOS,- HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	1.00	330.00	330.00
14.- APLICACION DE PINTURA VINILICA EN MOLDURA O FALDON DE LOSAS, INC. SELLADOR VINILICO, RESAMES, ANDANIO MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML.	27.45	11.00	301.95
15.- PINTURA TIPO MULTICOLOR O SIMILAR APLICADA CON CON PRESORA EN MURO DE COMEDOR, INC. SELLADOR VINILICO MATERIALES, EQUIPO, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	0.86	39.60	350.86
16.- PINTURA VINILICA EN MOLDURA DE SALA, INC. ANDANIOS, MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML.	6.25	33.00	226.05
17.- PINTURA EN ENTRECALLE, ENTRE LOSAS Y MUROS, CON VI NILICA, INC. ANDANIOS, SELLADOR, HERRAMIENTA Y MA NO DE OBRA.	ML.	89.73	7.70	690.92
18.- APLICACION DE PINTURA VINILICA, EN COLORES ESPECIA LES, DISENADOS EN OBRA, APLICADOS SOBRE CADENAS Y CASTILLOS. INC. ANDANIOS, SELLADOR, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML.	19.90	7.70	153.23
19.- ENROQUILLADO DE DOMO, SOBRE ESCALERA. INC. HERRA RIENTA, MATERIAL Y MANO DE OBRA.	FZA.	1.00	126.50	126.50
20.- APLICACION DE LACA EN CLOSETS Y PUERTAS. INC. ANDA NIOS, EQUIPO, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	96.30	46.90	4,539.92
			SUMA	29,916.14

L.- CANCELERIA

01.- SUMINISTRO Y COLOCACION DE VENTANA DE ALUMINIO AER DIZADO NATURAL, CON PERFILES DE 2" Y VENTILA COOR DIZAS INFERIOR, SEGUN DISENO. INC. SELLADO, CRISTAL BRONCE DE 6 MM. GUIAS, ACCESORIOS, FIJACION, ACA BRES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA. DE:				
a).- 1.80x1.60 m.	FZA.	1.00	962.08	862.08
b).- 1.80x1.20 m.	FZA.	1.00	646.55	646.55
c).- 1.20x1.20 m.	FZA.	1.00	445.21	445.21
d).- 1.20x1.00 m.	FZA.	1.00	363.10	363.10
e).- 1.00x0.90 m.	FZA.	1.00	325.34	325.34
02.- PUERTA DE COCINA DE 0.90x2.10 M. DE ALUMINIO AER DIZADO NATURAL, INC. SELLADO, ACARREOS, VIDRIO TRANS PARENTE NATURAL DE 6MM., CHAPA, HERRAJES, HERRAMIENTA				

TA Y MANO DE OBRA.	FZA.	1.00	986.81	986.81
03.- SUMINISTRO Y COLOCACION DE DOMO DE ACRILICO LECHOSO CON VENTILACION DE 40140 CM. INC. SELLADO, ELEVA - CION, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA	1.00	282.34	282.34
04.- FABRICACION Y COLOC. DE BARANDAL CON PASAMANOS Y - POSTES DE PERFILES DE ALUMINIO, SEGUN DISEÑO, INC. ANCLAJES, MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML.	2.35	325.40	764.69
05.- FABRICACION Y COLOCACION DE PLAFON LUMINOSO EN BARD DE P.B., INC. SOPORTERIA DE ALUMINIO, ACRILICO LECHO SO, MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	1.00	155.67	155.67
06.- SUMINISTRO Y COLOCACION DE CANCEL DE BARD, DE ALU - MINIO BUREMODIE CON ACRILICO LECHOSO, INC. HERRAJES MANIOBRAS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.-	3.96	299.31	1,185.27
07.- SUMINISTRO Y COLOCACION DE LUNA-ESPEJO DE 6 MM. EN BAMBOS.	M2.	0.96	320.38	315.24
			SUMA	6,330.31

II.- CARPINTERIA

01.- SUMINISTRO, HABILITADO Y COLOCACION DE PUERTA DE FI - NO DE TARBOR, INC. CHAPA YALE MOD. 52, LATONADA, HE - RRAJES, MARCO DE PINO DE 3/4", HERRAMIENT Y MANO DE OBRA.	a).- 0.90x2.10 m.	FZA.	4.90	888.60	3,554.40
	b).- 0.60x2.1 m.	FZA.	1.90	888.60	888.60
02.- SUMINISTRO, HABILITADO Y COLOCACION DE PUERTAS DE PINO TIPO CANTINA, PARA COCINA, DE 1.00X0.90 M. INC MARCO DE PINO, HERRAJES, MATERIAL, HERRAMIENTA Y - MANO DE OBRA.		FZA.	1.00	1,089.44	1,088.44
03.- FABRICACION Y COLOCACION DE PUERTA DE ACCESO CON - DUBLA MACHIMBRADA DE PINO DE 10 CM. SEGUN DISEÑO, - INC. CHAPA, HERRAJES, MARCO DE PINO, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.		FZA.	1.00	1,256.18	1,256.18
04.- FABRICACION DE CLOSET CON TRIFLAY DE PINO DE 6 MM. Y MADERA DE PINO DE 14, INC. CAJONERAS, ENTREFANOS A 2.10 M. DE ALTURA, TUBO PARA GANCHOS, ZAPATEPO, HE - RRAJES, PUERTAS DE PERSIANA, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA:	a).- REC. FPAL. 3.25X13.25 m.	FZA.	1.00	3,637.54	3,639.54
	b).- REC. 2 2.20X12.90 m.	FZA.	1.00	3,051.38	3,051.38
	c).- BLANCOS 0.45X12.30 m.	FZA.	1.00	1,636.36	1,616.35

05.- FABRICACION DE MUEBLE PARA CANTINA, DE PINO, INC.- BARRA, BOTELLERO, COPEROS, PUERTAS DE CAVA, ENTRE- BOS, MOLDURAS, HERRAJES, HERRAMIENTA Y MANO DE O.	FZA.	1.00	1,701.99	1,701.99
06.- MUEBLE BAJO LAVADO EN PLANTA BAJA, DE PINO INC. HB BRAJES, MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	1.00	366.23	366.23
			SUMA	17,185.11
N.- VARIOS				
01.- SUMINISTRO Y COLOCACION DE TIERRA VEGETAL, INC. ACA BROS, TENDIDO, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	MJ.	1.24	488.60	605.86
02.- SUMINISTRO Y COLOCACION DE PASTO, INC. TENDIDO, CON FACTADO, RINGO, ACARREOS, HERRAMIENTA Y MANO DE O.	M2.	24.90	13.56	337.64
03.- SUMINISTRO Y COLOCACION DE ALFOMBRA MOD. ESTRELLA, MARCA TAMSA. DE 19, INC. DESPERDICIOS, ACARREOS, FI JACION, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2.	43.00	68.31	2,937.33
04.- SUMINISTRO E INSTALACION DE COCINA INTEGRAL COMPLE- TA. INC. GABINETES, ESTUFA, FREGADERO, CAMPANA, ETC	FZA.	1.00	10347.7	10,347.70
05.- LIMPIEZA GENERAL DE LA OBRA.	M2.	132.00	4.11	542.52
			SUMA	14,771.05
O.- G A S				
01.- SALIDA DE GAS PARA ESTUFA Y/O CALENTADOR, CON TUBE- RIA DE COBRE TIPO "L" DE 1/2 IN. INC. CONEXIONES,- MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	SAL.	2.00	316.25	632.50
02.- SUMINISTRO, ELEVACION, E INSTALACION DE TANQUE ESTA- CIONARIO DE 300 RGS. DE CAP. INC. MANIOBRAS, VALVU- LAS, TUBERIA, CONEXIONES, HERRAMIENTA Y MANO DE O.	FZA.	1.00	2,307.75	2,307.75
03.- LINEA DE LLEIADO DE TANQUE ESTACIONARIO DE GAS, INC TUBERIA DE COBRE TIPO "K", CONEXIONES, VALVULAS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	FZA.	1.00	948.75	948.75
			SUMA	3,889.00

R E S U M E N

A.- PRELIMINARES	5,586.00
B.- CIMENTACION	13,297.00
C.- MUROS PLANTA ALTA	11,943.00
D.- LOSA DE ENTREPISO	10,801.00
E.- MUROS PLANTA ALTA	8,528.00
F.- LOSA PLANTA ALTA	8,995.00
G.- ALBAÑILERIA	16,984.00
H.- RECUBRIMIENTOS	12,515.00
I.- INSTALACION ELECTRICA	10,974.00
J.- INSTALACION HIDROSANITARIA	11,204.00
K.- YESO, TIROL, PINTURA Y FASTAS	20,917.00
L.- CANCLERIA	6,330.00
M.- CARPINTERIA	17,185.00
N.- VARIOS.	14,772.00
O.- G A S.	3,889.00

S U M A= 181,940.00



O B R A : CONDOMINIO HORIZONTAL " VILLAS DE LA JOYA " 43 CASA SOLAS.
UBICACION : CALLE DEL TESORO S/N. COL. GPE. VICTORIA, LA JOYA., MUNICIPIO DE
ECATEPEC DE MORELOS ESTADO DE MEXICO.
PROPIETARIO : LEOPOLDO TORRES AGUILAR

**29.-PRESUPUESTO ACTUALIZADO PARA LA TERMINACION DE LOS TRABAJOS
DE URBANIZACION Y AREAS VERDES.**

R E S U M E N

B.- PAVIMENTACION	51,000.00
C.- GUARNICIONES Y BANQUETAS	19,467.00
H.- ALUMBRADO PUBLICO	17,115.00
I.- RED DE INTERFONO Y TELEFONIA	51,456.00
J.- CTO. DE MAQUINAS, CISTERNAS Y TANQUE LEVADO	19,022.00
K.- LICENCIA Y PERMISOS	101,000.00
TOTAL	259,145.00



**PRESUPUESTO ACTUALIZADO AL 07 DE MAYO DE 1996
URBANIZACION Y AREAS VERDES**

CLAVE	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDA	PRECIO U	IMPORTE
B.- PAVIMENTACION					
06.-	APINE Y COMPACTACION DE LA SUBRASANTE AL 90 % PROCTOR MIN. INC., EQUIPO, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2	592.00	4.50	2,664.00
07.-	ADOCRESTO EN CRUZ DE 8 CM. DE ESPESOR, INC. CARA DE ARENA, NIVELACION, ACABADOS, JUNTEO, MATERIALES Y MANO DE OBRA.	M2	592.00	81.75	48,396.00
				SUMA	51,060.00
C.- GUARNICIONES Y BANQUETAS					
01.-	TRAZO Y NIVELACION DEL AREA DE TRABAJO, ESTABLECIENDO EJES Y REFERENCIAS, INC. ESTACAS, MATERIALES, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M2	150.00	1.65	250.00
02.-	EXCAVACION A MANO DE MATERIAL TIPO II-A, DE 0.00 A 2.00 M. DE PROF. INC. TRASPALEO DE MATERIAL A BORDE DE CEPA, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M3	15.00	30.86	513.00
03.-	CONSTRUCCION DE GUARNICION TRAPEZOIDAL DE CONCRETO HIDRAULICO P'C=150 KG/CM2 DE 10X20X40 CM. INC. CINEMA, COLADO, NIVELADO, DESMOLDADO, VOLTADOR, MATERIAL HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	ML	154.00	60.00	9,056.00
04.-	RELLENO COMPACTADO CON RODILLO EN CAPAS DE 20 CM. INC. EQUIPO, AGUA, MATERIAL, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M3	15.00	18.70	280.00
05.-	CARGA MANUAL Y ACARREO EN CARRRETILLA DE MATE RIAL PARA RELLENO (TEPETATE) A 20.00 M. DE DISTANCIA, INC. HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA.	M3	20.00	20.59	412.00
06.-	ACARREO EN CARRRETILLA DE MATERIAL DE RELLENO, A ESTACION SUCEDENTE.	M3/FST.	20.00	7.80	156.00

07.-	ADCRETO EN CRUZ DE 6 CM. DE ESPESOR, INC. CA NA DE ARENA, NIVELACION, ACABOS, CORTES, ME RRAMIENTA Y RAMO DE OBRA.	ML	107.00	74.00	7,977.00
				SUMA	19,467.00
E.- ALUMBRADO EXTERIOR					
04.-	REGISTRO CON MUDOS DE TABIQUE ROJO REC. DE 14 CMS. DE ESPESOR, APLAMADO PULIDO INTERIOR, CON MORTERO 1:3, PLANTILLA DE CONCRETO F'C-100 KG /CM2 Y TAPA DE CONCRETO, INC. MARCO Y CONTRA- MARCO DE 40x40 CM.	PZA	2.00	167.00	334.00
05.-	SUNINISTRO Y TENDIDO DE CONCRETO DE 10 CM. DE DIAMETRO, INC. MORTERO, HERRAMIENTA Y RAMO DE OBRA.	ML	50.00	13.70	685.00
06.-	CONSTRUCCION DE BASE TRAPEZOIDAL DE 30x0x00 CM. DE CONCRETO F'C-200 KG/CM2. INC. ANCLAS . ACABOS, MATERIALES, HERRAMIENTA Y RAMO DE OBRA.	PZA	6.00	181.00	1,066.00
07.-	SUNINISTRO Y COLOC. DE POSTE TUBULAR DE 6.00M DE ALTURA INC. PINTURA, MANIOBRAS, EQUIPO, ME RRAMIENTA Y RAMO DE OBRA.	PZA	6.00	683.00	4,090.00
08.-	LUMINARIA TIPO PUNTA DE POSTE PARA INTERPERIE HOLOPHANE DE 250 W. VAPOR DE SODIO, REACTOR INTEGRAL AUTOREGULADO.	PZA	6.00	1,434.00	8,604.00
09.-	CABLE CALIBRE N°. 6 THW, 1 NC. SUNINISTRO, CO LOCACION, HERRAMIENTA Y RAMO DE OBRA.	ML	63.00	8.49	535.00
10.-	CABLE CALIBRE No. 10 THW. INC. SUNINISTRO, CO LOCACION, HERRAMIENTA Y RAMO DE OBRA.	ML	279.00	4.43	1,236.00
11.-	CABLE DESNUDO No. 12, INC. SUNINISTRO, COLOCA CION, HERRAMIENTA Y RAMO DE OBRA.	ML	237.00	2.27	538.00
				SUMA	17,116.00

CONCLUSIONES DEL CASO PRACTICO

Para que el Sr. Leopoldo Torres Aguilar, pueda liquidar sus pasivos que contrajo con la UCIC S.A. de C.V., es fundamental que le sea otorgado el nuevo crédito solicitado, ya que de ello depende que la fuente principal generadora de ingresos, como lo es el Fracc. " Villas de la Joya ", se concluya y pueda recuperar el capital invertido con un margen de utilidad favorable.

La venta de las casas le permitirá obtener liquidez que para cumplir con lo estipulado en la reestructuración del pasivo contraído, dadas las expectativas que presenta el país de alcanzar un equilibrio económico.

La alternativa elegida como lo es el Método Tradicional, es el más acorde , ya que ante la gran aceptación de las casas, estas generarán recursos que permitan soportar un esquema de este tipo.

C O N C L U S I O N E S

El problema de las carteras vencidas, ya no representa en la actualidad un conflicto entre deudor y acreedor, si no que ha alcanzado niveles para considerarlo como un problema nacional y de interés público.

La actualidad económica de nuestro país, ya no permitiría que este problema supere las magnitudes actuales, ya que la crisis económica acabaría por conformar una crisis social, que golpearía rotundamente a todos los sectores económicos, productivos y sociales que engloban el territorio nacional.

Se requieren ante tal situación de soluciones de fondo que permitan que este conflicto llegue a un feliz término.

Las alternativas que existen en la actualidad para reestructurar un pasivo, presentan puntos positivos y negativos, que las hacen ser soluciones superficiales, ya que se busca un remedio que sea una respuesta definitiva a las necesidades del gobierno, acreedores financieros y deudores.

La reestructuración de pasivos, es una alternativa para el deudor ante la situación actual, ya que representa un aplazamiento de sus pagos y una posibilidad de que el país alcance una estabilidad futura en el ámbito financiero, que le permitiría de una vez por todas liquidar el crédito que le fue otorgado.

Las instituciones acreedoras deben ser más cuidadosas en la selección de la persona a la que le otorgarán un crédito, por que representa el inicio de una buena o mala relación a lo largo del convenio establecido.

La participación decidida del gobierno, de los acreedores y de la sociedad (ahorradores - deudores) son la base fundamental para que se realice una limpia total al problema de los créditos vencidos.

El problema que enfrentan los deudores con las instituciones privadas, es una verdadera bomba de tiempo, que sigue acumulando presiones adicionales que la harían estallar de no aplicar un programa que de pronta salida a tal solución.

Pero no solo se deben esperar soluciones y respuestas al conflicto por parte de las instituciones acreedoras y del gobierno, sino que también es un llamado a la comunidad para que plantee, respuestas que den fin al problema de los deudores con alternativas de reestructuración de pasivos, consientes de la atmósfera que engloba a los mexicanos.

El conocer los mecanismos que ofrece en la actualidad las instituciones financieras, forman una parte esencial del acervo cultural de los empresarios que integran el sector de las micro y pequeñas empresas, ya que representa el 98% del sector productivo del país y es a este al que más se ha perjudicado, debido a que en su mayoría contaban con créditos que les fueron otorgados antes de la crisis de 1994.

Los mecanismos actuales de reestructuración de pasivos, así como las estrategias y programas de apoyo a deudores que se siguen en la actualidad, a través de los acuerdos entre acreedores y el gobierno federal, funcionarían en economías sumamente desarrolladas en las cuales se han alcanzado niveles de bienestar de la población muy satisfactorios y por lo tanto susceptibles de ajustes temporales que esas sociedades, pueden resistir y absorber, debido a que gozan de tener un control de las principales variables macroeconómicas (inflación, tasas de interés, política fiscal y gasto público).

La solución no se debe buscar en el extranjero, ni hacer copias de algunos instrumentos financieros que han sido benéficos para otros países, ya que esta se encuentra en las necesidades que agobian a nuestro pueblo y en cada uno de sus habitantes en su lucha por subsistir.

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

1. Agenda de México Residencia de México. Dirección general de comunicación social, México, 1991.
2. Aurora Marquez, Victoria. La deuda externa: suspensión de pagos y reestructuración. México, Universidad iberoamericana, 1986.
3. A. Brealey, Richard. Principios de finanzas corporativas. 4a. ed., México, Mc Graw Hill, 1993.
4. Baena, Guillermina. Instrumentos de investigación. 9a. ed., México, Editores mexicanos unidos, s.a., 1994.
5. Banca Serfin C.N.C. Crédito. Subdirección de crédito banca metropolitana, México, 1988.
6. Bancomer C.N.C. Análisis financieros para efectos de crédito, plan integral de capacitación en crédito. 1992.
7. Bauch, Mario. Operaciones bancarias. 3a. ed. México, Porrúa, 1981.
8. Beristain Iturbide, Fernando. Reestructuración de la deuda del sector privado. 2a. ed.; México, instituto mexicano de ejecutivos en finanzas, a.c., 1993.
9. Celis Hernández, M.A. Sistemas actuales de financiamiento: decisiones de crédito y uso de financiamiento. 1a. ed., México, Ecas, 1993.
10. Díez De Castro, Luis. Ingeniería financiera. 2a. ed. Edit. España, MacGraw - Hill, 1994.

11. Erza, Salomón. Fundamentos de administración financiera. 1a. ed. México, Diana, 1990.
12. Franco Diaz, Eduardo. Diccionario de contabilidad. 2a. ed. México, Siglo nuevo, 1983.
13. Guillén, Arturo. La deuda externa. 1a. ed. México, Nuestro Tiempo, 1989.
14. Haime Levy, Luis. Reestructuración integral de empresas. 1a. ed., México, Isef, 1996.
15. Haime Levy, Luis. Regimen financiero de las udi's. 1a. ed. México, Isef, 1995.
16. Leroy Miller, Roger. Moneda y banca. 2a. ed. México, McGraw Hill, 1993.
17. Marmolejo G, Martin. Inversiones. 8a. ed. México, IMEF, 1994.
18. Perdomo Moreno, A. Administración financiera de inversiones. 3a. ed. México, Ecasa, 1993.
19. R. Chávez, Omar. Carteras vencidas. 1a. ed. México, Pac, 1995.
20. R. Chávez, Omar. Entendiendo las udi's. 1a. ed. México, Pac, 1995.
21. Reestructuración financiera a través de las unidades de inversión. F.E.S.C., México, 1995.
22. Reyes ponce, Agustín. Administración de empresas. 1a. ed. México, Limusa, 1982.
23. Rodríguez de Castro, J. Introducción al análisis de productos financieros derivados. 1a. ed, México, Limusa, 1995.

24. Shettino, Macario. El costo del miedo: devaluación de 1994. 1a. ed. México, Iberoamerica, 1995.
25. Terry, George. Principios de administración. 8a ed. México, Ceca, 1992.
26. Urbina Nandayapa, Arturo. ¿Dabo firmar el ADE 2. 1a. ed., México, Sicco, 1995.
27. Van Horne, James. Administración financiera. 9a. ed. México, Prentice-Hall Hispanoamericana, 1993.