



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

44
20
ESTADÍSTICA
ECONOMÍA
DISEÑO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLÁN

AUDITORIA DE ARRENDADORAS
FINANCIERAS

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN CONTADURIA
P R E S E N T A :
MARIO CARRASCO TORRES

ASESOR: C.P. JUAN CORTES GUTIERREZ.

CUAUTITLÁN IZCALLI, EDO. DE MEX.

1998

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

262553



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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

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 la TESIS:

" AUDITORIA DE ARRENDADORAS FINANCIERAS "

que presenta EL pasante: MARIO CARRASCO TORRES
con número de cuenta: 8812986-2 para obtener el TITULO de:
LICENCIADO EN CONTADURIA

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

A T E N T A M E N T E .
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Cuautitlán Izcalli, Edo. de Méx., a 09 de MAYO de 1997

PRESIDENTE	C.P. José Luis Muñoz y Alonso
VOCAL	C.P. Juan Cortes Gutierrez
SECRETARIO	L.C. Francisco Alcántara Salinas
PRIMER SUPLENTE	C.P. Alejandro Segura Elizarraras
SEGUNDO SUPLENTE	C.P. Carlos Roman Rivera.

- A la Universidad Nacional Autónoma de México y a la Facultad de Estudios Superiores Cuautitlán por darme la oportunidad de cursar esta carrera, que prometo será el inicio de una exitosa profesión.

- Al C.P. Juan Cortés Gutiérrez, por su asesoramiento y apoyo en el desarrollo del presente trabajo.

- Y de manera muy especial a todos los profesores que con sus consejos enseñanzas y experiencias contribuyeron a mi formación profesional.

A todos ellos GRACIAS

A mi querida Esposa, Graciela Hernández Medina, que con su espíritu de superación me apoyo en todos los aspectos.

A mis queridos padres, quien con su ímpetu de ver culminada la dedicación a estos años de estudio, me motivaron para la realización de este trabajo.

A mis hermanos que en todo momento depositaron su confianza en mi.

Sabiendo que jamás existirá una forma de agradecer, toda una vida de lucha y esfuerzo constante, solo quiero que sientan que el objetivo logrado también es suyo.

Con Amor, respeto y admiración.

Mario Carrasco Torres.

INDICE

INTRODUCCION

OBJETIVO

CAPITULO 1. ASPECTOS GENERALES DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS.

- 1.1. - Antecedentes
- 1.2. - Concepto
- 1.3. - Estructura
- 1.4. - Funcionamiento
- 1.5. - Aspectos Contables
- 1.6. - Marco Legal

CAPITULO 2. LA AUDITORIA.

- 2.1 - Concepto
- 2.2 - Objetivo
- 2.3 - Clasificación
- 2.4 - Normas de Auditoria
- 2.5 - Técnicas y Procedimientos
- 2.6 - Control Interno

CAPITULO 3. PREPARACION Y DESARROLLO DE LA AUDITORIA.

- 3.1 - Planeación de la Auditoría
- 3.2 - Programa de Auditoria
- 3.3 - Informes.

CASO PRACTICO

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA.

CAPITULO 1

**ASPECTOS GENERALES
DE LAS
ARRENDADORAS FINANCIERAS**

ASPECTOS GENERALES DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS.

1.1 ANTECEDENTES.

Las Empresas, en todo momento de su vida económica, están en busca de opciones de financiamiento, ya sea para resolver sus problemas de liquidez, para financiar sus planes de expansión, o bien para cubrir las necesidades de arranque de operaciones. Así como siempre ha existido la necesidad de inyectar recursos adicionales, también ha existido la escasez de dinero y sus fuentes de generación que por lo general son caros y difícil de conseguir.

Esta preocupación de todo directivo de empresa, o de su área financiera, es la consecución de recursos suficientes oportunos y de costos accesibles, a su vez debe existir un margen de seguridad en la utilización de su líneas de crédito, cualquiera que se la Institución que se las proporciones, con el objeto de cubrir cualquier eventualidad.

Existen Instituciones proporcionadoras de recursos a disposición de la Empresas como las siguientes.

- A. Las Arrendadoras Financieras
- B. El sistema bancario, banco básico como auxiliar.
- C. La casas de Bolsa.
- D. Las Empresas de Factoraje.

De la gran diversidad de fuentes y de instrumentos de crédito y financiamiento sobresale, por su naturaleza particular, el arrendamiento financiero, sin restar importancia y preponderancia a las otras fuentes de crédito.

En otra época como la que vive el país, es de suma importancia tomar en consideración las fuentes de recursos disponibles y tener las herramientas suficientes para poder evaluarlas, desde el punto de vista cuantitativo, e incorporar con todo el conocimiento del medio ambiente y de la propia realidad de la Empresa en particular. El análisis cualitativo de las diferentes opciones disponibles. Desde el punto de vista financiero ; El beneficio económico real, dependerá en gran parte del proyecto formulado con la fuente de recursos obtenidos; tomando en cuenta que la decisión tomada tendrá sus consecuencias y complicaciones.

Dado el momento de calma temporal y de turbulencia económica, tomar una decisión, conlleva un alto riesgo y una mayor incertidumbre ante el resultado futuro de la misma. Sin embargo ese riesgo puede ser reducido utilizando herramientas de análisis cuantitativo que permitan profundizar y suavizar el riesgo de una decisión.

1.2 CONCEPTO

En un principio, la mayoría de las arrendadoras profesionales pertenecieron a los grupos bancarios del sistema financiero privado nacional. A raíz de la evolución de esta herramienta de financiamiento y de la estatización de la banca, las arrendadoras profesionales se fueron "independizando" de grupos bancarios y se constituyeron en personas morales separadas de los grupos que les dieron vida. Fue hasta 1982, cuando la Comisión Nacional Bancaria, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, expidió una serie de normas y reglamentos tendientes a regular y controlar la actividad de las arrendadoras profesionales de equipos: es decir, fue hasta 1982, cuando fueron consideradas como lo que su naturaleza operativa dice que son: FINANCIADORAS EN LA ADQUISICION DE EQUIPO. En este momento cabe ser redundante en este concepto, ya que las arrendadoras son instituciones que financian equipo a las empresas de otra índole. Sus utilidades están representadas por el sobreprecio cargado al costo del dinero, compuesto por una tasa de interés que se adiciona a los contratos de arrendamiento financiero. El precio del equipo es negociado por el arrendatario con el proveedor o fabricante del mismo, y es igual al que podría obtener del proveedor cualquier otra persona física o moral.

A partir del 1983, las instituciones de crédito que acababan de ser estatizadas tuvieron que desincorporar de sus servicios de banca múltiple a las arrendadoras que formaban parte de sus grupos de hecho, aun cuando no de derecho, convirtiéndose las

formaban parte de sus grupos de hecho, aun cuando no de derecho, convirtiéndose las arrendadoras en sociedades independientes, algunas de ellas, con fuertes problemas financieros, dado que sus fuentes de financiamiento pasaron a ser parte del Estado, con recursos y nexos sumamente limitados.

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

En época recientes, los grupos bancarios estatizados han ido incorporando dentro de sus servicios al arrendamiento financiero como una fuente adicional de recursos para sus clientes, lo que antes era una especialización circunscrita solo a los bancos, ahora es del dominio general, para quien requiera constituir una sociedad de este tipo; cumpliendo con los requisitos legales marcados por los organismos reguladores correspondientes.

Independientemente de que si son empresas privadas o pertenecientes a la banca mixta, las arrendadoras profesionales se han diversificado en cuanto a los bienes a financiar, ya que en un principio estaban centradas casi únicamente en

equipo de transporte. En la actualidad, cualquier arrendadora puede *financiar* todo tipo de activos fijos productivos, incluyendo obra civil de producción e instalaciones industriales.

Las Empresas Arrendadoras son instituciones que financian a las empresas, y forman parte del gran sistema financiero mexicano.

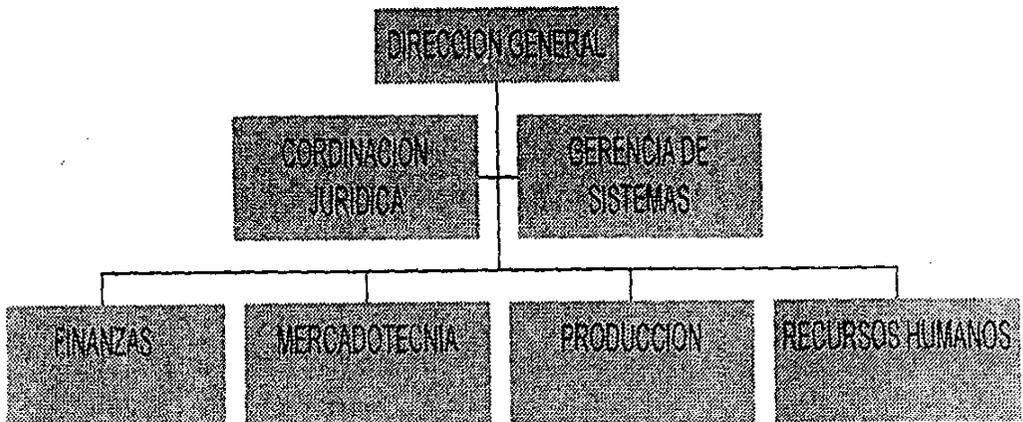
1.3 ESTRUCTURA.

Debido a la importancia que tiene la estructura orgánica para cualquier empresa; las Arrendadoras Financieras, también se organizan por medio de la *estructuración orgánica*, con la finalidad de delimitar funciones y fijar responsabilidades que regulen la operación. a continuación se menciona un ejemplo de un organigrama de una Arrendadora Financiera, desde el principal departamento hasta el más analítico, con el fin de ubicar como se encuentran clasificadas estas organizaciones auxiliares de crédito y cuales son las funciones que desempeña cada departamento

ESTRUCTURA ORGANICA DE UNA ARRENDADORA FINANCIERA

1000.	Dirección.
1101	Coordinación Jurídica
1102	Gerencia de Sistemas
1201	Gerencia de Operación -Tesorería
1300	Gerencia de Administración de Cartera - Administración de Cartera - Cobranza - Control de Bienes
1400	Gerencia de Contabilidad - Contabilidad - Presupuestos
1500	Coordinación Administrativa - Recursos Humanos.

ORGANIGRAMA DE UNA EMPRESA



Las funciones de los departamentos del organigrama que se muestran en la figura No. 1, son las que a continuación se dan a conocer:

1000. Dirección.

Facultades:

I.

- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la ley, en los términos del primer párrafo del artículo 2554 del código civil para el Distrito Federal, y en sus correlativos en los estados de la república, pudiendo interponer toda clase de recursos o inclusive el juicio de articular posiciones, recurrar, hacer y recibir pago, presentar denuncias o querrelas.

II.

- Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos del artículo 9º de la ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

III.

- facultad para designar, a los gerentes, sugerentes y empleados de la sociedad.

IV.

- Poder para delegar funciones a todo el personal de la sociedad.

V.

- Para otorgar y revocar poderes generales o especiales.

VI.

- Poder General para actos de administración en materia laboral.

1101. *Coordinación Jurídica.*

Funciones:

I.

- Verificar que la arrendadora cumpla con las disposiciones legales para su adecuado funcionamiento.

II.

- Establecer criterios para la cobertura legal de contratos y para el análisis jurídico de las operaciones.

III.

- Elaborar los contratos de arrendamiento financiero, de compraventa de los bienes adjudicados, además de los convenios que la arrendadora celebre.

IV.

- Inscribir en el registro público de la propiedad las garantías del cliente.

V.

- Inscribir los contratos del Sector Público en la Dirección de la Deuda Pública de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

VI.

- Efectuar a cabo la entrega y recolección de documentación oficial entre la empresa y dependencias gubernamentales y/o privadas.

VII.

- Coordinar a los abogados externos y sus litigios en la recuperación de la cartera vencida y llevar un informe de los avances y de los honorarios de los abogados.

VIII.

- Participar en la elaboración del presupuesto anual en el ámbito de su competencia, además de realizar las demás funciones que señale dirección.

1102. Gerencia de Sistemas.

Funciones.

I.

- Llevar a cabo el diseño, desarrollo e implantación de proyectos en materia de organización, sistemas y procedimiento.

II.

- Auxiliar en la elaboración de manuales, instructivos, catálogos, guías, reglamentos y demás apoyos necesarios para aumentar, divulgar, formalizar e instalar los sistemas y procedimientos internos.

III.

- Integrar, controlar y mantener actualizados los manuales de organización específicos de cada una de las áreas que integran la institución.

IV.

-Proporcionar el servicio de diseño, desarrollo de sistemas y procesamiento electrónico de datos, de las áreas de las Organización.

V.

- Establecer y operar mecanismos que permitan mantener el control del uso de la infraestructura del equipo de la arrendadora, y realizar las funciones que señale la dirección.

1201. Gerencia de Operación.

Funciones.

I.

Elaborar el programa operativo de la arrendadora.

II.

- Proponer la alternativa de nuevos proyectos y supervisar el desarrollo de los mismos.

III.

- Diseñar la estrategia para la obtención de recursos y colocación de cartera.

IV.

- Dirigir, coordinar y evaluar la operación de la organización de acuerdo a los lineamientos dictados por la dirección.

V.

- Realizar el programa anual de trabajo del área, apoyar en la elaboración del presupuesto anual y realizar las funciones que señale la dirección.

1201.1 Tesorería.

- Negociar y operar créditos e inversiones sobre líneas establecidas y coberturas cambiarias.
- Realizar el monitoreo de las tasas que operan en las mesas de dinero.
- Elaborar y controlar pagarés derivados de las operaciones de las líneas de crédito.
- Coordinar y controlar con presupuestos contabilidad la posición y conciliación bancaria y de valores.

1300 Gerencia de Administración de Cartera.

Funciones:

I.

- Dictar las normas y políticas aplicables en la recuperación de cartera.

II.

- Supervisar la gestión de cobranza y registro de pagos.

III.

- Supervisar y determinar las condiciones para las reestructuraciones de crédito.

IV.

- Negociar y realizar la venta de los bienes adjudicados.

Administración de Cartera.

I.

- Revisar y registrar los contratos de arrendamiento financiero.

II.

- Preparar la documentación necesaria para determinar las condiciones financieras de una posible reestructuración.

III.

- Registrar los pagos de los clientes.

IV.

- Elaborar las facturas de los bienes de los contratos finiquitados parcial o totalmente que ejerzan opción de compra.

V.

- Elaborar reporte sobre avances y situación de la cartera vencida.

Cobranza.

I.

- Controlar la gestión de cobranza a su vencimiento.

II.

- Recibir el pago de los Clientes.

III.

- Notificar al el cliente sobre su vencimiento y aclarar sus dudas.

IV.

- Emitir los estados de cuenta y enviar a los arrendatarios.

Controla de bienes.

I.

- Vigilar el registro, documentación y formalización de los bienes adjudicados.

II.

- Asegurar los bienes en arrendamiento financiero, en garantía y adjudicados.

III.

- Mantener actualizada la relación de bienes adjudicados para su venta.

IV.

- Proporcionar documentación que los abogados externos soliciten.

1400. Gerencia de Contabilidad y Presupuestos.

Funciones:

I.

- Coordinar y elaborar el presupuesto anual, reportar avances y proporcionar ajustes.

II.

- Vigilar y administrar el registro contable.

III.

- Supervisar los cierres contables y reportar estados financieros.

IV.

- Supervisar la elaboración de declaraciones y su presentación oportuna.

V.

- Verificar que las auditorias se realicen en el programa establecido.

VI.

- Verificar que se cumplan las observaciones y recomendaciones formuladas a las distintas áreas de la organización, derivadas de la auditoria.

Contabilidad.

Funciones:

I.

- Realizar el registro contable de las operaciones y validarlos.

II.

- Verificar el soporte documental de las operaciones registradas.

III.

Elaborar y presentar estados contables y declaraciones, así como también actualizar el sistema contable conforme a la normatividad impuesta.

Presupuestos.

Funciones :

I.

- Participar en la elaboración del presupuesto financiero.

II.

- Dar surgimiento a las normas y lineamientos para elaborar el presupuesto financiero.

III.

- Llevar el seguimiento del programa presupuestal reportando las desviaciones del mismo, así como las causas que lo originan.

IV.

- Presentar alternativas de aplicación en caso de falta de recursos presupuestados.

1500. *Coordinación Administrativa.*

Funciones.

I.

- Vigilar la aplicación de las políticas institucionales de administración de personal y coordinar los trabajos de instalación y funcionamiento de las comisiones mixtas que marca la ley.

II.

- Realizar los trámites y gestiones necesarios, para reclutar, seleccionar y controlar al personal de la organización.

III.

- Administrar el otorgamiento de las prestaciones económicas y sociales que tiene derecho el personal de la organización y sus derechohabiente.

IV.

- Planear, organizar, dirigir y controlar las actividades que permiten proporcionar en forma eficiente los recursos materiales que requieran en la organización.

V.

- Integrar, controlar y mantener actualizado el inventario de bienes muebles e inmuebles de la arrendadora.

VI.

- Coordinar que se reciba, clasifique, distribuya y remita toda la correspondencia de la arrendadora.

Recursos Humanos.

I.

- Integrar el expediente personal de cada uno de los empleados de la organización.

II.

Controlar la asistencia del personal de la arrendadora así como registrar las incidencias que por este motivo haya lugar.

III.

- Realizar tramites y gestiones necesarios, para otorgar estímulos, recompensas y para el pago de los sueldos y demás percepciones a que tenga derecho el personal.

IV.

- Formular el programa anual de vacaciones del personal.

V.

- Realizar los trámites y gestiones necesarios, para proporcionar viáticos y pasajes al personal en comisión.

1.4 FUNCIONAMIENTO.

Dentro de las características de la arrendadora financiera sobresalen, por su importancia, el concepto de contrato y la integración del mismo, con el objeto de saber a que se refiere y cuales son las partes constitutivas del mismo. así como tener elementos suficientes para poder evaluar con claridad y conocimiento, el costo directo de esta fuente de financiamiento.

CONCEPTO DE CONTRATO

En los principios de la operación, el contrato de arrendamiento financiero fue un contrato especial, agrupado dentro de los contratos innominados, por ser, dadas sus características, de dos contratos de carácter civil: uno, el arrendamiento, y otro la compraventa.

El contrato de referencia es bilateral : el arrendador, que es la persona moral que otorga un financiamiento para la adquisición de un bien del activo fijo de otra persona, física o moral, llamada arrendatario, el cual mantiene la posesión y usufructo del bien arrendado, en tanto el contrato llega a su fin y se ejerza alguna de las operaciones marcadas para tal efecto en el Código Fiscal de la Federación.

De lo anterior, se puede deducir el siguiente concepto general:

El arrendamiento financiero es un contrato por medio del cual se obliga a una de las partes (arrendador) a financiar la adquisición de un bien, mueble o inmueble, durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, que formará parte del activo fijo de otra persona, física o moral (arrendataria). Al final de dicho plazo, el arrendatario deberá ejercer alguna de las tres opciones siguientes:

- a) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor del mercado del bien al momento de ejercer la opción.

- b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.

- c) Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato. (artículo 15 del Código Fiscal de la Federación)

La otra parte del contrato, el arrendatario, se obliga a pagar las cantidades que por concepto de rentas se estipulen en el contrato, y a ejercer alguna de las tres opciones mencionadas.

Como resumen de lo anterior, para el arrendatario el contrato de arrendamiento financiero es una fuente adicional de financiamiento externo, ya que a través de él obtiene bienes de capital sin tener que efectuar erogaciones considerablemente fuertes en el momento de sus adquisición, y así hacer pagos periódicos cubriendo el capital e intereses estipulados en el contrato hasta su terminación. Los pagos mensuales por rentas en este tipo de contratos representa una carga financiera periódica y obligatoria, que deberá ser considerada en la evaluación de la fuente de financiamiento.

Para el arrendador, el arrendamiento financiero es una actividad de financiamiento o proporcionadora de capital para la adquisición de bienes, y no como empresa de comercio en equipos, pues su función consiste en apoyar económicamente al arrendatario para que este adquiera los bienes de capital que necesite, a cambio de recibir una renta periódica que cubre el costo del equipo, más el costo del financiamiento, más la utilidad de la arrendadora durante la vigencia del contrato.

INTEGRACION DEL COSTO DEL CONTRATO.

Desde el punto de vista del arrendador (la persona moral constituida como arrendadora profesional de equipos), el costo de un contrato de arrendamiento financiero estará integrado por el valor de los bienes arrendados, más el costo directo de la fuente de recursos de donde esté fondeando la operación, de acuerdo con la legislación fiscal vigente y según lo estipulado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

En el párrafo anterior se han vertido varios conceptos de relevante importancia que vale la pena analizar a continuación:

- a) Valor de los bienes arrendados.

Generalmente el arrendatario es quien negocia con el proveedor o fabricante del equipo objeto del contrato, el precio de venta mismo, el cual disminuirá por ser el precio correspondiente a un pago de contado, dado que dicho proveedor podrá recibir el pago total del bien en un periodo que fluctúa al rededor de los 10 días de la fecha de realización de la operación. Con este elemento de pago de contado se pueden obtener mejores precios que si se logra a crédito otorgado directamente por el proveedor del bien, lo que redunda en una reducción importante del costo total de la operación.

b) *Costo directo de los recursos.*

Las arrendadoras financieras tienen, como cualquier otra empresa, recursos financieros propios limitados para financiar sus operaciones normales. Sin importar la fuente de financiamiento, todos los recursos que se tengan disponibles tienen un costo; a ese costo se le llama costo intrínseco o costo del dinero.

Cuando la arrendadora no consta con suficientes recursos para financiar la adquisición de los equipos de sus clientes, tiene que recurrir al mercado de dinero para fondear sus operaciones.

Por fondeo se entiende la consecución de recursos de fuentes externas de financiamiento, las cuales tiene, al igual que el capital interno, un costo intrínseco.

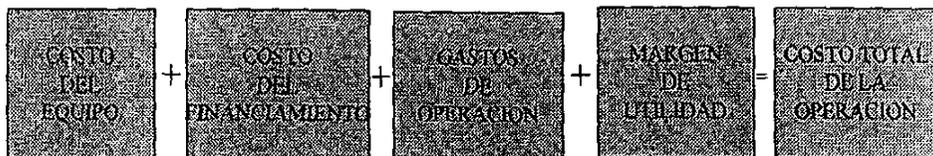
El costo intrínseco, calculado a tasas reales acordes con la disponibilidad del dinero, es el costo de los recursos que tendrá la arrendadora profesional para financiar las operaciones de activo fijo de sus clientes. Habiendo un *símil con una industria*, el costo del dinero sería su costo de producción.

Desde el punto de vista de arrendatario, a un cuando lo que le interesa realmente es el costo final del financiamiento a través del arrendamiento financiero, es conveniente entender como se fija el peso del contrato por parte de la arrendadora.

INTEGRACION DEL COSTO TOTAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Valor de los
Bienes
Arrendados

Costo de los Recursos y
Utilidad de la Arrendadora



Los elementos constitutivos del costo del contrato son:

COSTO DEL EQUIPO.

Se incluyen los siguientes valores.

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

COSTO DEL FINANCIAMIENTO.

Este elemento puede estar constituido por una de dos tasas o por la combinación de ambas, a saber:

- a) Costo ponderado de capital de la empresa arrendadora, el cual representa el costo de las distintas fuentes de financiamiento que intervienen en la consecución de los recursos.
- b) Costo intrínseco de la fuente externa directa de fondeo de la operación en particular, cuando esta es fácilmente detectable asignable a un contrato en particular.

En ambos casos pueden intervenir los costos de fuentes extranjeras de financiamiento, las cuales están sujetas a las tasa internacionales de interés LIBOR o Prime Rate) así como a la contingencia de la devaluación monetaria respecto a la divisa con la que contrato el fondeo.

GASTOS DE OPERACION

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

MARGEN DE UTILIDAD.

Por encima del costo del dinero y de los gastos de operación, las Arrendadoras Financieras, al igual que cualquier otra empresa, tienen la necesidad de generar utilidades, las cuales se cargan porcentualmente al costo total determinado anteriormente.

Dado el volumen de operaciones que realizan las Arrendadoras, tienen determinados factores a ampliar al costo ponderado de fondeo de sus operaciones, con lo que determinan directamente el costo porcentual final de los contratos, el cual tiene ya incluidos todos los costo relativos, así como la utilidad que habrá de generar cada una de las operaciones contratadas.

1.5 ASPECTOS CONTABLES

En los aspectos contables, las Arrendadoras Financieras como integrantes del sistema financiero, son reguladas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la cual expide circulares en los que exige que se cumpla lo establecido su contenido, ya que si no lo acatan, son acreedores a una multa : por esta razón las Arrendadoras Financieras tienen que aplicar todo lo que sea relacionado para estas, y por este motivo el Catalogo de Cuentas así como la forma de como registrar algunas operaciones (donde se verá en el caso practico) y el contenido que deben tener que deben tener estas mismas, son emitidas por esta Comisión.

A continuación se muestra el Catálogo de Cuentas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Aplicables para las Arrendadoras Financieras: según la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras.

CTA.	SUB. CTA.	SUB. SUB.	NOMBRE DE LA CUENTA
13			CARTERA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, PURO Y CREDITOS.
1308			CREDITOS REFACCIONARIOS
	01		Para equipo comercial y de oficina
	02		Para equipo industrial
	03		Para equipo de transporte
	04		Para equipo de cómputo
	05		Para equipo para la construcción
	90		Otros
			Esta cuenta sólo será utilizada para el registro de los saldos pendientes de redimir en operaciones contratadas antes del 3 de enero de 1990, toda vez que en esta fecha fue revocada la facultad a las arrendadoras financieras para celebrar todo tipo de operaciones de crédito.
1311			CREDITOS CON GARANTIA INMOBILIARIA
	01		Para equipo comercial y de oficina
	02		Para equipo industrial
	03		Para equipo de transporte
	04		Para equipo de cómputo
	05		Para equipo para la construcción
	90		Otros
			Esta cuenta sólo será utilizada para el registro de los saldos pendientes de redimir en operaciones contratadas antes del 3 de enero de 1990, toda vez que en esta fecha fue revocada la facultad a las arrendadoras financieras para celebrar todo tipo de operaciones de crédito.
1314			CARTERA TOTAL DE CONTRATOS VENCIDOS
	08		De créditos de refaccionarios
	11		De créditos con garantía inmobiliaria
	20		de contratos de arrendamiento financiero vencidos
		01	De equipo comercial y de oficina
		02	De equipo industrial
		03	De equipo de transporte
		04	De equipo de cómputo
		05	De equipo de construcción
		06	De inmuebles para uso industrial o comercial
		90	Otros
	21		De contratos de arrendamiento puro vencidos
		01	De equipo comercial y de oficina
		02	De equipo industrial
		03	De equipo de transporte
		04	De equipo de cómputo
		05	De equipo de construcción
		06	De inmuebles para uso industrial o comercial
		90	Otros
	22		De contratos de arrendamiento financiero sindicato con aportación vencidos
		01	De equipo comercial y de oficina
		02	De equipo industrial
		03	De equipo de transporte
		04	De equipo de cómputo
		05	De equipo de construcción
		06	De inmuebles para uso industrial o comercial
		90	Otros

CTA.	SUB. CTA.	SUB. SUB.	NOMBRE DE LA CUENTA
1315			ADEUDOS POR AMORTIZACIONES VENCIDAS.
	08		de créditos refaccionarios
	11		De créditos con garantía inmobiliaria
	20		Rentas exigibles de operaciones de arrendamiento financiero
		01	Para equipo comercial y de oficina
		02	Para equipo industrial
		03	Para equipo de transporte
		04	Para equipo de cómputo
		05	Para equipo para la construcción
		06	De inmuebles para uso industrial o comercial
		90	Otros
			Por las cargas financieras no cobradas derivadas de rentas exigibles, podrán crearla reserva correspondiente, sin requerir la autorización previa de este Organismo
1317			OPERACIONES VENDIDAS A MENOS ASEGURADAS CON GARANTIAS ADICIONALES.
	01		De arrendamiento financiero
		01	Con garantía de firma
		02	Con garantía real adicional
	04		De créditos con garantía inmobiliaria
		01	Con garantía de firma
		02	Con garantía real adicional
	05		De arrendamiento financiero sindicado con aportación
		01	Con garantía de firma
		02	Con garantía real adicional
1319			INTERESES DEVENGADOS
	01		Cartera propia
	02		Cartera sindicada con aportación
	03		De créditos con garantía inmobiliaria
			Registrarán los intereses vencidos no cobrados sobre operaciones vigentes, no documentados, que correspondan a amortizaciones vencidas de créditos redimibles mediante pagos periódicos, procedimiento que seguirán hasta el vencimiento de las operaciones o cuando estas las den por vencidas en forma anticipada. Los intereses no cobrados, después de transcurrido el plazo de tolerancia de 30 días, computado a partir del inicio de su exigibilidad de cobro, los transportarán a la cuenta 1324.- INTERESES VENCIDOS, reservándolos en forma simultánea por su importe total.
1320			CARTERA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO VIGENTE
	01		De equipo comercial y de oficina
	02		De equipo industrial
	03		De equipo de transporte
	04		De equipo de cómputo
	05		De equipo de construcción
	06		De inmuebles para uso industrial o comercial
	90		Otros

CTA.	SUB. CTA.	SUB. SUB.	NOMBRE DE LA CUENTA
1321			CARTERA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO SINDICADO CON APORTACION
	01		Para equipo comercial y de oficina
	02		Para equipo industrial
	03		Para equipo de transporte
	04		Para equipo de computo
	05		Para equipo para la construcción
	06		De inmuebles para uso industrial o comercial
	90		Otros
			<i>Esta cuenta y sus subcuentas deberán emplearse cuando exista flujo de efectivo vía aportación a la sindicatura correspondiente</i>
1322			ANTICIPO A PROVEEDORES
	01		Cartera propia
		01	Del país
		02	Del extranjero
	02		Cartera sindicada con aportación
		01	Del país
		02	Del extranjero
			<i>Esta cuenta y sus subcuentas deberán emplearse conforme a lo prescrito por la Decimosegunda de las Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras.</i>
1323			RENTAS DEVENGADAS PARCIALMENTE
	01		De arrendamiento financiero
	02		De arrendamiento financiero sindicado con aportación
	03		De arrendamiento puro
			<i>En esta cuenta se registrarán las rentas devengadas parcialmente, sin que en ningún caso existan rentas exigibles, las cuales deben contabilizarse en la cuenta 1315.- ADEUDOS POR AMORTIZACIONES VENCIDAS.</i>
			<i>Por lo que se refiere a las rentas devengadas parcialmente de arrendamiento puro, deberán registrarse en cuentas de balance, con abono a la cuenta de resultados correspondientes</i>
1324			INTERESES VENCIDOS
	01		Cartera propia
	02		Cartera sindicada con aportación
	03		De créditos con garantía inmobiliaria
			<i>Registrarán en esta cuenta los intereses devengados sobre operaciones vigentes, una vez transcurrido el plazo de 30 días computado a partir de la fecha de su exigibilidad y no se hayan cobrado, reservándolos en forma simultánea por su importe total. Para efectos de agrupación en los estados financieros se considerará dentro del rubro 305.- RENTAS Y AMORTIZACIONES VENCIDAS</i>

CTA.	SUB. CTA.	SUB. SUB.	NOMBRE DE LA CUENTA
23			OTROS DEPOSITOS Y OBLIGACIONES
2306			PRESTAMOS RECIBIDOS DE FICORCA
			Esta cuenta será utilizada por aquellas arrendadoras que participen en el fideicomiso para la cobertura de Riesgos Cambiarios y que, en consecuencia, les hayan sido otorgados créditos en moneda nacional por parte el propio FICORCA
2308			DEPOSITOS EN GARANTIA
	01		De arrendamiento financiero
		01	Propio
		02	Sindicado
	02		De créditos
	03		De arrendamiento puro
	90		Otros
			Si la Arrendadora de que se trate acostumbra recibir cantidades en dinero de su clientela potencial, como garantía del cumplimiento de las obligaciones de sus Arrendatarios, se entenderá que éstos no constituyen el pago anticipado de una o varias rentas, por lo tanto, dichas cantidades no deberán considerarse como ingresos reales.
2309			ACREEDORES POR INTERESES
	04		Por préstamos de bancos del país
	05		Por préstamos de instituciones del extranjero
		01	Con cobertura de FICORCA
		02	Sin cobertura de FICORCA
	06		Por préstamos de FICORCA
	07		Por préstamos de instituciones de seguros
	08		Por préstamos de compañías de fianzas
	09		Por obligaciones quirografarias de fianzas
		01	De conversión obligatoria
		02	De conversión voluntaria computables como capital contable
		03	De conversión voluntaria no computables como capital contable
		04	No convertibles a capital contable
	11		Por obligaciones subordinadas en moneda nacional
		01	De conversión voluntaria a capital
		02	No convertibles a capital
		03	De conversión obligatoria a capital
	14		Pagares financieros
	15		Por obligaciones quirografarias en moneda nacional (circular 1/91 de banco México)
	16		De operaciones con proveedores de bienes, otorgados en arrendamiento financiero
	90		Otros
			Mensualmente, con cargo a resultados, se abonarán a esta cuenta los intereses devengados a favor de acreedores, aún cuando su pago deba hacerse en fecha posterior

1.6 MARCO LEGAL DE LA LEY DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DE CRÉDITO.

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

La Arrendadora Financiera al estar incluida en esta Ley, se le considera como una actividad de crédito, y dado que se le nombre en el artículo 2o. de la Ley, el cual define cuales son las organizaciones auxiliares de crédito, la facción II de dicho artículo incluye a las Arrendadoras Financieras como tales.

En este sentido, el artículo 5º de la mencionada Ley obliga a la Arrendadoras Financieras, entre otras auxiliares, a solicitar autorización par constituirse y operar a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

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

Así el artículo 24 detalla las operaciones que podrán llevar a cabo las arrendadoras Financieras, de las que destacan:

I.

- Celebrar contratos de arrendamiento Financiero.

II.

- Adquirir bienes, para darlos en arrendamiento financiero (Arrendamiento Natural)

III.

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

IV.

- Obtener prestamos y créditos de empresas nacionales y extranjeras para “fondear” sus operaciones.

El artículo 25 define el contrato de Arrendamiento Financiero al describir la operación, su costo y funcionamiento, y hace mención a las operaciones marcadas en el artículo 27 de la propia Ley, las cuales son las mismas que las estipuladas en el artículo 15 del Código Fiscal de las Federación.

A partir del artículo 26 y hasta el artículo 38 de la mencionada Ley, se establecen todas las características del contrato, requisitos a los que deben sujetarse los mismo así como las obligaciones de organización y Control a las que están supeditadas las Arrendadoras Financieras.

Lo anterior es un resumen que refleja los aspectos más sobresalientes de la operación de arrendamiento financiero, razón por la que no se considera profundizar más al respecto. Sin embargo, en caso de que así fuese necesario, se incluye transcritos en el apéndice de este libro los artículos de la Ley relacionados con las Arrendadoras Financieras.

2.1 CONCEPTO.

La auditoría ha existido desde tiempos remotos, donde los soberanos exigían la revisión de las cuentas de sus propiedades. A medida que se desarrolló el comercio surge también la necesidad de las revisiones para garantizar la fiabilidad y autenticidad de el registro de las operaciones de la empresa. Varios autores dan su definición de auditoría , que a su criterio es la correcta; pero en realidad el concepto de auditoría consisten en tener presente la palabra revisión en su definición y se empiezan a derivar el concepto para cada tipo de auditoría. a continuación se muestra la definición de auditoría según algunos autores y la definición del Colegio de Contadores Públicos de México.

Alejandro Prieto: Es la Comprobación de las transacciones en los libros de Contabilidad, las cuales son recopiladas periódicamente por las respectivas empresas para su propia información en estados financieros que muestra el resultado de las transacciones que se han llevado a cabo.

Victor Manuel Mendivil E.:Es la Actividad por la cual se verifica la corrección contable de las cifras de los estados financieros. es la revisión misma de los registros y fuentes de contabilidad para determinar la razonabilidad de las cifras que muestran los estados financieros emanados de ellos.

El Instituto Mexicano de Contadores Públicos: Es un examen analítico y sistemático de los libros, comprobantes y registros contables de un individuo o corporación mediante el empleo de normas de la integridad y exactitud de la contabilidad y de una manera preponderante proporcionar una opinión de que los estados financieros que se formulan presenta razonadamente la situación financiera y el resultado de las operaciones de la empresa o individuo auditado.

La auditoría, es una actividad de carácter profesional en virtud de que se desempeña por un profesionista, la cual concierte en la revisión de los registros y comprobantes contables; El Contador Público independiente el cual en su base de técnicas y procedimientos cuya finalidad es la de reunir los elementos del juicio suficientes para proporcionar de una manera objetiva y profesional la opinión que va a dar sobre los estados financieros examinados.

2.2. OBJETIVO

Al realizar una auditoría a una persona física o moral, el objetivo primordial por el que se llevaba a cabo hasta 1990, era la de descubrir fraudes, los cuales eran cometidos y por lo general por personal de confianza; otro objetivo por el cual se efectuaban era para localizar errores contables, que podían ser provocados sin intención en los registros, o intencionalmente los cuales se usaban para ocultar los

fraudes; también se utilizaba la auditoria para localizar errores matemáticos y omisiones, los cuales podían ser voluntarios e involuntarios, posteriormente además de lo anterior, el objetivo de una auditoría después de 1990 también fue cerciorarse de la posición financiera y de los resultados de las operaciones. En la actualidad es un requisito que exige la S.H.C.P. para algunas empresas, y para las no obligadas que se dictaminan, se tiene cierta preferencia en su información financiera declarada.

23. CLASIFICACION

La auditoria también tiene su clasificación, entre las cuales se encuentran las financiera, la administrativa y la operacional; y es preciso conocer el concepto y características de cada una de ellas, y así poder determinar, cual es el tipo de auditoria que requiere el negocio, según su giro y actividades. La clasificación de la Auditoria es la siguiente:

AUDITORIA FINANCIERA.

Consiste en el examen de los registros, cuentas y comprobantes para verificar la razonable aritmética y contable de los mismos a fin de que el auditor puede considerarse satisfecho de que los estados financieros reflejan en forma razonable la situación financiera de la entidad sujeta a la revisión a una fecha determinada.

El objeto es proporcionar a la administración un servicio, así como modificar cifras y señalando de que manera afecta a terceras personas; como son los inversionistas, clientes y proveedores.

La situación de la entidad revisada, queda plasmada en un *informa llamado DICTAMEN*, el cual es dirigido a quien contrato el servicio

Cada tipo de auditoria se identifica por sus características, ya que por medio de estas cumple con su objetivo primordial en este caso, las características de la auditoria financiera, son :

Características.

- 1.- Existen normas y procedimientos generalmente aceptados.
- 2.- Se refiere exclusivamente a aspectos financieros, control interno y en su caso aspectos fiscales.
- 3.- Existen disposiciones de carácter legal para realizarlo.
- 4.- Su fin primordial es el de emitir un dictamen.
- 5.- Le interesa a terceras personas como inversionistas y auditores fiscales.

AUDITORIA ADMINISTRATIVA

Es más amplia, examina y crítica el proceso administrativo, la división funcional y estructural, los planes, los objetivos, procedimientos, controles y aspectos físicos.

El objeto es el de verificar la organización de una empresa, de un departamento, de una sección *par evitar desperdicios y pérdidas, mejorar los sistemas* y procedimientos administrativos, vigilar que los planes y objetivos de la empresa sean llevados a cabo.

En esta clase de auditoría sus características son muy diferente a la Auditoría financiera; y es lógico pues el objetivo es diferente, ya que la auditoría administrativa con sus características analiza cada parte del funcionamiento de la Empresa para detectar y corregir errores operacionales.

Características.

- 1.- No tiene normas ni procedimientos generalmente aceptados.
- 2.- Se refiere a cualquier área de la Empresa.
- 3.- No tiene disposiciones referente a la personalidad legal de que se practique
- 4.- Es realizada por diferentes profesionistas.

- 5.- Su finalidad es valorar la actividad de la Empresa.
- 6.- Resulta de uso interno de la Empresa.
- 7.- Valora la Actividad del personal.
- 8.- Revisa que se cumplan con los principios de la Empresa

AUDITORIA OPERACIONAL.

La auditoria operacional busca la respuesta a la pregunta ¿Cómo se realizan las operaciones ?, señala las fallas, su origen y manera de corregirlas. La Auditoria operacional comienza con la familiarización de las operaciones actuales y los problemas operativos seguida esta por un análisis y operación de los controles para asegurarse de que son adecuados para la protección del negocio.

Características.

- 1.- Es una derivación de la auditoria de Estados Financieros.
- 2.- Es una extensión del examen del control interno y busca la eficiencia operativa.
- 3.- Es una actividad de la auditoria interna.
- 4.- Busca la respuesta de como se realizan las operaciones y su efectividad.
- 5.- Señala sus fallas, su origen y sus recomendaciones.
- 6.- Se refiere a hechos presentes, pasados y futuros.

La clasificación mencionada contiene los tipos de auditoría más conocidas dadas sus características; aunque en realidad existen tantas clasificaciones como sea el criterio de revisión que se aplique y el nombre del tipo de auditoría que se le asigne.

2.4. NORMAS DE LA AUDITORIA.

Las normas de auditoría son los requisitos mínimos de calidad relativos a la personalidad del auditor, al trabajo que desempeña y la información que proporcione como resultado de su trabajo.

Las norma de Auditoría se clasifican en:

- A) Personales.
- B) De ejecución de trabajo y.
- C) De información.

- A) Normas Personales.

Las normas personales se refieren a las cualidades que el auditor debe tener para poder asumir, dentro de las exigencias el carácter profesional de la auditoría impone, un trabaja de este tipo.

De: Curso de Auditoría para supervisores impartido por C.C.P.M. en 1993, basado en los boletines de Normas y Procedimientos de Auditoría.

Las normas personales se clasifican en:

Entrenamiento técnico y capacidad profesional.

El trabajo de Auditoría, cuya finalidad es la de rendir una opinión profesional independiente, debe ser desempeñado por personal que, teniendo título profesional legalmente expedido y reconocido, tengan entrenamiento técnico adecuado y capacidad profesional como auditores.

Cuidado y diligencia profesional.

El auditor está obligado a ejercitar cuidado y diligencia razonables en la realización de su examen y en la preparación de su dictamen o informe.

Independencia mental.

El Auditor está obligado a mantener una actitud de independencia mental en todos los asuntos relativos a su trabajo profesional.

B) Normas de ejecución de trabajo.

Las normas de ejecución de trabajo se refieren a los elementos básicos que constituyen la especificación particular, por lo menos al mínimo indispensable, de la exigencia de cuidado y diligencia.

De: Ibidem (La misma fuente).

Las normas de ejecución de trabajo se clasifican en:

Planeación y supervisión.

El trabajo de auditoría debe ser planeado adecuadamente, en el sentido de prever antes de emprender cada fase del trabajo, cuales procedimientos de Auditoría va a emplearse, la extensión y la oportunidad en que van a ser utilizados y los papeles de trabajo que va a realizarse.

Estudio y evaluación del control interno.

El auditor debe efectuar un estudio evaluación adecuados del control interno existente, que le sirvan de base para determinar el grado de confianza que va a depositar en él; así, mismo, que le permita determinar la naturaleza, extensión y oportunidad que va a dar a los procedimientos de auditoría.

Obtención de evidencia suficiente y competente.

Los procedimientos de auditoría son suministrar al auditor elementos de juicio para su opinión. A el material de juicio se le llama evidencia comprobatoria y son elementos que comprueban la autenticidad de los hechos, la actuación del auditor y la corrección de los criterios contables empleados. La evidencia debe ser suficiente (por resultados de una o varias pruebas), y debe ser competente (hechos o circunstancias que son importantes a lo examinado).

De: Ibidem (La misma Fuente)

C) normas de Información.

Las normas de información se refieren a la calidad y requisitos mínimos del informe o dictamen correspondiente, mediante el cual pone en conocimiento de las persona interesadas los resultado de su trabajo y la opinión que se ha formado a través de su examen.

Las normas de Información se clasifican en:

- Aclaración de la relación con estado financieros o información financiera y expresión de opinión y,

En todos los casos en que el nombre de un contador público quede asociado con estados o información financiera; deberá expresar de manera clara e inequívoca la naturaleza de su relación con dicha información su opinión sobre la misma y en su caso, las limitaciones importantes que haya tenido su examen. las salvedades que se deriven de ellas o todas las razones de importancia por las cuales expresa una opinión profesional a pesar de haber hecho un examen de acuerdo a las norma de auditoría.

De: Ibidem. (La misma fuente).

- Bases de opinión sobre estados financieros.

El auditor, al opinar sobre estados financieros, debe observar que:

- a) *Fueron preparados de acuerdo con los principios de contabilidad;*
- b) Dichos principios fueron aplicados sobre bases consistentes.
- c) La información presentada en los mismo y en las notas relativas, es adecuada y suficiente para su razonable interpretación.

Por lo tanto, en caso de excepciones a lo anterior, el auditor debe mencionar claramente en que las observaciones a lo anterior el auditor debe mencionar claramente que consisten las desviaciones y su cuantificado sobre los estados financieros.

De: Ibidem (La misma fuente)

2.5 TECNICAS Y PROCEDIMIENTOS

Los procedimientos de auditoría son el conjunto de técnicas de investigación aplicables a una partida o a un grupo de hechos o circunstancias examinadas, mediante la cuales el contador público obtiene las bases necesarias para fundamentar su opinión.

Las técnicas de auditoría son los métodos prácticos de investigación y previa que el contador público utiliza para logra la información y comprobación necesaria para poder emitir su opinión profesional.

Las técnicas de auditoría son las siguientes:

- * Estudio general. (conocimiento de la empresa).
- * Análisis.
- * Inspección. (cerciorarse).
- * *Confirmación* (cerciorarse a través de terceras personas).
- * Investigación. (verificar el origen, transcurso y destino de operaciones).
- * Declaración. (confirmación de la gerencia)
- * Certificación. (ver físicamente)
- * Cálculo. (verificaciones aritméticas)

De: Curso de Auditoría para supervisores impartido por C.C.P.M. en 1993, basado en los boletines de Normas y procedimientos de Auditoría.

BOLETIN 5010.

Procedimientos de Auditoria de aplicación general.

Procedimientos de auditoria: Conjunto de Técnicas de investigación que se aplican a una partida o a un grupo de hecho y circunstancias.

Naturaleza: Consideración de los diferentes sistemas y detalles de la operación de los negocios no es posibles establecer procedimientos regidos de prueba.

Extensión alcance : Relación de las partidas examinadas con el total de las partidas individuales que forman el universo.

Oportunidad: Epoca en que son aplicados los procedimientos de auditoría. Muchos procedimientos son más útiles y se aplican mejor en una fecha anterior o posterior.

Técnicas de Auditoría: Métodos prácticos de investigación para lograr la información y comprobación requerida para emitir una opinión profesional.

De: *Ibidem* (La misma fuente)

2.6 CONTROL INTERNO

Las condiciones de la empresa y su forma de tramitar los asuntos y las medidas que tienen para su control de las operaciones son circunstancias particulares de cada empresa que modifican naturaleza de las pruebas de auditoría que se van a realizar.

Sin esos elementos la planeación de la auditoría y la ejecución de ellos sería cosas que están totalmente distintas a la realidad del negocio que se examina y tendrán poca probabilidad de tener buenos resultados. Es por ello necesario que el auditor evalúe el control interno.

Concepto de Control interno.

Comprende el plan de organización y todos los métodos y procedimientos que en forma coordinada se establecen en un negocio para salvaguardar sus activos, verificar la razonabilidad y confiabilidad de la información financiera, promover la eficiencia operacional y provocar la adherencia a las políticas prescritas por la administración.

De: Curso de Auditoría para supervisores impartido por C.C.P.M. en 1993, basado en los boletines de Normas y Procedimientos de Auditoría.

Objetivos del control interno.

- 1.- La protección de los activos de la empresa.
- 2.- La obtención de la información financiera veraz y confiable.
- 3.- La promoción de eficiencia en las operaciones del negocio.
- 4.- La ejecución de las operaciones se adhieren a las políticas establecida por la administración de la Empresa.

La estructura de control interno de una entidad consiste en las políticas y procedimientos establecidos para proporcionar una seguridad razonable de poder lograr los objetivos especificados de la entidad, dicha estructura consiste de los siguientes elementos:

- A) El ambiente de control.
 - B) El Sistema contable.
 - C) Los procedimientos de control.
- A) El ambiente de control

Representa la combinación de factores que afectan las políticas y procedimientos de una entidad, fortaleciendo o debilitando los controles, algunos de estos factores son los siguientes:

De: *ibidem* (la misma fuente)

- Actitud de administración hacia los controles establecidos.
- Estructura de organización de la entidad.
- Funcionamiento del control de administración y sus comités.
- Métodos para asignar autoridad y responsabilidad.
- Políticas y practicas de personal.
- influencia externas que afectan las operaciones y prácticas de entidad.

La calidad del ambiente de control es una clara indicación de la importancia que la administración de la entidad da a los controles establecidos.

Factores del ambiente de control.

- Filosofía y estilo de la administración.
- Estructura de organización.
- Comité de auditoría.
- Métodos de asignación de autoridad y responsabilidad.
- Métodos de control administrativo.
- *Función interna*
- Políticas de practica de Personal
- Influencias externas.

De: *Ibidem* (la misma Fuente)

B) Sistema Contable.

El sistema contable consisten en los métodos y registros establecidos para identificar, reunir, analizar, clasificar, registrar y producir información cuantitativa de las operaciones que realiza una entidad económica.

Para que un sistema contable sea útil y confiable debe contar con métodos y registros que:

- a) Identifique y registre únicamente las transacciones que reúnan los criterios establecidos por la administración.
- b) Describan oportunamente todas las transacciones con el detalle necesario que permita su adecuada clasificación.
- c) Cuantifiquen el valor de las operaciones en unidades monetarias.
- d) Registre las operaciones en el periodo correspondiente.
- e) Presente y revelen adecuadamente dichas transacciones en los estados financieros.

c) Procedimientos de control.

Están constituidos por los procedimientos y políticas adicionales, establecidos para proporcionar una seguridad razonable de lograr objetivos específicos.

De: *Ibidem* (la misma Fuente)

El auditor debe determinar el grado de corrección de su operación.

- **Preventivo.**

Para evitar errores durante la operación.

- **Detectivo.**

Detecta errores o desviaciones no identificados por el control preventivo.

- **Corporativo.**

Se refiere principalmente a asegurar la empresa.

- **Errores potenciales.**

Errores importantes que se deben corregir a la brevedad posible.

Método de estudio y evaluación del control Interno.

Estudio.

La investigación y análisis del control interno existente al momento de la revisión.

Evaluación.

Conclusión a la que se llega, el juicio que se forma del auditor al recibir los resultados del control interno.

Método descriptivo.

Consiste en la relación en los papeles de trabajo las diversas características del control interno, clasificándolo por actividad, departamentos, empleados, o requisitos contables que intervienen en el sistema de un ente económico.

De: *Ibidem* (la misma fuente)

Método de cuestionario.

El cual consiste en formular preguntas relativas al control interno de la revisión que se va a practicar. Las preguntas se deben contestar en presencia de las medidas de control que se encuentren realmente en vigor. Generalmente las preguntas se generan de tal manera que una pregunta negativa advierta debilidades en el control interno, sin embargo cuando suceda lo anterior deben incluirse explicaciones más amplias que hagan más eficientes las respuestas.

Método gráfico.

En el cual se presentan gráficamente la organización de la empresa y procedimientos en vigor para los distintos departamentos o actividades; o bien el flujo que siguen los documentos más importantes en el sistema implantados.

Evaluación de riesgos.

La evaluación de riesgos permite al auditor emitir su juicio profesional acerca de la posibilidad que existan declaraciones incorrectas de los estados financieros. Para ello, una vez que se ha adquirido una adecuada comprensión de los tres elementos de la estructura del control interno y los haya documentado apropiadamente en sus papeles de trabajo, estará en condiciones de definir la naturaleza, oportunidad y alcance las pruebas de auditoría que llevara a cabo. Para ello, utilizando la metodología de ciclos de transacciones, sería necesario identificar los siguientes elementos:

De: *Ibidem* (la misma fuente)

- Los ciclos de actividades de la entidad y sus interrelaciones.
- Las transacciones y funciones más importantes de cada ciclo.
- Los objetivos específicos del control interno para cada una de las funciones identificadas.
- Las técnicas de control utilizadas para lograr los objetivos anteriores.

Prueba de controles.

Una vez efectuada la evaluación del control interno, el auditor podrá diseñar en forma congruente con dicha evaluación pruebas sustantivas y de cumplimiento bien balanceadas que le permitan emitir una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros de la empresa.

- Pruebas de cumplimiento.- Es la comprobación de que una o más técnicas de control interno estaban en operación durante el período auditado. Usualmente no es necesario probar todas las técnicas identificadas en las gráficas de flujo de transacciones, memorándums descriptivos o cuestionarios, que contribuyen al logro total o parcial de los objetivos de control del ciclo.

De: Ibidem (la misma fuente)

- Pruebas sustantivas.- La característica esencial de la prueba sustantiva es que la misma está diseñada para llegar a una conclusión con respecto a un saldo de una cuenta, sin importar los controles internos sobre los flujos de transacciones que se reflejan en el saldo. Las pruebas sustantivas incluyen técnicas tales como confirmaciones, observación física, cálculo, inspección, investigación, etc. Es importante señalar que una prueba sustantiva no es necesariamente una verificación detallada o del 100%.

Las pruebas de cumplimiento y las pruebas sustantivas que se diseñan como resultado de la evaluación de los objetivos de control interno, deben plasmarse en el programa de auditoría.

En cualquier caso el examen de control interno comprende dos fases: La investigación con los funcionarios y empleados para descubrirlos, graficarlos o resolver al cuestionario y el estudio real de las operaciones para ver si efectivamente responde a lo registrado en la investigación anterior.

De: *Ibidem* (la misma Fuente)

CAPITULO 3
PREPARACION Y DESARROLLO DE LA
AUDITORIA

3.1 PLANEACION DE LA AUDITORIA.

Como toda actividad los mejores resultados los obtiene el que sabe que es lo que va a hacer y como ha de hacerlo, es decir, quien planea su trabajo.

La planeación tiene una importancia fundamental en la auditoría. Para poder planear una auditoría específica es necesario, aunque resulte obvio, fijar claramente las situaciones; que el servicio quede claramente contratado y que se tenga conciencia plena de que se está en aptitud de desarrollarlo.

Para estar en aptitud de efectuar la auditoría deben satisfacerse dos condiciones importantes: Tener independencia mental frente al cliente en particular y capacidad para resolver el problema específico que representa la empresa por sus características.

Concepto de planeación.

Planear el trabajo de auditoría es, decidir previamente cuales son los procedimientos de auditoría que se van a emplear, cuál es la extensión que va a darse esas pruebas, en que oportunidad se van aplicar y cuales son los papeles de trabajo en que van a registrarse sus resultados.

La planeación implica además, cuando es el caso, la designación del personal que debe intervenir en el trabajo.

Fases de la planeación.

La planeación de la auditoría tiene tres fases principales:

1a.- Investigación de aspectos generales y particulares de la empresa a examinar.

Comprende el estudio de todas aquellas cosas que hacen distintiva a la empresa que habremos de auditar, para poder decidir los aspectos específicos que deberá cubrir la planeación de la auditoría.

2a. Estudio y evaluación del control.

Desde el punto de vista técnico ésta es la fase de planeación más importante e implica el conocimiento formal de los métodos y rutinas que la empresa tiene establecidos para su operación y administración.

3a. Programación del trabajo de detalle específicamente aplicable.

Es decir formulación del programa de trabajo que indique punto por punto cada uno de los trabajos específicos a realizar para lograr la obtención de evidencia suficiente y competente que apoye las conclusiones de la revisión, sobre las que se base la opinión final o dictamen.

La investigación general tiende a determinar los aspectos fundamentales y específicos de la empresa, que la distinguen y que tienen relación con nuestro trabajo de auditoría. Los aspectos, que deben cubrirse en esta investigación, son entre otros, los siguientes:

1.- Características jurídicas : Personas física o moral, en su caso tipo de sociedad, cláusulas principales de su escritura constitutiva, cuerpo administrativo, poderes otorgados, etcétera.

2.- Situación fiscal: Relación de impuestos a los que esta sujeta, exenciones que goza, fechas de cierre de su ejercicio social, etcétera.

3.- Características comerciales: *Giro, artículos principales, objeto de su producción y/o venta, en forma de venta (mayoreo, menudeo, descuento)*, sucursales, volumen de ventas en los últimos años, etcétera.

4.- Características financieras: Estructura y características del capital así como del pasivo a largo plazo, inversiones en otras empresas, utilidades en los últimos años etcétera.

5.- Contabilidad: Diagrama general de la forma de registro, pólizas, auxiliares, libros vigentes, de compras, diario, mayor, sistemas manuales, mecánicos electrónico, información que generan, etcétera.

6.- Almacenes: Visita a los almacenes, distribución, control de entradas, salidas y existencia, movimientos físicos, etcétera.

7.- Situación Laboral: Número de empleados, personal de confianza y sindicalizado, contratos colectivos o individuales, contrato ley, etcétera.

8.- Aspectos Generales : *Forma de control de los efectivos, fondos fijos, cuentas bancarias, dictámenes de auditores, salvedades, políticas de seguros, etcétera.*

Estudio y evaluación del control interno.

Segunda fase de la planeación, revisa características especiales y por ello a su estudio se ha dedicado una parte de este trabajo.

El programa de trabajo .

Ultima fase de la planeación, el programa de trabajo es la representación física y la formalización de la planeación.

Ventajas de la planeación de la auditoría.

Planear la auditoría es obligatorio para el Contador Público porque es norma de auditoría, relativa a la ejecución del trabajo, pero además, en el programa de trabajo, pero además, en el programa de trabajo la planeación ofrece múltiples ventajas que los hacen de una necesidad definitiva:

- *Permite visualizar el trabajo total y concluir sobre el tiempo probable de ejecución y consecuentemente, la fecha de entrega de la opinión (dictamen).*
- *Al proporcionar un panorama de trabajo total facilita el estudio inmediato de los problemas más importantes.*
- *Muestra el trabajo realizado y por realizar.*
- *Evita titubeos ya que señala claramente la acción concreta a desarrollar.*
- *Permite distribuir el trabajo y coordinarlo.*

- En general, da seguridad al mostrar por escrito lo que se ha de hacer y elimina las eventualidades de la memoria.

3.2. PROGRAMA DE AUDITORIA.

Concepto.

El programa de trabajo es la relación escrita y ordenada de los procedimientos de auditoría, extensión y oportunidad de éstos a aplicar en el trabajo de específico.

Formato.

El programa de trabajo se formula en papeles en los que generalmente se anotan los siguientes encabezados:

- a) Procedimiento : Se debe de describir lo más clara y brevemente posible.
- b) Extensión : Que puede incluirse en la descripción del procedimiento.
- c) Oportunidad : Donde aclara la época o fecha en que debe efectuarse el trabajo específico.
- d) Auditor : Donde se asigna el responsable de resolver el punto en particular.
- e) Tiempo Estimado : Donde se asigna el tiempo (en horas) que se espera tome la ejecución.
- f) Tiempo real : Para anotar el tiempo realmente empleado.
- g) Variación : Para anotar las desviaciones de los tiempos reales respecto de los estimados y hacer las explicaciones pertinentes.

h) Observaciones : Para aclarar aspectos especiales en relación con el trabajo o la cuenta a revisar.

El control de los tiempos del trabajo, según inciso (e) (f) y (g) conviene para definir los costos probables del mismo, las áreas de mayor dificultad y como medidor de la eficiencia individual de quienes realizar el trabajo.

Los procedimientos se transcriben ordenadamente atendiendo, usualmente al orden que las cuentas muestran en los estados financieros, así primero se anotan los procedimientos aplicables al examen de caja, luego a bancos, cuentas por cobrar, inventarios, hasta concluir con las cuentas de resultados y de orden.

Elementos básicos.

Para la formulación del programa de trabajo y siempre que ello sea posible, se acostumbran utilizar los siguientes elementos básicos:

- A) Boletines de la Comisión de Normas y Procedimientos de Auditoría de IMCP.
- B) Papeles de trabajo de la auditoría anterior.
 - Expediente continuo de auditoría.
 - Dictamen y notas a los estados financieros.
 - Carta de observaciones.
 - Papeles de trabajo del trabajo mismo.

- C) Estudio y evaluación de control interno.
- D) Datos de la investigación de aspectos generales y particulares de la empresa.
- E) Estados financieros y sus anexos, de la fecha de la revisión
- F) Análisis financiero.

El estudio de los elementos básicos anteriores, tiende a orientar la definición de los procedimientos, su alcance y su oportunidad. De esta suerte - por ejemplo- mediante el estudio de las notas a los estados financieros del año anterior podemos saber la existencia de problemas específicos que requieren revisión y actualización, mediante el estudio del dictamen del año anterior podremos conocer de la existencia de alguna salvedad para orientar nuestro trabajo a la definición de sus subsistencia o eliminación; etc.

Análisis Financiero.

El análisis financiero es una cuestión básica en la planeación de la auditoría, porque a través de él se puede llegar al conocimiento de aspectos importantes que se materializan en un índice o una variación significativa, ya sea positiva o negativa y que en consecuencia amerita atención y estudio especial en la auditoría. Para dar una idea de lo anterior, por ejemplo cuando se estudia el índice de rotación de las cuentas por cobrar, si este hubiera disminuido sensiblemente en el ejercicio que vamos a someter a examen , ello puede ser sintomático de un problema de incobrabilidad, que habrá que vigilar muy bien para cuidar que se efectúen los castigos necesarios para que se pueda reflejar el valor real de las cuentas por cobrar al cierre del ejercicio.

Los índices o variaciones que con más frecuencia se analizan, son:

- 1.- Aumentos o disminuciones en los diferentes renglones del balance general.
- 2.- Aumentos o disminuciones en los diferentes renglones del estado de resultados.
- 3.- Rotación de cuentas por cobrar.
- 4.- Rotación de cuentas de inventarios.
- 5.- Importe y relación del capital de trabajo.
- 6.- Pasivo total a capital pagado.
- 7.- Utilidad neta capital pagado.
- 8.- Utilidad neta a ventas netas.
- 9.- ventas netas activo en operación
- 10.- activos de operación por empleados.
- 11.- Valor agregado por empleado.

Del resultado del análisis anterior, se obtiene ampliaciones al programa de trabajo para profundizar en la explicación que justifique los variaciones juzgada importantes y su efecto en los estados financieros y el dictamen.

Programa de trabajo estándar.

Existen dos clases de programas de trabajo estándares o tipo y específico.

El programa estándar se formula aprovechando las características más generales de las cuentas que se conservan iguales en las distintas empresas, lo que lo hace aplicable en términos generales en cualquier negocio, ampliándolo o reduciéndolo frente al caso en particular donde ha de aplicarse. También se elaboran programas de trabajo estándar para comercios o industrias con características semejantes en las que las variaciones de los procedimientos de una a otra, son mínimas, por ejemplo: programa estándar para instituciones de crédito, para industrias mineras, etcétera. Los programas estándar son flexibles, esto es: que no deben limitar la iniciativa y es espíritu de investigación de los auditores. Por el contrario es de suma importancia que los mismos, antes de iniciar el trabajo estudien el programa estándar y lo adecuen eliminando aquellos procedimientos que no sean aplicables en el caso específico, o adicionando cualesquier procedimiento que se juzgue necesario en vista de las circunstancias específicas de la cuenta a examinar. Debe de determinarse y anotarse la extensión que debe darse a los procedimientos y en su caso, la oportunidad con que deban aplicarse.

3.3 INFORME.

El dictamen es el documento que suscribe el contador público conforme a las normas de su profesión, relativo a la naturaleza, alcance y resultado del examen realizado sobre los estados financieros de la entidad que se trate. La importancia del dictamen en la práctica profesional es fundamental, ya que usualmente es lo único que el público conoce de su trabajo. El público inversionista, proveedores, acreedores, autoridades generalmente, etc., conocen las formas usuales de dictámenes de los auditores, de modo que una desviación sustancial de esos modelos requiere una explicación clara del motivo que la origina.

Procedimientos Generales :

- Destinatario.- Generalmente se dirige a los inversionistas o a quien haya contratado los servicios del auditor.

- Identificación de los estados financieros.- El dictamen del auditor se referirá al estado de situación financiera y a los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera.

- Identificación de la responsabilidad de la administración de la compañía y del auditor.- Se deberá aclarar en el cuerpo del dictamen que los estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía, y que la responsabilidad del auditor es la de expresar una opinión sobre los mismos.

- Descripción general del alcance de la auditoría.- El dictamen se deberá describir el alcance del trabajo efectuado mediante las afirmaciones siguientes:

1.- Que el trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas.

2.- Que la auditoría fue planeada y llevada a cabo para obtener una seguridad razonable acerca de que los estados financieros están libres de errores importantes, y que están preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

3.- Que el examen se efectuó mediante pruebas selectivas.

4.- Que la auditoría incluyó la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la administración de la empresa en la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto.

5.- Que la auditoria proporcionó bases razonables para la opinión.

- Opinión del auditor.- El dictamen deberá establecer claramente la opinión del auditor acerca de si los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

- Redacción y firma del dictamen.- Siempre deberá aparecer el nombre y firma del contador público para mantener la responsabilidad profesional individual de quien suscribe el dictamen; sin embargo, el dictamen puede redactarse utilizando la primera persona del plural (ejemplo : Hemos examinado; En nuestra opinión; etc.), cuando el contador público sea socio de una firma de contadores públicos cuyo nombre se menciona en dicho documentos.

- Fecha del dictamen.- Como regla general, la fecha del dictamen deber ser la misma en la que el auditor concluya su trabajo de auditoria, es decir, cuando se retira de las oficinas de la entidad, una vez obtenida la evidencia de la información que este dictaminando. Las excepciones a esta regla es cuando existen hecho posteriores, y será criterio del auditor manejar varias fecha o solo una.

- Obligaciones en su uso.- Con el fin de asegurar uniformidad y evitar confusiones a los usuarios de los estados financieros, cuando se emite un dictamen deberá prepararse conforme al modelo que a continuación se indica:

He examinado los estados de la situación financiera de la Compañía X. S.A. , al 31 de diciembre de 19__ y 19__, y los estado de resultados , de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera, que les son relativos, por los años que terminaron en estas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Mi responsabilidad consiste expresar una opinión sobre los mismo con base en mi auditoría.

Mis exámenes fueron realizado de acuerdo con las norma de auditoría generalmente aceptadas, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados. La auditoría consiste en el examen, con base a pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; así mismo incluye la evaluación de los principios de la contabilidad utilizados, de las estimaciones significativas efectuadas por la administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Considero que mis exámenes proporcionan una base razonable para *sustentar una opinión.*

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la Compañía, X, S.A., al 31 de Diciembre de 19__ y 19__ y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera, por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

- cuando el auditor expresa una opinión con salvedades debe revelar en uno o más párrafos, dentro del cuerpo del dictamen, todas las razones de importancia que las originaron e indicar inmediatamente después de la expresión " En mi opinión ", la frase "Excepto por " o su equivalente, haciendo referencia a los párrafos.

Ejemplo: Salvedades por desviación en la aplicación de los principios de contabilidad.

He examinado los estados de la situación financiera de la Compañía X, S.A. , al 31 de diciembre de 19__ y 19__, y los estado de resultados, de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera, que les son relativos, por los años que terminaron en estas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Mis responsabilidad consiste expresar una opinión sobre los mismos con base en mi auditoría.

Mis exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados. La auditoría consiste en el examen, con base a pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; así mismo, incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, de las estimaciones significativas efectuadas por la administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Considero que mis exámenes proporcionan una base razonable para sustentar una opinión.

Según se aplica en la Nota ... a los estados financieros, la estimación para cuentas incobrables al 31 de Diciembre de 19--- y 19--- no incluye saldos que se consideran de dudosa recuperación por \$ XXXXX y \$ XXXXX respectivamente.

En mi opinión, excepto por que la estimación para cuentas incobrables es insuficiente, como se describe en el párrafo anterior, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la Compañía, X, S.A., al 31 de Diciembre de 19___ y 19___ y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera, por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

CASO PRACTICO

Para efectos de este caso práctico, se tomó en cuenta sólo el rubro de Activo Circulante y Pasivo a corto Plazo, por lo que se entiende que este tipo de Empresas cuentan con sus Estados financieros, los cuales están debidamente estructurados y con el número que se le asigna a cada cuenta, que marca la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

ARRENDADORA CERCE, S.A.

- Constitución .- Arrendadora Cerce, S.A. DE C.V., fue constituida por escritura Número 51940, de fecha 25 de Marzo de 1983, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro González Polo, Notario Público Número 18 del Distrito Federal.

Con fecha 20 de Diciembre de 1983 se emitió por el cual la Secretaría de Hacienda y Crédito Público autorizó para operar como Arrendadora Financiera mismo que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación del 24 de Enero de 1984.

Capital Social.

TOTAL DE ACCIONES ===== \$ 27,024,500.00

- Objeto Social.

- a) Celebrar contratos de arrendamiento financiero.
- b) Adquirir bienes para darlos en arrendamiento financiero.
- c) Adquirir bienes del futuro arrendatario, con el objeto de darlos a éste en arrendamiento financiero.

- d) Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito y de Seguros del País o de entidades Financieras del exterior, destinados a la realización de las operaciones que se autorizan en este capítulo, así como proveedores, fabricantes o constructores de los bienes serán objeto de arrendamiento financiero y para cubrir necesidades de liquidez, relacionadas con su objeto social.

- e) Obtener créditos de otras fuentes que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante reglas de carácter general.

- f) Constituir depósitos, a la vista y a plazo, en instituciones de crédito y banco del extranjero. Así como adquirir valores aprobados para efecto de la comisión nacional de valores.

- g) Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas y

- h) Las demás operaciones análogas y conexas que mediante, reglas de carácter general, autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria de México.

- Naturaleza Jurídica.-

Arrendadora Cerce, S.A. DE C.V. , es una sociedad Mercantil de acuerdo a la Ley General de Sociedad Mercantiles y de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

- Estatutos.

Por escritura pública número 1494, de fecha 20 de diciembre de 1983. otorgada ante la fe del Lic. Alberto Iglesias Rivas, Notorio Público no. 172. del Distrito Federal para poder operar como Arrendadora Financiera.

- Patrimonio.

El patrimonio de la Sociedad se integra con:

I.- Los bienes muebles e inmuebles que a la empresa posea con CARACTER de propietario.

II.- Los ingresos que obtenga por la prestación de los servicios objeto de su actividad.

- Organos de Dirección, Administración y Vigilancia.

Los Organos de Dirección, Administración y Vigilancia de la Sociedad, son los siguientes:

- * La Asamblea General de Accionistas.
- * El Consejo de Administración.
- * El Director General, y
- * El Comisario.

b) .- Estudio y evaluación del Control Interno.

La Sociedad cuenta con una Estructura orgánica en la que existen 26 plazas ocupadas; además cuenta con manuales de organización :

- * Manual de Organización.
- * Manual para otorgamiento de Créditos.
- * Manual de Recursos Humanos.
- * Manual de Recursos Materiales.
- * Manual de Contabilidad.
- * Manual de Administración de Cartera.
- * Manual de Política y Procedimientos de Tesorería
- * Manual de Reposición, control y Manejo de Fondos de Caja Chica.
- * Reglamento Interno de Trabajo.

ARRENDADORA CERCE, S.A. DE C.V.
ORGANIZACION AUXILIAR DE CREDITO
INFORME SOBRE LA EVALUACION DEL CONTROL INTERNO
FEBRERO MARZO DE 1996

A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTA DE
ARRENDADORA CERCE, S.A. DE C.V.

En relación con nuestra designación como auditores externos de Arrendadora Cerce, S.A. DE C.V. por el ejercicio de 1995, hemos evaluado la estructura de control interno de la compañía. Nuestra evaluación no comprende una revisión detallada de todas las operaciones realizadas, sino que se lleva a cabo a base de pruebas selectivas o muestras de las operaciones y conceptos que se consideran apropiados en las circunstancias particulares de cada examen.

Como consecuencia de lo anterior, el examen no esta diseñado para, ni tiene como objeto, descubrir desfaldo, abuso de confianza ni otras irregularidades semejantes, aún cuando se informaría sobre cualquiera de ellos que se detecte como resultado del trabajo efectuado.

Todos estos comentarios se presentan como sugerencias constructivas para su consideración, como parte del proceso continuo de actualización y mejoramiento de la estructura de control interno existente y de otras practicas y procedimientos administrativos financieros.

A T E N T A M E N T E

DESPACHO DE AUDITORES S.C.

El objetivo del estudio y evaluación del control interno de Arrendadora Cerce, S.A. DE C.V., es obtener los conocimientos y la información necesaria únicamente hasta el grado que consideramos necesario para tener una base sobre la cual determinar la naturaleza, y extensión y oportunidad de las pruebas de auditoría, aplicadas en nuestro examen de los estados financieros de la compañía.

Nuestro trabajo consistió en verificar diversos elementos de los controles establecidos en la compañía, tomando como fuentes de información pláticas con funcionarios, examen documental para cerciorarnos de la existencia de los controles e inspecciones físicas cuando se consideró necesario, así como también un estudio de la normatividad aplicable.

El periodo por el cual se realizó el trabajo de la evaluación del control interno *comprendido del 1º de Enero al 31 de Diciembre de 1995.*

A continuación se presenta un informe derivado de las actividades realizadas, cuyo objetivo es resaltar en forma breve los aspectos más relevante motivo de ser observados :

- CUENTAS POR COBRAR E INGRESOS.

Para la captación de recursos de la Arrendadora, se utilizan principalmente dos cuentas bancarias: Bancomer y Banamex; en las cuales se reciben cobranzas directas de los clientes, por vía depósitos o traspaso por líneas de empresariales.

Derivado de este tipo de depósitos, en ocasiones se tienen partidas en conciliación bancaria de las cuales se dificulta determinar su origen, lo que ocasiona una mayor carga administrativa por la aclaraciones que se requiere solicitar a las instituciones bancarias.

Cabe señalar que debido a que la Arrendadora no cumple con tener una circularización constante con sus clientes y solo confirma por vía telefónica sin dejar evidencia, pueden existir diferencias en saldos y detectarlos tardamente, afectando a la forma de presentación de los estados financieros, ya que la contabilidad deber ser confiable reciente.

En cuanto a la facturación, es necesario que contenga original y dos copias para que sea distribuida la original para el cliente, una copia para cartera y una más para contabilidad.

El funcionario que esta facultado para autorizar los asuntos de cartera vencida como los de cobros dudosos, estimaciones y/o incobrables es el *Director General* con previa autorización del Consejo Directivo; al no revisar una persona ajena al departamento se corre el riesgo de no detectar errores que están a la vista. En tanto a los mensajeros y cobradores deber firmar la relación de documentos que reciban para la entrega a los clientes, ya que éste es muy valiosa.

Por lo antes mencionado el grado de confianza que se asigna al control interno en el ejercicio del 1995 se de 85%.

CUENTAS POR COBRAR Y VENTAS

EVALUACION DEL CONTROL INTERNO

EMBARQUE Y FACTURACION		SI	NO	COMENTARIOS	INICIALES
1	a. Con que periodicidad se revisan los límites de crédito establecido para cada cliente			<i>No se revisa, ya que solo se otorga un crédito unico</i>	<i>M.P.T.</i>
2	Están separadas las funciones de facturación de las relativas a: a. Crédito y Cobranza? b. Registro en auxiliares de clientes y libro mayor ?	<i>X</i>			<i>M.P.T.</i>
3	Envían directamente al departamento de facturación: a. Copias de todas las facturas al departamento de contabilidad ? b. Originales de todas las facturas al departamento de crédito y cobranza.		<i>X</i>	<i>Unicamente se manejan originales</i>	<i>M.P.T.</i>
CREDITOS A CLIENTES					
4	a. Qué funcionario aprueba las cancelaciones por cobro dudoso? b. Tiene acceso a los cobros a clientes?			<i>El gerente de Cartera vencida</i>	<i>M.P.T.</i>
5	a. Se preparan relaciones mensuales de los saldos de clientes ? b. Con qué frecuencia se clasifican dichos saldos por su antigüedad?	<i>X</i>		<i>Mensualmente</i>	<i>M.P.T.</i>
6	Revisa un empleado distinto al encargado del auxiliar de clientes (diga quién) las relaciones mencionadas respecto a: a. Sumas ? b. Correcto vaciado de los auxiliares al listado? c. Conciliación del total con las correspondientes cuentas del libro mayor? Es este empleado ajeno al manejo de cobros a clientes?	<i>X</i> <i>X</i> <i>X</i>	<i>X</i> <i>X</i>		<i>M.P.T.</i>

CUENTAS POR COBRA Y VENTAS

EVALUACION DEL CONTROL INTERNO

	CREDITO A CLIENTES	SI	NO	COMENTARIOS	INICIALES
7	a. Qué funcionario revisa las cuentas de clientes para vigilar los excesos al límite de crédito y las cuentas atrasadas? b. Con qué periodicidad lo hace ? c. Que evidencia deja de su revisión?			Lic. Daniel Velazquez - Mensualmente - Concentrado de cartera con observaciones.	M.P.T.
8	Explique la política de la compañía respecto a la aceptación de documentos por cobrar.			Revisión de garantías del documento y su aceptación	M.P.T.
REGISTRO CUSTODIA Y COBRO					
9	Se mantienen registros auxiliares de documentos por cobrar ?	X			
10	Cómo se controlan y registran los intereses ya sea por aceptación como renovación de documentos?			Se carga 2 ^o a carga financiera por divergencia y se abona a Cartera de Arrendamiento; posteriormente se carga a Bancos y se abona a intereses cobradas	M.P.T.
11	a. Se circularizan periódicamente las cuentas de los clientes? b. Quién lo hace ? c. Es esta persona independiente por no intervenir en el registro de clientes y los cobros. d. Cuando fué la última circularización hecha y cuál fué su resultado ?		X	Fue realizada por Auditoria Externa en Febrero 1995. Los resultados fueron satisfactorios.	M.P.T.
12	qué procedimientos se siguen para impedir que los estados de cuenta de los clientes sean alterados o interceptados por empleados que manejan o tengan acceso a los cobros.			Se utiliza un sistema de computo de cartera por cuenta con clave de acceso, conocida solo por el personal Autorizado	M.P.T.
13	a. Quién recibe las observaciones de los clientes ? b. Quién investiga dichas observaciones ? c. Tienen estas personas funciones independientes a las del registro de cuentas por cobrar y cobranza.			- El funcionario encargado de cartera de Arrendamiento - NO se investiga	

CUENTAS POR COBRAR Y VENTAS

EVALUACION DEL CONTROL INTERNO

	REGISTRO, CUSTODIA Y COBRO	SI	NO	COMENTARIOS	INICIALES
14	Obtiene la compañía un contrarrecibo u otro comprobante que ampara las facturas o documentos entregados a los clientes para su revisión.	X			M.P.T.
15	a. Hay formas prenumeradas para el control de documentación entregada para su cobro? b. firman los cobradores o vendedores que hacen cobranzas listas que incluyan todos los documentos que les entregan para su cobro? c. Las liquidan diariamente entregando directamente al cajero el efectivo y cheques recibidos y después los documentos no cobrados al controlador de ellos?	X	X		M.P.T.
	Concluya sobre el control interno establecido grado de confianza que merece y su afecto sobre las pruebas de cumplimiento y sustantivas planeadas.				
Auditor a cargo: <i>Mario Cerna T.</i>		Gerente: <i>Fran. Martinez C.</i>			
Fecha <i>10-Feb-95</i>		Fecha <i>10-Feb-95</i>			

-CUENTAS POR PAGAR Y EGRESOS.

El control interno del ciclo de egresos tiene deficiencias de consideración, es incompleto y cubre varios requisitos que requiere la política ya establecida, ya a pesar de que son firmas mancomunadas, no se anexa el soporte o comprobantes al cheque por cual se emite, ocasionando un exceso de confianza. El único documento que se anexa al cheque, es una simple requisición que contiene la firma y datos del solicitante y los datos del funcionario que autoriza.

Por lo antes mencionado el grado de confianza que se asigna al control interno en el ejercicio del 1995 se de 75%.

Sin otro particular, quedo a sus respetables órdenes para cualquier aclaración sobre el presente.

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

DESPACHO DE AUDITORES S.C.

CUENTAS POR PAGAR Y COMPRAS

EVALUACION DEL CONTROL INTERNO

	RECEPCION DE MERCANCIAS	SI	NO	COMENTARIOS	INICIALES
1	<p>a. Se preparan informes de mercancía recibida en forma tal que se logre un conteo independiente y adecuado de parte del departamento que recibe las mercancías?</p> <p>b. Se envían los originales directamente al departamento de contabilidad?</p> <p>c. Se comprueba su progresividad numérica para asegurarse de que todos los informes fueron tomados a contabilidad?</p>		X N/A		M.P.T.
2	Existen casos de mercancías que no sean entregadas directamente en los almacenes de la compañía, tales como envíos a maquila, consignación, entregadas a clientes, etc? De ser así, explique los procedimientos establecidos para su control e información al departamento de contabilidad.		N/A		M.P.T.
3	Aseguran los procedimientos la presentación oportuna de reclamaciones por materiales dañados o faltantes y se avisa de ellos a contabilidad? indique como.		N/A		M.P.T.
	FLETES Y GASTOS ADUANALES				
4	<p>a. Se identifican los talones de fletes y las cuentas de gastos aduanales con la documentación que ampare embarques recibidos o enviados? Diga como.</p> <p>b. Indique quién revisa los cargos por los conceptos anteriores y que tan familiarizados están con las tarifas de fletes e impuestos aduanales?</p>		N/A		M.P.T. M.P.T.
5	Describe el procedimiento implantado para el control de fletes pagados por la compañía que correspondan a los clientes, saldos por su antigüedad?		N/A		M.P.T.

CUENTAS POR PAGAR Y COMPRAS

EVALUACION DEL CONTROL INTERNO

	REVISION, APROVACION Y PAGO	SI	NO	COMENTARIOS	INICIALES
6	Se proporcionan al funcionario que firma los cheques, los documentos que respaldan los pagos para que los revise antes de firmar el cheque respectivo? Si se utiliza máquina firmadora, describa el procedimiento seguido				M.P.T.
7	Se cancela la documentación que ampara los pagos en forma tal que evite sea usada nuevamente?. Diga cómo y cuando lo hace.	X		Se sella cada documento en el momento de ser pagado el cheque	M.P.T.
8	Se preparan mensualmente relaciones o tiras de sumadora de cuentas por pagar y se concilian con el mayor ?	X			M.P.T.
9	Se obtiene regularmente estados de cuenta de los proveedores y acreedores y se comparan con los saldos según los libros ? Diga quién lo hace.	X		Lic. Armando Lara T.	M.P.T.
10	Indique los límites de autorización establecidos para la contratación de préstamos importantes o que excedan a los máximos requeridos para el curso normal de las operaciones.			Los límites serán hasta el monto que cubra el capital contable	M.P.T.
	PASIVO A LARGO PLAZO				
11	Especifique los documentos en que constan las autorizaciones. a. La fuente y destino del préstamo b. Los funcionarios facultados para negociar el préstamo? c. Los compromisos máximos que se autorizan d. Las condiciones generales del préstamo			- Para compra de bienes Acreditados - Lte. de Admón de Cartera y Director General. - Los mismos que se limitan para contratación de créditos según el periodo al el que se otorga el crédito.	M.P.T.
12	Se requieren firmas mancomunadas para la aceptación de los documentos por pagar?	X			M.P.T.

CUENTAS POR PAGAR Y COMPRAS

EVALUACION DEL CONTROL INTERNO

	PASIVO A LARGO PLAZO	SI	NO	COMENTARIOS	INICIALES
13	a. Existen registros auxiliares de documentos por pagar y se concilian periódicamente con el saldo en el mayor? b. Indique cómo se controlan los intereses por pagar y su aplicación a resultados	X		Según saldo a Amortizar por tasa pactada; se cargan a Gtos con Abono a Bancos	M.C.T.
14	a. Se comprueba periódicamente que se estén cumpliendo las condiciones establecidas en los contratos? b. Diga quién y cómo lo hace?		X		M.C.T.
	Concluya sobre el control interno establecido grado de confianza que merece y su afecto sobre las pruebas de cumplimiento y sustantivas planeadas.				
Auditor a cargo: <i>Moisés Cerna T.</i>		Gerente: <i>Juan Victor</i>			
Fecha <i>10-Feb-95</i>		Fecha <i>10-Feb-95</i>			

ARRENDADORA CERCE S.A.
AUDITORIA AL 31-DIC-1995
PLANEACION DE LA AUDITORIA.

		FECHA
PROCEDIMIENTO	REF P/T'S	INIC. TERM

CARTERA DE ARREND. FINANCIERO.

- Estudio y evaluación del control interno.
- Circularización.
- Análisis de expedientes de créditos
(Solicitud, garantías, etc.)
- Análisis de los informes de los informes de abogados.
- Análisis y estudio de la cobrabilidad.
- Cálculo de intereses de los créditos otorgados.
- Cálculo de interés de cartera vencida.

CUENTAS POR PAGAR

- Estudio y evaluación del control interno
- Integración y análisis de prestamos de bancos
- Cálculo de interés pagados.
- Confirmación de prestamos bancarios
- Análisis de otras cuentas.
- Cierre de Sección.

ARRENDADORA CERCE, S.A.
AUDITORIA AL 31-DIC-1995
PLANEACION DE LA AUDITORIA.

FEBRERO MARZO

PROCEDIMIENTOS 1er.SEM. 2do.SEM. 3er.SEM. 4to.SEM. 1er.SEM.

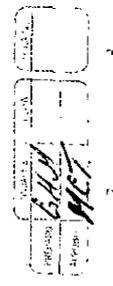
CARTERA DE ARREND. FINANCIERO.

- Estudio y evaluación del control interno.
- Circularización.
- Análisis de expedientes de créditos
(Solicitud, garantías, etc.)
- Análisis de los informes de abogados
- Análisis y estudio de la cobrabilidad
- Cálculo de interés de los créditos otorgados.
- Cálculo de interés de cartera vencida.

CUENTAS POR PAGAR

- Estudio y evaluación del control interno
- Integración y análisis de prestamos de bancos
- Cálculo de interés pagados
- Confirmación de prestamos bancarios
- Análisis de otras cuentas.
- Cierre de sección.

Fecha emitida 18 de Mayo 94
 Fecha firmada 22 de Mayo 94



Presidencia de la República
 Adm. de 31-Dic-1993

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16

Rebaja Suaviza de cuentas x Cobros
 Saldo al 31-Dic-93 Saldo al 31-Dic-94 Ajustes Reclasificación Saldo Ajustado

Fecha	Nombre de la cuenta	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	1314 Cartera vencida	5,073,080													5,073,080			
2	1319 Int. dev. Vigentes	745,896													745,896			
2	1320 Cartera A. Fra. Vigente	13,164,304													13,164,304			
	1322 Anticipo a proveedores	21,849													21,849			
1	1324 Intereses vencidos	1,176,354													1,176,354			
	1606 Prestamos al personal	22,386													22,386			
	1315 Adecuos x Rend. Vencido	2,649													2,649			
															<u>24,206,468</u>			

A Sinos Vencidos

Del Balance de Comprobación

Arrendadora Cerce S.A.
Aud. al 31-Dic-95.

G.H.M.
H.E.T.

Cédula Analítica

Cartera de A. Financiero Vencida e Intereses Vencidos.

Índice	C / Cliente	Intereses Vencidos	Rentos Vencidos	Saldo al 31-Dic-95
1	Legados Foto S.A.	214,098	1,251,541	1,465,639
2	Bodegas California S.A.	398,256	2,030,760	2,429,016
3	Fletes del Bajío S.A.	431,490	980,659	1,412,149
4	Proteccion 2000 S.A.	132,510	810,120	942,630
		1,176,354	5,073,080	6,249,434

✓
C ✓
C ✓

✓ Sumas verificadas.

C-1

ARRENDADORA CERCE, S.A.

México D.F. a 6 de febrero de 1996.

Lic. Alan J. Robles C.
Gerente de finanzas.
Copiadoras Fato S.A.
Calle 10, No. 366, Col. Juárez,
México D.F. 02780

NO ES PETICION DE PAGO.

Con motivo de la revisión a nuestro Estados Financieros al 31 de diciembre de 1995, que efectúan nuestros auditores externos ASA AUDITORES S.C., solicitamos su colaboración para que directamente a ellos les sea confirmado el saldo que se menciona en la parte inferior y en su caso hacer las observaciones necesarias que consideren pertinentes.

El saldo de su (s) contrato (s) de arrendamiento que aparecen a su cargo en los Registros Contables de Arrendadora Cerse, S.A. al 31 de diciembre de 1995, es por \$1,465,639.00 m.n

Que se integra por:

Saldo por amortizar\$ 1,251,541.00
Intereses vencidos..... \$ 214,098.00

ATENTAMENTE.



LIC. OSCAR E. ZARCO RIVERA.
Gerente de Admón. de Cartera.

Despacho Auditores S.C
Bartolache No. 1756
Col. Del Valle C.P. 03100.

El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$1,465,639.00

Correcto() Incorrecto()

Observaciones: _____

Atentamente.

Lamartinte No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales México D.F.

C - 1
1 (1/2) 92

Despacho Auditores S.C
Bartolache No. 1756
Col. Del Valle C.P. 03100.

El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$1,465,639.00

Correcto Incorrecto ()

Observaciones: _____

Atentamente.

Lamartine No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales México D.F.

C-1
1 (2/2) 93

ARRENDADORA CERCE, S.A.

México D.F. a 6 de febrero de 1996.

Lic. Carlos Mora R.
Gerente de finanzas.
Bodegas California S.A.
Insurgentes 110, Col. Roma,
México D.F. 01452

NO ES PETICION DE PAGO.

Con motivo de la revisión a nuestro Estados Financieros al 31 de diciembre de 1995, que efectúan nuestros auditores externos ASA AUDITORES S.C., solicitamos su colaboración para que directamente a ellos les sea confirmado el saldo que se menciona en la parte inferior y en su caso hacer las observaciones necesarias que consideren pertinentes.

El saldo de su (s) contrato (s) de arrendamiento que aparecen a su cargo en los Registros Contables de Arrendadora Cerse, S.A. al 31 de diciembre de 1995, es por \$2,429,016.00 m.n

Que se integra por:

Saldo por amortizar	\$ 2,030,760.00
Intereses vencidos.....	\$ 398,256.00

ATENTAMENTE.


LIC. OSCAR E. ZARCO RIVERA.
Gerente de Admón. de Cartera.

Despacho Auditores S.C
Bartolache No. 1756
Col. Del Valle C.P. 03100.

El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$2,429,016.00

Correcto() Incorrecto()

Observaciones: _____

Atentamente.

Lamartine No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales México D.F

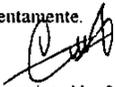
C-1
2 (1/2) →
94

Despacho Auditores S.C
Bartolache No. 1756
Col. Del Valle C.P. 03100.

El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$2,429,016.00

Correcto Incorrecto ()

Observaciones: _____

Atentamente. 

Lamarante No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales México D.F.

C-1
2 (2/2) 95

ARRENDADORA CERCE, S.A.

México D.F. a 6 de febrero de 1996.

Lic. Alberto Carmona F.
Gerente de finanzas.
Fletes del bajío S.A.
Sinaloa 311, Col. Roma,
México D.F. 01552

NO ES PETICION DE PAGO.

Con motivo de la revisión a nuestro Estados Financieros al 31 de diciembre de 1995, que efectúan nuestros auditores externos ASA AUDITORES S.C., solicitamos su colaboración para que directamente a ellos les sea confirmado el saldo que se menciona en la parte inferior y en su caso hacer las observaciones necesarias que consideren pertinentes.

El saldo de su (s) contrato (s) de arrendamiento que aparecen a su cargo en los Registros Contables de Arrendadora Cerse, S.A. al 31 de diciembre de 1995, es por \$ 1,412,149.00 m.n

Que se integra por:

Saldo por amortizar\$ 980,659.00
Intereses vencidos.....\$ 431,490.00

ATENTAMENTE.



LIC. OSCAR E. ZARCO RIVERA.
Gerente de Admón. de Cartera.

Despacho Auditores S.C
Bartolache No. 1756
Col. Del Valle C.P. 03100.

El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$1,412,149.00

Correcto() Incorrecto()

Observaciones: _____

Atentamente.

Lamarante No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales México D.F.

nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE

C-1
3 (1/2) 96

Despacho Auditores S.C
Bartolache No. 1756
Col. Del Valle C.P. 03100.

El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$1,412,149.00

Correcto Incorrecto ()

Observaciones: _____

Atefiantemente.

Lamartinte No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales México D.F.

nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE

C - 1
3 (2/2) 97

ARRENDADORA CERCE, S.A.

México D.F. a 6 de febrero de 1996.

Lic. Jose J. Rivera Guadarrama
Gerente de finanzas.
Perforación 2000 S.A.
Del Mazo 2011, Col. México,
México D.F. 05232

NO ES PETICION DE PAGO.

Con motivo de la revisión a nuestro Estados Financieros al 31 de diciembre de 1995, que efectúan nuestros auditores externos ASA AUDITORES S.C., solicitamos su colaboración para que directamente a ellos les sea confirmado el saldo que se menciona en la parte inferior y en su caso hacer las observaciones necesarias que consideren pertinentes.

El saldo de su(s) contrato (s) de arrendamiento que aparecen a su cargo en los Registros Contables de Arrendadora Cerse, S.A. al 31 de diciembre de 1995, es por \$ 942,630.00 m.n

Que se integra por:

Saldo por amortizar\$ 810,120.00
Intereses vencidos.....\$ 132,510.00

ATENTAMENTE.



LIC. OSCAR E. ZARCO RIVERA.
Gerente de Admón. de Cartera.

Despacho Auditores S.C
Bartolache No. 1756
Col. Del Valle C.P. 03100.

El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$ 942,630.00

Correcto() Incorrecto()

Observaciones: _____

Atentamente.

Lamartinte No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales México D.F.

C-1
4 (1/2) 98

Despacho Auditores S.C
Bartolache No. 1756
Col. Del Valle C.P. 03100.

El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$ 942,630.00

Correcto Incorrecto ()

Observaciones: _____

Atentamente:


Lamartinte No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales México D.F.

C - 1
4. (2/2) 99

Administradora Cerveza S.A.
Aud. al 31-Dic-95

G.H.A.
M.E.T.

Control de Creacion y Control de Amortizacion

Cartera Vencida - Unidades Vencidas 31-Dic-95 1° mes 2° mes 3° mes

AutORIZACION
Instituto Alvarado

Copradax Foto SA de CV. Flores Campo y Pto. 1,251,541 214,093 1,465,639

Bodegas California S.A. B. del. Coma Roman 2,030,760 393,256 2,424,016

Fleets del Bajío SA B. del. Coma Roman 980,659 436,490 1,417,149

Perforacion 2000 S.A. 810,180 132,510 942,690

5,073,080 1,176,354 6,249,434

X Se pedian respocer los intereses, el contrato de Btas de Fideico.
X Faltaria de las una respuesta correcta.
X Existen posibilidades de respocer ad. credito.

X Creacion y Control de Amortizacion

MEXICO D.F. 16 DE FEBRERO DE 1996

ABOGADOS FLORES RAMOS Y COMPAÑIA.
LONDRES 25, ZONA ROSA.
C.P. 05820

MUY SEÑORES NUESTROS :

Con motivo del examen que se encuentran practicando nuestros auditor (s) ASA AUDITORIO S.C. sobre nuestros estados financieros, al 31 diciembre de 1995. Mucho hemos de agradecerle(s) se sirva(n) proporcionarle(s) la información directamente a el(ellos) toda la información que tengan disponible, relacionada con esta empresa, dando a conocer hasta la fecha de su propuesta, de acuerdo a los siguientes puntos:

1. Relación detallada de los litigios pendientes de iniciar o en proceso, su opinión sobre su probable resolución y el monto estimado de la obligación o derecho que se generaría, respecto de cada uno de ellos.
- 2.- Relación de los litigios resueltos en el periodo, así como de las obligaciones o derechos generados con ese motivo
- 3.- Relación de los documentos o cuentas a favor de la empresa, que se encuentran en procuración con usted(es) y su opinión respecto a las posibilidades de recuperación de los mismos.
- 4.- Detalle de cualquier otra obligación definida o de naturaleza contingente a cargo de esta empresa, de la que usted(es), como asesor(es) legal(es) de la compañía, tengan conocimiento.
- 5.- El importe de sus honorarios y gastos pendientes de pago a cargo de la compañía, hasta el 31 de Diciembre de 1995

Solicitamos a usted(es) se sirva (n) enviar su respuesta directamente al domicilio de nuestro(s) auditor(s).

Anticipamos las gracias por la atención que se sirva(n) prestar a la presente.

Atentamente


Lic. Oscar E. Zarco Ribera.
Gerente de administración de Cartera.

C.C. Confirmación Contestada

C-1

A - 1(1/2) 101

Sres. C.P. ASA AUDITORES S.C.

Bartolache No. 1756

Col. Del Valle C.P. 03100

Muy señores nuestros :

por este conducto nos permitimos informarle sobre los litigios que su auditado, arrendadora Cerce S.A., nos ha encomendado.

En proceso :

1 Actor Arrendadora Cerce S.A.

demandados : Copiadoras Fato S.A.

Alfredo Garza R.

Alan J. Roles C.

Materia : mercantil

Juzgado : sexto de lo civil en el D.F.

Expediente 1658/93-b

Tipo ejecutivo mercantil

Situación: Se encuentra con perspectivas de ganar el juicio

Monto: en la sentenecia de condenaria al pago de aproximadamente \$ 1,565,659 (Un millon Quinientos Sesenta y Circo Seiscientos Cincuenta y Nueve 00/100 M.N.) mas los gastos dy costas del juicio ni cuantificados

ATENTAMENTE.

FLOPES CAMPOS Y CIA.

C-1
A - 1(3/2) 102

MEXICO D.F. 6 DE FEBRERO DE 1996

BUFFETE GARCIA ROMANO.
FRANCISCO SARABIA No. 74
4TO. PISO, AZCAPOTZALCO.
C.P. 02450

MUY SEÑORES NUESTROS :

Con motivo del examen que se encuentran practicando nuestros auditor (s) ASA AUDITORIO S.C. sobre nuestros estados financieros, al 31 diciembre de 1995. Mucho hemos de agradecerle(s) se sirva(n) proporcionarle(s) la información directamente a él(ellos) toda la información que tengan disponible, relacionada con esta empresa, dando a conocer hasta la fecha de su propuesta, de acuerdo a los siguientes puntos:

1. Relación detallada de los litigios pendientes de iniciar o en proceso, su opinión sobre su probable resolución y el monto estimado de la obligación o derecho que se generaría, respecto de cada uno de ellos.
- 2.- Relación de los litigios resueltos en el periodo, así como de las obligaciones o derechos generados con este motivo
- 3.- Relación de los documentos o cuentas a favor de la empresa, que se encuentran en procuración con usted(es), y su opinión respecto a las posibilidades de recuperación de los mismos.
- 4.- Detalle de cualquier otra obligación definida o de naturaleza contingente a cargo de esta empresa, de la que usted(es), como asesor(es) legal(es) de la compañía, tengan conocimiento.
- 5.- El importe de sus honorarios y gastos pendientes de pago a cargo de la compañía, hasta el 31 de Diciembre de 1995

Solicitamos a usted(es) se sirva (n) enviar su respuesta directamente al domicilio de nuestro(s) auditor(s).

Anticipamos las gracias por la atención que se sirva(n) prestar a la presente.

Atentamente


Lic. Oscar E. Zarco Ribera.
Gerente de administración de cartera.

C.N.C. Confirmación no Contestada

C-1
A-2 (1/4) 103

MEXICO D.F. 16 DE FEBRERO DE 1996

BUFFETE GARCIA ROMANO.
FRANCISCO SARABIA No. 74 .
4TO. PISO, AZCAPOTZALCO.
C.P. 02450

MUY SEÑORES NUESTROS :

Con motivo del examen que se encuentran practicando nuestros auditor (s) ASA AUDITORIO S.C. sobre nuestros estados financieros, al 31 diciembre de 1995. Mucho hemos de agradecerle(s) se sirva(n) proporcionarle(s) la información directamente a el(ellos) toda la información que tengan disponible, relacionada con esta empresa, dando a conocer hasta la fecha de su propuesta, de acuerdo a los siguientes puntos:

1. Relación detallada de los litigios pendientes de iniciar o en proceso, su opinión sobre su probable resolución y el monto estimado de la obligación o derecho que se generaría, respecto de cada uno de ellos.
- 2.- Relación de los litigios resueltos en el período, así como de las obligaciones o derechos generados con ese motivo
- 3.- Relación de los documentos o cuentas a favor de la empresa, que se encuentran en posesión con usted(es), y su opinión respecto a las posibilidades de recuperación de los mismos.
- 4.- Detalle de cualquier otra obligación definida o de naturaleza contingente a cargo de esta empresa, de la que usted(es), como asesor(es) legal(es) de la compañía, tengan conocimiento.
- 5.- El importe de sus honorarios y gastos pendientes de pago a cargo de la compañía, hasta el 31 de Diciembre de 1995

Solicitamos a usted(es) se sirva (n) enviar su respuesta directamente al domicilio de nuestro(s) auditor(s).

Anticipamos las gracias por la atención que se sirva(n) prestar a la presente.

Atentamente


Lic. Oscar E. Zanco Ribera.
Gerente de administración de cartera.

CC. Contabilidad Contada

C-1
A-2(1/4) 104

Sres. C.P. ASA AUDITORES S.C.

Bartolache No. 1756

Col. Del Valle C.P. 03100

Muy señores nuestros :

por este conducto nos permitimos informarle sobre los litigios que su auditado, arrendadora Cerce S.A., nos ha encomendado.

Em proceso :

1 Actor Arrendadora Cerce S.A.

demandados : Bodegas Californio S.A.

Rodrigo Contreras M.

Carlos Mora R.

Materia : mercantil

Juzgado : decimo primero de lo civil en el D.F.

Expediente 2632/94-b

Tipo ejecutivo mercantil

Situacion: Se encuentra en proceso, y no se sabe con certeza las perspectivas del resultado del juicio

Monto: El monto que se pudiera recuperar no se conoce por el momento.

C-1

A-2(3/4) 105

2. Actor Arrendadora Cerce S.A.

demandados : Fletes del Bajío S.A.

Jose Luis Ayala Romero

Alberto Carmona R.

Materia : mercantil

Juzgado : primero de lo civil en el D.F.

Expediente 3251/94-c

Tipo ejecutivo mercantil

Situación: Se encuentra en proceso, y con probabilidades de ganar el juicio.

Monto: El monto que se pudiera es por \$ 1,425,310 (Un Millon Cuatrocientos Veinticinco Trecientos Diez 00/100 M.N.), mas los gasto y costos del juicio por el 10 % de lo recuperado.

ATENTAMENTE,

BUFFETE GARCIA ROMANO.

~~C-1
A~~

~~C-1
A-2 (1/4)~~ 106

Arrendadora Cerce S.A.

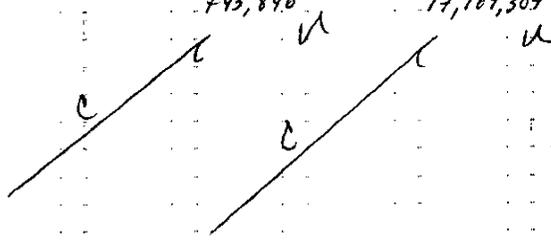
Aud. al. 31. Dic. - 1995

C.H.A.
M.C.T.

Cuenta Analítica

Cartera de Arrendamiento Financiero Vigente e Intereses Vigentes

Índice	Int. de Vigentes	Cartera de A.F. Vigente
1	Transportes Terrestres del Pac. 168,458	3,876,759.
2	Distribuidora Metálica S.A. 340,226	7,824,892
	Constructora Morales C S.A. 81,952	1,885,973.
	Aerotransp. Paredes S.A. 61,760	1,421,429
	La Casa Guarandera de Mexico 93,443	2,150,411.
	<u>445,846</u>	<u>17,164,304</u>



✓ Sumas Verificadas

Oc: Auxiliares de la empresa

C-2

(V/2)

ARRENDADORA CERCE S.A.				
PAPEL DE TRABAJO DE INTEGRACIÓN DE CARTERA VIGENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995				
CLIENTE	SALDO POR AMORTIZAR	INTERESES POR DEVENGAR	INTERESAS VIGENTES	CARTERA VIGENTE
TRANSPORTES TERRESTRES DEL PACIFICO S.A.	1 2,021,497	1,855,262	168,458	3,876,759
DISTRIBUIDORA METALICA S.A.	2 4,082,714	3,746,978	340,226	7,829,692
CONSTRUCTORA MORALES CABRALES S.A.	983,422	902,551	81,952	1,885,973
AUTOTRANSPORTES PAREDES S.A.	741,211	680,258	61,768	1,421,469
LA CASA GANADERA DE MEXICO S.A.	1,121,310	1,029,101	93,443	2,150,411
	8,950,154	8,214,150	745,847	17,164,304
NOTAS:				
LAS RENTAS VIGENTES, ASI COMO LOS INTERESES VIGENTES SON AQUELLAS QUE TIENEN MENOS DE DOS MENSUALIDADES VENCIDAS; LOS INTERESES VIGENTES SON CALCULADOS DEL SALDO DE CARTERA VIGENTE, A UNA TASA DE 100% ANUAL Y EL PROPORCIONAL A CADA PERIODO MENSUAL ES EL SALDO DE EN ESTA CUENTA, Y SE AJUSTAN AL VENCIMIENTO DE CADA PAGO.				

C-2

(2/5)

ARRENDADORA CERSE S.A.

TABLA DE AMORTIZACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO No. M-315
 CELEBRADO EL DIA 16 DE JUNIO DE 1994
 CON TRANSPORTES TERRESTRES DEL PACIFICO S.A.
 FECHA DE DISPOSICION DEL CREDITO 20 DE JUNIO DE 1994
 FECHA DE TERMINACION DEL CREDITO 20 DE JUNIO DE 1997
 TIPO DE RENTA MENSUAL
 CONDICIONES FINANCIERAS TIIF + 4.0000
 TIIF * 1.1000

	SALDO	AMORT.	INTERESES	RENTA	IVA	TOTAL	TASA	FECHA
1	3.256,425							
2	3.256,425	53,793	65,156	118,949	17,842	118,949	24.0100%	20/07/94
3	3.202,632	55,289	70,188	125,477	18,822	125,477	25.0300%	20/08/94
4	3.147,343	56,827	69,883	126,710	19,006	126,710	25.3400%	20/09/94
5	3.090,516	58,407	59,465	117,892	17,664	117,892	22.6800%	20/10/94
6	3.032,109	60,031	59,666	119,697	17,955	119,697	22.4200%	20/11/94
7	2.972,079	61,700	56,776	118,477	17,772	118,477	22.4700%	20/12/94
8	2.910,377	63,416	63,547	126,963	19,045	126,963	24.8300%	20/01/95
9	2.846,961	65,180	116,887	182,067	27,310	182,067	46.6400%	20/02/95
10	2.781,781	66,972	152,900	219,892	32,984	219,892	66.6700%	20/03/95
11	2.714,789	68,955	223,709	292,564	43,665	292,564	93.3500%	20/04/95
12	2,645,934	70,770	228,450	299,219	44,883	299,219	100.9800%	20/05/95
13	2,575,164	72,738	185,853	258,591	38,789	258,591	61.5700%	20/06/95
14	2,502,426	74,761	139,059	213,820	32,073	213,820	64.8000%	20/07/95
15	2,427,665	76,840	104,468	181,308	27,196	181,308	48.4800%	20/08/95
16	2,350,826	78,976	86,776	165,753	24,863	165,753	41.5100%	20/09/95
17	2,271,849	81,173	77,064	158,237	23,735	158,237	39.3300%	20/10/95
18	2,190,676	83,430	91,285	174,715	26,207	174,715	46.6617%	20/11/95
19	2,107,247	85,750	139,995	225,745	33,862	225,745	76.6861%	20/12/95
20	2,021,497	88,135	0	88,135		88,135	33.3700%	
21	1,933,362	90,585	0	90,585		90,585	33.3700%	
22	1,842,777	93,104	0	93,104		93,104	33.3700%	
23	1,749,672	95,694	0	95,694		95,694	33.3700%	
24	1,653,979	98,355	0	98,355		98,355	33.3700%	
25	1,555,624	101,090	0	101,090		101,090	33.3700%	
26	1,454,534	103,901	0	103,901		103,901	33.3700%	
27	1,350,633	106,790	0	106,790		106,790	33.3700%	
28	1,243,843	109,760	0	109,760		109,760	33.3700%	
29	1,134,064	112,812	0	112,812		112,812	33.3700%	
30	1,021,272	115,949	0	115,949		115,949	33.3700%	
31	905,322	119,173	0	119,173		119,173	33.3700%	
32	786,149	122,488	0	122,488		122,488	33.3700%	
33	673,661	125,894	0	125,894		125,894	33.3700%	
34	557,766	129,395	0	129,395		129,395	33.3700%	
35	438,371	132,991	0	132,991		132,991	33.3700%	
36	315,360	136,691	0	136,691		136,691	33.3700%	
37	188,669	138,689	0	138,689		138,689	33.3700%	

C-2
(49)

WOK vs Contrato de Arrendo FIA.
 v Calculos Aritméticos correctos (Saldo (-) Amortización)

ARRENDADORA CERSE S.A.

TABLA DE AMORTIZACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO No. T-504
 CELEBRADO EL DIA 16 DE JUNIO DE 1995
 CON DISTRIBUIDORA METALICA S.A.
 FECHA DE DISPOSICION DEL CREDITO 20 DE JUNIO DE 1995
 FECHA DE TERMINACION DEL CREDITO 20 DE JUNIO DE 1998
 TIPO DE RENTA MENSUAL
 CONDICIONES FINANCIERAS TIIP + 4.0000
 TIIP * 1.1000

	SALDO	AMORT.	INTERESES	RENTA	IVA	TOTAL	TASA	FECHA
	4,567,856							
1	4,567,856	75,416	246,664	322,080	48,312	322,080	64.8000%	20/07/95
2	4,492,440	77,513	190,693	268,205	40,231	268,205	48.4800%	20/08/95
3	4,414,928	79,666	160,581	240,249	36,037	240,249	41.5100%	20/09/95
4	4,335,260	81,884	144,729	226,612	33,992	226,612	39.3380%	20/10/95
5	4,253,376	84,161	174,195	258,355	38,753	258,355	46.6617%	20/11/95
6	4,169,215	86,501	271,612	358,313	53,747	358,313	76.6581%	20/12/95
7	4,082,714	88,907		88,907		88,907	33.3700%	
8	3,993,808	91,379		91,379		91,379	33.3700%	
9	3,902,429	93,820		93,820		93,820	33.3700%	
10	3,808,509	96,232		96,532		96,532	33.3700%	
11	3,711,977	99,216		99,216		99,216	33.3700%	
12	3,612,761	101,975		101,975		101,975	33.3700%	
13	3,510,786	104,811		104,811		104,811	33.3700%	
14	3,405,975	107,726		107,726		107,726	33.3700%	
15	3,298,249	110,721		110,721		110,721	33.3700%	
16	3,187,528	113,800		113,800		113,800	33.3700%	
17	3,073,728	116,965		116,965		116,965	33.3700%	
18	2,956,763	120,217		120,217		120,217	33.3700%	
19	2,836,546	123,560		123,560		123,560	33.3700%	
20	2,712,986	126,996		126,996		126,996	33.3700%	
21	2,585,989	130,528		130,528		130,528	33.3700%	
22	2,455,461	134,158		134,158		134,158	33.3700%	
23	2,321,303	137,888		137,888		137,888	33.3700%	
24	2,183,415	141,723		141,723		141,723	33.3700%	
25	2,041,692	145,664		145,664		145,664	33.3700%	
26	1,896,028	149,715		149,715		149,715	33.3700%	
27	1,746,314	153,878		153,878		153,878	33.3700%	
28	1,592,436	158,157		158,157		158,157	33.3700%	
29	1,434,279	162,555		162,555		162,555	33.3700%	
30	1,271,724	167,075		167,075		167,075	33.3700%	
31	1,104,648	171,722		171,722		171,722	33.3700%	
32	932,827	176,497		176,497		176,497	33.3700%	
33	756,207	181,402		181,402		181,402	33.3700%	
34	574,622	186,438		186,438		186,438	33.3700%	
35	388,017	191,604		191,604		191,604	33.3700%	
36	196,347	196,941		196,941		196,941	33.3700%	

✓ ok vs Contrato y Pagare firmado
 ✓ Cálculos Aritméticos Correctos (Saldo (-) Amortización)

C-2
 2 (1/5) 110

ARRENDADORA CERCE, S.A.

PAGARE

VENCE : 20 de junio de 1997

BUENO POR : \$ 4, 567, 856.00

Por este PAGARE Distribuidora Metálica S.A., se obliga incondicionalmente y sin protesto, a pagar a la orden de Arrendadora Cerce S.A., en sus oficinas ubicadas en Lamartine No. 238 Col. Chapultepec Morales, México, D.F., la cantidad de \$ 4, 567, 856.00 (CUATRO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS.), mediante 36 exhibiciones mensuales crecientes y sucesivas de capital, de acuerdo a tabla de amortización anexa a este PAGARE, venciendo la primera precisamente el día 20 de Julio de 1995.

La falta del pago oportuno de una sola de estas exhibiciones dará derecho a la Arrendadora para exigir a la vista el pago de la totalidad del importe de este PAGARE o del saldo deudor a la fecha de la mora, de conformidad con los artículos 170 y 174 primer párrafo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Este PAGARE devengará intereses normales sobre saldos insolutos a la tasa que resulte de aplicar la fórmula (TR o T.I.I.P. -la mayor) + 2.25 o (TR o T.I.I.P. -la mayor) x 1.04, la que resulte mayor, revisable mensualmente, entendiéndose por TR, la tasa correspondiente a la colocación de los valores que el Banco emita en el mercado. El sistema de cálculo se la tasa de interés podrá ser modificado por la Arrendadora a fin de ajustarlo a las condiciones que prevalezcan en los mercados financieros, de acuerdo a los lineamientos generales que fije en lo futuro la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Los intereses serán pagaderos mensualmente a partir del 20 de Julio.

En caso de mora por falta de pago oportuno de cualquiera de los pagos mensuales además del interés normal que se seguirá causando en época de mora. Distribuidora Metálica S.A. deberá cubrir a la Arrendadora intereses moratorios del 1.5 veces la tasa del T.I.I.P. revisable mensualmente, utilizando el T.I.I.P. vigente en la fecha en que la Arrendadora debiera haber cubierto su obligación. Los intereses moratorios se calcularán sobre el adeudo vencido, por cada mes transcurrido o fracción que corresponda, desde la fecha de vencimiento del plazo pactado hasta su liquidación total.

Este PAGARE se expide en los términos del Contrato de Apertura de Crédito de fecha 20 de Junio de 1995. El derecho consignado en el presente PAGARE, es autónomo al contrato y el Banco lo recibe en garantía y salvo buen pago.

México, D.F. a 20 de Junio de 1995.
DISTRIBUIDORA METÁLICA S.A.
LIC. FDO. JAVIER TELLEZ PÉNDOLA.



C-2
2 (2/5) III

CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO que celebran por una parte y como Acreditante, ARRENDADORA CERCE, S.A., que en adelante sera designado como la "ARRENDADORA" representado en este acto por su Director General y apoderado Lic. Carlos Chavero Lopez, y por la otra parte DISTRIBUIDORA METALICA S.A. representada en este acto por su Director General Fco. Javier Trujillo Mendoza que en adelante sera designada como "EL ARRENDATARIO".

Las partes se obligan conforme a las declaraciones y clausulas siguientes DECLARACIONES :

DECLARA LA ARRENDADORA POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE:

I Que es una Sociedad Nacional de Credito debidamente constituida, que opera como Arrendadora conforme a las disposiciones de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y otros ordenamientos legales.

II Que dentro de sus finalidades está el otorgamiento de créditos para fianciar todo tipo de actividades.

DECLARA EL ARRENDATARIO CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE.

III Que es una Sociedad Anónima debidamente constituida, conforme a las Leyes Mexicana cuyos datos constitutivos son debidamente conocidos por el Banco.

IV Que su representada tiene dentro de su objeto social el de comercializar y distribuir todo tipo de metales.

V Que ha solicitado a la Arrendadora la apertura de un crédito por la cantidad \$ 4, 567, 856.00. (CUATRO MILLONES, QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL, OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.).

VI Que debidamente enterada del otorgamiento de crédito solicitado, está conforme en obligarse como acreditada en dicha operación de crédito en los términos que mas adelante se pactan.

Atento a lo anterior las partes otorgan las siguientes CLAUSULAS:

PRIMERA.- MOTO. La Arrendadora Cerce, S.A. otorga un crédito de la cantidad \$ 4, 567, 856.00. (CUATRO MILLONES, QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL, OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.). para ser utilizada en el giro comercial de la representada, con un plazo de gracia de 30 días y un interés de 12% anual aplicable desde el día de la firma.

SEGUNDA.- El Representante de la Arrendadora se obliga a otorgar el crédito a la DISTRIBUIDORA METALICA S.A. para ser utilizada en el giro comercial.

C-2
2(3/5) 112

TERCERA.- INTERESES. EL Arrendatario se obliga a pagar mensualmente a la Arrendadora un interes normal sobre los saldos insolutos del crédito contratado, que se calculará a la tasa que resulte de aplicar la siguiente fórmula T.I.I.F. + 1.75 puntos porcentuales revisable mensualmente.

Para los efectos de esta cláusula se entenderá por

T.I.I.F.- La tasa de interés interbancaria promedio , que publica mensualmente el propio Banco de Mexico en el Diario Oficial de la Federación, que sea vigente en la semana anterior a aquella en la que se ubique precisamente un mes anterior el día en que venza la obligación de pago.

Dichos intereses serán calculados sobre la base de días naturales con divisor fijo de 360 días.

Por falta de pago oportuno de cualquiera de los pagos mensuales, además del interés normal que se seguirá causando en época de mora, el Arrendatario deberá cubrir a la Arrendadora, intereses de 0.5 veces de la tasa de crédito, revisable mensualmente, utilizando la tasa de crédito vigente en la fecha en que la Arrendadora debiera haber cubierto su obligación de pago.

Ambas partes manifiestan conocer el significado y alcance del sistema del cálculo de intereses que en esta cláusula se establece, así como de las fórmulas que al efecto se han señalado, reconociendo expresamente que las mismas son acorde a las condiciones que prevalecen en los mercados financieros mexicanos.

SEXTA.- PAGARES. La obligación de pago de capital e interes de este crédito otorgado quedará representada mediante un pagare que suscribe el Arrendatario a la firma de este contrato, representativo del importe que se señala en la cláusula primera de este instrumento, en la inteligencia de que las acciones derivadas de ese título de crédito subsistirá en forma independiente a las de este contrato, ya que la Arrendadora los recibe en garantía y salvo buen cobro.

SETIMA.- AMORTIZACIÓN. El Arrendatario se obliga a pagar a la Arrendadora el importe de este crédito mediante pagos fijos mensuales crecientes y sucesivas de capital, conforme al plan de amortización que el propio Arrendatario se obliga entregar a la Arrendadora de acuerdo al plazo de amortización de 6 años a partir de la disposición del crédito

AVENA.- APLICACIÓN DE LOS PAGOS. Los pagos de capital e interés se renovarán y se aplicarán conforme al siguiente orden:
a) Los intereses no cubiertos en cada periodo de pago.
b) Los pagos de capital de acuerdo al plan de amortización.
c) Los pagos de capital de acuerdo al plan de amortización.
d) Los pagos de capital de acuerdo al plan de amortización.
e) Los pagos de capital de acuerdo al plan de amortización.
f) Los pagos de capital de acuerdo al plan de amortización.

C-2

2 (14/5) 113

DECIMA .- JURISDICCION. Serán competentes los Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, para conocer de cualquier controversia sobre la interpretación y cumplimiento de este contrato y, en su caso, para ejecución de la sentencia que al respecto se dicte, con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio presente o futuro.

DECIMA PRIMERA.- DOMICILIO CONVENCIONAL. Las partes señales como domicilio convencional para todos los efectos derivados de este contrato el siguiente :

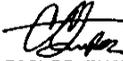
EL ARRENDATARIO: Calle Tabasco No. 310 Col.Roma México D.F.
LA ARRENDADORA : Lamartine No. 238, 7o. PISO Col. Chapultepec Morales México D.F.

PERSONALIDAD .- EL Arrendatario y la Arrendadora se revelan mutuamente de acreditar su personalidad, para suscribir este documento por tenerla reconocida con anterioridad.

LEIDO que fue por sus otorgantes el presente contrato de apertura de crédito y debidamente enterados de su contenido y alcance, lo ratifican y firman de conformidad en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día 16 junio de 1995.

ARRENDADORA CERCE, S.A.

DIRECTOR GENERAL



LIC. CARLOS CHAVERO LOPEZ.

DIRECTOR GENERAL



LIC. FCC. JA. DE TRUJILLO MEXICANA

C-2

2 (3/3) 114

ARRENDADORA CERCE, S.A.

México D.F. a 6 de febrero de 1996.

Lic. Manuel J. Robledo C.
Subgerente de finanzas.
Transportes Terrestres del Pacífico S.A.
Florencia 366, 3er. piso, Col. Juárez,
México D.F. 02780

NO ES PETICION DE PAGO.

Con motivo de la revisión a nuestro Estados Financieros al 31 de diciembre de 1995, que efectúan nuestros auditores externos ASA AUDITORES S.C., solicitamos su colaboración para que directamente a ellos les sea confirmado el saldo que se menciona en la parte inferior y en su caso hacer las observaciones necesarias que consideren pertinentes.

El saldo de su (s) contrato (s) de arrendamiento que aparecen a su cargo en los Registros Contables de Arrendadora Cerse, S.A. al 31 de diciembre de 1995, es por \$4,045,217.00 m.n

Que se integra por:

Saldo por amortizar\$ 2,021,497.00
Intereses por devengar.....\$ 2,023,720.00

~~C-2~~
A

ATENTAMENTE.

LIC. OSCAR E. ZARCO RIVERA.
Gerente de Admón. de Cartera.

Despacho Auditores S.C
Bartolache No. 1756
Col. Del Valle C.P. 03100.

El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$4,045,217.00

Correcto() Incorrecto()

~~C-2~~
A-1 (1/2)

Observaciones: _____

Atentamente.

Lamartinte No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales México D.F.

~~C-2~~
A-1 (1/2) 116

Despacho Auditores S.C
Bartolache No. 1756
Col. Del Valle C.P. 03100.

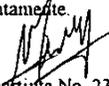
El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$4,045,217.00

Correcto Incorrecto ()

Observaciones: _____

~~C.C.~~ C-2
A-1 (1/2)

Atentamente,



Lanartinte No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales México D.F.

C.C. confirmamos a contestada.

C-2
A-1 (2/2) 117

ARRENDADORA CERCE, S.A.

México D.F. a 6 de febrero de 1996.

Lic. Alberto Martínez Luna.
Subgerente de finanzas.
Distribuidora Metálica S.A.
Tabasco 139 col. Roma
México D.F. 05265

NO ES PETICION DE PAGO.

Con motivo de la revisión a nuestro Estados Financieros al 31 de diciembre de 1995, que efectúan nuestros auditores externos ASA AUDITORES S.C., solicitamos su colaboración para que directamente a ellos les sea confirmado el saldo que se menciona en la parte inferior y en su caso hacer las observaciones necesarias que consideren pertinentes.

El saldo de su (s) contrato (s) de arrendamiento que aparecen a su cargo en los Registros Contables de Arrendadora Cerse, S.A. al 31 de diciembre de 1995, es por \$8,169,918.00 m.n. Que se integra por:

Saldo por amortizar\$ 4,082,714.00
Intereses por devengar.....\$ 4,087,204.00

~~C-2
A~~

ATENTAMENTE.


LIC. OSCAR E. ZARCO RIVERA.
Gerente de Admón. de Cartera.

Despacho Auditores S.C.
Bartolache No. 1756.
Col. Del Valle C.P. 03100.

El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$8,169,918.00

Correcto() Incorrecto()

Observaciones: _____

~~C-2
A-2 (3/2)~~

Atentamente.

Lamartinte No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales México D.F.

~~C-2
A-2 (1/2)~~

Despacho Auditores S.C.
Bartolache No. 1756.
Col. Del Valle C.P. 03100.

El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$8,169,918.00

Correcto Incorrecto ()

Observaciones: _____

Atentamente.

Lamartinte No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales México D.F.

C.C. confirmación contestada.

C-2
A-2 (4/2)

ARRENDADORA CERCE, S.A.

México D.F. a 6 de febrero de 1996.

Lic. Ruben Gamboa Scotshowitz.
Subgerente de finanzas.
Constructora Morales Cabrales.
Insurgentes Sur 360, 3er.piso, Col.Roma
México D.F. 05029

NO ES PETICION DE PAGO.

Con motivo de la revisión a nuestro Estados Financieros al 31 de diciembre de 1995, que efectúan nuestros auditores externos ASA AUDITORES S.C., solicitamos su colaboración para que directamente a ellos les sea confirmado el saldo que se menciona en la parte inferior y en su caso hacer las observaciones necesarias que consideren pertinentes.

El saldo de su (s) contrato (s) de arrendamiento que aparecen a su cargo en los Registros Contables de Arrendadora Cerse, S.A. al 31 de diciembre de 1995, es por \$1,967,925.00 m.n
Que se integra por:

Saldo por amortizar\$ 983,422.00
Intereses por devengar.....\$ 984,503.00

C-2
A

ATENTAMENTE.

LIC. OSCAR E. ZARCO RIVERA.
Gerente de Admón. de Cartera.

Despacho Auditores S.
Bartolache No. 1756.
Col. Del Valle C.P. 03100.

El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$1,967,925.00

Correcto() Incorrecto()

Observaciones: _____

C-2
A-3 (2%)

Atentamente.

Lamartinte No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales México D.F.

C-2
A-3 120

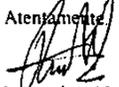
Despacho Auditores S.
Bartolache No. 1756.
Col. Del Valle C.P. 03100.

El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$1,967,925.00

Correcto Incorrecto ()

Observaciones: _____
C-2
A-3 (1/2)

Atentamente



Lanartinte No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales México D.F.

C.C. confirmación contestada.

C-2
A-3 (1/2)

ARRENDADORA CERCE, S.A.

México D.F. a 6 de febrero de 1996.

Lic. Arturo Morales Cuellar.
Subgerente de finanzas.
Autotransportes Paredes S.A.
Monterrey 560, Col.Roma
México D.F. 03125

NO ES PETICION DE PAGO.

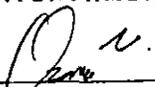
Con motivo de la revisión a nuestro Estados Financieros al 31 de diciembre de 1995, que efectúan nuestros auditores externos ASA AUDITORES S.C., solicitamos su colaboración para que directamente a ellos les sea confirmado el saldo que se menciona en la parte inferior y en su caso hacer las observaciones necesarias que consideren pertinentes.

El saldo de su (s) contrato (s) de arrendamiento que aparecen a su cargo en los Registros Contables de Arrendadora Cerse, S.A. al 31 de diciembre de 1995, es por \$1,483,237.00 m.n
Que se integra por:

Saldo por amortizar\$ 741,211.00
Intereses por devengar.....\$ 742,026.00

C-2
A
C-2
A-4 (2/3)

ATENTAMENTE.


LIC. OSCAR E. ZARCO RIVERA.
Gerente de Admón. de Cartera.

Despacho Auditores S.C
Bartolache No. 1756.
Col. Del Valle C.P. 03100.

El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$1,483,237.00

Correcto() Incorrecto()

Observaciones: _____

C-2
A-4 (3/2)

Atentamente.

Lanartinte No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales México D.F.

C-2
A-4 (1/3)

ARRENDADORA CERCE, S.A.

México D.F. a 6 de febrero de 1996.

Lic. Arturo Morales Cuellar.
Subgerente de finanzas.
Autotransportes Paredes S.A.
Monterrey 560, Col. Roma
México D.F. 03125

NO ES PETICION DE PAGO.

Con motivo de la revisión a nuestro Estados Financieros al 31 de diciembre de 1995, que efectúan nuestros auditores externos ASA AUDITORES S.C., solicitamos su colaboración para que directamente a ellos les sea confirmado el saldo que se menciona en la parte inferior y en su caso hacer las observaciones necesarias que consideren pertinentes.

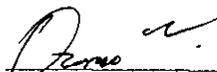
El saldo de su (s) contrato (s) de arrendamiento que aparecen a su cargo en los Registros Contables de Arrendadora Cerse, S.A. al 31 de diciembre de 1995, es por \$1,483,237.00 m.n.

Que se integra por:

Saldo por amortizar\$ 741,211.00

Intereses por devengar.....\$ 742,026.00

ATENTAMENTE.



LIC. OSCAR E. ZARCO RIVERA.
Gerente de Admón. de Cartera.

C.N.C confirmación no contestada.

C-2
A-4 (1/3)

C-2
A-4 (1/3)
173

Despacho Auditores S.C
Bartolache No. 1756.
Col. Del Valle C.P. 03100.

El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$1,483,237.00

Correcto Incorrecto ()

Observaciones: _____

Atentamente,

 Llanarinte No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales México D.F.

C.C. confirmación contestada

C-2
A-4 (3/5)
124

ARRENDADORA CERCE, S.A.

México D.F. a 6 de febrero de 1996.

Lic. Fernando Garcia Urbina.
Gerente de finanzas.
La Casa Ganadera de México S.A.
Reforma 1050, Col. Hidalgo
México D.F. 05623

NO ES PETICION DE PAGO.

Con motivo de la revisión a nuestro Estados Financieros al 31 de diciembre de 1995, que efectúan nuestros auditores externos ASA AUDITORES S.C., solicitamos su colaboración para que directamente a ellos les sea confirmado el saldo que se menciona en la parte inferior y en su caso hacer las observaciones necesarias que consideren pertinentes.

El saldo de su (s) contrato (s) de arrendamiento que aparecen a su cargo en los Registros Contables de Arrendadora Cerce, S.A. al 31 de diciembre de 1995, es por \$2,243,854.00 m.n

Que se integra por:

Saldo por amortizar\$ 1,121,310.00
Intereses por devengar.....\$ 1,122,544.00

~~C-2
A~~

ATENTAMENTE.

LIC. OSCAR E. ZARCO RIVERA.
Gerente de Admón. de Cartera.

Despacho Auditores S.C
Bartolache No. 1756.
Col. Del Valle C.P. 03100.

El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$2,243,854.00

Correcto() Incorrecto()

Observaciones: _____

~~C-2
A-5 (3/2)~~

Atentamente

Lamartinte No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales MEXICO D.F.

~~C-2
A-5 (4/2)~~ 125

Despacho Auditores S.C
Bartolache No. 1756.
Col. Del Valle C.P. 03100.

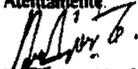
El saldo del contrato de arrendamiento que aparece a nuestro cargo en los registros contables de Arrendadora CERCE S.A. al 31 de diciembre de 1995 es por: \$2,243,854.00

Correcto Incorrecto ()

Observaciones: _____

~~C-2
A-5 (1/2)~~

Atentamente,



Lamarante No. 238, 7o. piso, Col. Chapultepec. Morales MEXICO D.F.

~~C-2
A-5 (1/2)~~ 126

Arrendamiento Cerveza S.A.

Avd. al 31-Dic-1985

PREPARO	B.H.H.
APROBO	M.C.T.

Cédula Analítica
Prestamos Bancarios
Bancomex

Indice	Contrato	No.	Saldo al Ajustes
			31-Dic-95
1	T. Trimestres del Ruc.	255	2,021,497
2	La Osa-Bancomex de Mexus	165	1,121,310
			3,142,807

AA-1
1-1
AA-1
AA-1
1-2

Sumas Ventisidos.

AA-1
1

BANCOMER S.A.

TABLA DE AMORTIZACION DEL CONTRATO No. 255
 CELEBRADO EL DIA 20 DE JUNIO DE 1994
 CON ARRENDADORA CERCE S.A.
 FECHA DE DISPOSICION DEL CREDITO 20 DE JUNIO DE 1994
 FECHA DE TERMINACION DEL CREDITO 20 DE JUNIO DE 1997
 TIPO DE RENTA MENSUAL
 CONDICIONES FINANCIERAS C.P.P. + 2.25
 C.P.F. * 1.04

	SALDO	AMORTIZACION	INTERESES	FIJO	TASA
1	3,256,425	53,793	90,556	144,349	33.3700%
2	3,202,632	55,289	89,060	144,349	33.3700%
3	3,147,343	56,827	87,522	144,349	33.3700%
4	3,090,516	58,407	85,942	144,349	33.3700%
5	3,032,109	60,031	84,318	144,349	33.3700%
6	2,972,078	61,700	82,649	144,349	33.3700%
7	2,910,377	63,416	80,933	144,349	33.3700%
8	2,846,961	65,180	79,169	144,349	33.3700%
9	2,781,781	66,992	77,357	144,349	33.3700%
10	2,714,789	68,855	75,494	144,349	33.3700%
11	2,645,934	70,770	73,579	144,349	33.3700%
12	2,575,164	72,738	71,611	144,349	33.3700%
13	2,502,426	74,761	69,588	144,349	33.3700%
14	2,427,665	76,840	67,509	144,349	33.3700%
15	2,350,826	78,976	65,373	144,349	33.3700%
16	2,271,849	81,173	63,176	144,349	33.3700%
17	2,190,676	83,430	60,919	144,349	33.3700%
18	2,107,247	85,750	58,599	144,349	33.3700%
19	2,021,497	88,135	56,214	144,349	33.3700%
20	1,933,362	90,585	53,764	144,349	33.3700%
21	1,842,777	93,104	51,245	144,349	33.3700%
22	1,749,672	95,694	48,655	144,349	33.3700%
23	1,653,979	98,358	45,994	144,349	33.3700%
24	1,555,624	101,090	43,259	144,349	33.3700%
25	1,454,534	103,901	40,448	144,349	33.3700%
26	1,350,633	106,790	37,559	144,349	33.3700%
27	1,243,843	109,760	34,589	144,349	33.3700%
28	1,134,084	112,812	31,537	144,349	33.3700%
29	1,021,272	115,949	28,400	144,349	33.3700%
30	905,322	119,173	25,176	144,349	33.3700%
31	786,149	122,488	21,861	144,349	33.3700%
32	663,661	125,894	18,455	144,349	33.3700%
33	537,758	129,395	14,954	144,349	33.3700%
34	408,373	131,990	11,450	144,349	33.3700%
35	275,586	134,681	7,946	144,349	33.3700%
36	138,589	137,469	4,441	144,349	33.3700%

1994

1995

~~RA-1~~

OK Contrato
 ✓ Cálculo Aritméticos correctos (Saldo + Amortización)

AA-1
 1-1

SANCOMER S.A.

TABLA DE AMORTIZACION DEL CONTRATO No. 165
 CELEBRADO EL DIA 16 DE AGOSTO DE 1993
 CON ARRENDADORA CERCE S.A.
 FECHA DE DISPOSICION DEL CREDITO 16 DE AGOSTO DE 1993
 FECHA DE TERMINACION DEL CREDITO 16 DE AGOSTO DE 1996
 TIPO DE RENTA MENSUAL
 CONDICIONES FINANCIERAS C.P.P. + 2.25 *W*
 C.P.P. * 1.04 *W*

	SALDO	AMORTIZACION	INTERESES	FIJO	TASA
1	3,302,837	52,503	91,846	144,349	33.3700%
2	3,250,334	53,963	90,386	144,349	33.3700%
3	3,196,371	55,463	88,886	144,349	33.3700%
4	3,140,908	57,006	87,343	144,349	33.3700%
5	3,083,902	58,591	85,758	144,349	33.3700%
6	3,025,312	60,220	84,129	144,349	33.3700%
7	2,965,091	61,895	82,454	144,349	33.3700%
8	2,903,197	63,616	80,733	144,349	33.3700%
9	2,839,581	65,385	78,964	144,349	33.3700%
10	2,774,196	67,203	77,146	144,349	33.3700%
11	2,706,993	69,072	75,277	144,349	33.3700%
12	2,637,921	70,993	73,356	144,349	33.3700%
13	2,566,928	72,967	71,382	144,349	33.3700%
14	2,493,961	74,996	69,353	144,349	33.3700%
15	2,418,965	77,082	67,267	144,349	33.3700%
16	2,341,883	79,225	65,124	144,349	33.3700%
17	2,262,658	81,428	62,921	144,349	33.3700%
18	2,181,230	83,693	60,656	144,349	33.3700%
19	2,097,537	86,020	58,329	144,349	33.3700%
20	2,011,517	88,412	55,937	144,349	33.3700%
21	1,923,105	90,871	53,478	144,349	33.3700%
22	1,832,234	93,398	50,951	144,349	33.3700%
23	1,738,837	95,995	48,354	144,349	33.3700%
24	1,642,842	98,664	45,685	144,349	33.3700%
25	1,544,177	101,408	42,941	144,349	33.3700%
26	1,442,769	104,228	40,121	144,349	33.3700%
27	1,338,541	107,126	37,223	144,349	33.3700%
28	1,231,415	110,102	34,244	144,349	33.3700%
29	1,121,310	113,167	31,182	144,349	33.3700%
30	1,008,142	116,314	28,033	144,349	33.3700%
31	891,828	119,544	24,800	144,349	33.3700%
32	772,279	122,853	21,476	144,349	33.3700%
33	649,406	126,290	18,059	144,349	33.3700%
34	523,116	129,802	14,547	144,349	33.3700%
35	393,314	133,412	10,937	144,349	33.3700%
36	259,902	137,103	7,227	144,349	33.3700%
	3,302,837	2,016,308			

W de vs Contrato
 W Calculos Aritméticos Contratos (Saldo ↔ Amortización)
 © Saldo Auditoría Anterior.

AA-1
1-2

BANCO NACIONAL DE MEXICO S.N.C.

TABLA DE AMORTIZACION DEL CONTRATO No. 155
 CELEBRADO EL DIA 16 DE JUNIO DE 1995
 CON ARRENDADORA CERCE S.A.
 FECHA DE DISPOSICION DEL CREDITO 20 DE JUNIO DE 1995
 FECHA DE TERMINACION DEL CREDITO 20 DE JUNIO DE 1998
 TIPO DE RENTA MENSUAL
 CONDICIONES FINANCIERAS C.P.F. + 2.05 *W*
 C.P.F. * 1.04 *W*

	SALDO	AMORTIZACION	INTERESES	FIJO	TASA
1	4,567,856 <i>W</i>	75,415	127,024	202,440	33.3700%
2	4,492,440 <i>W</i>	77,513	124,727	202,440	33.3700%
3	4,414,928 <i>W</i>	79,668	122,772	202,440	33.3700%
4	4,335,260 <i>W</i>	81,884	120,556	202,440	33.3700%
5	4,253,376 <i>W</i>	84,161	118,279	202,440	33.3700%
6	4,169,215 <i>W</i>	86,501	115,739	202,440	33.3700%
7	4,082,714	88,907	113,533	202,440	33.3700%
8	3,993,908	91,379	111,061	202,440	33.3700%
9	3,902,429	93,920	108,520	202,440	33.3700%
10	3,808,509	96,532	105,908	202,440	33.3700%
11	3,711,977	99,216	103,224	202,440	33.3700%
12	3,612,761	101,978	100,465	202,440	33.3700%
13	3,510,786	104,811	97,629	202,440	33.3700%
14	3,405,975	107,726	94,724	202,440	33.3700%
15	3,298,249	110,721	91,749	202,440	33.3700%
16	3,187,528	113,800	88,690	202,440	33.3700%
17	3,073,726	116,965	85,475	202,440	33.3700%
18	2,956,763	120,217	82,123	202,440	33.3700%
19	2,836,546	123,560	78,580	202,440	33.3700%
20	2,712,986	126,990	75,044	202,440	33.3700%
21	2,585,989	130,520	71,491	202,440	33.3700%
22	2,455,461	134,158	68,022	202,440	33.3700%
23	2,321,303	137,898	64,632	202,440	33.3700%
24	2,183,415	141,741	61,317	202,440	33.3700%
25	2,041,692	145,689	58,078	202,440	33.3700%
26	1,896,028	149,740	54,922	202,440	33.3700%
27	1,746,414	153,895	48,857	202,440	33.3700%
28	1,592,836	158,167	44,883	202,440	33.3700%
29	1,434,279	162,558	39,990	202,440	33.3700%
30	1,271,724	167,070	34,179	202,440	33.3700%
31	1,104,265	171,805	28,450	202,440	33.3700%
32	931,902	176,665	22,803	202,440	33.3700%
33	754,535	181,650	17,238	202,440	33.3700%
34	572,164	186,861	11,755	202,440	33.3700%
35	384,789	192,298	6,354	202,440	33.3700%
36	192,410	197,961	1,035	202,440	33.3700%
37	94,025	203,840	0	202,440	33.3700%
38	0	209,935	0	202,440	33.3700%

W de Contrato a Pagar
W Cálculos Matemáticos Correctos (Saldo vs Amortización)

AA-1
 2-1 (1/5) 133

BANCO NACIONAL DE MEXICO S.N.C.

PAGARE

VENCE : 20 de junio de 1997

BUENO POR : \$ 4, 567, 856.00

Por este PAGARE Arrendadora Cerca S.A., se obliga incondicionalmente y sin protesto, a pagar a la orden del Banco Nacional de Mexico S.N.C., en sus oficinas ubicadas en Calle Tecoyotitla No. 100 Col. Florida, Mexico, D.F., la cantidad de \$ 4, 567, 856.00 (CUATRO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS.), mediante 36 exhibiciones mensuales crecientes y sucesivas de capital, de acuerdo a tabla de amortización anexa a este PAGARE, venciendo la primera precisamente el día 20 de Julio de 1995.

La falta del pago oportuno de una sola de estas exhibiciones dara derecho al Banco para exigir a la vista el pago de la totalidad del importe de este PAGARA o del saldo deudor a la fecha de la mora, de conformidad con los artículos 170 y 174 primer párrafo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Este PAGARE devengará intereses normales sobre saldos insolutos a la tasa que resulte de aplicar la fórmula (TR o C.F.P. -la mayor) + 2.25 o (TR o C.F.P. -la mayor) x 1.04, la que resulte mayor, revisable mensualmente, entendiéndose por TR, la tasa correspondiente a la colocación de los valores que el Banco emita en el mercado. El sistema de calculo se la tasa de interés podrá ser modificado por el Banco a fin de ajustarlo a las condiciones que prevalezcan en los mercados financieros, de acuerdo a los lineamientos generales que fije en lo futuro la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Los intereses serán pagaderos mensualmente a partir del 20 de Julio.

Al
En caso de mora por falta de pago oportuno de cualquiera de los pagos mensuales además del interés normal que se seguirá causando en época de mora, la Arrendadora deberá cubrir al Banco intereses moratorios del 1.5 veces la tasa del C.F.P. revisable mensualmente, utilizando el C.F.P. vigente en la fecha en que la Arrendadora debiera haber cubierto su obligación. Los intereses moratorios se calculan sobre el adeudo vencido, por cada mes transcurrido o fracción del correspondiente desde la fecha de vencimiento del plazo pactado hasta el liquidación total.

Este PAGARE se emite en los términos del Contrato de Arrendamiento de Crédito de fecha 20 de Julio de 1995. El periodo consignado en el presente PAGARE, es idéntico al del contrato y el Banco le cede el goce y uso de los bienes.

Hecho en México, D.F., a los 20 días del mes de Julio de 1995.

El suscrito, Director General
del Banco Nacional de México S.N.C.

[Signature]

NA-1
2-1 (2/5) 134

CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO que celebran por una parte y como Acreditante, el BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.N.C., que en adelante será designado como el "EL BANCO" representado en este acto por su Director Adjunto de Finanzas y representante legal al Lic Raúl Marquez Juárez, y por la otra parte como Acreditada, ARRENDADORA CERCE S.A., representada en este acto por su Director General y apoderado Lic. Carlos Chavero Lopez, que en adelante será designada como "LA ARRENDADORA".

Las partes se obligan conforme a las declaraciones y cláusulas siguientes DECLARACIONES:

DECLARA EL BANCO POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE:

I Que es una Sociedad Nacional de Crédito debidamente constituida, que opera como Banco conforme a las disposiciones de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y otros ordenamiento legales.

II Que dentro de sus finalidades está el otorgamiento de créditos para financiar todo tipo de actividades.

DECLARA LA ARRENDADORA POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE.

III Que es una Sociedad Anónima debidamente constituida, conforme a las Leyes Mexicana cuyos datos constitutivos son debidamente conocidos por el Banco.

IV Que su representada tiene dentro de su objeto social el de celebrar contratos de arrendamiento financiero, adquirir bienes para darlos en arrendamiento financiero, obtener préstamos y créditos de Instituciones de Crédito y de Seguros del país o de entidades financieras del exterior, destinados a la realización de sus operaciones, así como de los proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto del arrendamiento financiero.

V Que ha solicitado al Banco la apertura de un crédito por la cantidad \$ 4, 567, 356.00. (CUATRO MILLONES, QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL, OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.).

VI Que debidamente enterada del otorgamiento de crédito solicitado, está conforme en obligarse como acreditada en dicha operación de crédito en los terminos que más adelante se pactan.

Acuerdo a lo anterior las partes otorgan las siguientes CLÁUSULAS :

PRIMERA.- MENTO El Banco Nacional de México S.N.C. otorga un crédito por la cantidad \$ 4, 567, 356.00. (CUATRO MILLONES, QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL, OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.) en la suma antes mencionada no están incluidos los intereses que más adelante se pactan.

AA-1

2-1(3/5)

SEGUNDA.- DESTINO. Los recursos de este crédito, serán designados por la Arrendadora para Distribuidora Metálica S.A. para la compra de tractocamiones y material.

TERCERA.- INTERESES. La Arrendadora se obliga a pagar mensualmente al Banco un interés normal sobre los saldos insolutos del crédito contratado, que se calculará a la tasa que resulte de aplicar la siguiente fórmula C.P.P. + 2.25 puntos porcentuales revisable mensualmente.

Para los efectos de esta cláusula se entenderá por

C.P.P.- El Costo Porcentual Promedio de captación de las Instituciones de Crédito que, de acuerdo a la resolución del Banco de México del 16 de Octubre de 1981, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 20 del mismo mes y año, publica mensualmente el propio Banco de México en el señalado Diario Oficial, que sea vigente en la semana anterior a aquella en la que se ubique precisamente un mes anterior el día en que venza la obligación de pago.

Dichos intereses serán calculados sobre la base de días naturales con divisor fijo de 360 días.

Por falta de pago oportuno de cualquiera de los pagos mensuales, además del interés normal que se seguirá causando en época de mora, la Arrendadora deberá cubrir al Banco, intereses de 0.5 veces de la tasa de crédito, revisable mensualmente, utilizando la tasa de crédito vigente en la fecha en que la Arrendadora debiera haber cubierto su obligación de pago.

Ambas partes manifiestan conocer el significado y alcance del sistema del cálculo de intereses que en esta cláusula se establece, así como de las fórmulas que al efecto se han señalado, reconociendo expresamente que las mismas son acordes a las condiciones que prevalecen en los mercados financieros mexicanos.

CUARTA.- PAGARES. La obligación de pago de capital e interés de este crédito otorgado quedará representada mediante un pagaré que suscribe la Arrendadora a la firma de este contrato, representativo del importe que se señala en la cláusula primera de este instrumento. En la inteligencia de que las acciones derivadas de ese título de crédito subsistirá en forma independiente a las de este contrato, ya que el Banco los recibe en garantía y salvo buen cobro.

QUINTA.- AMORTIZACIÓN. La Arrendadora se obliga a pagar al Banco el importe de este crédito mediante exhibiciones mensuales crecientes y sucesivas de capital, conforme al calendario de amortización que la Arrendadora se obliga entregar al Banco de acuerdo al plan de amortización de 5 años a partir de la disposición del crédito.

AA-1

2-1 (1985)

SEXTA.- APLICACION DE LOS PAGOS. los pagos que realiza la arrendadora se aplicaran conforme al siguiente orden :

- a) Todos los gastos en que haya incurrido el Banco para la recuperacion del credito.
- b) Los interes moratorios.
- c) Los intereses normales en epoca de mora.
- d) Los intereses normales vencidos.
- e) Capital vencido, partiendo de la amortizacion mas antigua a la mas reciente.
- f) Si hay remanente el saldo se abonara el capital vigente, cubriendo en orden decreciente a partir de la ultima amortizacion.

SEPTIMA.- FUENTE DE PAGO. Como fuente de pago de la obligacion contraida conforme a este contrato, la Arrendadora aplicara para la amortizacion del credito, el producto de las ventas que tenga por concepto de recuperaciones de los contratos de arrendamiento financiero.

OCTAVA.- GASTOS E IMPUESTOS. Los impuestos, derechos, honorarios y demas gastos que se deriven de este contrato seran pagados por la Arrendadora.

NOVENA.- JURISDICCION. Seran competentes los Tribunales de la Ciudad de Mexico, Distrito Federal, para conocer de cualquier controversia sobre la interpretacion y cumplimiento de este contrato y, en su caso, para ejecucion de la sentencia que al respecto se dicte, con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles por razon de domicilio presente o futuro.

DECIMA.- DOMICILIO CONVENCIONAL. Las partes señalan como domicilio convencional para todos los efectos derivados de este contrato el siguiente :

EL BANCO : Calle Tecuotitlan No. 100 Col. Florida Mexico D.F.
LA ARRENDADORA : Lamartine No. 238, 7o. piso Col. Chapultepec, Morales Mexico D.F.

PERSONALIDAD .- EL Banco y la Arrendadora se revelan mutuamente de su editor su personalidad, para suscribir este documento por haberla elaborado en un momento.

LEIDOS una fue por sus obligantes el presente contrato de acuerdo a lo que se contiene y debidamente enterados de su contenido y a donde se verifico la firma de conformidad en la Ciudad de Mexico, Distrito Federal, a las 12:00 horas del día.

BANCO NACIONAL DE CREDITO S.N.C.

DIRECCION DE FINANZAS

DIRECCION DE CREDITO

DR. RAFAEL MARQUEZ

DR. RAFAEL MARQUEZ

AA-1
2-1 (3/5) 137

Fecha Fin 24 Mayo 1996
 Fecha Tom. 26 Mayo 1996

B.A.M.
 M.E.T.

Centro Sumaria de Cuentas x Pagos.

Indice	Nombre de la cuenta	Saldo al 31-Dic-95	Saldo al 31-Dic-94	Ajustes	Reclasificaciones	Saldo Ajustado
		D	H	D	H	D
2311	Acreedores Diversos	36,154		2,622		36,154
2331	Acreedores x Ad. de bienes.	17,277		22,745		17,177
1	Carga financ. derivada de cont.	8,214,150		6,094,990		8,214,150
2603	Rentos Cobrados x Anticip.	27,156		36,170		37,156
		<u>8,294,637</u>		<u>6,170,732</u>		<u>8,294,637</u>

A Sumas Verificadas

De: Balanza de Comprobacion

Arrendadora Cerco SA
Aud. al 31-Dic-95

BAN
REIT.

Cédula Análisis

Carga Financiera devengada de Contratos de A.F.

Índice	Contraos.	Saldo al 31 Dic-95	Ajustes	Saldo Ajustado
1	Transporte Terrestre del Pacífico	1855,202		
2	Dis. t. Metálica S.A.	3,746,978		
	Constructora Morales C. S.A.	902,551		
	Autotransportes Paredes S.A.	680,258		
3	La casa ganadera de Méjico	<u>1,029,101</u>		
		BB → 8,214,150		✓

Nota: No se tiene soporte del registro de la Carga Financiera devengada de Contratos de A. Financiero.

✓ Somos Verificados.

De: Auxilios de la empresa.

BB-1

A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTA DE
ARRENDADORA CERCE, S.A. DE C.V

He examinado los estados de la situación financiera de la Arrendadora Cerce, S.A. , al 31 de diciembre de 1995, y 1994, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contables y de cambios en la situación financiera, que les son relativos, por los años que terminaron en estas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Mi responsabilidad consiste expresar una opinión sobre los mismos con base en mi auditoría.

Mis exámenes fueron realizados de acuerdo con las norma de auditoría generalmente aceptadas, la cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con las norma de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. La auditoría consiste en el examen, con base a pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros así mismo, incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, de las estimaciones significativas efectuadas por la administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Considero que mis exámenes proporcionan una base razonable para sustenta una opinión.

Según se aplica en la Nota 1, a los estados financieros, existe una variación en la carga financiera por devengar no cuantificable al 31 de diciembre de 1995 y 1994 ya que no tiene soporte de estas operaciones.

En mi opinión, excepto por la carga financiera por devengar que no es real, como se describe en el párrafo anterior, los estados financieros antes mencionados presentar razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la ARRENDADORA CERCE, S.A., al 31 de diciembre de 1995 y 1994 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contables y los cambios en la situación financiera, por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

C.P. ENRIQUE HERNANDEZ SOSA

CED.PROF. NO. 21589632

MEXICO,D.F.

ABRIL 20,1996

CONCLUSIONES

- 1.- Las Arrendadoras Financieras surgieron como una fuente auxiliar de crédito, las cuales son necesarias para la obtención adicional de recursos.
- 2.- Las Arrendadoras Financieras deben tener una estructura perfectamente determinada para su correcto funcionamiento y eficiencia.
- 3.- La Auditoria financiera, es una revisión analítica de cuentas y comprobantes, así como la evaluación del control interno; y así tener la evidencia suficiente y competente para dar una opinión del examen practicado.
- 4.- El contador público es el único profesionista autorizado para practicar auditorías financieras y fiscales.
- 5.- El contador público debe de cumplir con las normas y procedimientos generalmente aceptados, además de cumplir con el código de ética de la profesión.

BIBLIOGRAFIA.

1. Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C./ Guías de Auditoría-- Edición 1995 -- México-- Editorial Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., ---280 pág.
2. Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C./ Normas y Procedimientos de Auditoría -- Edición 1995 -- México -- Editorial Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.
3. Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C./ Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados -- Edición 1995 -- México -- Editorial Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.
4. Hernández Sampieri Roberto, Carlos Fernández, / Metodología de la Investigación -- Edición 1993 -- Colombia -- Editorial Mc. Graw Hill --pág. 505.
5. C.P. Miguel Angel Luis Haime Levy,/ El Arrendamiento Financiero y sus Recursos fiscales y Financieras. -- Edición 1990 -- México -- Ediciones Fiscales ISEF, - pág. 1991
6. C.P. Victor Manuel Mendivil E./ Elementos de Auditoría. -- Edición 1995 -- México --Editorial ECASA. pág. 199
7. Ley General de Organizaciones auxiliares de Crédito.- /Edición 1995 -- México -- Editorial DOFISCAL EDITORES.
8. Ley de Impuestos sobre la Renta.-/ Edición 1995 -- México -- Editorial DOFISCAL EDITORES.
9. Código Fiscal de la Federación ./ Edición 1995 -- México -- Editorial DOFISCAL EDITORES.
10. Asociación Mexicana de arrendadoras Financieras.-/ Oficios y Circulares de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
11. L.C. Juan Cortés Gutiérrez.-/ Apuntes y Comentarios de Fuentes de Financiamiento y Auditoría