

2
2ej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION

SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO:
RELACION CON EL FONDO DE OPERACION Y
FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA
(FOVI).

S E M I N A R I O
DE INVESTIGACION CONTABLE

PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN CONTADURIA
P R E S E N T A N :
CLAUDIA ELIZABETH ABREU GUEVARA
LAURA HELENA ALFARO DEL CASTILLO

ASESOR DEL SEMINARIO: C.P. FRANCISCO JESUS RIVERO ENCISO



MEXICO, D. F.

1999

TESIS CON
FALLA DE CRIGEN

275198



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A la Universidad Nacional Autónoma de México

A la Facultad de Contaduría y Administración

Al Profesor C.P. Francisco Jesús Rivero Enciso

Con cariño

No tengo palabras para agradecer tanto amor,
ternura y a la vez como decir que eres la persona
que más admiro y a la que más amo: eres todo para mí, mamá.

A mis hermanos: Luis, Rafael, Ricardo,
María Luisa, Carlos, Silvia, Alfonso,
por el amor que les tengo y por el orgullo
que siento de ser su hermana.

A Edwina quien por sus consejos, apoyo
y cariño es una hermana para mí.

A la C.P. Zitlali Avellaneda Ábrego,
Al C. P. Arturo Rodríguez López,
Al L. A. Andrés Moreno Ocaña,
con gratitud y cariño.

A mis amigos.

Claudia.

A mis padres con amor y profunda admiración.

A mis hermanos Aurora y Alfonso, por su amor y gran apoyo.

A Dari, por la alegría que le da a mi vida.

In memoriam de mi abuelo, Salvador del Castillo.

A Mamá Mari, por su inagotable amor.

A Eduardo con amor.

A familiares y amigos.

Laura.

Un especial agradecimiento por su invaluable apoyo y confianza

Al C.P. Hugo César Villanueva Cantón.

Al C.P. Arturo Rodríguez López.

Claudia y Laura.

SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO: RELACION CON EL FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI).

INDICE

INTRODUCCION.....	1
CAPITULO I. LOS NONBANK BANKS	
1.1 Antecedentes.....	3
1.2 Bank Holding Company (Ley de las Compañías Controladoras de Bancos).....	6
1.3 Tipos de Nonbank banks.....	7
CAPITULO II. LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO (SOFOLES)	
2.1 Antecedentes.....	9
2.2 Origen de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.....	14
2.3 Disposiciones en el Tratado de Libre Comercio sobre las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.....	16
2.4 Clasificación de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.....	18
2.5 Reglas Generales a que deberán sujetarse las sociedades a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito.....	21
2.6 Organismos del Sistema Financiero Mexicano que regulan a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.....	31
2.6.1 Secretaría de Hacienda y Crédito Público.....	33
2.6.2 Comisión Nacional Bancaria y de Valores.....	35
2.6.2.1 Criterios de Contabilidad para Sociedades Financieras de Objeto Limitado.....	37
2.6.2.2 Bases para la formulación, publicación y textos que anotarán al calce de los estados financieros mensuales y anuales.....	45
CAPITULO III. FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI)	
3.1 Antecedentes.....	48
3.2 Características de la operación del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda	49
3.2.1 Valores Sustitutos.....	50
3.2.2 Programa Especial de Vivienda.....	53
3.3 Regulación específica para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado	
3.3.1 Requisitos.....	54
3.3.2 Operación.....	56
3.3.3 Diversificación de cartera.....	57
3.3.4 Requisitos de originación y servicio.....	58
3.3.5 Apalancamiento.....	58

3.3.6 Créditos relacionados.....	59
3.3.7 Calificación de cartera.....	59
3.3.8 Incumplimientos.....	59
3.3.9 Transitorios.....	60
3.4 Documentación que deberán proporcionar al Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda las Sociedades Financieras de Objeto Limitado para obtener su registro.....	60

CAPITULO IV. CASO PRACTICO

4.1 Premisas Generales.....	62
4.2 Catálogo de Cuentas.....	64
4.3 Balanza de Comprobación.....	65
4.4 Libro Diario.....	66
4.5 Libro Mayor.....	89
4.6 Estados Financieros.....	96

ANEXOS

Contrato.....	98
---------------	----

CONCLUSIONES

.....	101
-------	-----

BIBLIOGRAFIA

.....	105
-------	-----

INTRODUCCION

El problema de la vivienda tiene, en términos generales, los mismos orígenes y consecuencias en la mayoría de los países latinoamericanos; pero cada uno de ellos presenta características especiales, como resultado de sus propias condiciones sociales, políticas y económicas.

Vivimos en una ciudad en la que el problema de la vivienda se acrecienta día con día. Según las últimas estadísticas del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) señala que de las 19 millones 412 mil 123 viviendas habitadas a nivel nacional casi 10 por ciento se ubican en el Distrito Federal.

Lo anterior resulta realmente alarmante ya que considerando éstos datos una gran parte de la población carece de una vivienda digna, es por eso que consideramos importante saber si las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL), particularmente en el ramo hipotecario, son una alternativa de solución al problema habitacional en la Ciudad de México, ante lo cual nos hacemos este cuestionamiento ¿las Sociedades Financieras de Objeto Limitado serán una buena alternativa para solucionar en parte la necesidad de vivienda en el Distrito Federal?.

Para esta problemática planteada hemos establecido la siguiente hipótesis: las Sociedades Financieras de Objeto Limitado son una alternativa para la solución de la necesidad de vivienda de interés social en la Ciudad de México.

El surgimiento de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL), es el resultado de la reforma del sector financiero nacional en cuanto a la eliminación de la restricción absoluta a la inversión del capital extranjero en las instituciones, conforme con los principios de gradualidad previstos en el TLC, la reprivatización de la banca y la ampliación del número de instituciones financieras, así como la creación de nuevas figuras de agrupación e intermediación financiera.

Además, de una manera descriptiva pretendemos informar qué son las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL), cómo surgen en nuestro país, así como la forma en que operan.

En el primer capítulo exponemos qué son los *Non Bank banks* (bancos no bancos) instituciones creadas por empresas norteamericanas y que a raíz del TLC, se adopta este modelo en nuestro país.

En el segundo capítulo analizaremos los antecedentes en México de estas sociedades, así como los aspectos que inciden en la creación y legislación de las mismas. Su relación con los organismos que las regulan, y los tipos de SOFOL que actualmente existen.

En el tercer capítulo hablaremos de cómo el Gobierno Federal inicia un programa estructurado y permanente que representa uno de los esfuerzos más importantes en materia de habitación, el Programa Financiero de Vivienda: Fondo de Operación y

Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) y cómo las Sociedades Financieras de Objeto Limitado operan mediante este fideicomiso.

En el cuarto y último capítulo realizaremos un caso práctico de cómo se da este tipo de crédito, contablemente como operan, así como la presentación de Estados Financieros.

Esperamos que a través de la realización de ésta Tesis, podamos contribuir dando una mayor difusión a éstos nuevos intermediarios financieros.

CAPITULO I

LOS NONBANK BANKS

I. 1 ANTECEDENTES

En el año de 1983, surge un tema de gran interés para el mercado financiero de Estados Unidos de América, los "Nonbank banks" (Bancos No Bancos). Algunas corporaciones dentro y fuera del rubro bancario compran bancos para convertirlos en *Nonbank banks*; o forman nuevas instituciones con las características de los mismos. Las agencias gubernamentales encargadas de regular el ramo, asombradas por su rápida difusión no parecían encontrar una política común para hacerles frente. Agencias como el Sistema de Reserva Federal (Federal Reserve System "FED"¹) argumentaron en contra de su aprobación y regulación.

No obstante, los expertos coincidían en que el fenómeno de los *Nonbank banks* era el nacimiento de una institución mixta que por un lado permitía conjuntar características comerciales y bancarias, y por otro, evitaba restricciones contenidas en regulaciones estatales. Tales características no habían sido posibles de combinar desde la década de los veinte bajo la figura del "consumer bank", (banco federal o estatal enfocado únicamente a realizar préstamos al consumo).

Algunas de las ventajas inmediatas que ofrecieron los *Nonbank banks* fueron:

Las compañías controladoras no bancarias, históricamente relegadas de los servicios bancarios, cuando surgen los *Nonbank banks* retoman actividades y servicios típicos bancarios a través de sus subsidiarias teniendo como objetivo el otorgar a sus clientes una gama completa de servicios financieros, incluyendo servicios semibancarios que hasta ese momento solo instituciones facultadas a recibir depósitos podían realizarlos.

Las compañías controladoras de bancos utilizaron a los *Nonbank banks* con el objetivo de evitar las restricciones a la banca interestatal contenidas en la "Reforma Douglas" (Douglas Amendment) a la Ley de las Compañías Controladoras de Bancos (Bank Holding Company Act, el "BHCA").²

El Bank Holding Company Act (BHCA) establece limitaciones estrictas respecto a los productos y áreas geográficas a las que deben someterse las compañías controladoras de bancos, esta Ley define a los bancos como "una institución que al mismo tiempo (i) recibe depósitos que el depositario tiene el derecho de retirar a la vista y (ii) realiza el negocio de otorgar préstamos comerciales".³ Dicha Ley sirvió para prevenir a las compañías controladoras de bancos a concentrar sus recursos económicos en pocos estados y para reforzar la división entre los intereses del comercio y la banca.

¹ Federal Reserve System. El Congreso estableció el Sistema de la Reserva Federal (FED) cuando aprobó la Ley de la Reserva Federal (Federal Reserve Act) en 1913, mismo que fue creado para promover la estabilidad en la rama bancaria y para servir como el único proveedor de divisas en EUA. Dichas divisas se conocen como notas de la Reserva Federal (Federal Reserve Notes), comúnmente llamados dólares.

² BHCA. (1956) Ley creada para evitar que las compañías controladoras de bancos adquirieran bancos en otros estados sin el consentimiento del gobierno de los mismos.

³ Estados Unidos de América. Bank Holding Company Act. 1956.

No obstante, acontecimientos como la desregulación y la diversificación de los servicios financieros, habían logrado romper con las barreras legislativas que prevenían la unión de la banca y el comercio, y con las limitaciones a la banca interestatal.

Algunas corporaciones basándose en la definición otorgada por el BHCA empezaron a ver a la banca comercial y a la banca de inversión como dos negocios diferentes: la primera como proveedora de créditos para el otorgamiento de préstamos y la segunda como creadora de ahorro para crear mercados. Fue así como se observó que cuando una institución voluntariamente decidía no realizar una de las dos actividades anteriormente mencionadas, dejaba de encontrarse dentro de la definición de banco del BHCA y por lo tanto de su regulación y restricciones geográficas.

Tomando en cuenta que las leyes federales de banca requieren que las instituciones financieras que reciben depósitos sean autorizadas como bancos, los *Nonbank banks* que pretendían operar bajo dichas leyes tenían que obtener un "Permiso para Constituir un Banco Nacional" (National Bank Charter).

No obstante lo anterior, contaban con la ventaja de que los requisitos estatutarios para establecer un *Nonbank bank* eran diferentes para una compañía controladora de bancos que para una compañía controladora no bancaria.⁴

Las compañías controladoras bancarias al estar reguladas por el BHCA, se incluían dentro de la jurisdicción del FED. El BHCA las definía como "cualquier compañía que tiene control sobre cualquier banco o sobre cualquier compañía que sea o se convierta en una compañía controladora de bancos".⁵ Por lo tanto las compañías no bancarias podían adquirir *Nonbank banks* sin requerir la aprobación del FED, dado que la adquisición de un *Nonbank bank* no las incluía dentro de la definición de controladora bancaria del BHCA, y por lo tanto tampoco dentro del ámbito de regulación del FED.

Sin embargo aún evitando la regulación del FED, era necesario que contaran con la aprobación de alguna autoridad federal. Fue así que buscaron la aprobación de la Oficina del Contralor de la Moneda (Office of the Controller of the Currency "OCC").

La Ley de Banca Nacional (National Bank Act "NBA"⁶) autoriza a la OCC a otorgar

⁴ Supervisión de las entidades. Oficina del Contralor de la Moneda (Office of the Controller of the Currency "OCC"). Supervisa, examina y otorga autorizaciones para construir Bancos Nacionales.

Comisiones Estatales de Banca. Otorgan permiso para constituir Bancos Estatales

FED. Supervisa y examina bancos que sean parte del FED.

Corporación de Seguros Sobre Depósitos Federales (Federal Deposit Insurance Corporation "FDIC"). Supervisa y examina a los bancos estatales miembros del FDIC que no son miembros del FED.

⁵ op. cit. Estados Unidos de América, Bank Holding Company Act. 1956

⁶ National Bank Act. - Creado en 1863 para eliminar los problemas que presentaba la no uniformidad en las notas bancarias (bank notes), la inestabilidad del sistema se presentaba al tener una nota bancaria por cada banco estatal, siendo de esta manera muy fáciles de falsificar. El fin de la ley era eliminar los Bancos Estatales imponiendo impuestos muy altos a las notas que estos utilizaban. Mientras tanto, se crearon los Bancos Nacionales (National Banks) regulados por la OCC, los cuales utilizaban notas bancarias del gobierno federal con intereses bajos.

Para contrarrestar estas medidas, los bancos estatales crearon los depósitos a la vista (demand deposits), los cuales son los antecedentes de los cheques actuales.

Finalmente, la medida resultó contraproducente ya que los depósitos a la vista fueron tan exitosos que eventualmente fueron retomados por los Bancos Nacionales.

Así es como surgió el sistema dualista de EUA. Bancos Nacionales autorizados y regulados por la OCC y Bancos Estatales autorizados y regulados por las Comisiones Estatales de Banca

Permisos de Banco Nacional sólo a aquellas instituciones que hayan cumplido con las leyes federales de banca, de esta manera, la OCC está obligado a definir a los bancos como lo dicta el BHCA. Si una controladora no bancaria quería establecer un *Nonbank bank*, la OCC decidía si el *Nonbank bank* sería considerado como banco para los propósitos del BHCA. En cambio, si la solicitante era una controladora bancaria, la OCC simplemente condicionaba su decisión a la aprobación del FED.

La OCC había interpretado hasta 1986, que el NBA lo autorizaba para aprobar el establecimiento de los *Nonbank banks* basándose en que éstos no estaban incluidos dentro de la definición de banco del BHCA. Al oponerse el FED a la interpretación de la OCC, ésta se vio en la necesidad de solicitar una moratoria para continuar aprobando solicitudes con el fin de que el Congreso decidiera sobre el asunto. Esta decisión llegó hasta finales de 1987 con la inclusión de los *Nonbank banks* dentro del BHCA.

El crecimiento de los *Nonbank banks* se dio de una manera rápida debido a que podían operar nacionalmente, evitando las regulaciones interestatales que a su vez restringían a los bancos y a las compañías controladoras de bancos.

Los bancos buscaron soluciones alternas para expandirse interestatalmente. Durante los ochentas, algunos estados emitirían legislaciones para permitir algún tipo de banca interestatal, presentándose cuatro tipos distintos de legislación:

- a) Regional recíproca.- Convenios entre dos o más estados para permitir la banca interestatal.
- b) Nacional recíproca.- Convenios estatales con el fin de autorizar el establecimiento de bancos de otros estados que al mismo tiempo permitieran la banca nacional.
- c) Nacional pura.- Permitir la banca nacional.
- d) Convenios de Cumplimiento Escalonado.- Leyes que en su contenido se incluían distintos supuestos a cumplirse respecto a capital, plazos y reciprocidad para autorizar la banca interestatal.

Lo que tenían en común estas legislaciones era que operaban a través de las restricciones contenidas en la Reforma Douglas (Douglas Amendment), autorizaban a los bancos a negociar, comprar o abrir sucursales en estados distintos al estado en donde el banco tenía el principal lugar de su negocio y sólo diferían en el grado en que permitían la banca interestatal.

Estos convenios representaban la mejor opción para evitar la expansión de los *Nonbank banks*, ya que se hacía innecesaria la adquisición o formación de dichas instituciones por parte de los bancos y las controladoras bancarias para expandirse interestatalmente.

En conclusión, los *Nonbank banks* surgieron con muchas de las características de un banco, podían realizar todas las actividades de acuerdo a la definición de banco del BHCA, excepto aquellas que hubieran elegido voluntariamente no efectuar. logran asegurar sus depósitos como un banco, estaban facultados para constituirse como un banco nacional (National Bank) e inclusive eran capaces de utilizar el sistema de

pagos comerciales, teniendo acceso de esta manera a la transferencia de fondos a través del sistema electrónico de pagos del FED. No obstante, los *Nonbank banks* no eran bancos sino instituciones que nacieron para sustituir algunas deficiencias del sistema financiero de Estados Unidos de América, debido a las condiciones de libre empresa y a la alta competitividad del sistema bancario de ese país.

1.2 BANK HOLDING COMPANY ACT (LEY DE LAS COMPAÑÍAS CONTROLADORAS DE BANCOS)

El Congreso de Estados Unidos de América aprueba la Ley del BHCA en 1956, con dos propósitos básicos para la regulación de competencias. En primer lugar se crea para impedir la capacidad de las compañías controladoras de bancos para aumentar su número de sucursales indiscriminadamente, evitando de esta manera la concentración de establecimientos de banca comercial en pocas manos, y en segundo lugar para prevenir la combinación de banca y comercio bajo un solo rubro.⁷

La primera definición dada por el BHCA de banco establece: "Banco es cualquier asociación nacional bancaria o cualquier banco estatal, bancos de ahorro (Savings Bank) o compañía fiduciaria (Trust Company)". Esta definición surge para evitar la concentración de los recursos de la banca comercial. Pero al poco tiempo fue claro que dicha definición incluía a los bancos industriales (Industrial Bank), y como éstos nunca habían representado un problema de concentración de recursos para el sistema financiero, surge un conflicto que culmina con la primera reforma a dicha definición.

Esta reforma a la definición de banco dada por el BHCA fue llevada a cabo en 1956, la cual dice: "Banco es cualquier institución que acepte depósitos que el depositante tenga el derecho de retirar a la vista".

En 1970 nuevamente se reforma la definición de banco del BHCA: "Banco es cualquier institución que al mismo tiempo acepta depósitos que el depositante tenga el derecho de retirar a la vista y que realiza el negocio de otorgar préstamos comerciales"

El Congreso de Estados Unidos de América agregó una cláusula al BHCA por propuesta del Senador Douglas de Illinois ("Reforma Douglas" o Douglas Amendment) la cual prohibía adquisiciones interestatales de bancos por parte de compañías controladoras a menos que éstas fueran autorizadas por el gobierno del estado del lugar del banco adquirido. El argumento de Douglas fue que dicha limitación prevendría indebida concentración y poder financiero.⁸ De esta forma, la ley otorga a los estados el poder para regular el establecimiento de bancos interestatales por medio de leyes locales. Así, si los estados específicamente permitían la banca interestatal, el FED tenía que aprobar cualquier adquisición interestatal en cumplimiento con el BHCA, no obstante la Reforma Douglas.

Con el nacimiento de los *Nonbank banks*, surgieron varias posturas en su contra, argumentando las ventajas que tenían éstos sobre los bancos:

⁷ Cfr. Savage, Joseph, Have Nonbank banks become a nonissue issue? Hastings Law Journal 1987, volumen 38, número 2; pp. 377-411

⁸ op. cit. Estados Unidos de América. Bank Holding Company Act 1956

- a) No obstante que los *Nonbank banks* ofrecían servicios semejantes a los bancos, no se encontraban dentro del marco regulatorio bancario.
- b) La propagación de *Nonbank banks* permitían la adquisición de entidades financieras por parte de compañías que de otra manera estarían prohibidas de obtener o controlar entidades de cualquier tipo del rubro financiero.
- c) La adquisición interestatal de *Nonbank banks* y las compañías que los controlaban dejaban de estar bajo la jurisdicción del FED, al no requerir la aprobación de los estados para el establecimiento de una sucursal o una subsidiaria.
- d) Particularmente para los que se encontraban en la industria de valores, el adquirir *Nonbank banks* les permitía dar un servicio financiero más completo a sus clientes en las ramas de depósito, correduría (brokerage), asesoría financiera, manejo de efectivo y servicios de fideicomiso. Servicios que no les habían sido permitidos prestar a sus clientes.

En resumen, los *Nonbank banks* fueron formados para proveer a sus dueños con nuevas posibilidades de aumentar su mercado de servicios financieros desde la inversión en depósitos hasta el crédito al consumo (consumer credit).

Otorgaban más solidez a las instituciones financieras ya que diversificaban su riesgo; les permitían acercarse a más clientes (mismos que no serían los clientes típicos de los bancos), y permitían otorgar créditos a más industrias y áreas de desarrollo de la economía, permitiendo con ello diversificar aun más los portafolios de los bancos.

Además, aun sin la compra de *Nonbank banks*, las compañías controladoras no bancarias podían adquirir compañías fiduciarias de Ahorro y Préstamo (thrifts) sin las restricciones de diversificación en otras áreas de negocios.

1.3 TIPOS DE NONBANK BANKS

Los *Nonbank banks* se clasifican en dos grandes grupos, los Grandfathered *Nonbank banks* que se caracterizan por poder recibir depósitos del público además de colocar recursos para un fin específico, y los *Nonbank banks* con objeto limitado que no pueden captar recursos vía depósito, lo que limita seriamente sus actividades. En Estados Unidos de América los *Nonbank banks* limitados se dedican a administrar fideicomisos y tarjetas de crédito, en general no financian ningún tipo de bien o servicio, ya que solamente podrían hacerlo con el capital aportado por sus accionistas.⁹

Muchos comerciantes, firmas de negocios, compañías aseguradoras, conglomerados de servicios financieros y compañías industriales han tomado ventaja de los *Nonbank banks* usándolos como excusa para acceder al mundo de los negocios bancarios. Compañías como Sears, Fidelity Management, Dreyfus Prudential, Aetna, J.C. Penney, Parker Pen, Merrill Lynch, Dimension Financial Corp., Ford Motor Company,

⁹ Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado Participación 1995.

General Electric, Household International y Chrysler Corporation, han establecido *Nonbank banks*. Incluso algunas compañías bancarias como Citicorp y Chase Manhattan Corporation han erigido *Nonbank banks* en atractivos suburbios a todo lo largo de Estados Unidos con el fin de burlar la regulación restrictiva contra el sistema bancario interestatal.¹⁰

En el caso específico de Ford Motor Company, esta compañía cuenta con un *Nonbank bank* llamado "Ford Credit" mismo que sólo coloca recursos para la compra de automóviles al contar con personal especializado, éste le diseña al cliente una tabla de amortizaciones que se adapta a sus ingresos, le cobra intereses razonables y todo esto lo hace con menos trámites y documentos de los que el banco le solicitaría, ya que a la banca tradicional le resulta muy costoso contar con personal y servicios especializados en cada producto de consumo que requiera financiamiento, no le interesa la marca del vehículo ni tampoco si la agencia va a otorgar algún descuento o si el cliente puede adquirir equipo adicional o comprar otro automóvil debido a la rapidez con que le autoricen el crédito, el plazo del pago, el monto o la tasa de interés que se le cobre.

Para el banco lo único relevante es colocar el dinero y obtener la mayor utilidad posible a través de la tasa activa que aplique.

GE Capital Services *Nonbank bank* controlado por General Electric empresa nacida en el año de 1986, se ha convertido en una de las organizaciones de servicios financieros más grandes del mundo. Desde el inicio de sus operaciones hasta el cierre de 1995 presenta un crecimiento neto promedio de 20% anual, cuenta con 26 divisiones de negocio y el 30% de sus activos se encuentran fuera de Estados Unidos en países como Alemania, Reino Unido, Polonia, Australia, Hong Kong, India, Argentina y México, entre otros.

GE Capital Services *Nonbank bank* surgió como la posibilidad de mejorar los servicios financieros que requerían los clientes de General Electric, el día de hoy representa la parte más importante de las utilidades de este grupo y da trabajo a más de 35,000 personas alrededor del mundo.¹¹

En conclusión, así es como se presentó la ambivalencia de los *Nonbank banks*: se parecían a los bancos, podían asegurarse igual que los bancos; podían realizar todas las actividades de los bancos salvo aquellas que decidían voluntariamente no realizar, precisamente con el fin de no ser un banco; inclusive podían ser constituidos como bancos nacionales (National Bank), pero para los propósitos del BHCA no eran considerados como tales.

¹⁰ Martin Mayer, *The bankers. The next generation*, Editorial Prentice-Hall. pp. 402-405.

¹¹ GE Capital Services. Presentación al público 1995.

CAPITULO II

LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO

2.1 ANTECEDENTES

Para algunos tratadistas, los servicios principales de las instituciones de crédito - depósitos y préstamos - surgen desde el Siglo VI antes de nuestra era. En el Siglo XVI en Inglaterra, y gracias al enorme incremento del comercio marítimo, surgen los llamados 'bancherii', los cuales se desplazaban a los puertos y de feria en feria. Las primeras instituciones de crédito organizadas ya como bancos nacen en Venecia en el Siglo XIII de nuestra era, y surge también una ley que obliga a los banqueros a otorgar caución y prohibía algunos negocios riesgosos.¹²

En México, inicialmente, había tres tipos de instituciones financieras: bancos de emisión, bancos refaccionarios y bancos hipotecarios. Posteriormente se crean otros bancos: agrícolas, industriales, de depósito y descuento, y de fideicomiso. Como se puede apreciar las instituciones de crédito surgen con una especialización.

Una institución de crédito, en principio, no podía obtener concesión para realizar simultáneamente operaciones de depósito, financieras, hipotecarias y de capitalización; sino que únicamente podía tener como actividad principal, un solo grupo de dichas operaciones y, como adicional, las de ahorro y fiduciarias.

Las reformas de 1975 a la Ley Bancaria, reconociendo esa realidad dieron la pauta para que, en México, se introdujera legalmente el sistema de banca múltiple, esto es, instituciones (una sola persona jurídica), que opere toda la gama de instrumentos de captación del ahorro público, así como en toda la amplitud de plazos y mercados, ofreciendo a su clientela servicios integrados, no sólo en cuestiones crediticias sino también en servicios bancarios conexos.¹³

El 2 de enero de 1975 la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) publica en el Diario Oficial su iniciativa de modificaciones a los artículos 2º y 8º, fracción XIII, de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, para la introducción del sistema multibanca.

Así expuso la Secretaría la razón de ser de esas modificaciones: "Se abre la posibilidad de que surjan instituciones bancarias múltiples mediante la fusión de instituciones pequeñas que, de esa manera, mejoren su situación competitiva frente a los actuales grupos financieros, con el objeto de proporcionar una mejor dispersión de recursos en el sistema; un desarrollo bancario más equilibrado y un freno a las tendencias monopólicas que se observan".¹⁴

¹² Maestría en Derecho Internacional Privado, T L C - Una Introducción, Grupo Editorial Monte Alto, S.A de C.V. Universidad de Sonora, 1994 p 328

Herrejón Silva, Ermilio Las Instituciones de Crédito Enero, 1980 pp 149 a 151

¹³ Acosta Romero Miguel Nuevo Derecho Bancario Editorial Porrúa 1995 pp 422 y 423

¹⁴ Comisión Nacional Bancaria y de Seguros Historia de la Banca Mexicana México, 1986 p 83
Acosta Romero, La Banca Múltiple. México, 1981 pp. 150 y 151

La banca múltiple se caracteriza por ofrecer una amplia gama de productos, principalmente en el tipo de créditos que otorga. De esta manera, un ejecutivo bancario debe conocer a fondo créditos de avío, de capital de trabajo, personales, prendarios, hipotecarios, quirografarios, entre otros, además de las necesidades y formas de generar ingresos de la inmensa gama de clientes a quienes atiende.¹⁵

Un año más tarde - el 18 de marzo de 1976 - se publicó la reforma legal que autorizó el establecimiento y funcionamiento de bancos múltiples. Poco después empezaron a fusionarse instituciones medianas y pequeñas que, al aunar sus recursos, experiencias y esfuerzos, estuvieron en aptitud de ejercer mejor y más ampliamente sus actividades crediticias y bancarias.¹⁶

Posiblemente uno de los cambios más importantes que se han operado en las últimas décadas en el sistema bancario mexicano, es el de la banca múltiple, general o integral.

La introducción de esa figura en la vida bancaria mexicana, vino a revolucionar a las instituciones de crédito al colocarlas en situación de realizar, con una sola concesión, las diferentes operaciones que anteriormente sólo podían ejercitarse en forma independiente y especializada. La banca múltiple constituye una transformación hacia un nuevo y más dinámico concepto de banca y crédito en nuestro país.

En México, la banca múltiple puede ser definida como una sociedad anónima a la que el Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, le ha otorgado autorización (a partir de julio de 1990) para dedicarse al ejercicio habitual y profesional de banca y crédito en los ramos de depósito, ahorro, financiero, hipotecario, fiduciario y servicios conexos.

“Desglosando el concepto, la banca múltiple necesariamente tiene que organizarse como sociedad anónima, contar con concesión (autorización) para operar como institución de banca múltiple y registrarse por la serie de disposiciones que las regulan y que son de aplicación prioritaria frente al régimen del Derecho Mercantil establecido tanto en el Código de Comercio, como en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

La evolución de la banca múltiple en México, fue acelerada y puede afirmarse, que se llevó a cabo en el año de 1975 al año de 1982 y que se transformaron en bancos múltiples la casi totalidad de instituciones del país, incluyendo a las que en esa época, se conocían como Instituciones Nacionales de Crédito y que fueron Sociedades Nacionales de Crédito de Banca de Desarrollo a partir de julio de 1985 y hasta 1992 que se privatizaron”.¹⁷ Algunas ventajas de la banca múltiple:

“La formación del sistema de banca múltiple en nuestro ordenamiento jurídico, significa una acción legislativa de singular importancia para el sistema bancario nacional, que modificó la estructura tradicional de las sociedades crediticias y se piensa que tiene las ventajas siguientes:

¹⁵ Villegas H, Eduardo y Ortega O Rosa Ma. El Sistema Financiero Mexicano Editorial Pac, S.A. de C.V. México, 1990 p 25

¹⁶ Comisión Nacional Bancaria y de Seguros. Historia de la Banca Mexicana México, 1986 pp .83 y 84

¹⁷ Acosta Romero Miguel. Nuevo Derecho Bancario. Editorial Porrúa 1995. pp 424 a 426.

1. Fortalecimiento de la función bancaria: la función social de las instituciones de crédito se ve fortalecida al dotarlas con un nuevo instrumento, que les permite realizar en forma más adecuada su actividad de intermediarios profesionales en el mercado del dinero y del crédito.
2. El principio de competencia sana y equilibrada entre las instituciones de crédito, se ve reafirmado al permitir que las instituciones de menor tamaño, aúnen sus recursos para formar sociedades más grandes y productivas.
3. Abatimiento de costos. Los costos de operación de las instituciones de crédito se ven disminuidos al poder reflejar, en un solo balance, las operaciones y resultados del grupo integrado.
4. Mejor aprovechamiento y productividad de los recursos humanos. Al orientarlos hacia el conocimiento y asimilación de toda la gama de servicios que ofrece la banca múltiple.
5. Optimización integral de los servicios bancarios. La integración de sistemas de trabajo permite una mejor adaptación de las necesidades y preferencias del público, al poder obtener, en una sola institución una gama completa de servicios bancarios y financieros”.¹⁸

Al respecto el vicepresidente de la Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado (AMSOFOLES), Lic. José Manuel Rivero Andreu comenta que podemos considerar a los bancos hipotecarios como el antecedente más aproximado de las SOFOLES, estableciendo un paralelismo no entre instituciones, sino entre las actividades ya que aunque un banco hipotecario es distinto a una SOFOL hipotecaria por la forma en que captan recursos, son similares ya que ambas requieren para el análisis crediticio de una especialización detallada.

Las SOFOLES no son instituciones de banca múltiple ya que, no realizarán todas y cada una de las operaciones pasivas y activas que a éstas le están permitidas, si realizarán dos actividades originalmente reservadas a éstas, que son captar recursos colocando valores en el mercado correspondiente y otorgar crédito, para una actividad o sector determinado, lo que nos lleva a concluir que, prestan servicios de banca y crédito, esto es, son bancos especializados con funciones y objetos delimitados.¹⁹

Durante los primeros días del sexenio del Lic. Carlos Salinas de Gortari establece la política a seguir por parte de su gobierno respecto a la reforma económica del país, la cual tenía como objetivo principal el crecimiento sostenido y estable de la economía a través del fortalecimiento del ahorro interno y la canalización eficiente de los recursos crediticios. La realización de este objetivo se llevo a cabo a través de cuatro etapas:

- a) La desregulación o liberación de los mercados financieros a través de la eliminación del encaje legal de los bancos,²⁰ la eliminación de los créditos selectivos (disposición de un cierto porcentaje de los recursos captados para el otorgamiento de créditos a determinado sector), la liberación de las tasas pasivas y la liberación de los plazos para el otorgamiento de créditos.

¹⁸ Acosta Romero Miguel. Nuevo Derecho Bancario. Editorial Porrúa. 1995.p. 424.

¹⁹ Díaz Infante Fernando Hegewisch. Derecho Financiero Mexicano. Editorial Porrúa. 1997.p. 180.

²⁰ Los bancos comerciales, a raíz de que se eliminó el sistema de encaje legal, aumentaron el volumen de créditos destinados a la vivienda. De 1987 a 1993 la cartera total de vivienda de los bancos aumento 25 veces en términos nominales y más de siete veces descontada la inflación.

- b) La actualización del marco jurídico por medio de dos reformas constitucionales a fin de establecer un régimen mixto de banca derogando el párrafo quinto del artículo 28 de la Constitución,²¹ y un nuevo régimen para el Banco de México reformando los artículos 28, 73 fracción X y 123-B fracción XIII bis.²²

En el proceso de modernización económica se publicaron nuevas leyes: La Ley de Instituciones de Crédito (18 de julio de 1990), Ley para regular las Agrupaciones Financieras (18 de julio de 1990), Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (3 de enero de 1990) y la Ley Orgánica del Banco de México (23 de diciembre de 1993), así como diecinueve reformas a distintas leyes financieras.

- c) La desincorporación de la banca comercial mediante la privatización de 18 instituciones de banca múltiple en las que el gobierno federal mantenía una mayoría accionaria (junio de 1991 a julio de 1992).
- d) Apertura financiera, esta debe analizarse desde tres diferentes ámbitos, primero la apertura con el exterior en la que se elimina la restricción a la inversión del capital extranjero en las instituciones financieras (de acuerdo a los principios de gradualidad previstos en el Tratado de Libre Comercio); y permitiendo el establecimiento de entidades financieras del exterior en nuestro país creando la figura de la filial; segundo, abriendo la posibilidad de otorgar autorizaciones para la constitución de instituciones de crédito, aumentando de esta manera el número de instituciones financieras nacionales; y tercero creando nuevas figuras de intermediación financiera como los Grupos Financieros, las Sociedades de Ahorro y Préstamo, y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

Así aproximadamente a mediados del sexenio 1988-1994 empiezan las negociaciones de lo que sería el Tratado de Libre Comercio entre México, Estados Unidos y Canadá, parte esencial en la estrategia de gobierno del Lic. Carlos Salinas de Gortari.

En un Memorándum emitido por la firma de abogados Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton, el 30 de noviembre de 1992 (más de un año antes de la entrada en vigor del Tratado de Libre Comercio, lro. de enero de 1994), se ven plasmadas las opiniones y expectativas acerca del TLC vigentes en esta época. Entre otras premisas, el Memorándum establecía:

El Tratado propuesto entre Canadá, México y Estados Unidos, contiene principios que, tras su implementación, liberalizarán significativamente el comercio y la inversión en los Servicios Financieros especialmente en México.²³

²¹ México, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Decreto por el que se reforma, adiciona y derogan diversas disposiciones, Diario Oficial de la Federación, 27 de junio de 1990.

²² México, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Decreto por el que se reforma, adiciona y derogan diversas disposiciones, Diario Oficial de la Federación, 20 de agosto de 1993.

²³ Memorándum relativo a los principios establecidos respecto de servicios financieros establecidos en la propuesta del Tratado de Libre Comercio (Memorándum Regarding the Financial Services Provisions of the Proposed North American Free Trade Agreement), Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton, abril 22, 1994.

El Memorandum procede a desglosar la estructura del Tratado, y en forma específica, el Capítulo XIV relativo a los Servicios Financieros. Dentro de la sección de provisiones específicas, concretamente en el anexo de México, se describe el subinciso de "Otros Servicios Financieros", mismo que contiene la política esperada a seguir por México a este respecto. Textualmente dice:

"Instituciones Financieras de Objeto Limitado. Se espera que México adopte medidas a fin de permitir el establecimiento de instituciones financieras de objeto limitado en México, así es como inversionistas no bancarios de otros países parte del TLC serán permitidos a establecer dichas instituciones en México, en condiciones no menos favorables a aquellas aplicables a firmas de nacionalidad mexicana, con el fin de proveer créditos al consumo, comerciales o hipotecarios, o servicios de tarjetas de crédito".²⁴

²⁴ op. cit.,

2.2 ORIGEN DE LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO

El nacimiento en México de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) proviene de la apertura en el área de servicios financieros, Capítulo XIV del documento que circunscribe el Tratado de Libre Comercio dentro del marco de la negociación con Estados Unidos y Canadá, por lo que se incluyó la figura legal de las SOFOLES. En nuestro país corresponde a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la reglamentación y supervisión de éstas sociedades.

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, son instituciones que fungen como intermediarios financieros dedicados al otorgamiento de crédito para un fin específico que no pueden captar recursos del público, sino solamente a través de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios (RNVI).

Surgen en México el 9 de junio de 1993²⁵ mediante la reforma al artículo 103 fracción IV de la Ley de Instituciones de Crédito, en el cual se regula la creación, organización y operación de las SOFOLES.

En la exposición de motivos de la iniciativa del Ejecutivo para reformar la Ley de Instituciones de Crédito, se dan las razones para introducir en el Sistema Financiero Mexicano a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, textualmente se dice lo siguiente:

"Tres reformas más a la Ley de Instituciones de Crédito se incluyen a la iniciativa en cuestión. Con la primera de ellas se les dará el nombre de "sociedades financieras de objeto limitado" a los intermediarios a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la mencionada ley. La segunda reforma, atendiendo a la creciente globalización de los mercados, se encamina a facultar a la Comisión Nacional Bancaria para suscribir tratados de coordinación con autoridades supervisoras bancarias de otras naciones. Por último se ajusta el artículo sobre días inhábiles bancarios para que la Comisión Nacional Bancaria pueda señalarlos a través de disposiciones de carácter general".²⁶

El artículo adicionado, mismo que a la fecha no ha sufrido reformas posteriores, textualmente establece:

TITULO QUINTO

De las prohibiciones, sanciones administrativas y delitos

CAPITULO I

De las prohibiciones

ART. 103. - Ninguna persona física o moral, podrá captar directa o indirectamente recursos del público en el territorio nacional, mediante actos causantes de pasivo

²⁵ México Ley de Instituciones de Crédito, Decreto por el que se reforma, adiciona y derogan diversas disposiciones Diario Oficial de la Federación, 9 de Junio de 1993

²⁶ Acosta Romero Miguel Nuevo Derecho Bancario Editorial Porrúa 1995 p 641

directo o contingente, obligándose a cubrir el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos captados.

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior a:

- I. Las Instituciones de Crédito reguladas en la presente ley, así como a los demás intermediarios financieros debidamente autorizados conforme a los ordenamientos legales aplicables;
- II. Los emisores de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, respecto de los recursos provenientes de la colocación de dichos instrumentos, siempre y cuando estos recursos no se utilicen en el otorgamiento de créditos de cualquier naturaleza;
- III. (Derogada).
- IV. Las sociedades financieras de objeto limitado autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público que capten recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y otorguen créditos para determinada actividad o sector.

Las personas morales a que se refiere la fracción IV de este artículo, contarán en todo momento con participación mexicana mayoritaria en su capital social, debiendo sujetarse en cada caso a las reglas que expida la propia Secretaría y a las disposiciones que respecto de sus operaciones emita el Banco de México, así como la inspección de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores".

La escritura constitutiva de las sociedades financieras de objeto limitado y cualquier modificación a la misma, deberá ser sometida a la aprobación previa de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Una vez aprobada la escritura o sus reformas, deberán inscribirse en el Registro Público de Comercio.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por opinión del Banco México, podrá establecer criterios de aplicación general conforme a los cuales se precise, para efectos de este artículo, si hay o no captación de recursos del público.²⁷

El autor Miguel Acosta Romero en su libro "Nuevo Derecho Bancario" establece una crítica a las reformas efectuadas en el artículo 103 fracción IV de la Ley de Instituciones de Crédito de 1990, comenta que en su opinión: "se hicieron con una pésima técnica legislativa; pues en lugar de abrir un capítulo en el Título Segundo 'De las Instituciones de Crédito', el cual contiene tres capítulos: I. De las instituciones de banca múltiple; II. De las instituciones de banca de desarrollo; y III. De las filiales de instituciones financieras del exterior, debiendo incluir un cuarto capítulo:

IV. De las sociedades financieras de objeto limitado; al legislador se le ocurrió la brillante idea de insertar las sociedades financieras de objeto limitado en el Título Quinto 'De las prohibiciones, sanciones administrativas y delitos' Capítulo I 'De las prohibiciones'. Y aparece que éstas sociedades financieras de objeto limitado, resultan

²⁷ México, Ley de Instituciones de Crédito, Diario Oficial de la Federación, 18 de julio de 1990.

una excepción a las prohibiciones, cuando en el fondo es una especie de bancos que tienen limitaciones en su objeto, por lo que es totalmente criticable el que los hubiera ubicado dentro de las prohibiciones".

Es cierto que era necesario incluir a las SOFOLES dentro de los intermediarios financieros que como excepción están facultados a la captación de recursos del público de manera directa o indirecta; pero también es cierto que no se debe crear una institución a través de una excepción a una prohibición general.

2.3 DISPOSICIONES EN EL TRATADO DE LIBRE COMERCIO SOBRE LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO

Anteriormente mencionamos el nexo que tiene el Tratado de Libre Comercio con la creación de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en esta sección trataremos de ampliar este punto:

El TLC consta de 22 Capítulos, mismos que contienen artículos numerados en cientos a partir del número del Capítulo de que se trata es decir, el Capítulo I comienza en el Artículo 101, el Capítulo II comienza en el Artículo 201, y así sucesivamente. Dentro de los Capítulos pueden existir anexos en forma de artículos y/o en forma de apartados. Los anexos en forma de artículos son utilizados para establecer puntos relevantes específicos, como por ejemplo compromisos de un país; establecer las autoridades responsables de cada parte; revisiones posteriores; etc. Los anexos en forma de Apartados, están divididos en tres listas, una para cada país.

Sin embargo, dado que este Tratado es muy extenso, sólo nos remitiremos a los puntos relevantes a nuestro estudio.

El Tratado de Libre Comercio establece un límite de crecimiento a las SOFOLES canadienses y norteamericanas que se establezcan en nuestro país, indicando en el Anexo VII de la sección B:

**LISTA DE MEXICO
SECCION B
ESTABLECIMIENTO Y OPERACIÓN DE INSTITUCIONES
FINANCIERAS**

Tipo de reserva: Artículos 1403 DERECHO DE ESTABLECIMIENTO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS Y 1405 TRATO NACIONAL.

8. La suma de los activos de las filiales financieras extranjeras que sean instituciones financieras de objeto limitado, de acuerdo con el párrafo 2 de la sección C de la lista de México, no deberá exceder el 3% de la suma de los activos totales de las instituciones de crédito de banca comercial establecidas en México y los activos totales de todos los tipos de instituciones financieras de objeto limitado establecidas en México.

Como se puede observar, el párrafo 8 establece los límites a la inversión extranjera en México respecto de instituciones financieras de objeto limitado. Dicho límite de inversión tuvo que ser calculado en forma distinta al de las demás instituciones financieras ya que, al no existir dichas instituciones en México, no existía un monto de capital individual o colectivo que pudiera servir de base para fijar un límite a las filiales extranjeras de objeto limitado. Es así como se estableció que la suma de los activos de dichas filiales no debería exceder el 3% de la suma de los activos totales de las instituciones de crédito más los activos totales de los diversos tipos de instituciones financieras de objeto limitado. Dicha cifra puede parecer pequeña a simple vista, sin embargo, hay que tomar en cuenta que las arrendadoras financieras representan aproximadamente el 3.8% de los activos totales de las instituciones de crédito y las empresas de factoraje el 2.6%.²⁸

Asimismo, un punto a observar es que al igual que los intermediarios financieros tales como empresas de fianzas, almacenadoras, casas de cambio y operadoras de sociedades de inversión, las instituciones financieras de objeto limitado pueden operar sin restricción alguna en cuanto a su composición de capital extranjero a partir de la entrada en vigor del TLC.

LISTA DE MEXICO SECCION C COMPROMISOS ESPECIFICOS

2. " Los inversionistas no bancarios de otra Parte podrán establecer en México una o más instituciones financieras de objeto limitado para otorgar en forma separada créditos al consumidor, créditos comerciales, créditos hipotecarios o para prestar servicios de tarjeta de crédito, en términos no menos favorables que los concedidos a empresas nacionales similares conforme a las medidas mexicanas. México podrá permitir que una institución financiera de objeto limitado preste servicios de crédito estrechamente relacionados con su giro principal autorizado. Se concederá a estas instituciones la oportunidad de captar fondos en el mercado de valores para realizar operaciones de negocios sujetas a condiciones y términos normales. México podrá restringir la posibilidad de que estas instituciones financieras de objeto limitado reciban depósitos".

Este párrafo contiene en forma sintetizada las características principales de las instituciones financieras de objeto limitado, y la única referencia a la inversión en SOFOLES por parte de inversionistas no bancarios. Es en esta parte donde parece que se encuentra una respuesta al interés de EUA sobre las SOFOLES. Como vimos en el primer Capítulo, la gran avenida que abrieron los *Nonbank banks* respecto del otorgamiento de créditos se dio en las corporaciones excluidas del negocio bancario, y al parecer EUA intentó abrir la puerta para que se presentara el mismo fenómeno en México.

²⁸ Nacional Financiera. Revista El Mercado de Valores. Mayo 1997. pp. 29 y 30.

Así expone los principios a los que se regirá la citada apertura específicamente respecto de los inversionistas no bancarios de otra Parte:

Primero se establece la obligación de México de permitir el establecimiento de instituciones financieras de objeto limitado extranjeras otorgándoles TRATO NACIONAL, es decir, en condiciones similares a las instituciones nacionales.

Posteriormente, el segundo punto contiene la facultad de México de limitar el objeto de las instituciones a un giro específico, definiendo la naturaleza de las sociedades. El tercer punto explica la posibilidad de permitir a las instituciones financieras de objeto limitado la captación de fondos en el mercado de valores, realizando operaciones en condiciones y términos normales. Finalmente, se establece la facultad de que México niegue a las SOFOLES a recibir depósitos.

2.4 CLASIFICACION DE LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO

Hasta el momento existen 27 SOFOLES, inscritas a la Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado, A.C.

A continuación un listado de las instituciones integrantes, así como el sector al que apoyan:

AUTOMOTRIZ

ABA Motriz Financiamiento, S. A. de C.V.
Monterrey, Nuevo León

Ford Credit de México, S. A. de C.V.
México, D. F.

Servicios Financieros Navistar, S. A. de C. V.
México, D. F.

BIENES DE CONSUMO

Crédito Familiar, S. A. de C. V.
México, D. F.

Financiera Independencia, S. A. de C. V.
México, D. F.

COMUNICACIONES, COMPUTACION Y SERVICIOS CONEXOS

Financiera de Tecnología e Informática, S. A. de C. V.
México, D. F.

HIPOTECARIO

Aceptaciones de Casas, S. A. de C. V.
Monterrey, Nuevo León.

Crédito Inmobiliario, S. A. de C. V.
México, D. F.

Financiamiento Azteca, S. A. de C. V.
México, D. F.

Financiera Inmobiliaria, S. A. de C. V.
México, D. F.

Financiera México, S. A. de C. V.
México, D. F.

Fincasa Hipotecaria, S. A. de C. V.
México, D. F.

Fomento Hipotecario, S. A. de C. V.
México, D. F.

General Hipotecaria, S. A. de C. V.
México, D. F.

Hipotecaria Comercial América, S. A. de C. V.
Monterrey, Nuevo León.

Hipotecaria Crédito y Casa, S. A. de C. V.
Culiacán, Sinaloa.

Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.
México, D. F.

Hipotecaria Nacional, S. A. de C. V.
México, D. F.

Hipotecaria Su Casita, S. A. de C. V.
México, D. F.

Impulsa, S. A. de C. V.
Monterrey, Nuevo León.

Patrimonio, S. A. de C. V.
Garza García, Nuevo León.

Terras Hipotecaria, S. A. de C.V.

México, D. F.

MAQUINARIA PARA CONSTRUCCION

Caterpillar Crédito, S. A. de C. V.

México, D. F.

MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA

Ficen, S. A. de C. V.

Guadalajara, Jalisco.

MEDIANA Y GRAN EMPRESA

Infinsa, S. A. de C. V.

México, D. F.

Wyss Carrasco, S. A. de C. V.

México, D. F.

SERVICIOS

Servicio de crédito associates, S. A. de C. V.

México, D. F.

Como se puede observar, en nuestro país las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del sector hipotecario son las que más auge han tenido.

2.5 REGLAS GENERALES A QUE DEBERAN SUJETARSE LAS SOCIEDADES A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 103 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO

Posteriormente, fueron publicadas en el Diario Oficial, el 14 de junio de 1993, las Reglas Generales a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito.

CAPITULO I ORGANIZACION

"PRIMERA.- Las presentes Reglas establecen las bases para la organización y funcionamiento de las personas morales que tienen por objeto captar recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y otorgar créditos para determinada actividad o sector".

La Regla Primera, parece tener el doble papel de actuar como introducción y explicación del contenido de las mismas, estableciendo los dos grandes rubros de actuación de las sociedades; (i) captar recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios; y (ii) otorgar créditos para determinada actividad o sector.

En lo que se refiere a la primera parte del objeto, la definición del nuevo intermediario es congruente con aquella utilizada en la fracción IV de la Ley, sin embargo, el objeto es ampliado posteriormente en la Regla Octava, aumentándole la posibilidad de obtener crédito de entidades financieras del país y del extranjero.

"SEGUNDA.- Para los efectos de estas Reglas se entenderá por:

- I. Ley, la Ley de Instituciones de Crédito;
- II. Reglas, las presentes Reglas;
- III. Secretaría, a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;
- IV. Sociedad, en singular o plural, la persona moral autorizada conforme a las presentes Reglas, y
- V. Comisión, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores".

Esta Regla no necesita mayor comentario, salvo la anotación de que el Banco de México no está definido dentro de la misma, aunque posteriormente en la Regla Octava le sean delegadas ciertas facultades que explicamos más adelante.

"TERCERA.- Sólo gozarán de autorización las personas morales que reúnan a satisfacción de la Secretaría los requisitos siguientes:

- I. Estar constituidas como sociedades anónimas;
- II. Tener como objeto social el señalado en la Regla Primera;
- III. Tener como socios a personas que cuenten con solvencia moral;
- IV. Suscribir y pagar el capital mínimo a que alude la Regla Sexta.
- V. Establecer su domicilio social en territorio nacional".

Al igual que la anterior la presente Regla no necesita mayores explicaciones. Contiene los principales requisitos y características de las SOFOLES, mismas que funcionan con requisitos esenciales para obtener la autorización de la Secretaría.

"CUARTA.- El nombramiento del Director General y de los consejeros deberá recaer en personas de reconocida calidad moral, que cuenten con conocimientos en materia administrativa o financiera.

En ningún caso podrán ocupar los cargos a que alude el párrafo anterior:

- I. Las personas sentenciadas por delitos patrimoniales, las inhabilitadas para ejercer el Comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público, o en el sistema financiero mexicano;
- II. Los quebrados y concursados que no hayan sido rehabilitados; y
- III. Quienes realicen funciones de regulación, inspección o vigilancia de las sociedades.

La Comisión, oyendo previamente al interesado y a la sociedad afectada, podrá en todo tiempo determinar que se proceda a la remoción del Director General o de los miembros del consejo de administración, cuando considere que no reúnen los requisitos establecidos o incurran de manera grave o reiterada en violaciones a la Ley y demás disposiciones aplicables, sin perjuicio de las sanciones que conforme a la Ley u otros ordenamientos fueren aplicables".

La presente Regla contiene especificaciones respecto a la "calidad moral" y a la experiencia en el área financiera del Director General y los consejeros de las SOFOLES.

Aunque la calidad moral es una calificación subjetiva y muchos autores la consideran tan difícil de aplicar que no debería ser incluida, nos parece que es una cualidad que debe tomarse en cuenta ya que permite a las autoridades requerir un perfil curricular más completo a dichas personas.

En lo que respecta a la prohibición de ocupar los cargos anteriormente mencionados, son las mismas que contiene el Código de Comercio para ejercer el comercio, con la adición de la prohibición para los servidores públicos del ramo a encargarse de los negocios de las SOFOLES, misma disposición que encontramos en la fracción VI del artículo 23 de la Ley de Instituciones de Crédito.

"QUINTA.- La solicitud de autorización para operar una sociedad, deberá presentarse a la Secretaría acompañada de lo siguiente:

- I. Una relación de socios indicando el capital que cada uno de ellos suscribirá y pagará;
- II. La documentación necesaria para comprobar que reúnen los requisitos de la Regla Tercera;
- III. El proyecto de estatutos de la sociedad;
- IV. Un programa general de funcionamiento que comprenda por lo menos:

- a) Los programas de captación de recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios;
- b) Los programas de otorgamiento de los créditos, así como las políticas de diversificación de riesgos;
- c) Las previsiones de cobertura geográfica; y
- d) Las bases relativas a su organización y control interno; y

V. La demás información y documentación que le solicite la Secretaría".

Como se puede observar, la Regla Quinta contiene la documentación e información necesaria para obtener la autorización para operar una SOFOL. Cabe señalar que son prácticamente iguales a los solicitados en las autorizaciones para la organización y operación de una institución de banca múltiple, salvo la adición de las fracciones I y II y las variantes en el objeto en los incisos a) y b) de la fracción IV.

"SEXTA.- Las sociedades deberán contar con un capital mínimo fijo totalmente suscrito y pagado, equivalente al 15%²⁹ del importe del capital mínimo que se determine para las instituciones de banca múltiple, conforme a lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley.

El capital mínimo deberá estar totalmente suscrito y pagado el último día hábil del año del que se trate. En el caso de sociedades de reciente autorización, dicho capital deberá estar pagado al momento de la protocolización de sus estatutos sociales".

Al momento de la publicación de las Reglas, el porcentaje fijado para el capital mínimo de las SOFOLES parecía un monto accesible, sin embargo, después de haber iniciado operaciones dicho monto ha resultado elevado por la dificultad que han tenido las SOFOLES para obtener recursos. Finalmente, en el último párrafo, se habla de protocolización de sus estatutos sociales cuando lo correcto es referirse a la protocolización de la escritura constitutiva.

"SEPTIMA.- El capital pagado y reservas de capital de la sociedad, sólo podrá estar invertido en los términos siguientes:

- I. Hasta el 60% en mobiliario, equipo e inmuebles destinados a sus oficinas más el importe de las inversiones en acciones de sociedades que se organicen exclusivamente para prestarle servicios o adquirir el dominio y administrar inmuebles en los cuales la sociedad tenga establecidas o establezca las oficinas y sucursales;
- II. Hasta el 10% en gastos de instalación de la sociedad. La Comisión podrá aumentar temporalmente en casos individuales este porcentaje, así como lo señalado en la fracción que antecede, cuando a su juicio la cantidad resultante sea insuficiente para el destino indicado; y
- III. En las operaciones previstas en la Regla Octava".

²⁹ Corregido por la fe de erratas publicada en el Diario Oficial de la Federación el 16 de junio de 1993, dado que en el texto original aparecía el 25%. El capital mínimo de las instituciones de banca múltiple es el equivalente al 12% de la suma del capital neto que alcancen en su conjunto dichas instituciones al 31 de diciembre del año inmediato anterior Art. 19 de la Ley de Instituciones de Crédito

Esta Regla, fija una clara división entre la función de intermediación financiera y la actividad mercantil común. Al ser de interés público, además de mayor regulación y vigilancia por parte de las autoridades, es necesario evitar que se utilice el patrimonio del intermediario a fines lucrativos distintos a aquellos para los que fue creado por lo que se limitan sus áreas de utilización de recursos.

CAPITULO II OPERACION

"OCTAVA.- Para la realización de su objeto, las sociedades sólo podrán realizar las operaciones siguientes:

- I. Captar recursos del público exclusivamente mediante la colocación de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, sujetos a la condición a que se refiere la siguiente Regla
- II. Obtener créditos de entidades financieras del país y del extranjero en los términos de las disposiciones aplicables;
- III. Otorgar créditos a la actividad o al sector que se señale en la autorización correspondiente;
- IV. Invertir sus recursos líquidos en instrumentos de captación de entidades financieras, así como en instrumentos de deuda de fácil realización;
- V. Adquirir los bienes inmuebles necesarios para la realización de su objeto; y
- VI. Las análogas y conexas que autorice el Banco de México".

En la primera fracción queda establecida una vez más, la posibilidad de adquirir recursos del público exclusivamente mediante la colocación de valores inscritos en el RNVI, sin embargo, en la siguiente fracción se le faculta a obtener recursos de una forma distinta. En nuestra opinión, lo que se buscaba era establecer la prohibición para que las sociedades en cuestión recibieran pasivos directos del público mediante los instrumentos permitidos a la banca múltiple.

Para nosotras lo correcto hubiera sido definir el objeto describiendo las facultades de las sociedades, entre otras la de captar recursos mediante la colocación de valores, para posteriormente establecer las prohibiciones correspondientes en otra Regla de manera clara y explícita. Como veremos más adelante, en la Regla Décima Sexta no se hace hincapié en este tema tan relevante.

Como se mencionó en el párrafo anterior, la fracción II amplía el objeto de las sociedades, inclusive no sólo adiciona a la Regla Primera, sino también a la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito dado que ésta no establece la posibilidad de obtener créditos de otras entidades financieras.

La fracción III nos dice que al estar condicionadas a una determinada área o sector para el otorgamiento de créditos, las SOFOLES se encuentran obligadas a comprometerse a la especialización, por lo que cuentan con dos características únicas: (i) obligación de cubrir un mercado específico, comprometiéndose a mejorar la atención otorgada hasta la fecha por las instituciones de crédito, y por ende, representando una competencia real a éstas últimas (a) por lo reducido de su mercado,

y (b) por el tipo de clientes que recurrirán a él; y (ii) la capacidad de respuesta con respecto a la personalización de los créditos.

La fracción IV al igual que la fracción II, adiciona al objeto de las sociedades una facultad con la que no contaban en la Ley: invertir sus recursos líquidos en instrumentos de captación de entidades financieras, así como en instrumentos de deuda de fácil realización; por lo que al igual que en la fracción segunda, se aumenta el objeto en lugar de reglamentar sobre él.

Tampoco se encuentra contenida en la Ley, la facultad que se presenta en la fracción V sin embargo, nos parece que es un hecho implícito que no causa mayores contratiempos.

La fracción VI cumple con lo establecido en la fracción IV del artículo 103 de la Ley, otorgar al Banco de México la facultad de autorizar operaciones "análogas y conexas".

"NOVENA.- La emisión y colocación de valores a que se refiere la fracción I de la Regla Octava, requerirá del correspondiente dictamen emitido por una institución calificadora de valores".

La presente Regla cumple con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores con respecto a la inscripción de valores en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

En la práctica, se presentó el problema de que para la calificación de valores se hacía necesario que la institución al ser calificada contara con dos años de sana operación, mismos con los que evidentemente no contaba ninguna SOFOL en la fecha de la publicación de las Reglas. Tras cuatro años de operación, varias instituciones están en vías de obtener la calificación de valores para proceder finalmente a realizar su esperada colocación.

"DECIMA.- Las sociedades deberán dar aviso a la Secretaría y a la Comisión, por lo menos con treinta días naturales de anticipación al establecimiento, cambio de ubicación o clausura de cualesquiera de sus oficinas o sucursales".

La presente Regla no requiere de mayor comentario, simplemente cumple con un requisito de control por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"DECIMA BIS³⁰.- Las sociedades que formen parte de un grupo financiero en el que participe una institución de banca múltiple o bien que tengan vínculos patrimoniales con una institución de crédito aún y cuando no formen parte de un grupo financiero, se sujetarán a las mismas disposiciones que le son aplicables a las instituciones de crédito".

³⁰ México, Ley de Instituciones de Crédito. Resolución que adiciona las Reglas Generales a que deberán sujetarse las sociedades a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Diario Oficial de la Federación, 14 de octubre de 1994.

La presente Regla fue adicionada para evitar que las instituciones de banca múltiple pudieran evadir el control por parte de las autoridades respecto a sus requisitos de capitalización por otorgamiento de créditos, situación que se podía presentar ya que las SOFOLES no tenían ninguna limitante.

"DECIMA SEGUNDA.- La Comisión podrá ordenar la suspensión de la publicidad que realicen las sociedades, cuando a su juicio ésta implique inexactitud, obscuridad o competencia desleal o que por cualquier otra circunstancia, pueda inducir a error, respecto de sus operaciones o servicios".

La presente Regla fue incluida para asegurar la protección al público con respecto a un servicio financiero nuevo con el fin de que su publicidad no confunda el objeto de las sociedades.

"DECIMA TERCERA.- Todo acto o contrato que signifique variación en el activo o en el pasivo de la sociedad o implique obligación inmediata o contingente, deberá ser registrado en la contabilidad en el mismo día que se efectúe. La contabilidad, los libros y documentos correspondientes y el plazo que deban ser conservados, la formulación de estados financieros, así como la forma y términos en que deban ser presentados, se regirán por las disposiciones de carácter general que emita la Comisión".

Al respecto la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en su Circular 1386 dio a conocer los Criterios de Contabilidad para los Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en la cual encontramos los requisitos necesarios para la correcta contabilidad de las mismas. De esto hablaremos posteriormente.

"DECIMA CUARTA.- La Comisión fijará las reglas para determinar el límite máximo de los activos de las sociedades y las reglas para determinar el límite mínimo de sus obligaciones y responsabilidades".

El fijar el límite máximo de los activos parece ser una función propia de la Comisión, pero "determinar el límite mínimo de sus obligaciones y responsabilidades" es algo que parece debería estar especificado en las Reglas dada la inseguridad que causa: ¿mínimo de obligaciones con respecto a qué?. En otras palabras, cabe preguntar si es posible hablar de un mínimo de responsabilidades de una institución financiera sin especificar cuáles son.

"DECIMA QUINTA.- Las sociedades deberán presentar la información y documentación que en el ámbito de sus respectivas competencias les soliciten las autoridades financieras, dentro de los plazos que las mismas establezcan".

La presente Regla establece la obligación para las Sofoles de responder a las solicitudes de las autoridades para cumplir con su supervisión

"DECIMA SEXTA.- A las sociedades les estará prohibido:

- I. Captar recursos en términos distintos a los permitidos en la Ley y las presentes Reglas;

- II. Celebrar operaciones y otorgar servicios en los que se pacten condiciones y términos que se aparten de las políticas generales de la sociedad;
- III. Celebrar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores de las sociedades sus funcionarios o empleados, salvo que correspondan a prestaciones de carácter laboral otorgadas de manera general;
- IV. Comerciar con mercancías y servicios de cualquier clase;
- V. Participar en sociedades distintas de las señaladas en las presentes Reglas y explotar por su cuenta o de terceros establecimientos mercantiles o industriales o fincas rústicas. La Comisión podrá autorizar que continúe su explotación cuando las reciba en pago de créditos o para aseguramiento de los ya concertados, sin exceder el plazo de un año cuando se trate de inmuebles urbanos y de dos años cuando se trate de establecimientos mercantiles o industriales, o de inmuebles rústicos. Estos plazos podrán ser renovados por la Comisión.
- VI. Destinar los recursos que capten a fines distintos de los permitidos en la Ley y las Reglas; y
- VII. Realizar operaciones no autorizadas por la Ley y demás disposiciones aplicables".

La primera fracción, reafirma el primer aspecto de "objeto limitado" de los intermediarios: captar recursos de manera limitada.

La tercera fracción fue incluida para evitar manejos fraudulentos o que se presentaran los llamados "autopréstamos".

La cuarta fracción reafirma la división entre intermediación financiera y las prácticas mercantiles comunes, confirmando lo establecido en la Regla Séptima.

La quinta fracción prevé el mismo fin de la fracción anterior, además de establecer las excepciones que se pueden presentar por la naturaleza de la relación con los clientes.

En la fracción sexta encontramos la prohibición a realizar operaciones activas fuera de su objeto, nuevamente reafirmando el segundo aspecto de la limitación en el objeto.

Esta última fracción intenta cerrar el círculo en caso de que hubieran quedado prohibiciones con respecto a operaciones sin mencionar.

"DECIMA SEPTIMA.- La Secretaría, previa audiencia de la sociedad, podrá revocar la autorización para operar cuando se encuentre en alguno de los supuestos siguientes:

- I. No inicie operaciones en el plazo de tres meses contados a partir del otorgamiento de la autorización;
- II. No cuente con el capital mínimo a que se refiere la Regla Sexta;
- III. Contravenga alguno de los supuestos señalados en la Regla anterior;
- IV. Su contabilidad y registros no se ajusten a la Ley y demás disposiciones aplicables;
- V. En la celebración de sus operaciones no se ajusten a la Ley y demás disposiciones aplicables; y

VI. Se disuelva, entre en estado de liquidación o quiebre.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando en virtud de la inspección o vigilancia se encuentre que operaciones de alguna sociedad no están realizadas en términos de las disposiciones aplicables, la Comisión dictará las medidas necesarias para normalizarlas, señalando un plazo para tal efecto. Si transcurrido el plazo la sociedad no ha regularizado las operaciones en cuestión, la Secretaría podrá revocar la autorización.

La revocación pondrá en estado de liquidación a la sociedad en términos del artículo 229 fracción II de la Ley General de Sociedades Mercantiles".

Esta Regla enumera las actividades que provocarían que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público revocara su autorización; así como confirmar la facultad de supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dado lo explícito de las mismas no consideramos necesaria una explicación adicional.

Las funciones principales de las SOFOLES son:

- Facilitar el acceso de financiamiento a un segmento específico de mercado que de otra manera tendría obstáculos para llevar a cabo sus proyectos. Por ello, según sea el caso, se otorgan créditos al sector inmobiliario e hipotecario, bienes y servicios, micro, pequeña y mediana empresa, comunicaciones y transportes, entre otros. Todo con el propósito de que se modernicen en el menor tiempo posible y aumenten su competitividad.
- Invertir sus recursos líquidos en instrumentos de captación de entidades financieras, así como en instrumentos de deuda de fácil realización.
- Establecer mecanismos eficientes de resolución y otorgamiento de créditos para apoyar la ejecución de proyectos que, de acuerdo con las operaciones tradicionales de la banca comercial quedarían rezagados.
- Otorgar los apoyos necesarios para enfrentar los retos de modernización que impone la apertura comercial mediante tasas de interés competitivas de los recursos financieros que ofrece, con la finalidad de competir con el resto de las instituciones del mercado y representar una alternativa atractiva para quienes requieren financiamiento.³¹

La principal ventaja de las SOFOLES es la especialización ya que ésta propicia una mayor eficiencia y una reducción de gastos operativos, lo cual permite un mejor servicio a menor costo para el cliente. Son un complemento del sistema financiero del país, ya que se especializan en nichos de mercado que no son suficientemente atendidos en la actualidad por otros intermediarios.

Sin embargo tienen también desventajas, ya que por ser de reciente creación su experiencia es insuficiente y no inciden en el sector financiero, es decir, no tienen una identidad propia que les permita demostrar que son eficientes y que pueden realizar

³¹ Nacional Financiera. Revista El Mercado de Valores. Mayo 1997 p. 28.

apropiadamente las actividades para las que fueron creadas y convertirse en instituciones complementarias del sistema bancario masificando el acceso a los créditos para apoyar a la productividad de las instituciones nacionales.

Actualmente las SOFOLES autorizadas por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público son 31, 23 nacionales y 8 extranjeras. En una SOFOL hipotecaria, por ejemplo, no sería factible ofrecer crédito a precio competitivo si no hay una relación estrecha entre los plazos de contratación de ese crédito, por una parte, y del fondeo de la hipotecaria por otro lado.

Las SOFOLES constituyen una ventanilla operativa en la administración del crédito que se obtenga de la banca de desarrollo o de los fondos del Gobierno Federal. Por ejemplo, NAFIN está estudiando un manual de operación con las SOFOLES para que éstas sean parte de su red de intermediarios. Para la banca comercial, tanto nacional como extranjera, las SOFOLES representan una instancia interesante para atender sectores o actividades rentables que requieren de atención muy especializada.

Tal sería el caso de la vivienda para la población con ingresos menores a 10 salarios mínimos que, por lo general, no son usuarios de la gama de servicios bancarios y requieren de una atención especializada que permita un otorgamiento y recuperación del crédito eficiente. De acuerdo con un estudio del Banco Mundial, en este segmento de la población se agrupa el 82% de los demandantes potenciales de vivienda y, por ende, de crédito hipotecario.

Para las Casas de Bolsa las SOFOLES son clientes importantes por su mecanismo de fondeo. Las hipotecarias lo son en particular por la muy factible instrumentación de un mercado secundario de hipotecas, el cual podría operar en un ámbito internacional.³²

Las hipotecarias, por ejemplo, podrían apoyar con individualizaciones las construcciones que cofinancien con las uniones de crédito. Las SOFOLES hipotecarias constituyen otra opción de financiamiento para los constructores y promotores de vivienda del país; sin embargo es necesario identificar dentro de cada una de ellas el segmento de mercado al cual pretenden atender preferentemente.

Las SOFOLES están integradas y no compiten entre sí, por el contrario, procuran estar unidas para afrontar mejor los retos y resolver de manera conjunta los problemas a los que se enfrentan individualmente o como sector, ofreciendo alternativas de solución.

Para tal efecto, se creó la Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado (AMSOFOL) en marzo de 1994, con el propósito de establecer los principios de autoregulación con respecto a los porcentajes de capital, márgenes de financiamiento y emisión de valores de las SOFOLES. La AMSOFOL está facultada para dar asesorías, conferencias y seminarios que muestren el entorno de mercado y auxiliarlas en el establecimiento de políticas y estrategias financieras y administrativas adecuadas.

³² Revista Ejecutivos de Finanzas. Complemento Crediticio Sofoles Hipotecarias. Entrevista con José Manuel Rivero Andreu. Marzo 1997. pp. 8 a 10.

A la fecha las SOFOLES han tenido que enfrentar enormes retos, ya que surgieron en una etapa de grave crisis económica y financiera, la cual le cerró las puertas para adquirir fondos de las instituciones financieras debido a las enormes restricciones y altas tasas de interés en los créditos que les ofrecían. Al mismo tiempo se han enfrentado a la falta de fondos derivada de la fuente de contracción financiera del país que no les permitió obtener recursos de bancos y entidades de fomento.

Por otro lado, no estaban capacitadas para emitir instrumentos de deuda en el mercado de valores, ya que no tenían la experiencia y tiempo de operación requeridos para la calificación. Pese a ello algunas empezaron a trabajar con capital propio y con los pocos recursos que podían obtener de otras instituciones.

Una parte importante para el desarrollo de algunas de las SOFOLES fue la creación del Programa Nacional de Vivienda 1995-2000, en el cual se establece la necesidad de utilizar nuevos esquemas financieros que faciliten a la población la adquisición de vivienda en condiciones más favorables. De ahí surge el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) quien ha colocado directamente con las SOFOLES, reduciendo los riesgos de crédito y especializando el financiamiento hipotecario³³ de ésta relación FOVI-SOFOLES hipotecarias hablaremos en el Tercer Capítulo.

El mercado hipotecario mexicano es el quinto más grande en Latinoamérica, en cuanto a penetración de créditos para adquisición de vivienda, pero se encuentra aún muy distante del norteamericano. La cartera hipotecaria de los distintos proveedores de crédito de este tipo (bancos, Infonavit, Fovissste, Fonhapo, Fovi, etc.) tiene un valor de 20 mil millones de pesos y de acuerdo con estimaciones del Banco Mundial el valor total potencial de este mercado es de 120 millones de pesos.

El ritmo de crecimiento de la cartera hipotecaria de los bancos comerciales y su creciente participación en su cartera total de préstamos se ha reflejado en la selectividad de sus nuevos créditos, en cuanto al tipo de vivienda y perfil del acreditado, así como en el monto de los recursos destinados a este sector. En este contexto las SOFOLES hipotecarias constituyen una opción más, que por su alta especialización y competitividad podrán atender a segmentos de mercado desatendidos o abandonados, de manera rentable para sus inversionistas y accesible para sus acreditados.

No obstante, la principal limitante al desarrollo del sector hipotecario es la falta de un mercado de fondos prestables a largo plazo. Si bien la captación de los bancos, las colocaciones bursátiles privadas y las de instrumentos del Gobierno Federal han aumentado sus plazos de colocación, aun el público ahorrador se mantiene en aquellos inferiores a un año, lo que repercute en el costo de financiamiento de hipotecas a 20 o 30 años.

En el entorno actual las SOFOLES hipotecarias juegan un papel de gran importancia en la canalización y generación de recursos. Por otra parte, la bursatilización de los créditos hipotecarios abre otra importante avenida al financiamiento a largo plazo. La

³³ Revista Ejecutivos de Finanzas. Presencia de las Sofoles en el Sistema Financiero Mexicano. Marzo 1997. p. 19.

posibilidad de que los instrumentos de deuda respaldados en créditos hipotecarios puedan cambiar de manos, día con día, en el mercado bursátil, permitirá que el fondeo necesario para el otorgamiento de un crédito hipotecario sea igual al tiempo que ese crédito se conserve en cartera antes de venderlo a descuento para su empaquetamiento.

Entendiéndose por esto último la aglutinación con otros créditos similares para conformar el instrumento de deuda bursátil con garantía hipotecaria.

El mercado secundario de hipotecas en México puede imprimirle altas tasas de crecimiento al mercado mexicano de la vivienda, básicamente por las razones antes argumentadas. No obstante sería de esperar que si ese proceso se implementa, el principal mercado de adquirentes de esos instrumentos bursátiles estaría formado por inversionistas institucionales: aseguradoras, sociedades de ahorro y préstamo, fondos de pensiones, etc.

Si bien es cierto que el mercado secundario de hipotecas permitirá fortalecer el financiamiento del sector inmobiliario, para poder implementarlo es indispensable resolver cuestiones que por el momento impiden su sano funcionamiento. Dentro de ellas puede comentarse: obtener permisos y licencias de construcción de manera más uniforme en todo el país, más expedita y menos burocrática; modernización y agilización en el Registro Público de la Propiedad; definición clara de la responsabilidad clara del adquirente de un predio por la posible existencia de desechos tóxicos en el mismo, que afectan al medio ambiente; mejoramiento y garantía de suministros con agilidad por parte de las autoridades de agua, luz, servicios municipales, etc.; simplificación de los procedimientos para readjudicación no judicial de inmuebles gravados por incumplimiento de crédito; transferencia ágil de los derechos amparados en el crédito hipotecario; uniformidad en el tipo de hipotecas ofrecidas al público, así como en los métodos de valuación; a establecimiento de una agencia que garantice los intereses del público inversionista adquirente de esos instrumentos de deuda hipotecarios; y estandarización de la legislación aplicable.

2.6 ORGANISMOS DEL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO QUE REGULAN A LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO

No existe una definición absoluta o definitiva de lo que es el Sistema Financiero Mexicano. Todas las definiciones existentes tienen una perspectiva de lo que es y lo definen de acuerdo a su punto de vista. Las entidades que lo integran las encontramos reguladas en las diferentes disposiciones legales que componen parte de nuestra legislación, lo cual provoca una problemática en la labor de identificar y enumerar a las entidades que integran el sistema. Esto se debe en parte a que el Sistema Financiero Mexicano, es un ambiente cambiante, mutable, algunas veces incorporando algún tipo de entidad financiera como las Sociedades Financieras de Objeto Limitado o las recientemente incorporadas Administradoras de Fondo para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro, así como las autoridades que las inspeccionan, como la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro.

El autor Miguel Acosta Romero define al Sistema Financiero Mexicano de la siguiente manera: " el sistema financiero mexicano se encuentra integrado básicamente por las

instituciones de crédito y los intermediarios financieros no bancarios, que comprenden a las compañías aseguradoras y afianzadoras, casas de bolsa y sociedades de inversión, así como las organizaciones auxiliares de crédito".

En ésta definición no se incluye a la Bolsa Mexicana de Valores S.A. de C.V.; a las Casas de Cambio, a las Instituciones Calificadoras de Bolsa, a las Sociedades de Información Crediticia, a las Instituciones para el Depósito de Valores, al Patronato del Ahorro Nacional, a las Administradoras de Fondo para el Retiro,³⁴ y a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

Otra definición la encontramos en la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que establece lo siguiente: "para los efectos de la presente Ley se entenderá por:

- IV. Entidades del sector financiero o entidades, a las sociedades controladoras de grupos financieros, instituciones de crédito, casas de bolsa, especialistas bursátiles, bolsas de valores, sociedades operadoras de sociedades de inversión, almacenes generales de depósito, uniones de crédito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje financiero, sociedades de ahorro y préstamo, casas de cambio, sociedades financieras de objeto limitado, instituciones para el depósito de valores, instituciones calificadoras de valores, sociedades de información crediticia, así como otras instituciones y fideicomisos públicos que realicen actividades financieras, sobre las cuales la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ejerza facultades de supervisión".³⁵

Dicha Ley preceptúa que el Sistema Financiero Mexicano está compuesto por las entidades antes señaladas, pero excluye entre otros instrumentos a las instituciones de fianzas, las instituciones de seguros, las sociedades mutualistas de seguros, intermediarios financieros, las cuales están supervisadas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas y que al igual que las entidades que enuncia pertenecen y son integrantes del Sistema Financiero Mexicano.³⁶

Dicha definición en la que se omiten algunas instituciones se debe a que la enumeración que hace de las entidades financieras es con el propósito de determinar que dichas entidades financieras son las que están expresamente sujetas a su inspección y vigilancia.

En el artículo 7º.-B de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, dice que el Sistema Financiero Mexicano se integra de la siguiente manera: "se entenderá que el sistema financiero mexicano se compone de las instituciones de crédito, de seguros y fianzas, almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, sociedades de ahorro y préstamo, uniones de crédito, empresas de factoraje financiero, casas de bolsa, casas de cambio, y sociedades financieras de objeto limitado que sean residentes en México o en el extranjero"

³⁴ Mediante el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de mayo de 1996 fueron incorporadas al Sistema Financiero Mexicano las Sociedades Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES) y las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro.

³⁵ Artículo 3ro. de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

³⁶ Artículo 66 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y artículo 108 de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros.

Sin embargo, la LISR de manera expresa señala las entidades para efectos de determinar el componente inflacionario de los créditos o deudas contratados en el Sistema Financiero Mexicano o colocados en su actividad de intermediación y no precisamente para darnos una definición de lo que sería el Sistema Financiero.

En nuestra opinión una definición del Sistema Financiero Mexicano debe contener a todas las instituciones, es decir a las autoridades y a las empresas que son supervisadas por las autoridades.

Entre los organismos que integran el sistema financiero mexicano que tienen injerencia sobre las Sociedades Financieras de Objeto Limitado se encuentran: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores siendo éstas las autoridades que las supervisan, consideramos importante dar una breve descripción de algunos aspectos relevantes, no entrando al análisis profundo de ellas por no ser materia del presente trabajo.

2.6.1 SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO (SHCP)

ANTECEDENTES

Fue creada el 4 de octubre de 1821, a raíz de la consumación de la Independencia; su denominación cambió posteriormente por la de Secretaría de Hacienda y Crédito Público y Comercio; la última palabra fue suprimida con posterioridad y desde fines del siglo pasado se le conoce con el nombre de Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público es el órgano más importante del Gobierno Federal en materia de banca y crédito; a ella corresponde aplicar, ejecutar e interpretar a efectos administrativos los diferentes ordenamientos que sobre la materia existen.

Asimismo, le corresponde dar la orientación de la política financiera y crediticia a todos los intermediarios financieros, acorde con los lineamientos que en esas materias señale el Ejecutivo Federal y tiene a su cargo entre otras, las siguientes funciones (art. 31 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal):

“Planear, evaluar y coordinar el Sistema Financiero Mexicano, que comprende a las Instituciones de Crédito, las organizaciones y sociedades que presten actividades auxiliares de crédito, a los intermediarios bursátiles, a los participantes de los sistemas de Ahorro para el Retiro y demás entidades financieras distintas a las expresamente señaladas.

Autorizar la constitución de intermediarios financieros de cualquier tipo.

Autorizar el establecimiento de las oficinas de representación de entidades financieras del exterior.

Interpretar para efectos administrativos las leyes del Sistema Financiero.

Emitir reglas de carácter general que sirvan para emitir las disposiciones aplicables en las materias del Sistema Financiero que así lo requieran.

Ejercer las facultades que las leyes especiales le encomiendan en materia de seguros y valores.

Funciones de la Dirección General de Seguros y Valores:

Formular para la aprobación superior, las políticas de promoción, regulación y supervisión de las Instituciones de Seguros, de Fianzas y para el Depósito de Valores, de las Sociedades de Inversión, de las Casas de Bolsa, y de las Bolsas de Valores, de las Organizaciones Auxiliares de Crédito y Casas de Cambio, así como las relativas a la planeación, coordinación, operación y evaluación de los citados intermediarios financieros, cuando no siendo de fomento, corresponda su coordinación a la Secretaría.

Proponer, para aprobación superior, las actividades de planeación, coordinación, vigilancia y evaluación de los intermediarios financieros y que corresponda a la coordinación de la Secretaría.

Estudiar y proponer los programas anuales e institucionales de los citados intermediarios financieros, coordinados por la Secretaría y, en su caso, proponer su aprobación.

Estudiar, integrar y proponer para aprobación superior, los presupuestos de los intermediarios financieros a que se refieren los párrafos anteriores.

Proponer, para resolución superior, los asuntos referentes a los grupos financieros, y cuando en ellos participe una institución de banca múltiple, se coordinará con la Dirección General de Banca Múltiple.

Además de las funciones ya mencionadas, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, como órgano del Poder Ejecutivo Federal, tiene las siguientes facultades dentro del mercado de valores:

Instrumentar el funcionamiento de las instituciones que integran el Sistema Financiero Nacional.

Proponer políticas de orientación, regulación, control y vigilancia de valores.

Otorgar y revocar autorizaciones para la constitución y operación de Casas de Bolsa y Bolsas de Valores.

Aprobar las actas constitutivas y estatutos así como las modificaciones a los mismos documentos pertenecientes a las instituciones mencionadas en el párrafo anterior.

Aprobar los aranceles de las Bolsas de Valores.

Señalar las actividades que pueden realizar los agentes de valores (personas físicas y morales) y autorizar actividades análogas o complementarias a las indicadas por la ley para las casas de bolsa.

Conocer y resolver las inconformidades que los sujetos de la ley tengan en contra de los procedimientos de inspección, vigilancia, intervención, suspensión y cancelación de autorizaciones y registros entablados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Designar al presidente y a dos representantes de la Junta de Gobierno de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.³⁷

2.6.2 COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

ANTECEDENTES

COMISION NACIONAL BANCARIA

Este organismo fue creado en el mes de enero de 1925 por decreto presidencial con la finalidad de supervisar el funcionamiento de las instituciones financieras afiliadas y así garantizar transparencia en sus operaciones.

COMISION NACIONAL DE VALORES

ANTECEDENTES

Dependencia de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, creada por decreto presidencial el 11 de febrero de 1946 que, de acuerdo a lo establecido en la Ley del Mercado de Valores tenía como objetivo el regular el mercado de valores y vigilar la debida observancia de dichos ordenamientos.

COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

En el Diario Oficial publicado el 28 de abril de 1995, aparece el decreto donde se crea la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), como órgano desconcentrado de la SHCP con autonomía técnica y facultades ejecutivas, teniendo por objeto supervisar y regular, en el ámbito de su competencia, a las entidades financieras, a fin de procurar su estabilidad y correcto funcionamiento, así como mantener y fomentar el sano y equilibrado desarrollo del Sistema Financiero en su conjunto en protección de los intereses del público.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores supervisa a las siguientes entidades:

Sociedades Controladoras de Grupos Financieros
Instituciones de Crédito
Casas de Bolsa
Especialistas Bursátiles
Bolsas de Valores
Sociedades Operadoras de Sociedades de Inversión
Sociedades de Inversión
Almacenes Generales de Depósito
Uniones de Crédito

³⁷ Acosta Romero Miguel Angel. Nuevo Derecho Bancario. Editorial Porrúa. 1995.

Arrendadores Financieras
Empresas de Factoraje Financiero
Sociedades de Ahorro y Préstamo
Casas de Cambio
Sociedades Financieras de Objeto Limitado
Instituciones para el Depósito de Valores
Instituciones Calificadoras de Valores
Sociedades de Información Crediticia

Facultades:

Realizar la supervisión de las entidades, así como de las personas físicas y morales, cuando realicen actividades previstas en las leyes relativas al Sistema Financiero.

Emitir en el ámbito de su competencia la regulación prudencial a que se sujetarán las entidades.

Dictar normas de registro de operaciones.

Fijar reglas para la estimación de los activos y, en su caso, de las obligaciones y responsabilidades de las entidades.

Expedir normas respecto a la información que deberán proporcionarles periódicamente las entidades.

Establecer los criterios a que se refiere la Ley del Mercado de Valores, así como aquellos de aplicación general en el sector financiero acerca de los actos y operaciones que se consideren contrarios a los usos mercantiles, bancarios y bursátiles o sanas prácticas de los mercados financieros y dictar las medidas necesarias para que las entidades ajusten a sus actividades y operaciones a las leyes que les sean aplicables, a las disposiciones de carácter general que de ellas deriven y a los referidos usos y sanas prácticas.

Fungir como órgano de consulta del Gobierno Federal en materia financiera.

Dar atención a las reclamaciones que presenten los usuarios y actuar como conciliador y árbitro, así como proponer la designación de árbitros, en conflictos originados por operaciones y servicios que hayan contratado las entidades con su clientela, de conformidad con las leyes correspondientes.

Intervenir administrativa o gerencialmente a las entidades, con objeto de suspender, normalizar o resolver las operaciones que pongan en peligro su solvencia, estabilidad o liquidez, o aquellas violatorias de las leyes que las regulan o de las disposiciones de carácter general que de ellas se deriven, en los términos que establecen las propias leyes.

Investigar presuntas infracciones en materia de uso indebido de información privilegiada de conformidad con las leyes que rigen a las entidades.

Determinar los días en que las entidades deberán cerrar sus puertas y suspender operaciones.

Intervenir en la emisión, sorteos y cancelación de títulos o valores de las entidades, en los términos de ley, cuidando que la circulación de los mismos no exceda de los límites legales.

Llevar el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y certificar inscripciones que consten en el mismo.

Autorizar, suspender o cancelar la inscripción de valores y especialistas bursátiles en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

Supervisar a los emisores de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios respecto de las obligaciones que les impone la Ley del Mercado de Valores.

Ordenar la suspensión de cotizaciones de valores, cuando en su mercado existan condiciones desordenadas o se efectúen operaciones no conformes a sanos usos o prácticas.³⁸

2.6.2.1 CRITERIOS DE CONTABILIDAD PARA SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO

Mediante una Circular con fecha 3 de diciembre de 1997,³⁹ la Comisión Nacional Bancaria y de Valores dio a conocer los criterios contables aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado sujetas a la supervisión de esta Comisión.

Con fundamento en el artículo 4, fracciones III y XXXVI de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y en la décima tercera de las Reglas Generales a que deberán sujetarse las sociedades a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores emitió las siguientes disposiciones:

"PRIMERA.- La contabilidad de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado se ajustará a los "Criterios de Contabilidad para Sociedades Financieras de Objeto Limitado", establecidos en la presente Circular.

SEGUNDA.- Los Criterios de Contabilidad para Sociedades Financieras de Objeto Limitado que se adjuntan a la presente Circular, se encuentran divididos en las series y criterios que a continuación se indican:

Serie A. Criterios relativos al esquema general de la contabilidad para Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

³⁸ Bolsa Mexicana de Valores. Instituciones de Apoyo del Sistema Financiero Mexicano. 1996 pp 1 a 5

³⁹ Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Circular Núm. 1386. Criterios Contables para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado aplicables a partir del 1ro. de enero de 1998.

Serie B. Criterios relativos a los conceptos que integran los estados financieros.

Serie C.- Criterios aplicables a conceptos específicos.

Serie D.- Criterios relativos a los estados financieros básicos de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado".

En el primer apartado de la serie A se habla del boletín A-1 "Esquema de la teoría básica de la contabilidad financiera" emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP) especificando que la contabilidad de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado seguirá la estructura básica definida en dicho boletín. En este contexto, los conceptos que integran la contabilidad de dichas sociedades son: los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, las Reglas Particulares y los Criterios Prudenciales de aplicación de reglas particulares.

Dada la importancia que tiene el IMCP como órgano colegiado de la profesión contable, serán aplicables los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados establecidos por éste en el citado boletín.

En el segundo apartado de la misma serie se establecen las bases para aplicar el concepto de supletoriedad a los lineamientos contables para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

El proceso de supletoriedad aplica cuando en la ausencia de normas expresadas emitidas por la CNBV en lo particular, y del IMCP en lo general, éstas son cubiertas por un conjunto formal y reconocido de reglas distinto a aquellas emitidas por esta Comisión.

Las normas internacionales de contabilidad aprobadas y emitidas por el IASC (International Accounting Standards Committee), así como los Principios Contables definitivos (U.S. Generally Accepted Accounting Principles) emitidos por el FASB (Financial Accounting Standards Board) son supletoriamente, parte de los criterios de contabilidad para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado mexicanas así como de aquellas filiales extranjeras que operen en el país. La aplicación del proceso supletorio estará sujeta a las siguientes reglas:

- a) A falta de criterio contable expreso por la CNBV para sociedades financieras de objeto limitado o instituciones de crédito, o en un contexto más amplio, del IMCP, se aplicará en primer lugar, la supletoriedad a las normas emitidas por el IASC. En caso de no existir normas emitidas por éste organismo, se aplicará la supletoriedad a las normas emitidas por el FASB;
- b) Para que una norma sea aplicada supletoriamente como criterio contable, será necesario que haya sido emitida con carácter de definitiva;
- c) En aquellos aspectos no previstos por el IASC y el FASB, se aplicará el proceso de supletoriedad con cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de reglas formal y reconocido. Lo anterior está sujeto a que no contravengan la filosofía y conceptos generales establecidos en los criterios de contabilidad emitidos por la CNBV;

d) Al momento de emitirse un criterio contable por parte de la CNBV o del IMCP sobre un tema en el que se aplicó el proceso de supletoriedad, la nueva normatividad sustituirá a los criterios que hayan sido aplicados con anterioridad a la misma.

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado que apliquen el proceso supletorio consignado en este criterio, deberán comunicar por escrito a la CNBV cuál fue el criterio que se aplicó supletoriamente, cómo se realizó dicha aplicación y cuál fue la fuente supletoria utilizada.

Por lo que respecta a la serie B Criterios relativos a los conceptos que integran los estados financieros, ésta se divide en once apartados encontrándose primero el de disponibilidades, el objetivo de éste apartado es definir dicho rubro en el balance general de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado. El cual está integrado por los siguientes conceptos: caja, billetes y monedas denominadas en moneda nacional y extranjera, así como depósitos en bancos.

Las disponibilidades se valuarán a su valor nominal y las disponibilidades representadas por moneda extranjera, utilizando el tipo de cambio publicado por el Banco de México, aplicable a la fecha de dicha valuación. Los rendimientos sobre depósitos que generen intereses, se reconocerán en resultados conforme se devenguen.

Las disponibilidades deberán mostrarse en el balance general como las primeras partidas que integran el activo agrupadas bajo un solo rubro. Sólo cuando la importancia relativa del concepto lo amerite, el monto específico de dicho concepto deberá revelarse mediante nota a los estados financieros. Cuando esto último suceda se realizará de la siguiente forma: caja, bancos del país y en su caso del extranjero, y por último otras disponibilidades.

En el segundo apartado se habla de la tenencia y rendimientos que obtengan las Sociedades Financieras de Objeto Limitado como consecuencia de sus inversiones en instrumentos financieros. Aquí se ven aspectos como el reconocimiento inicial del costo de los instrumentos financieros, reconocimiento de las ganancias o pérdidas que se obtengan por la tenencia de dichos instrumentos durante un plazo determinado, registro de las variaciones en el precio de los títulos y la cancelación de los títulos dentro del balance general de la sociedad por concepto de su enajenación.

Los criterios que se establecen serán aplicables a todos los instrumentos financieros existentes tanto en los mercados nacionales como en los internacionales.

En el tercer apartado se habla de las operaciones crediticias que llevan a cabo las Sociedades Financieras de Objeto Limitado. Aquí se hace mención que el saldo a reflejar en el balance general de las sociedades por la cartera de crédito será aquel efectivamente otorgado al acreditado más los intereses devengados no cobrados, deducidos de la estimación preventiva para riesgos crediticios (afectación que se realiza contra resultados y que trata de medir aquella parte de la cartera que se estima no será recuperada).

Por la operación de redescuento la sociedad deberá reconocer en el activo el monto del crédito otorgado, y en el pasivo, el monto de los recursos provenientes de la entidad descontante.

Hace mención también que por las operaciones de descuento de documentos que celebren estas sociedades con sus clientes reconocerán en el activo el valor total de la cartera recibida, aplicarán la salida del efectivo y la diferencia que se originen se reconocerá como un interés cobrado por anticipado el cual se amortizará a lo largo de la vida del crédito. Por lo que respecta a la comisión cobrada por el descuento, éste se aplicará directamente a resultados. Las SOFOLES reconocerán como ingresos aquéllas recuperaciones que se deriven de documentos previamente descontados.

En el párrafo de traspaso a cartera vencida se encuentran las circunstancias por las cuales los créditos serán registrados como cartera vencida por el monto equivalente al saldo insoluto de éstos, cuando no hayan sido pagados totalmente a los seis meses.

Cuando las SOFOLES reestructuren las condiciones generales de los créditos otorgados (reestructuraciones de préstamos) observarán tratamientos contables especiales, considerando como reestructurado un crédito en el caso de que se cumpla cuando menos una de las siguientes condiciones:

- a) Ampliación de garantías,
- b) Modificación de los términos del crédito.

Los créditos reestructurados permanecerán dentro de cartera vencida y su nivel de estimación preventiva se mantendrá, en tanto no exista evidencia de pago sostenido (entendiendo por éste el cobro sin retraso y en su totalidad como mínimo, de tres mensualidades consecutivas del esquema de amortizaciones de la cartera, o en caso de aquella con amortizaciones que cubran periodos mayores a un mes el cobro de una exhibición). Esto no será aplicable en el caso de créditos que al momento de la reestructura se encuentren vigentes.

Los créditos vencidos que hayan liquidado los saldos pendientes de pago, así como los derivados de la reestructuración del adeudo que la sociedad considere tengan elementos suficientes para asegurar que el crédito será liquidado, y en los dos casos habiéndose observado el pago sostenido del crédito volverán al esquema de acumulación de intereses.

Tratándose de la estimación preventiva para riesgos crediticios, la determinación del valor neto del crédito se podrá realizar castigando directamente el saldo del mismo, o creando una estimación la cual refleje el monto considerado como irrecuperable para la sociedad.

En el cuarto apartado de esta serie se trata a los deudores diversos, éstas cuentas deberán registrarse al valor pactado originalmente y en caso de que no se haya pactado algún valor original, el registro contable se hará tomando como referencia el monto efectivamente erogado en la operación.

En el balance general se deberá mostrar el monto global del concepto de deudores diversos neto.

En el quinto apartado se incluyen los bienes muebles e inmuebles adjudicados o recibidos como dación en pago. Clasificándolos en dos categorías: los que están disponibles para la venta y aquellos para uso exclusivo de la sociedad.

Los bienes adjudicados o recibidos en pago disponibles para la venta, al momento de la adjudicación su valor de registro será igual al valor neto de realización o el costo, el que sea menor. Por costo se entenderá para bienes, valores o derechos adquiridos en remate como consecuencia de juicios relacionados con créditos a favor de las sociedades el que se fije para efectos de la adjudicación, y el valor neto de realización será el precio probable de venta para la SOFOL, deducido de todos los costos y gastos indispensables que se erogan en su realización. El precio probable de venta será el obtenido mediante el avalúo practicado para esos efectos cumpliendo con los requerimientos que al efecto establezca la CNBV.

En el caso de los bienes recibidos como dación en pago el valor de registro será el que resulte menor entre el que arroje el avalúo practicado para ese objeto que cumpla con los requerimientos establecidos por la CNBV y el precio convenido por las partes.

En otro apartado se habla de los pasivos a cargo de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, clasificándolos en pasivos bursátiles y con Instituciones de Crédito, pasivos acumulados, créditos diferidos y contingencias.

Los pasivos bursátiles con Instituciones de Crédito incluyen a aquellos pasivos provenientes de créditos bancarios, así como los emitidos en el Mercado de Valores y su valuación se realizará tomando como base el valor contractual de la obligación. Los intereses se irán reconociendo en los resultados de acuerdo con el método costo amortizado conforme dichos intereses se vayan devengando.

El método de valuación costo amortizado es aquel que se utiliza para reconocer en instrumentos de deuda el valor de un activo y su efecto en resultados.

El octavo apartado es relativo al capital contable de las SOFOLES, basado en el Boletín C-11 del IMCP.

En el noveno apartado encontramos las comisiones y costos relacionados resultado de las diversas operaciones de las SOFOLES.

Las comisiones representan el ingreso o egreso, cobrado o pagado por las sociedades, como consecuencia de la concertación de alguna operación o presentación de algún servicio.

Los costos relacionados representan todas aquellas erogaciones efectivamente realizadas por las sociedades, a cambio de la prestación de un servicio directamente relacionado con su operación.

Las comisiones cobradas y pagadas, deberán presentarse en términos netos dentro del estado de resultados de la sociedad.

El décimo apartado relativo a los impuestos diferidos trata de las partidas resultantes del reconocimiento de éstos impuestos en las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

Los impuestos diferidos son los efectos en el Impuesto Sobre la Renta (ISR) y la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) que son ocasionados por la existencia de diferencias temporales; éstas diferencias surgen debido a que las transacciones se registran en diferentes momentos bajo los criterios contables y fiscales.

El ISR y la PTU diferidos se presentarán por separado de los pasivos registrados por los mismos conceptos (ISR y PTU por pagar). Asimismo, dentro del estado de resultados se deberá presentar por separado el monto global por concepto de impuestos diferidos, del importe erogado del período por los conceptos antes mencionados.

El onceavo apartado relativo a los avales, tiene como finalidad reglamentar el tratamiento contable que se le dará a los compromisos adquiridos por las SOFOLES en el otorgamiento de avales; mediante la cual la SOFOL sustenta la capacidad crediticia de la persona a quien avala mediante la promesa de pago de la obligación en el caso de que la persona incumpla, dicha operación representa una promesa de pago y por consiguiente un compromiso, el cual se define como "una obligación evidenciada a través de un contrato u orden de compra firmada con una tercera persona".

Tomando en cuenta que el aval es un compromiso y no una obligación, el registro de los avales no formarán parte del balance general sino que deberán llevarse en cuentas de orden al calce del balance.

El monto total por el concepto de avales que una SOFOL tenga a una fecha determinada deberá incluir el total de compromisos. Conforme el tercero con quien se tenga el compromiso liquide las obligaciones que han sido avaladas, la sociedad deberá hacer lo mismo en sus registros.

Cuando se da el caso de incumplimiento de la persona a quien la sociedad está avalando, el importe del aval se registrará en el balance general de la entidad como una cuenta por cobrar al avalado, complementándolo con el registro de un pasivo real o de la liquidación, según corresponda.

Los ingresos por comisiones provenientes del otorgamiento de avales se reconocerán en resultados conforme se devenguen.

Por lo que respecta a la serie C Criterios aplicables a conceptos específicos, esta contiene dos apartados, el primero de ellos nos habla del reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera, aquí se menciona que las partidas monetarias no modificarán su valor de registro por el reconocimiento de los efectos inflacionarios.

Las partidas que se ven afectadas por los efectos de la inflación, serán las partidas no monetarias, en las cuales tenemos a los activos fijos, activos intangibles y capital contable.

Los activos fijos (bienes muebles e inmuebles) así como los activos intangibles, se actualizarán aplicando a cada uno de ellos los correspondientes factores de actualización derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) que se obtiene dividiendo el INPC del mes correspondiente a la fecha de actualización, entre el INPC del mes correspondiente a la última actualización o a la fecha en que se adquirió el activo.

Para actualizar el capital contable se aplica a los diferentes rubros los correspondientes factores de actualización derivados del INPC que se obtiene dividiendo el INPC del mes correspondiente a la fecha de actualización, entre el INPC del mes correspondiente a la última actualización.

Las aportaciones de capital efectuadas en el periodo, se actualizan desde el mes de la aportación hasta la fecha de los estados financieros.

La metodología que deberá llevarse a cabo sobre la primera actualización de los estados financieros de las SOFOLES, será al 31 de diciembre de 1997 partiendo del balance general.

En el segundo apartado de esta serie correspondiente a la consolidación de estados financieros se establece el criterio de los requisitos que aplicarán las SOFOLES para dicha consolidación, así, como la valuación de sus inversiones permanentes.

Los estados financieros consolidados se formularán mediante la suma de los estados financieros individuales de la controladora y todas sus subsidiarias nacionales o las establecidas en el extranjero y que pertenezcan únicamente al sector financiero.

Este apartado establece que los únicos casos en que no se consolidarán las subsidiarias, serán aquellos en que por alguna circunstancia especial, se pierda el control de las mismas, como por ejemplo cuando éstas se declaren insolventes por lo que no serán susceptibles de consolidación.

En la serie D Criterios relativos a los estados financieros básicos de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, se establecen los lineamientos mínimos cuyo objetivo es homologar la presentación de los estados financieros de dichas entidades.

La estructura del balance general en las SOFOLES deberá agrupar los conceptos de activo, pasivo y capital contable, de tal forma que se refleje de mayor a menor su grado de liquidez.

Existen algunos conceptos dentro de este estado que requieren algunos lineamientos especiales para su presentación, los cuales se describen a continuación:

En cuanto a cartera crediticia, la cartera vigente se debe desagregar en el balance general según el destino del crédito, pudiendo ser en cualquiera de las siguientes categorías:

- cartera comercial
- créditos al consumo
- créditos a la vivienda

En lo que respecta a los pasivos bursátiles, estos constituyen el primer rubro dentro del pasivo de las SOFOLES sin embargo, invariablemente se deberán presentar desagregando en el siguiente concepto:

- papel emitido a plazo

Los depósitos, líneas de crédito, préstamos obtenidos de bancos y otros organismos, se presentarán como un rubro por separado.

En el segundo apartado de esta serie, referente al estado de resultados menciona que existen conceptos específicos que requieren lineamientos especiales para su presentación.

El margen financiero deberá estar conformado por la diferencia entre los ingresos por intereses y los gastos por intereses.

El tercer apartado, referente al estado de variaciones en el capital contable menciona que la información debe cumplir con el fin de reportar modificaciones en la inversión de los accionistas, durante un periodo contable definido, presentando la información relevante sobre los movimientos a la inversión de los accionistas. Por consiguiente, dicho estado financiero mostrará el incremento o decremento en el patrimonio de las sociedades, derivado de tres tipos de movimientos:

- inherentes a las decisiones de los accionistas
- inherentes a la operación y,
- por el reconocimiento de los criterios contables específicos.

Este estado deberá presentar las variaciones de los periodos que se reportan, lo cual implica partir los saldos que integran el capital contable del periodo inicial, analizando los movimientos ocurridos a partir de esa fecha.

En el cuarto y último apartado de esta serie, encontramos el estado de cambios en la situación financiera, el cual tiene como objetivo proporcionar a los usuarios de los estados financieros información relevante y de forma condensada relativa a un periodo determinado, y que les aporte elementos que en adición a los demás estados financieros sean suficientes para:

- a) Evaluar la capacidad de la sociedad para generar recursos;
- b) Conocer y evaluar las razones de las diferencias entre la utilidad neta y los recursos generados o utilizados por la operación;

- c) Evaluar la estrategia de la SOFOL, aplicada en las transacciones de inversión y financiamiento ocurridas en el periodo.

2.6.2.2 BASES PARA FORMULACION, PUBLICACION Y TEXTOS QUE ANOTARAN AL CALCE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS MENSUALES Y ANUALES

Con motivo de la expedición de la Circular 1386 del 3 de diciembre de 1997, mediante la cual se dieron a conocer los "Criterios de Contabilidad para Sociedades Financieras de Objeto Limitado", que comprenden la serie D "Criterios relativos a los estados financieros básicos de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado" y con el propósito de que tanto la estructura como las cifras de los estados financieros correspondientes a las publicaciones que lleven a cabo sean uniformes y elaboradas sobre bases consistentes, esta Comisión, emitió las bases para la formulación, publicación y textos que se anotarán al calce de los estados financieros mensuales y anuales mediante una Circular con fecha 8 de enero de 1998 en la cual se encuentran las siguientes disposiciones:

PRIMERA. Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado publicarán en periódicos de amplia circulación, los estados de contabilidad correspondientes a los meses de marzo, junio y septiembre, dentro del mes inmediato siguiente al de su fecha, así como el balance general anual, dentro de los 60 días naturales siguientes al cierre del ejercicio respectivo, los que formularán ajustándose a lo establecido en el criterio D-1. "Estado de contabilidad o balance general" dado a conocer mediante la circular 1386.

Si la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, al llevar a cabo la revisión de los mencionados estados de contabilidad y balance general anual ordenara correcciones que a su juicio sean fundamentales, podrá acordar que se publiquen nuevamente con las modificaciones pertinentes. Esta publicación se efectuará, en su caso, dentro de los 15 días naturales siguientes a la notificación del acuerdo respectivo.

SEGUNDA.- Los estados financieros se presentarán para su aprobación al consejo de administración, acompañados con la documentación de apoyo necesaria a fin de que dicho órgano cuente con elementos suficientes para conocer y evaluar las operaciones de mayor importancia, determinantes de los cambios fundamentales ocurridos de un mes a otro tratándose de estados financieros mensuales, así como de la evolución y cambios ocurridos durante el ejercicio, en el caso de los estados financieros de cierre del mismo.

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado deberán enviar a ésta Comisión dentro de los 60 días naturales siguientes a la citada presentación de sus estados financieros de cierre de ejercicio, una copia certificada del acta de la junta de consejo de administración en que hayan sido aprobados, así como un informe general sobre la marcha de los negocios de la sociedad y los dictámenes del comisario y del auditor externo.⁴⁰

⁴⁰ Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Circular Núm 1388 Bases para la formulación, publicación y textos que se anotarán al calce de los estados financieros mensuales y anuales.

TERCERA.- Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado anotarán al calce de sus estados financieros, las siguientes constancias;

"El presente estado de..... se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Sociedades Financieras de Objeto Limitado emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por el artículo 4, fracciones III, XXXVI y XXXVII, de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y por la décima tercera y décima cuarta de las Reglas generales a que deberán sujetarse las sociedades a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose....."

Todos los estados financieros deberán llevar la leyenda anterior al calce, debiéndose especificar en el primer espacio en blanco el estado del que se trate y en el segundo espacio lo siguiente.

ESTADO DE CONTABILIDAD O BALANCE GENERAL

.....reflejadas las operaciones efectuadas por la sociedad hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de contabilidad o balance general fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben."

ESTADO DE RESULTADOS

.....reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la sociedad hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de resultados fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben."

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE

.....reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la sociedad hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de variaciones en el capital contable fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben."

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA

.....reflejados todos los orígenes y aplicaciones de efectivo derivados de las operaciones efectuadas por la sociedad hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se

realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de cambios en la situación financiera fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

En el evento que existan situaciones que se consideren relevantes de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Sociedades Financieras de Objeto Limitado, se deberán incluir notas aclaratorias por separado para cualesquiera de los estados financieros, siempre que reflejen aclaraciones o comentarios de los funcionarios de la sociedad que los suscriben, caso en el que deberá expresarse tal circunstancia al calce de los mismos, con la siguiente constancia:

" Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero".

CUARTA.- Los estados financieros mensuales y anuales deberán estar suscritos cuando menos por el Director General, el Contador General, el Contralor y el Auditor Interno, o sus equivalentes.

QUINTA.- Los estados financieros mensuales deberán ser presentados a esta Comisión dentro del mes inmediato siguiente al de su fecha. Los estados financieros anuales, deberán presentarse dentro de los 60 días naturales siguientes al cierre del ejercicio correspondiente.

Con dichos estados financieros, deberán acompañar la documentación de apoyo que esta Comisión establezca.

SEXTA.- Los estados financieros mensuales y anuales deberán expresarse en miles de pesos, haciéndolo constar así en su encabezado.

SEPTIMA.- Independientemente de las publicaciones a que se refiere la disposición primera de la presente Circular, se deberá observar lo establecido en el artículo 177 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

TRANSITORIA

UNICA.- La publicación del estado de contabilidad correspondiente al mes de marzo, se deberá efectuar a más tardar el 15 de mayo de 1998.

CAPITULO III

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

3.1 ANTECEDENTES

Se reconoce de una manera general, que la carencia de viviendas adecuadas provoca uno de los problemas económicos y sociales de mayor importancia, el cual se ha visto agravado principalmente por la migración interior, el alto índice del crecimiento demográfico, el bajo nivel de ingresos, la falta o el encarecimiento de materiales y equipos de construcción, las catástrofes naturales y el desplazamiento de los capitales hacia tipos de inversiones más atractivas.

Con el ánimo de resolver este problema, en el año de 1963, el Gobierno Federal inicia un programa estructurado y permanente que representa uno de los esfuerzos más importantes en materia de habitación: El Programa Financiero de Vivienda

Anteriormente, los esfuerzos del sector público, aunque importantes, fueron esporádicos y tendientes a resolver los problemas concretos que se iban planteando, ya que no existía una política general en tal sentido.

Por otra parte, la iniciativa privada, sólo en contadas ocasiones había derivado sus inversiones a la vivienda popular.

Para la realización de este programa se partió de la consideración de que los recursos del estado eran insuficientes para satisfacer la creciente demanda de vivienda, sobre todo para beneficiar a la población más desprotegida, por lo que se estimó conveniente utilizar parte de los ahorros del público captados por la banca, a través de las instituciones hipotecarias y los departamentos de ahorro de los bancos de depósito, para que, con la inversión de estos recursos se atendiera en mayor proporción la demanda existente.

Para la adecuada utilización de los recursos financieros, tanto del estado, como de los provenientes de la banca y también con el objeto de imprimir dinamismo a la realización del Programa Financiero de Vivienda, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público como representante del Gobierno Federal, constituyó en el Banco de México, el 10 de abril de 1963, un fideicomiso denominado Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda, hoy el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

En abril de 1989, se suprimió a las instituciones de inversión obligatoria (encaje legal) en la vivienda, lo que significó un mayor impulso al Programa Financiero de Vivienda, y de ésta forma, la banca pudo disponer de mayores recursos de forma independiente.

El Banco de México, como fiduciario del FOVI, continuo financiándolo en forma complementaria a sus recuperaciones y a los créditos del exterior, así el FOVI, a partir de 1990 aplica una línea de crédito por 300 millones de dólares del Banco Mundial, y más tarde obtiene un nuevo crédito por 450 millones más.

3.2 CARACTERISTICAS DE LA OPERACION

Las funciones del FOVI son primordialmente las de financiar vivienda nueva, usada y mejoras de vivienda para la población de menores recursos y con valores de hasta 100 y 130 salarios mínimos mensuales del Distrito Federal (SMMDF), a partir de septiembre de 1998, se financian viviendas de 160 y 190 SMMDF.

Asimismo, otorga apoyo financiero a las Instituciones de Crédito cuando éstas lo solicitan, (crédito puente) para canalizarlo a los promotores y/o constructores de vivienda.

PROGRAMAS DE VIVIENDA PARA POBLACION ABIERTA.

Para promover los programas de vivienda dirigidos a la población abierta (mercado abierto), el FOVI eliminó los requisitos de ser jefe de familia y la presentación del certificado de no propiedad.

Estos créditos se pueden ampliar a otros sectores que sean derecho habientes de otros organismos de vivienda, pero no podrán concentrarse adquirentes de un sólo patrón o gremio, inclusive tratándose del sector público y/o estatal como un todo, en más del 25% de un mismo conjunto o grupo de conjuntos contiguos.

Por otra parte, para promover la descentralización regional, SEDESOL, limita los créditos a las zonas metropolitanas de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey a un máximo de 30% del total subastado.

El esquema de financiamiento del FOVI, proporciona a las Instituciones Financieras, garantías de hasta 50%, misma que se ejerce por pago incumplido y por el crédito no recuperado. Las instituciones tendrán esta garantía hasta el final del plazo del crédito.

El objetivo del FOVI, es financiar dentro del programa normal, viviendas dirigidas a la población de menores recursos, que cuenta con ingresos comprobables y suficientes para ser considerados como sujetos de crédito ante la banca o sociedades financieras, en especial aquellas con valor no mayor a 190 salarios mínimos mensuales del Distrito Federal.

Para ser factible la promoción de estas viviendas por el sector privado, el fondo otorga garantías a las Instituciones Financieras para reducir el riesgo de desarrollar esas promociones y para la recuperación de los créditos, a su vez, éste organismo, está recomendando a los gobiernos de los estados y municipios, medidas para generar una oferta adecuada de terrenos, propiciar la desregulación y desgravación de urbanización, edificación y titulación.

Los valores máximos de venta de las viviendas y de los lotes tipo con servicios, estarán determinados en veces salarios mínimos del Distrito Federal, ya que el salario mínimo se esta modificando en periodos anuales y con el fin de reducir el riesgo de las promociones, el FOVI establece un factor de ajuste mensual para los valores finales de las viviendas, lo que se denomina como valores sustitutos, mismos que da a conocer mensualmente a las Instituciones Financieras.

3.2.1 VALORES SUSTITUTOS AL MES DE OCTUBRE DE 1998

LIMITES DE LAS CATEGORIAS EN SALARIOS	VALORES MÁXIMOS PARA APLICARSE DEL 1º. AL 31 DE OCTUBRE DE 1998 VALOR EN PESOS
HASTA 85	HASTA 105,527.00
HASTA 100	HASTA 124,149.00
MAS DE 100 HASTA 130	HASTA 161,394.00
MAS DE 130 HASTA 160	HASTA 198,638.00
MAS DE 160 HASTA 190	HASTA 235,883.00

Como las características climatológicas y la forma de vida de los habitantes del territorio nacional son tan variadas, el FOVI no establece requisitos ni limitantes de carácter arquitectónico, en cuanto a superficie de construcción, integración de espacios y acabados, tampoco obliga a la utilización de determinado sistema constructivo, por lo que ha preferido que los técnicos que se ocupan de la construcción de las viviendas, logren la máxima satisfacción de habitabilidad a un costo mínimo, sin deteriorar la calidad de la edificación.

El FOVI otorga créditos a largo plazo para el adquirente final y crédito puente para el promotor, distribuyéndolos entre los conjuntos habitacionales propuestos, mediante subastas de asignación de derechos sobre créditos a largo plazo.

Asimismo, el crédito puente destinado a los promotores y/o constructores para la edificación de vivienda de interés social, lo otorga el intermediario financiero a la tasa libre del mercado y la institución establece el porcentaje del monto del crédito.

El FOVI puede otorgar también el crédito puente a solicitud del intermediario financiero, mismo que se repercutirá al promotor a tasa libre del mercado también.

El monto del crédito puente que otorga el FOVI a los intermediarios financieros destinado a los promotores y/o constructores para la edificación de vivienda de interés social es del 50% del valor de la vivienda sin embargo para enfrentar la descapitalización de los promotores durante 1996, FOVI ha incrementado este monto hasta el 65%.

El plazo para iniciar la obra es de 180 días a partir de la fecha de la subasta, acreditando el mismo, con la firma del crédito puente, el pago de licencias y permisos o con un avance del 10% en la edificación de vivienda, indistintamente, teniendo una posible prórroga de otros 180 días, en caso de que la Institución Financiera no hubiera firmado con FOVI oportunamente el contrato de crédito.

El plazo de terminación es de 24 meses contados a partir de la fecha de subasta.

Los créditos para adquisición de vivienda nueva, usada o mejora de vivienda, son los denominados individuales y el monto de los mismos podrán ser hasta del 90% del valor de la vivienda correspondiente.

El enganche para la vivienda operada por FOVI es del 10% del valor de la vivienda, sin embargo cabe la posibilidad de que este porcentaje pueda subir hasta el 20% promoviendo con esto, el ahorro entre la población de menores ingresos.

La tasa de interés que devenga el crédito individual es de inflación + 5 puntos, siendo el plazo del crédito de 30 años. En los primeros años de vigencia del crédito, el adquirente recibe financiamiento adicional por los intereses devengados no cubiertos (refinanciamiento) por su pago mensual. El plazo puede variar dependiendo de la evolución de los salarios en relación con las tasas de interés, pero si existiera un saldo a los 30 años y el adquirente estuviera al corriente de sus pagos, el FOVI absorbe el saldo.

El factor de pago para la vivienda FOVI de 85 y 100 salarios mínimos mensuales del Distrito Federal es de \$7.50 por cada \$ 1,000.00 de crédito y para la vivienda de 130 salarios mínimos mensuales del Distrito Federal es de \$ 10.00 por cada \$ 1,000.00 de crédito.

El pago inicial del acreditado queda ligado al salario mínimo mensual del Distrito Federal, durante la vida del crédito, por lo que el pago mensual se modificará en la misma proporción en que lo haga dicho salario.

OTORGAMIENTOS DE CREDITOS

Los créditos FOVI solo los podrán ejercer las Instituciones de Crédito y/o los promotores de vivienda que hayan recibido asignación de derechos sobre créditos a largo plazo mediante subastas de FOVI, para canalizarlos a los acreditados, una vez que estos cumplan con los requisitos establecidos por FOVI y por las mismas Instituciones de Crédito.

Para obtener el crédito de FOVI, el promotor y/o constructor deberá participar en las subastas que el FOVI celebra, presentando la documentación señalada en las convocatorias de subastas de derechos sobre créditos para financiar vivienda.

Los documentos preliminares indispensables para participar en las subastas del FOVI, son el registro de promotor, la carta de aprobación técnica y la carta de intención de algún intermediario financiero, además de la que la misma convocatoria señale.

REGISTRO DE PROMOTOR

El FOVI controla un registro de promotores de vivienda, el cual incorpora a los promotores que cuentan con capacidad legal, económica y técnica para poder llevar a cabo, proyectos de vivienda que tengan las características para ser financiables por el FOVI.

REGISTRO DE PROYECTO

Es el documento que expide el FOVI, en el que se indica que el proyecto del conjunto habitacional presentado cumple con las características exigidas en las condiciones generales de financiamiento, para ser financiado por el mismo.

REGISTRO DE PROYECTO EJECUTIVO

Es el que expide el FOVI a solicitud de la Institución Financiera intermediaria, a petición del promotor y es indispensable para que las viviendas con asignación en subasta puedan ser financiables por el FOVI.

CARTA DE INTENCIÓN

Es el documento que extiende la SOFOL con el que otorga en principio su apoyo para administrar el crédito a largo plazo (30 años) y en su caso el crédito puente para la construcción.

SUBASTAS

El esquema de subastas de asignación de derechos sobre créditos a largo plazo, esta abierto a todos los promotores de vivienda del país. El FOVI asigna mediante subastas, créditos de largo plazo para financiar la adquisición de viviendas que los promotores construyen y venden.

La principal cualidad de las subastas es la de asignar créditos de una forma transparente.

Las subastas de asignación de derechos sobre créditos a largo plazo, se celebran aproximadamente cada 45 días y las convocatorias respectivas se publican en los diarios de mayor circulación aproximadamente 30 días antes de cada subasta.

La cuota de inscripción para tener la oportunidad de participar en las subastas del FOVI, es de medio al millar sobre el monto del crédito.

En cuanto a las posturas, para las viviendas de 85 y 100 salarios mínimos mensuales del Distrito Federal tendrán un límite máximo de 2.5 centavos por cada peso de crédito, y para las viviendas de 130, 160 y 190 salarios mínimos mensuales es libre, de acuerdo al ofrecimiento de cada promotor.

Las posturas presentadas en las subastas de derechos sobre créditos para financiar vivienda se ordenan de la más alta a la más baja en presencia de representantes del Banco de México, de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y del FOVI. asignándose los derechos solicitados hasta agotarse el monto subastado para cada categoría.

Se asigna preferentemente a las viviendas de menor valor y el remanente se distribuye entre las de mayor valor.

3.2.2 PROGRAMA ESPECIAL DE VIVIENDA

Este se destina para beneficiar a la población del sector formal e informal, con ingresos familiares de hasta 5 salarios mínimos mensuales del Distrito Federal.

En el caso del sector informal, la SOFOL efectuará un estudio socioeconómico para determinar la viabilidad del crédito, proponiendo planes de ahorro entre la población de bajos ingresos y estimulándola a mostrar los ahorros existentes, permitiendo con este tipo de esquemas la posibilidad de:

- Integrar enganches crecientes y cubrir los gastos de escrituración.
- Permitir calificar a los individuos sujetos de crédito a través de un alto enganche o la permanencia en el ahorro.
- Reducir el riesgo de incumplimiento.
- Acelerar ventas.

Utilizar el porcentaje de ahorro para asignar créditos, estimulando la práctica del mismo.

La vivienda que se aplicará al programa especial de vivienda del FOVI, es de hasta 40,000 UDI'S con variantes en el proyecto arquitectónico, partiendo como mínimo de baño, cocina y un área de usos múltiples.

Este programa estará apoyado en su totalidad con recursos del Gobierno Federal, tanto para el crédito puente como para el crédito individual, de esta forma no habrá riesgo alguno en la recuperación para la banca múltiple o Sofol participante.

El programa especial, se estima que se iniciará con 50,000 viviendas a nivel nacional.

De esta forma podríamos resumir la participación del FOVI en el desarrollo del país en estos conceptos:

- Como generador de vivienda.
- Promotor de la desgravación de la vivienda.
- Impulsor de esquemas de ahorro previo
- Generador de esquemas de adjudicación con garantía de pago.
- Impulsor de la estandarización para la originación de los créditos.
- Impulsor del programa especial con los gobiernos de los estados para atender al sector formal e informal con ingresos de hasta 3 salarios mínimos mensuales del Distrito Federal.

El 29 y 30 de septiembre de 1997 se llevo a cabo el seminario "La vivienda de interés social y sus costos" impartido por el Arq. Sergio C. Dávila Mercenario, Jefe de Promoción del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), en el cual se trataron los puntos anteriores.

3.3 REGULACION ESPECIFICA ESTABLECIDA POR FOVI PARA LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO

3.3.1 REQUISITOS

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del Ramo Hipotecario o Inmobiliario (en adelante sociedades financieras), que podrán canalizar directamente recursos del FOVI, serán aquellas que cuenten con la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar en el ramo inmobiliario o hipotecario, y estén inscritas en el Registro que lleve FOVI para tal efecto, conforme al siguiente procedimiento:

SOLICITUD DE REGISTRO

Las sociedades financieras deberán solicitar por escrito la inscripción en el Registro de FOVI.

RESOLUCION DEL COMITE TECNICO DEL FOVI

El Comité Técnico del FOVI, tomando en cuenta la capacidad de la sociedad financiera para cumplir con los objetivos y disposiciones del FOVI, así como la honorabilidad y experiencia de sus socios y administradores, aprobará o, en su caso, negará la inscripción de las sociedades financieras en el Registro de FOVI.

No será objeto de inscripción en el Registro de FOVI la sociedad financiera cuyos socios, personas físicas, detenten en forma individual o en grupo de intereses comunes, más del 7,5%. Sin embargo, a juicio del propio Comité Técnico, se podrá autorizar en forma excepcional, una tenencia accionaria superior por persona física de hasta el 12% del capital social de dicha sociedad. Asimismo, la sociedad financiera podrá contar con un accionista persona física, con una participación de hasta el 20% en su capital, en el entendido de que éste no deberá ser accionista mayoritario de una empresa inscrita en el FOVI como promotor ni ser éste, como persona física promotor inscrito en este Fondo. Igualmente no serán objeto de inscripción aquellas sociedades cuyos socios siendo promotores de vivienda o constructores cuenten con una tenencia accionaria superior al 49% en el capital de la sociedad financiera.

Tampoco será objeto de dicho Registro la sociedad financiera que cuente con socios que a su vez lo sean de una institución de banca múltiple, que en forma individual o conjunta detenten una participación accionaria que implique el manejo o control efectivo de una institución de banca múltiple.

En el evento de que FOVI no dé respuesta a la solicitud dentro de un plazo de 45 días naturales, contado a partir de la fecha en que la sociedad financiera haya presentado toda la documentación solicitada a satisfacción de FOVI, se tendrá por aprobada dicha solicitud.

PARTICIPACION DE LAS PERSONAS MORALES EN EL CAPITAL SOCIAL DE LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO

Podrá ser objeto de inscripción en el Registro de FOVI, la sociedad financiera constituida con la participación de personas morales como socios, siempre y cuando éstas últimas estén integradas con socios personas físicas, en los términos del penúltimo párrafo de este punto.

No será objeto de inscripción en el Registro de FOVI, la sociedad financiera cuyos socios personas morales sean:

- a) Sociedades cuyas acciones se coticen en bolsa, salvo en el caso de empresas de reconocido prestigio, cuya participación accionaria podrá ser de hasta el 99.9%, a lo cual se solicitará la previa opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y será presentada a la autorización del Comité Técnico;
- b) Instituciones de Crédito;
- c) Grupos financieros en los que participe una institución de crédito;
- d) Sociedades que a su vez sean accionistas en las sociedades enumeradas en los incisos b) y c), cuya tenencia accionaria exceda el 0.5% del capital contable de dichas sociedades, y
- e) Sociedades cuyos socios sean a su vez accionistas de las sociedades enumeradas en los incisos b) al d), y que en forma individual o en grupos de intereses comunes detenten una participación accionaria que implique el control efectivo de la sociedad (considerando el grupo de intereses comunes como una sola persona a aquellas que tengan nexos patrimoniales o de responsabilidad).

Tampoco será objeto de inscripción en el Registro de FOVI, la sociedad financiera cuyos socios, personas morales, detenten en forma individual o en grupo de intereses comunes más de 7.5% del capital social pagado de la sociedad financiera. Sin embargo, a juicio del propio Comité Técnico, se podrá autorizar en forma excepcional y en casos debidamente justificados, una tenencia accionaria superior por persona moral de hasta el 12% del capital social de dicha sociedad financiera. Asimismo, la sociedad financiera podrá contar con un accionista persona moral, con una participación de hasta el 20% en su capital, en el entendido de que ésta o algunos de los accionistas personas físicas que la constituyan, no deberán ser accionistas mayoritarios de una empresa inscrita en el FOVI como promotor ni ser ésta, como persona moral, promotor inscrito en este Fondo. Dicha participación podrá ser hasta del 25%, tratándose de organismos financieros internacionales. Además, la tenencia

accionaria de los integrantes de la persona moral, salvo la relativa a la participación de organismos financieros internacionales, estará conformada al menos en un 90% de su capital por accionistas personas físicas. Igualmente, no será objeto de inscripción aquellas sociedades financieras cuyos socios, siendo promotores de vivienda o constructores, cuenten con una tenencia accionaria superior al 49% en el capital social de la sociedad financiera.

Para efecto de los límites a la participación accionaria de las personas físicas en una sociedad financiera se tomará en cuenta, en su caso, su participación individual o en grupo de intereses en el capital de la o las personas morales que pretendan participar en la sociedad financiera de que se trate. En caso de que alguna persona física, socio de una sociedad financiera, sea a su vez accionista de alguna persona moral que pretenda ser socio de la sociedad financiera de que se trate y en forma individual o en grupo de intereses detente una participación accionaria del 40% o más, se entenderá que tiene el manejo o control efectivo de dicha persona moral.

INFORMACION COMPLEMENTARIA Y MODIFICACIONES

Cuando la sociedad financiera inscrita en el Registro de FOVI modifique su acta constitutiva, deberá hacer del conocimiento de FOVI tal situación dentro de los treinta días naturales posteriores a su protocolización ante fedatario público, enviando copia simple de las reformas estatutarias efectuadas.

3.3.2 OPERACION

DESTINO DE LOS CREDITOS

Los financiamientos que FOVI otorgue a las sociedades financieras sólo podrán destinarse al otorgamiento de créditos individuales para adquisición de vivienda.

DOCUMENTOS E INFORMES

Las sociedades financieras deberán proporcionar a FOVI los modelos de contrato que utilicen para el otorgamiento de créditos individuales para la adquisición de vivienda, así como la documentación que permita mantener actualizado a FOVI de las modificaciones que las sociedades financieras realicen a sus programas generales de funcionamiento a que se refiere el inciso IV de la documentación que deberán proporcionar a FOVI las sociedades financieras para obtener su Registro (3.4).

Asimismo, mensualmente deberán hacer entrega a FOVI de los indicadores necesarios para evaluar el cumplimiento de las condiciones señaladas en los párrafos de: cartera vencida y créditos relacionados, así como de sus estados financieros y relación de responsabilidades.

Las condiciones relativas a los párrafos de: cartera vencida, requisitos de originación y servicio y calificación de cartera deberán ser certificadas cada tres meses, mediante muestreo de la cartera de las sociedades financieras. Las condiciones relativas a los párrafos relacionados con apalancamiento y créditos relacionados, así como de los

estados financieros y de responsabilidades, deberán ser certificadas anualmente. Todas las certificaciones se efectuarán por auditores externos que elijan las sociedades financieras del listado que FOVI les proporcione para tal efecto.

FOVI podrá requerir a las sociedades financieras información complementaria.

COBRANZA, ADMINISTRACION DE CARTERA Y SISTEMAS DE CONTABILIDAD Y COMPUTO

Las sociedades financieras no podrán delegar la cobranza y administración de su cartera, salvo con autorización expresa de FOVI. Asimismo, deberán utilizar sistemas de contabilidad y cómputo que permitan, de ser el caso, que la administración y cobranza de la cartera con FOVI las pueda operar un tercero.

CARTERA VENCIDA

En caso de que el saldo de los créditos con tres o más mensualidades vencidas de los acreditados de la sociedad financiera exceda del 2.5 por ciento del saldo de su cartera total, FOVI podrá solicitar una auditoría especial sobre la cartera vencida, a fin de determinar las causas de incumplimiento, debiendo presentar la sociedad financiera un programa de recuperación. Cuando dicho saldo exceda del 5 por ciento de su cartera total o del 50 por ciento de su capital contable, se sujetará a lo señalado en el párrafo de Incumplimientos de las presentes Condiciones Generales.

3.3.3 DIVERSIFICACION DE CARTERA

Las sociedades financieras deberán operar en términos que les permitan mantener condiciones adecuadas de seguridad, liquidez y eficacia, sujetándose, por lo menos, a lo siguiente:

DIVERSIFICACION GEOGRAFICA

La sociedad financiera, tres años después de haber obtenido su inscripción en el Registro de FOVI, deberá tener por lo menos el 25 por ciento de su cartera total en dos o más entidades federativas diferentes a aquellas en donde inició operaciones. En cada una de éstas, la cartera deberá ser de por lo menos el 5 por ciento de la cartera total.

DIVERSIFICACION POR ACREDITADO

El monto máximo de financiamiento a una persona física o moral, será hasta por el 50 por ciento del capital contable de la sociedad financiera. Asimismo, las sociedades financieras sólo podrán financiar, con recursos de FOVI, las ventas de vivienda de promotores, personas físicas o morales, que durante el último año hayan individualizado la mayoría de las viviendas vendidas con créditos otorgados por la banca con derechos FOVI y que aún los estén operando significativamente. Este requisito podrá cumplirse cuando los principales accionistas de la empresa hayan participado como accionistas principales de otras empresas, que hayan operado en el

pasado como promotores de vivienda, durante por lo menos tres años con créditos individuales otorgados por la banca, ya sea con recursos propios de ésta o de FOVI.

CONCENTRACION GREMIAL

Las sociedades financieras no otorgarán créditos individuales a trabajadores de un solo patrón o de un solo gremio cuando las viviendas financiadas representen más del 25 por ciento en un conjunto habitacional o grupo de conjuntos contiguos.

3.3.4 REQUISITOS DE ORIGINACION Y SERVICIO

El FOVI dará a conocer a las sociedades financieras los requisitos que permitan optimizar los procesos de otorgamiento y cobranza de los créditos, tales como indicadores de servicio a la clientela; políticas y procedimientos para originar, administrar y recuperar la cartera.

3.3.5 APALANCAMIENTO

Las sociedades financieras que no pertenezcan a un grupo financiero, o bien perteneciendo a uno, no esté incorporada a dicho grupo alguna institución de banca múltiple, deberán cumplir con un requisito de capital de 7.2 por ciento respecto a créditos que cuenten con garantía de FOVI; el resto de los activos hipotecarios deberán capitalizar al 8 por ciento. El porcentaje señalado del 7.2 por ciento podrá, previa constatación por parte de FOVI, disminuirse al 4.8 por ciento, cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Que la sociedad financiera tenga un mínimo de dieciocho meses de estar operando créditos con FOVI; y que su cartera vencida no exceda del 2.5 por ciento, según se establece en el párrafo de requisitos de originación y servicio.
2. Que la sociedad haya utilizado cuando menos el 80 por ciento de su capacidad total de otorgamiento de créditos;
3. Que haya realizado aportaciones adicionales al capital social; no tomadas de las utilidades, por un monto equivalente cuando menos al 50 por ciento del capital social mínimo requerido a la fecha de constitución de la sociedad, ajustado por inflación;
4. Que la sociedad financiera se comprometa a no repartir dividendos durante un período de tres años contados a partir de la fecha en que se autorice la reducción en la capitalización, excepto si emite acciones en bolsa cuando menos por el 33 por ciento del capital contable;
5. Que cuenten con una calificación aceptable como originadores y administradores de hipotecas, de una calificadora de prestigio, reconocida por FOVI;
6. Que dentro de un plazo no mayor de veinticuatro meses, contados a partir de la disminución del régimen de apalancamiento realice, previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, colocaciones públicas de títulos, o
7. Reciba financiamiento bancario, a tasas de mercado, a un plazo no menor de un año por un monto no menor al 5 por ciento de su cartera, o
8. La sociedad financiera, dentro de un plazo no mayor de veinticuatro meses contados a partir de la disminución del régimen de apalancamiento, bursatilice

cartera por un monto no menor al 5 por ciento de su cartera total de créditos. (siempre y cuando FOVI haya ofertado subastas de derechos sobre créditos de vivienda con tasas de mercado que permitan su colocación)

Lo anterior en el entendido de que si la sociedad financiera no da debido cumplimiento con lo señalado en los puntos 4, 5, 6, 7 y 8 anteriores, la capitalización se incrementará en veinticuatro meses al 7.2 por ciento inicial, en tramos de 0.1 puntos cada mes. Si de nuevo cumple con las condiciones señaladas, la capitalización de nuevo se reducirá al 4.8 por ciento. Esta capitalización es una forma de definir el máximo de endeudamiento permitido por FOVI como institución acreedora. Las sociedades financieras que formen parte de un grupo financiero, en el cual esté incorporada una institución de banca múltiple, deberán cumplir con las normas de capitalización que al efecto expida la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

3.3.6 CREDITOS RELACIONADOS

Las sociedades financieras requerirán autorización especial de su consejo de administración para celebrar operaciones en virtud de las cuales se otorguen créditos con recursos de FOVI a las personas que se indican en el artículo 73 de la Ley de Instituciones de Crédito, referente a créditos de complacencia, así como a los grupos de intereses comunes, o para la adquisición de viviendas edificadas en conjuntos habitacionales promovidos por ellos, aplicándose a las sociedades financieras sólo lo que señala dicho precepto para determinar tales vínculos de crédito.

El saldo de los créditos relacionados que abarca a todos los enumerados en el párrafo anterior, no podrá exceder de 28.8 por ciento de la cartera de la sociedad financiera.

Para los efectos de lo señalado en el párrafo anterior, los créditos para la adquisición de viviendas dejarán de contar como créditos relacionados, una vez transcurridos tres años a partir de su originación, siempre y cuando los deudores no hayan caído en más de dos ocasiones en cartera vencida y se encuentren al corriente en sus pagos y no se hayan utilizado fondos de garantía para cubrir éstos.

3.3.7 CALIFICACION DE CARTERA

Para el otorgamiento, renovación y durante la vigencia de los créditos hipotecarios, las sociedades financieras deberán cumplir con la metodología sobre calificación de cartera que FOVI dará a conocer.

3.3.8 INCUMPLIMIENTOS

En caso de incumplimiento a las presentes Condiciones Generales, FOVI podrá suspender el financiamiento a la sociedad financiera que incurra en el mismo, así como cancelar su inscripción en el Registro de FOVI, independientemente de que, de conformidad con los contratos que celebre con FOVI, éste pueda retirar la cobranza de la cartera y entregarla a otro intermediario financiero.

3.3.9 TRANSITORIOS

Las disposiciones contenidas en el presente capítulo entrarán en vigor al día siguiente a aquél en que se den a conocer a las sociedades financieras.

Los recursos de FOVI que operen las sociedades financieras serán destinados exclusivamente para individualizar créditos a largo plazo para la adquisición de vivienda, aplicando en lo conducente lo establecido en las Condiciones Generales de Financiamiento a los Acreditados de la Banca y en las Condiciones Generales de Financiamiento y Garantías a las Instituciones de Crédito.

El grado de cumplimiento de los porcentajes a que se refiere el párrafo de créditos relacionados, podrá ser superado en el transcurso del primer año, siempre y cuando se prevea, a juicio de FOVI, que al término de éste se ajustarán a lo establecido en dicho numeral.

Las sociedades financieras que a la fecha cuentan con el Registro de FOVI, a fin de continuar teniendo dicho Registro, deberán cumplir con lo señalado en el párrafo de Resolución del Comité Técnico del FOVI, respecto a los nuevos socios que se incorporen a dicha sociedad.

3.4 DOCUMENTACION QUE DEBERAN PROPORCIONAR A FOVI LAS SOCIEDADES FINANCIERAS PARA OBTENER SU REGISTRO

- I. Copia simple de la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- II. Copia simple del acta constitutiva debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Relación de socios que integran la sociedad financiera, indicando el capital suscrito y pagado por cada uno de ellos, la experiencia que tengan en el ramo financiero o en la promoción de vivienda, así como la relación patrimonial que posean respecto a inversiones en empresas constructoras o promotoras;
- IV. Plan de operación con FOVI y programa general de funcionamiento que comprenda:
 - a) Plan de operación y políticas de expansión y consolidación de mediano y largo plazo;
 - b) Programa general de captación de recursos;
 - c) Programa general de otorgamiento de créditos que incluya la política de originación y cobranza de la cartera;
 - d) Programa general de diversificación de riesgos crediticios, conforme a los criterios señalados en el párrafo de diversificación de cartera, y

- e) Las bases relativas a su organización, sistemas de contabilidad, cómputo y control interno.

CAPITULO IV

CASO PRACTICO

4.1 PREMISAS GENERALES

Bancasa, S. A. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Limitado

Financiamiento de vivienda de interés social

Bancasa, S.A. de C.V., presentará ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en el mes de julio de 1997, una solicitud para obtener la autorización a que se refiere el artículo 103 fracción IV de la Ley de Instituciones de Crédito y las Reglas Generales a que deberán sujetarse las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, para la constitución y operación de una sociedad de este tipo, dedicada al otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda.

La autorización para constituir y operar la sociedad financiera, denominada Bancasa, S.A. de C.V., la otorgará la Secretaría de Hacienda y Crédito Público el 1ro. de octubre de 1997, y se debió publicar en el Diario Oficial de la Federación el 3 del mismo mes y año. Bancasa tiene tres meses para suscribir y pagar completamente el capital social acordado, y tiene hasta el 1ro. de enero de 1998 para abrir sus puertas y atender al público.

El Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), otorgará con el oficio número 1488 expedido el 26 de noviembre de 1997, la autorización correspondiente para canalizar sus recursos al financiamiento, para la compra de vivienda de interés social.

Crédito Individual

1. Bancasa, S.A. de C.V., sólo financiará viviendas de interés social tipo B1 que equivale de 100 a 130 salarios mínimos mensuales del Distrito Federal (SMMDF).
2. El monto máximo a financiar para adquirir una vivienda en venta lo determinará Bancasa, S.A. de C.V., pudiendo ser de hasta el 90% del precio efectivo de venta que es igual al valor sustituto emitido por FOVI.
3. Las amortizaciones de los créditos hipotecarios se realizarán con un factor de pago-crédito a cargo del acreditado de la primera mensualidad total y que será de diez pesos por millar de crédito y se dividirá de la siguiente manera:

Erogación Neta	\$ 7.00	al millar
Comisión Hipotecaria	\$ 2.50	"
Comisión FOVI	\$.50	"

4. FOVI emitirá mensualmente la tasa de interés anualizada que se aplicará a los créditos. Esta tasa se determina de la siguiente forma:

$$T_n = \{ [(1 + Tr/1200) * (I)] - 1 \} * 1200$$

Donde:

T_n = Tasa nominal del mes actualizada

Tr = Tasa de interés real anualizada del 5%

I = Tasa mensual de crecimiento de la Unidad de Inversión (UDI) más uno. factor calculado como el cociente del valor en nuevos pesos de la UDI del día último del mes inmediato anterior entre el valor del día último del primer mes del bimestre inmediato anterior.

5. Bancasa, S.A. de C.V., financiará un total de 3,000 créditos individuales en el ejercicio.
6. El Capital Social será de \$ 28,000,000.00 millones de pesos exhibidos y pagados equivalentes al 15% del capital exigido para las sociedades de crédito del año anterior.
7. Para operar la SOFOL se invertirán en sistemas de cómputo que permitan manejar grandes volúmenes de cartera, así como lo necesario para la oficina, se distribuirá de la siguiente manera:

Equipo de transporte	\$ 200,000.00
Equipo de computo	\$ 968,432.00
Mobiliario y Equipo	\$ 187,097.00
8. En los gastos de organización e instalación de las oficinas se invertirán \$ 642.000.00.
9. El dinero excedente de tesorería se colocará en inversiones preferentemente gubernamentales de bajo riesgo, las invertiremos a la tasa líder menos 12 puntos porcentuales.
10. Los intereses moratorios se calcularán adicionándole el 50% de la tasa FOVI sobre el saldo vencido.
11. La comisión por apertura será de 3% sobre el valor del crédito.
12. El estudio socioeconómico se cobrará a \$250.00 por acreditado.
13. Los ingresos por avalúo se calcularán a 3 al millar del valor del crédito.
14. La cartera vencida estimaremos que será de 1% a partir de noviembre y 2% a partir de diciembre.
15. Los impuestos por nómina y gastos diversos se pagarán al mes siguiente de su realización

Nivel	Número	Nombre	Tipo	Tit
1	1000	Activo	A Activo Deudora	Tit
2	1100	Activo Circulante	A Activo Deudora	Su
3	1101	Caja	A Activo Deudora Afectable	Si
3	1103	Bancos	A Activo Deudora Afectable	Si
3	1201	Inversiones en valores	A Activo Deudora Afectable	Si
3	1310	Créditos para vivienda	A Activo Deudora Afectable	Si
3	1319	Deudores por intereses	A Activo Deudora Afectable	Si
3	1350	Estimación para pérdidas crediticias	A Activo Deudora Afectable	Si
3	1501	Deudores comisiones hipotecaria	A Activo Deudora Afectable	Si
3	1502	Deudores comisiones FOVI	A Activo Deudora Afectable	Si
2	1700	Activo Fijo	A Activo Deudora	Su
3	1701	Equipo de Computo	A Activo Deudora Afectable	Si
3	1702	Equipo de Transporte	A Activo Deudora Afectable	Si
3	1703	Mobiliario y Equipo de Of	A Activo Deudora Afectable	Si
3	3110	Depreciación acumulada	A Activo Deudora Afectable	Si
2	1800	Activo Diferido	A Activo Deudora	Su
3	1801	Gastos de Instalación	A Activo Deudora Afectable	Si
3	3111	Amortización acumulada	A Activo Deudora Afectable	Si
1	2000	Pasivo	D Pasivo Acreedora	Tit
2	2100	Pasivo Circulante	D Pasivo Acreedora	Su
3	2101	Acreedores	D Pasivo Acreedora Afectable	Si
3	2102	Impuestos por pagar	D Pasivo Acreedora Afectable	Si
3	2306	Préstamos de Fondo fiduciario	D Pasivo Acreedora Afectable	Si
3	2400	Acreedores por Intereses	D Pasivo Acreedora Afectable	Si
3	2500	Acreedores por comisiones	D Pasivo Acreedora Afectable	Si
1	3000	Capital	F Capital Acreedora	Tit
2	3101	Capital Social	F Capital Acreedora Afectable	Si
1	4000	Resultados acreedoras	H Resultados Acreedora	Tit
2	4001	Intereses Ganados	H Resultados Acreedora Afectable	Si
2	4200	Comisiones cobradas	H Resultados Acreedora Afectable	Si
2	4300	Ingresos por avalúo	H Resultados Acreedora Afectable	Si
2	4400	Otros Ingresos	H Resultados Acreedora Afectable	Si
1	5000	Resultados Deudoras	G Resultados Deudora	Tit
2	5001	Salarios	G Resultados Deudora Afectable	Si
2	5002	Prestaciones	G Resultados Deudora Afectable	Si
2	5009	Gastos Generales	G Resultados Deudora Afectable	Si
2	5101	Intereses Pagados	G Resultados Deudora Afectable	Si
2	5113	Impuestos diversos	G Resultados Deudora Afectable	Si
2	5500	Honorarios	G Resultados Deudora Afectable	Si
2	5900	Depreciaciones y amortizaciones	G Resultados Deudora Afectable	Si
2	5999	Reserva para riesgos crediticios	G Resultados Deudora Afectable	Si

Relación de cuentas impresas
Total de cuentas
Cuentas de acumulación:
Cuentas de afectación

41
9
32

BANCASA, S.A. DE C.V.
Balanza de comprobación al 31/12/98

Hoy
Fecha 25/1

contpaq

Cuenta	Nombre	Saldos Iniciales		Cargos	Abonos	Saldos Actual	
		Deudor	Acreedor			Deudor	Acre
1000	Activo	375'655,673 00		187'523,495 00	95'614,466 00	467'564,702 00	
1100	Activo Circulante	373'949,441 00		187'523,495 00	95'585,336 00	465'887,600 00	
1101	Caja	0 00		0 00	0 00	0 00	
1103	Bancos	2'339,054 00		92'488,255 00	91'493,581 00	3'333,728 00	
1201	Inversiones en valores	35'557,755 00		1'957,913 00	0 00	37'515,668 00	
1310	Créditos para vivienda	335'687,188 00		93'077,323 00	0 00	428'764,511 00	
1319	Deudores por intereses	274,083 00		3'409,795 00	3'068,816 00	615,062 00	
1350	Estimación para pérdidas	0 00		-4'546,390 00	0 00	-4'546,390 00	
1501	Deudores comisiones hipo	73,089 00		909,279 00	818,351 00	164,017 00	
1502	Deudores comisiones FO	18,272 00		227,320 00	204,588 00	41,004 00	
1700	Activo Fijo	1'242,559 00		0 00	11,296 00	1'231,273 00	
1701	Equipo de Computo	968,432 00		0 00	0 00	968,432 00	
1702	Equipo de Transporte	200,000 00		0 00	0 00	200,000 00	
1703	Mobiliario y Equipo de Of	187,097 00		0 00	0 00	187,097 00	
3110	Depreciación acumulada	1'296 00		0 00	11,296 00	-124,256 00	
1800	Activo Difendo	463,663 00		0 00	17,834 00	445,829 00	
1801	Gastos de Instalación	642,001 00		0 00	0 00	642,001 00	
3111	Amortización acumulada	178,138 00		0 00	17,834 00	-196,772 00	
2000	Pasivo	336'068,069 00		4'017,996 00	97'180,833 00	429'230,900	
2100	Pasivo Circulante	336'068,069 00		4'017,996 00	97'180,833 00	429'230,900	
2101	Acreedores	287,500 00		287,500 00	345,000 00	345,000	
2102	Impuestos por pagar	93,381 00		93,381 00	121,395 00	121,395	
2306	Prestamos de Fondo fiduc	335'687,188 00		0 00	93'077,323 00	428'764,511	
2400	Acreedores por Intereses	0 00		3'409,795 00	3'409,795 00	0	
2500	Acreedores por comisione	0 00		227,320 00	227,320 00	0	
3000	Capital	28'000,000 00		0 00	0 00	28'000,000	
3101	Capital Social	28'000,000 00		0 00	0 00	28'000,000	
4000	Resultados acreedoras	52'205,218 00		0 00	15'250,810 00	67'456,028	
4001	Intereses Ganados	36'241,209 00		0 00	11'445,031 00	47'686,240	
4200	Comisiones cobradas	13'447,229 00		0 00	3'474,279 00	16'921,508	
4300	Ingresos por avaluo	2'203,280 00		0 00	256,500 00	2'459,780	
4400	Otros Ingresos	313,500 00		0 00	75,000 00	388,500	
5000	Resultados Deudoras	40'617,614 00		16'504,618 00	0 00	57'122,232 00	
5001	Salarios	2'776,202 00		328,097 00	0 00	3'104,299 00	
5002	Prestaciones	832,854 00		98,428 00	0 00	931,282 00	
5009	Gastos Generales	2'306,691 00		300,000 00	0 00	2'606,691 00	
5101	Intereses Pagados	32'933,454 00		10'987,118 00	0 00	43'920,572 00	
5113	Impuestos diversos	923,075 00		87,205 00	0 00	1'010,280 00	
5500	Honorarios	554,040 00		128,250 00	0 00	682,290 00	
5900	Depreciaciones y amortiza	291,298 00		29,130 00	0 00	320,428 00	
5999	Reserva para nesgos cred	0 00		4'546,390 00	0 00	4'546,390 00	
	Total Cuentas		0	0	0	0	
	NO imp		0				
	Sumas Iguales	416'273,287 00		208'046,109 00	208'046,109 00	524'686,934 00	524'686,934
		416'273,287 00					

contraq

BANCASA, S.A. DE C.V.
Impreso de pólizas del 01/01/98 al 31/12/98

Hoja: 1
Fecha: 25/02/99

Fecha No.	Tipo Refer.	Cuenta	Número	Concepto Nombre	Cargos	Clase A bonos
01/ENE/98	Diario		1	Apertura de la SOFOL		
1		1103		Bancos	28'000,000 00	
2		3101		Deposito del Capital Social		28'000,000 00
				Capital Social		
				Deposito del Capital Social		
				Total póliza	28'000,000 00	28'000,000 00
01/ENE/98	Diario		2	Invertimos el capital en inversiones		
1		1201		Inversiones en valores	25'000,000 00	
2		1103		Inversión del capital		25'000,000 00
				Bancos		
				Inversión del capital		
				Total póliza	25'000,000 00	25'000,000 00
01/ENE/98	Diario		3	Compra de activo fijo		
1		1701		Equipo de Computo	968,432 00	
2		1702		Compra de eq. de computo	200,000 00	
3		1703		Equipo de Transporte	187,097 00	
4		5113		Compra de eq. de transporte	203,329 00	
5		1103		Mobiliario y Equipo de Of.		1'558,858 00
				Compras de mobiliario y equipo		
				Impuestos diversos		
				Compra de activo fijo		
				Bancos		
				Compra de activo fijo		
				Total póliza	1'558,858 00	1'558,858 00
01/ENE/98	Diario		4	Pago de gastos de instalación		
1		1801		Gastos de instalación	642,001 00	
2		5113		Pago de gastos de instalación	96,300 00	
3		1103		Impuestos diversos		738,301 00
				Pago de gastos de instalación		
				Bancos		
				Pago de gastos de instalación		
				Total póliza	738,301 00	738,301 00
01/ENE/98	Diario		5	Pago de nómina		
1		5001		Salarios	252,382 00	
2		5002		Pago de nómina	75,714 00	
3		5113		Prestaciones	17,667 00	
4		1103		Pago de nómina		252,382 00
5		2102		Impuestos diversos		93,381 00
				Pago de nómina		
				Bancos		
				Pago de nómina		
				Impuestos por pagar		
				Pago de nómina		
				Total póliza	345,763 00	345,763 00
01/ENE/98	Diario		6	Gastos diversos		
1		5009		Gastos Generales	126,191 00	
2		5113		Gastos diversos	18,929 00	
3		2101		Impuestos diversos		145,120 00
				Gastos diversos		
				Acreedores		
				Gastos diversos		
				Total póliza	145,120 00	145,120 00
				Total al 01/ENE/98	55788,042 00	55788,042 00
				Total de pólizas impresas :	6	
				Total de movimientos impresos :	20	
31/ENE/98	Diario		7	Intereses ganados del capital por inversiones propias		
1		4001		Intereses Ganados		396,667 00
2		1201		Intereses por inversiones	396,667 00	
				Inversiones en valores		
				Intereses por inversiones		
				Total póliza :	396,667 00	396,667 00
				Total al 31/ENE/98 :	396,667 00	396,667 00
				Total de pólizas impresas :	1	
				Total de movimientos impresos :	2	
01/ENE/98	Orden		1			
				Total póliza :	0.00	0.00
				Total al 01/ENE/98 :	0.00	0.00
				Total de pólizas impresas :	1	
				Total de movimientos impresos :	0	
01/FEB/98	Diario		1	Créditos recibidos de FOVI		

contpaq

BANCASA, S.A. DE C.V.
Impreso de pólizas del 01/01/98 al 31/12/98

Hoja: 2
Fecha: 25/02/99

Fecha No.	Tipo Refer.	Número Cuenta	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
1		1103	Bancos	8,550.00	
2		2306	Créditos recibidos de FOVI		8,550.00
			Prestamos de Fondo fiduciario		
			Créditos recibidos de FOVI		
			Total póliza :	8,550.00	8,550.00
01/FEB/98	Diario		2 Otorgamiento de 50 créditos FOVI		
1		1310	Créditos para vivienda	8,550.00	
2		1103	Otorgamiento de créditos FOVI		8,550.00
			Otorgamiento de créditos FOVI		
			Total póliza :	8,550.00	8,550.00
01/FEB/98	Diario		3 Comisiones por apertura de créditos		
1		1103	Bancos	256,500.00	
2		4200	Comisiones apertura de crédito		256,500.00
			Comisiones cobradas		
			Comisiones apertura de crédito		
			Total póliza :	256,500.00	256,500.00
01/FEB/98	Diario		4 Cobro de avalúos		
1		1103	Bancos	2,560.00	
2		4300	Cobro de avalúos		2,560.00
			Ingresos por avalúo		
			Cobro de avalúos		
			Total póliza :	2,560.00	2,560.00
01/FEB/98	Diario		5 Cobro estudio socioeconómico e inspección de obra		
1		1103	Bancos	7,500.00	
2		4400	Cobro estudios socioeconómicos		7,500.00
			Otros Ingresos		
			Cobro estudios socioeconómicos		
			Total póliza :	7,500.00	7,500.00
01/FEB/98	Diario		6 Pago de avalúos		
1		5500	Honorarios	12,825.00	
2		5113	Pago de avalúos	1,924.00	
3		1103	Impuestos diversos		14,749.00
			Pago de avalúos		
			Bancos		
			Pago de avalúos		
			Total póliza :	14,749.00	14,749.00
01/FEB/98	Diario		7 Pago de impuestos y acreedores		
1		2102	Impuestos por pagar	93,381.00	
2		2101	Pago de impuestos y acreedores	145,120.00	
3		1103	Acreedores		238,501.00
			Pago de impuestos y acreedores		
			Bancos		
			Pago de impuestos y acreedores		
			Total póliza :	238,501.00	238,501.00
01/FEB/98	Diario		8 Registro de los intereses a FOVI		
1		5101	Intereses Pagados	206,625.00	
2		2306	Registro de intereses a FOVI		142,500.00
3		2400	Prestamos de Fondo fiduciario		64,125.00
			Registro de intereses a FOVI		
			Acreedores por Intereses		
			Registro de intereses a FOVI		
			Total póliza :	206,625.00	206,625.00
01/FEB/98	Diario		9 Intereses de créditos		
1		1310	Créditos para vivienda	142,500.00	
2		1319	Intereses de créditos	64,125.00	
3		4001	Deudores por intereses		206,625.00
			Intereses de créditos		
			Intereses Ganados		
			Intereses de créditos		
			Total póliza :	206,625.00	206,625.00
01/FEB/98	Diario		10 Cálculo de comisiones del mes		
1		1501	Deudores comisiones hipotecaria	17,100.00	
2		1502	Cálculo de comisiones del mes	4,275.00	
3		4200	Deudores comisiones FOVI		17,100.00
4		2500	Cálculo de comisiones del mes		4,275.00
			Comisiones cobradas		
			Cálculo de comisiones del mes		
			Acreedores por comisiones		21,375.00
			Cálculo de comisiones del mes		
			Total póliza :	21,375.00	21,375.00

Fecha No.	Tipo Refer.	Número Cuenta	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
01/FEB/98	Diario		11 Cobro de mensualidades FOVI		
1		1103	Bancos	85,500.00	
2		1319	Cobro de mensualidades FOVI Deudores por intereses		64,125.00
3		1501	Cobro de mensualidades FOVI Deudores comisiones hipotecaria		17,100.00
4		1502	Cobro de mensualidades FOVI Deudores comisiones FOVI		4,275.00
			Total póliza	85,500.00	85,500.00
01/FEB/98	Diario		12 Pago de intereses y comisiones FOVI		
1		2400	Acreedores por Intereses	64,125.00	
2		2500	Pago de intereses y comisiones Acreedores por comisiones	4,275.00	
3		1103	Pago de intereses y comisiones Bancos		68,400.00
			Total póliza	68,400.00	68,400.00
01/FEB/98	Diario		13 Depreciaciones y amortizaciones del mes		
1		5900	Depreciaciones y amortizaciones	29,129.00	
2		3110	Depreciaciones y amort. Depreciación acumulada		11,296.00
3		3111	Depreciaciones y amort. Amortización acumulada		17,833.00
			Total póliza	29,129.00	29,129.00
01/FEB/98	Diario		14 Pago de nómina		
1		5001	Salarios	252,382.00	
2		5002	Pago de nómina Prestaciones	75,714.00	
3		5113	Pago de nómina Impuestos diversos	17,667.00	
4		1103	Pago de nómina Bancos		252,382.00
5		2102	Pago de nómina Impuestos por pagar		93,381.00
			Total póliza	345,763.00	345,763.00
01/FEB/98	Diario		15 Intereses de inversiones del mes		
1		1201	Inversiones en valores	417,477.00	
2		4001	Intereses de inversiones Intereses Ganados		417,477.00
			Total póliza	417,477.00	417,477.00
			Total al 01/FEB/98	1'917,804.00	1'917,804.00
			Total de pólizas impresas	15	
			Total de movimientos impresos	43	
28/FEB/98	Diario		16 Gastos diversos del mes		
1		5009	Gastos Generales	140,500.00	
2		5113	Gastos diversos del mes Impuestos diversos	21,075.00	
3		2101	Gastos diversos del mes Acreedores		161,575.00
			Total póliza	161,575.00	161,575.00
28/FEB/98	Diario		17		
			Total póliza	0.00	0.00
			Total al 28/FEB/98	161,575.00	161,575.00
			Total de pólizas impresas	2	
			Total de movimientos impresos	3	
01/MAR/98	Diario		1 Créditos recibidos de FOVI		
1		1103	Bancos	10,260.00	
2		2306	Créditos recibidos de FOVI Prestamos de Fondo fiduciario		10,260.00
			Total póliza	10,260.00	10,260.00
01/MAR/98	Diario		2 Otorgamientos de créditos FOVI		
1		1310	Créditos para vivienda	10,260.00	
2		1103	Otorgamientos de créditos FOVI Bancos		10,260.00
			Otorgamientos de créditos FOVI		

Fecha No.	Tipo Refer.	Número Cuenta	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
			Total póliza	10,260 00	10,260 00
01/MAR/98	Diano		3 Comisiones por apertura de créditos		
1		1103	Bancos	307,800 00	
2		4200	Comisiones por apertura		307,800.00
			Comisiones cobradas		
			Comisiones por apertura		
			Total póliza	307,800 00	307,800 00
01/MAR/98	Diano		4 Cobro de avalúos		
1		1103	Bancos	30,780 00	
2		4300	Cobro de avalúos		30,780 00
			Ingresos por avalúo		
			Cobro de avalúos		
			Total póliza	30,780 00	30,780 00
01/MAR/98	Diano		5 Ingresos de estudios socioeconómicos		
1		1103	Bancos	9,000 00	
2		4400	Ingresos estudios socioeconom		9,000.00
			Otros Ingresos		
			Ingresos estudios socioeconom		
			Total póliza	9,000 00	9,000 00
01/MAR/98	Diano		6 Pago de avalúos		
1		5500	Honorarios	15,390 00	
2		5113	Pago de avalúos	2,308 00	
3		1103	Impuestos diversos		17,698.00
			Pago de avalúos		
			Bancos		
			Pago de avalúos		
			Total póliza	17,698 00	17,698 00
01/MAR/98	Diano		7 Pago de impuestos correspondientes a Febrero 1998		
1		2102	Impuestos por pagar	93,381 00	
2		1103	Pago imptos febrero 1998		93,381 00
			Bancos		
			Pago imptos febrero 1998		
			Total póliza	93,381 00	93,381 00
01/MAR/98	Diano		8 Pago de gastos correspondientes al mes anterior		
1		2101	Acreedores	161,575 00	
2		1103	Pago de gastos mes anterior		161,575 00
			Bancos		
			Pago de gastos mes anterior		
			Total póliza	161,575 00	161,575 00
01/MAR/98	Diano		9 Intereses de créditos recibidos de FOVI		
1		5101	Intereses Pagados	458,019 00	
2		2306	Intereses de créditos		315,875 00
3		2400	Prestamos de Fondo fiduciario		142,144 00
			Intereses de créditos		
			Acreedores por Intereses		
			Intereses de créditos		
			Total póliza	458,019 00	458,019 00
01/MAR/98	Diano		10 Intereses mensuales de créditos otorgados		
1		1310	Créditos para vivienda	315,875 00	
2		1319	Intereses mensuales créditos	142,144.00	
3		4001	Deudores por intereses		458,019 00
			Intereses mensuales		
			Intereses Ganados		
			Intereses mensuales		
			Total póliza	458,019 00	458 019 00
01/MAR/98	Diano		11 Cargo de comisiones al mes		
1		1501	Deudores comisiones hipotecaria	37,905.00	
2		1502	Cargo de comisiones	9,476 00	
3		4200	Deudores comisiones FOVI		37,905 00
4		2500	Cargo de comisiones		9,476.00
			Comisiones cobradas		
			Cargo de comisiones		
			Acreedores por comisiones		
			Cargo de comisiones		
			Total póliza	47,381 00	47,381 00
01/MAR/98	Diano		12 Cobro de mensualidades créditos FOVI		
1		1103	Bancos	189,525 00	
2		1319	Cobro de mensualidades		142,144 00
3		1501	Deudores por intereses		37 905 00
			Cobro de mensualidades		
			Deudores comisiones hipotecana		

Fecha No.	Tipo Refer.	Número Cuenta	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
4		1502	Cobro de mensualidades Deudores comisiones FOVI Cobro de mensualidades		9,476.00
			Total póliza	189,525.00	189,525.00
01/MAR/98	Diario		13 Pago de mensualidad a FOVI		
1		2400	Acreedores por Intereses	142,144.00	
2		2500	Pago de mensualidad a FOVI Acreedores por comisiones	9,476.00	
3		1103	Pago de mensualidad a FOVI Bancos		151,620.00
			Total póliza	151,620.00	151,620.00
01/MAR/98	Diario		14 Depreciaciones y amortizaciones del mes		
1		5900	Depreciaciones y amortizaciones	29,130.00	
2		3110	Depreciaciones y amort. Depreciación acumulada		11,296.00
3		3111	Depreciaciones y amort. Amortización acumulada		17,834.00
			Total póliza	29,130.00	29,130.00
01/MAR/98	Diario		15 Pago de nómina del mes		
1		5001	Salarios	252,382.00	
2		5002	Pago de nómina Prestaciones	75,714.00	
3		5113	Pago de nómina Impuestos diversos	17,667.00	
4		1103	Pago de nómina Bancos		252,382.00
5		2102	Pago de nómina Impuestos por pagar		93,381.00
			Total póliza	345,763.00	345,763.00
01/MAR/98	Diario		16 Intereses ganados sobre inversiones		
1		1201	Inversiones en valores Intereses ganados	473,146.00	
2		4001	Intereses Ganados Intereses ganados		473,146.00
			Total póliza	473,146.00	473,146.00
			Total al 01/MAR/98	2,793,357.00	2,793,357.00
			Total de pólizas impresas	16	
			Total de movimientos impresos	44	
31/MAR/98	Diario		17 Gastos generales		
1		5009	Gastos Generales	170,000.00	
2		5113	Gastos generales Impuestos diversos	25,500.00	
3		2101	Gastos generales Acreedores		195,500.00
			Total póliza	195,500.00	195,500.00
			Total al 31/MAR/98	195,500.00	195,500.00
			Total de pólizas impresas	1	
			Total de movimientos impresos	3	
01/ABR/98	Diario		1 Créditos recibidos de FOVI		
1		1103	Bancos	13'680,000.00	
2		2306	Créditos recibidos de FOVI Prestamos de Fondo fiduciario		13'680,000.00
			Total póliza	13'680,000.00	13'680,000.00
01/ABR/98	Diario		2 Otorgamiento de créditos FOVI		
1		1310	Créditos para vivienda	13'680,000.00	
2		1103	Otorgamiento de créditos FOVI Bancos		13'680,000.00
			Total póliza	13'680,000.00	13'680,000.00
01/ABR/98	Diario		3 Comisiones por apertura de créditos		
1		1103	Bancos	410,400.00	
2		4200	Comisiones apertura créditos Comisiones cobradas		410,400.00
			Total póliza	410,400.00	410,400.00

Fecha No.	Tipo Refer.	Número Cuenta	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
01/ABR/98	Diano		4 Cobro de avalúos		
1		1103	Bancos	41,040.00	
2		4300	Cobro de avalúos		41,040.00
			Ingresos por avalúo		
			Cobro de avalúos		
			Total póliza :	41,040.00	41,040.00
01/ABR/98	Diario		5 Cobro de estudios socioeconómicos		
1		1103	Bancos	12,000.00	
2		4400	Cobro estudios socioeconómicos		12,000.00
			Otros Ingresos		
			Cobro estudios socioeconómicos		
			Total póliza :	12,000.00	12,000.00
01/ABR/98	Diano		6 Pago de avalúos		
1		5500	Honorarios	38,475.00	
2		5113	Pago de avalúos	5,771.00	
3		1103	Impuestos diversos		44,246.00
			Pago de avalúos		
			Pago de avalúos		
			Total póliza :	44,246.00	44,246.00
01/ABR/98	Diano		7 Pagos de impuestos correspondientes al mes de marzo de 1998		
1		2102	Impuestos por pagar	93,381.00	
2		1103	Pago de impuestos		93,381.00
			Bancos		
			Pago de impuestos		
			Total póliza :	93,381.00	93,381.00
01/ABR/98	Diario		8 Pago de gastos correspondientes al mes anterior		
1		2101	Acreedores	195,500.00	
2		1103	Pago de gastos mes anterior		195,500.00
			Bancos		
			Pago de gastos mes anterior		
			Total póliza :	195,500.00	195,500.00
01/ABR/98	Diano		9 Intereses de créditos recibidos de FOVI		
1		5101	Intereses Pagados	796,252.00	
2		2306	Intereses de créditos		549,140.00
3		2400	Préstamos de Fondo fiduciario		247,112.00
			Intereses de créditos		
			Acreedores por Intereses		
			Intereses de créditos		
			Total póliza :	796,252.00	796,252.00
01/ABR/98	Diano		10 Cargo de intereses por créditos otorgados FOVI		
1		1310	Créditos para vivienda	549,140.00	
2		1319	Cargo de intereses por crédito	247,112.00	
3		4001	Deudores por intereses		796,252.00
			Cargo de intereses por crédito		
			Intereses Ganados		
			Cargo de intereses por crédito		
			Total póliza :	796,252.00	796,252.00
01/ABR/98	Diano		11 Cargo por comisiones del mes		
1		1501	Deudores comisiones hipotecaria	65,897.00	
2		1502	Cargo por comisiones del mes	16,474.00	
3		4200	Deudores comisiones FOVI		65,897.00
4		2500	Cargo por comisiones del mes		16,474.00
			Comisiones cobradas		
			Cargo por comisiones del mes		
			Acreedores por comisiones		
			Cargo por comisiones del mes		
			Total póliza :	82,371.00	82,371.00
01/ABR/98	Diario		12 Cobro de mensualidades FOVI		
1		1103	Bancos	329,483.00	
2		1319	Cobro de mensualidades FOVI		247,112.00
3		1501	Deudores por intereses		65,897.00
4		1502	Cobro de mensualidades FOVI		16,474.00
			Deudores comisiones hipotecaria		
			Cobro de mensualidades FOVI		
			Deudores comisiones FOVI		
			Cobro de mensualidades FOVI		
			Total póliza :	329,483.00	329,483.00
01/ABR/98	Diario		13 Pago de intereses y comisiones FOVI		
1		2400	Acreedores por Intereses	247,112.00	
2		2500	Pago de intereses y comisiones	16,474.00	
			Acreedores por comisiones		

Fecha No.	Refer.	Tipo Cuenta	Número	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
	3		1103	Pago de intereses y comisiones Bancos		263,586.00
				Pago de intereses y comisiones		
				Total póliza	263,586.00	263,586.00
01/ABR/98	1	Diario	5900	14 Depreciaciones y amortizaciones del mes		
	2		3110	Depreciaciones y amortizaciones Depreciación y amort.	29,129.00	
	3		3111	Depreciación acumulada Depreciación y amort.		11,296.00
				Amortización acumulada Depreciación y amort		17,833.00
				Total póliza	29,129.00	29,129.00
01/ABR/98	1	Diario	5001	15 Pago de nómina Salarios	252,382.00	
	2		5002	Pago de nómina Prestaciones	75,714.00	
	3		5113	Pago de nómina Impuestos diversos	17,667.00	
	4		1103	Pago de nómina Bancos		252,382.00
	5		2102	Pago de nómina Impuestos por pagar		93,381.00
				Pago de nómina		
				Total póliza	345,763.00	345,763.00
01/ABR/98	1	Diario	1201	16 Intereses ganados por inversiones Inversiones en valores	352,689.00	
	2		4001	Intereses ganados Intereses Ganados		352,689.00
				Intereses ganados		
				Total póliza	352,689.00	352,689.00
01/ABR/98	1	Diario	5009	17 Gastos diversos Gastos Generales	200,000.00	
	2		5113	Gastos diversos Impuestos diversos	30,000.00	
	3		2101	Gastos diversos Gastos diversos		230,000.00
				Acreeedores		
				Gastos diversos		
				Total póliza	230,000.00	230,000.00
				Total al 01/ABR/98	3'382,092.00	3'382,092.00
				Total de pólizas impresas		17
				Total de movimientos impresos		47
30/ABR/98	1	Diario	1201	18 Inversiones en valores Inversiones en valores	1'000,000.00	
	2		1103	Inversiones en valores Bancos		1'000,000.00
				Inversiones en valores		
				Total póliza	1'000,000.00	1'000,000.00
				Total al 30/ABR/98	1'000,000.00	1'000,000.00
				Total de pólizas impresas		1
				Total de movimientos impresos		2
01/MAY/98	1	Diario	1103	1 Crédito recibido de FOVI Bancos	25'650,000.00	
	2		2306	Crédito recibido de FOVI Prestamos de Fondo fiduciario		25'650,000.00
				Crédito recibido de FOVI		
				Total póliza	25'650,000.00	25'650,000.00
01/MAY/98	1	Diario	1310	2 Créditos otorgados FOVI Créditos para vivienda	25'650,000.00	
	2		1103	Créditos otorgados FOVI Bancos		25'650,000.00
				Créditos otorgados FOVI		
				Total póliza	25'650,000.00	25'650,000.00
01/MAY/98	1	Diario	1103	3 Comisiones por apertura de créditos Bancos	769,500.00	
	2		4200	Comisiones por apertura Comisiones cobradas		769,500.00
				Comisiones por apertura		
				Total póliza	769,500.00	769,500.00
01/MAY/98	1	Diario	1103	4 Cobro de avalúos Bancos	76,950.00	

Fecha No.	Tipo Refer.	Número Cuenta	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos	
		2	4300	Cobro de avalúos Ingresos por avalúo Cobro de avalúos		76,950 00
				Total póliza :		76,950.00
01/MAY/98	Diano	1	1103	5 Cobro estudio socioeconómico Bancos		22,500.00
		2	4400	Cobro estudio socioeconómico Otros Ingresos Cobro estudio socioeconómico		22,500 00
				Total póliza .		22,500.00
01/MAY/98	Diano	1	5500	6 Pago de avalúos Honorarios		38,475.00
		2	5113	Pago de avalúos Impuestos diversos		5,771 00
		3	1103	Pago de avalúos Bancos Pago de avalúos		44,246 00
				Total póliza .		44,246.00
01/MAY/98	Diano	1	2102	7 Pagos de impuestos correspondientes al mes anterior Impuestos por pagar		93,381 00
		2	1103	Pagos de imptos mes ant Bancos Pagos de imptos mes ant		93,381 00
				Total póliza		93,381 00
01/MAY/98	Diano	1	2101	8 Pagos de gastos mes anterior Acreedores		230,000.00
		2	1103	Pago de gastos mes anterior Bancos Pago de gastos mes anterior		230,000 00
				Total póliza .		230,000.00
01/MAY/98	Diano	1	5101	9 Cargo de intereses por créditos recibidos de FOVI Intereses Pagados		1'429,398.00
		2	2306	Cargo de intereses por crédito Prestamos de Fondo fiduciario		985,792 00
		3	2400	Cargo de intereses por crédito Acreedores por Intereses Cargo de intereses por crédito		443,606 00
				Total póliza :		1'429,398.00
01/MAY/98	Diano	1	1310	10 Cargo de intereses por créditos FOVI otorgados Créditos para vivienda		985,792 00
		2	1319	Cargo de intereses por crédito Deudores por intereses		443,606.00
		3	4001	Cargo de intereses por crédito Intereses Ganados Cargo de intereses por crédito		1'429,398.00
				Total póliza		1'429,398.00
01/MAY/98	Diano	1	1501	11 Cargo de comisiones del mes Deudores comisiones hipotecaria		118,295.00
		2	1502	Cargo de comisiones del mes Deudores comisiones FOVI		29,574 00
		3	4200	Cargo de comisiones del mes Comisiones cobradas		118,295 00
		4	2500	Cargo de comisiones del mes Acreedores por comisiones Cargo de comisiones del mes		29,574 00
				Total póliza		147,869.00
01/MAY/98	Diano	1	1103	12 Cobros de mensualidad Bancos		591,475.00
		2	1319	Cobros de mensualidad Deudores por intereses		443,606 00
		3	1501	Cobros de mensualidad Deudores comisiones hipotecaria		118,295 00
		4	1502	Cobros de mensualidad Deudores comisiones FOVI Cobros de mensualidad		29,574 00
				Total póliza		591,475.00
01/MAY/98	Diano	1	2400	13 Pago de mensualidad a FOVI Acreedores por Intereses		443,606 00
		2	2500	Pago de mensualidad a FOVI Acreedores por comisiones		29,574 00
		3	1103	Pago de mensualidad a FOVI Bancos		473,180 00

Fecha No.	Tipo Refer.	Número Cuenta	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
			Pago de mensualidad a FOVI		
				Total póliza	473,180.00
01/MAY/98	Diario		14 Depreciaciones y amortizaciones del mes		
1		5900	Depreciaciones y amortizaciones	29,130.00	
2		3110	Depreciación acumulada		11,296.00
3		3111	Depreciaciones y amort. Amortización acumulada		17,834.00
				Total póliza	29,130.00
01/MAY/98	Diario		15 Pago de nómina del mes		
1		5001	Salarios	252,382.00	
2		5002	Pago de nómina Prestaciones	75,714.00	
3		5113	Pago de nómina Impuestos diversos	17,667.00	
4		1103	Pago de nómina Bancos		252,382.00
5		2102	Pago de nómina Impuestos por pagar		93,381.00
				Total póliza	345,763.00
01/MAY/98	Diario		16 Intereses del mes sobre inversiones		
1		1201	Inversiones en valores Intereses del mes	254,640.00	
2		4001	Intereses Ganados		254,640.00
				Total póliza	254,640.00
01/MAY/98	Diario		17 Gastos generales del mes		
1		5009	Gastos Generales	210,000.00	
2		5113	Gastos generales del mes Impuestos diversos	31,500.00	
3		2101	Gastos generales del mes Acreedores		241,500.00
				Total póliza	241,500.00
01/MAY/98	Diario		18 Inversiones en valores		
1		1201	Inversiones en valores	500,000.00	
2		1103	Inversiones en valores Bancos		500,000.00
				Total póliza	500,000.00
			Total al 01/MAY/98	57'978,930.00	57'978,930.00
Total de pólizas impresas			18		
Total de movimientos impresos			49		
01/JUN/98	Diario		1 Crédito recibido de FOVI		
1		1103	Bancos	25,650.00	
2		2306	Crédito recibido de FOVI Prestamos de Fondo fiduciario		25,650.00
				Total póliza	25,650.00
01/JUN/98	Diario		2 Créditos otorgados FOVI		
1		1310	Créditos para vivienda	25,650.00	
2		1103	Créditos otorgados FOVI Bancos		25,650.00
				Total póliza	25,650.00
01/JUN/98	Diario		3 Comisiones por apertura de crédito		
1		1103	Bancos	769,500.00	
2		4200	Comisiones por apertura crédito Comisiones cobradas		769,500.00
				Total póliza	769,500.00
01/JUN/98	Diario		4 Cobro de avalúos		
1		1103	Bancos	76,950.00	
2		4300	Cobro de avalúos Ingresos por avalúo		76,950.00
				Total póliza	76,950.00
01/JUN/98	Diario		5 Cobro de estudio socioeconómico		

Fecha No.	Tipo Refer.	Número Cuenta	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
1		1103	Bancos	22,500.00	
2		4400	Cobro de estudio socioeconómico Otros Ingresos Cobro de estudio socioeconómico		22,500.00
			Total póliza	22,500.00	22,500.00
01/JUN/98	Diario		6 Pago de avalúos		
1		5500	Honorarios	38,475.00	
2		5113	Pago de avalúos Impuestos diversos	5,771.00	
3		1103	Pago de avalúos Bancos Pago de avalúos		44,246.00
			Total póliza	44,246.00	44,246.00
01/JUN/98	Diario		7 Pago de impuestos mes anterior		
1		2102	Impuestos por pagar	93,381.00	
2		1103	Pago de impuestos mes anterior Bancos Pago de impuestos mes anterior		93,381.00
			Total póliza	93,381.00	93,381.00
01/JUN/98	Diario		8 Pago de gastos mes anterior		
1		2101	Acreedores	241,500.00	
2		1103	Pago de gastos mes anterior Bancos Pago de gastos mes anterior		241,500.00
			Total póliza	241,500.00	241,500.00
01/JUN/98	Diario		9 cargo de intereses por créditos recibidos de FOVI		
1		5101	Intereses Pagados	2'058,803.00	
2		2306	Cargo de créditos recibidos FO Préstamos de Fondo fiduciario		1'419,854.00
3		2400	Cargo de créditos recibidos FO Acreedores por Intereses Cargo de créditos recibidos FO		638,939.00
			Total póliza	2'058,803.00	2'058,803.00
01/JUN/98	Diario		10 Cargo de intereses por créditos FOVI otorgados		
1		1310	Créditos para vivienda	1'419,864.00	
2		1319	Cargo de intereses Deudores por intereses	638,939.00	
3		4001	Cargo de intereses Intereses Ganados Cargo de intereses		2'058,803.00
			Total póliza	2'058,803.00	2'058,803.00
01/JUN/98	Diario		11 Cargo de comisiones del mes		
1		1501	Deudores comisiones hipotecaria	170,384.00	
2		1502	Cargo de comisiones del mes Deudores comisiones FOVI	42,596.00	
3		4200	Cargo de comisiones del mes Comisiones cobradas		170,384.00
4		2500	Cargo de comisiones del mes Acreedores por comisiones Cargo de comisiones del mes		42,596.00
			Total póliza	212,980.00	212,980.00
01/JUN/98	Diario		12 Cobro de mensualidad		
1		1103	Bancos	851,919.00	
2		1319	Cobro de mensualidad Deudores por intereses		638,939.00
3		1501	Cobro de mensualidad Deudores comisiones hipotecaria		170,384.00
4		1502	Cobro de mensualidad Deudores comisiones FOVI Cobro de mensualidad		42,596.00
			Total póliza	851,919.00	851,919.00
			Total al 01/JUN/98	6'481,882.00	6'481,882.00
			Total de pólizas impresas	12	
			Total de movimientos impresos	31	
30/JUN/98	Diario		13 Pago de mensualidad a FOVI		
1		2400	Acreedores por Intereses	638,939.00	
2		2500	Pago de mensualidad a FOVI Acreedores por comisiones	42,596.00	
3		1103	Pago de mensualidad a FOVI Bancos Pago de mensualidad a FOVI		681,535.00
			Total póliza	681,535.00	681,535.00

Fecha No.	Tipo Refer.	Número Cuenta	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
30/JUN/98	Diario		14 Depreciaciones y amortizaciones del mes		
1		5900	Depreciaciones y amortizaciones	29,130 00	
2		3110	Depreciaciones y amortizacion		11,296 00
3		3111	Depreciación acumulada		17,834 00
			Depreciaciones y amortizacion		
			Amortización acumulada		
			Depreciaciones y amortizacion		
			Total póliza	29,130 00	29,130 00
30/JUN/98	Diano		15 Nómina del mes		
1		5001	Salarios	252,382 00	
2		5002	Nómina del mes	75,714 00	
3		5113	Prestaciones	17,667 00	
4		1103	Nómina del mes		252,382 00
5		2102	Bancos		93,381 00
			Nómina del mes		
			Impuestos por pagar		
			Nómina del mes		
			Total póliza	345,763 00	345,763 00
30/JUN/98	Diario		16 Intereses del mes sobre inversiones		
1		1201	Inversiones en valores	196,620 00	
2		4001	Intereses del mes inversiones		196,620 00
			Intereses Ganados		
			Intereses del mes inversiones		
			Total póliza	196,620 00	196,620 00
30/JUN/98	Diano		17 Gastos generales del mes		
1		5009	Gastos Generales	230,000 00	
2		5113	gastos generales del mes	34,500 00	
3		2101	Impuestos diversos		264,500 00
			gastos generales del mes		
			Acreedores		
			gastos generales del mes		
			Total póliza	264,500 00	264,500 00
30/JUN/98	Diario		18 Inversiones en valores		
1		1201	Inversiones en valores	500,000 00	
2		1103	Inversiones en valores		500,000 00
			Bancos		
			Inversiones en valores		
			Total póliza	500,000 00	500,000 00
			Total al 30/JUN/98	2'017,548 00	2'017,548 00
			Total de pólizas impresas	6	
			Total de movimientos impresos	18	
01/JUL/98	Diario		1 Créditos recibido de FOVI		
1		1103	Bancos	34'200,000 00	
2		2306	Créditos recibidos de FOVI		34'200,000 00
			Prestamos de Fondo fiduciario		
			Créditos recibidos de FOVI		
			Total póliza	34'200,000 00	34'200,000 00
01/JUL/98	Diario		2 Créditos otorgados FOVI		
1		1310	Créditos para vivienda	34'200,000 00	
2		1103	Créditos otorgados FOVI		34'200,000 00
			Bancos		
			Créditos otorgados FOVI		
			Total póliza	34'200,000 00	34'200,000 00
01/JUL/98	Diario		3 Comisiones por apertura de crédito		
1		1103	Bancos	1'026,000 00	
2		4200	Comisiones por apertura crédito		1'026,000 00
			Comisiones cobradas		
			Comisiones por apertura crédito		
			Total póliza	1'026,000 00	1'026,000 00
01/JUL/98	Diario		4 Cobro de avalúos		
1		1103	Bancos	102,600 00	
2		4300	Cobro de avalúos		102,600 00
			Ingresos por avalúo		
			Cobro de avalúos		
			Total póliza	102,600 00	102,600 00
01/JUL/98	Diario		5 Cobro de estudio socioeconómico		
1		1103	Bancos	30,000 00	
			Cobro de estudio socioeconómico		

Fecha No.	Tipo Refer.	Número Cuenta	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
		2 4400	Otros Ingresos Cobro de estudio socioeconómico		30,000.00
			Total póliza	30,000.00	30,000.00
01/JUL/98	Diario		6 Pago de avaluos		
1		5500	Honorarios	51,300.00	
2		5113	Pago de avaluos	7,695.00	
3		1103	Impuestos diversos Pago de avaluos Bancos Pago de avaluos		58,995.00
			Total póliza	58,995.00	58,995.00
01/JUL/98	Diario		7 Pago de impuestos mes anterior		
1		2102	Impuestos por pagar	93,381.00	
2		1103	Pago de impuestos mes anterior Bancos Pago de impuestos mes anterior		93,381.00
			Total póliza	93,381.00	93,381.00
01/JUL/98	Diario		8 Pago de gastos mes anterior		
1		2101	Acreedores	264,500.00	
2		1103	Pago de gastos mes anterior Bancos Pago de gastos mes anterior		264,500.00
			Total póliza	264,500.00	264,500.00
01/JUL/98	Diario		9 cargo de inetereses por créditos recibidos de FOVI		
1		5101	Intereses Pagados	2'913,322.00	
2		2306	Cargo de créditos recibidos FO Préstamos de Fondo fiduciario		2'009,188.00
3		2400	Cargo de créditos recibidos FO Acreedores por Intereses Cargo de créditos recibidos FO		904,134.00
			Total póliza	2'913,322.00	2'913,322.00
01/JUL/98	Diario		10 Cargo de intereses por créditos FOVI otorgados		
1		1310	Créditos para vivienda	2'009,188.00	
2		1319	Cargo de intereses	904,134.00	
3		4001	Deudores por intereses Cargo de intereses Intereses Ganados Cargo de intereses		2'913,322.00
			Total póliza	2'913,322.00	2'913,322.00
01/JUL/98	Diario		11 Cargo de comisiones del mes		
1		1501	Deudores comisiones hipotecaria	241,103.00	
2		1502	Cargo de comisiones del mes	60,276.00	
3		4200	Deudores comisiones FOVI Cargo de comisiones del mes Comisiones cobradas		241,103.00
4		2500	Cargo de comisiones del mes Acreedores por comisiones Cargo de comisiones del mes		60,276.00
			Total póliza	301,379.00	301,379.00
01/JUL/98	Diario		12 Cobro de mensualidad		
1		1103	Bancos	1'205,513.00	
2		1319	Cobro de mensualidad		904,134.00
3		1501	Deudores por intereses Cobro de mensualidad		241,103.00
4		1502	Deudores comisiones hipotecaria Cobro de mensualidad Deudores comisiones FOVI Cobro de mensualidad		60,276.00
			Total póliza	1'205,513.00	1'205,513.00
			Total al 01/JUL/98	77'309,012.00	77'309,012.00
			Total de pólizas impresas	12	
			Total de movimientos impresos	31	
30/JUL/98	Diario		13 Pago de mensualidad a FOVI		
1		2400	Acreedores por Intereses	904,134.00	
2		2500	Pago de mensualidad a FOVI	60,276.00	
3		1103	Acreedores por comisiones Pago de mensualidad a FOVI Bancos Pago de mensualidad a FOVI		964,410.00
			Total póliza	964,410.00	964,410.00
30/JUL/98	Diario		14 Depreciaciones y amortizaciones del mes		

Fecha No.	Tipo Refer.	Número Cuenta	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
1		5900	Depreciaciones y amortizaciones	29,130.00	
2		3110	Depreciaciones y amortizacion Depreciación acumulada		11,296.00
3		3111	Depreciaciones y amortizacion Amortización acumulada Depreciaciones y amortizacion		17,834.00
Total póliza				29,130.00	29,130.00
30/JUL/98	Diario		15 Nómina del mes		
1		5001	Salarios	252,382.00	
2		5002	Nómina del mes Prestaciones	75,714.00	
3		5113	Nómina del mes Impuestos diversos	17,667.00	
4		1103	Nómina del mes Bancos		252,382.00
5		2102	Nómina del mes Impuestos por pagar Nómina del mes		93,381.00
Total póliza .				345,763.00	345,763.00
30/JUL/98	Diario		16 Intereses del mes sobre inversiones		
1		1201	Inversiones en valores Intereses del mes inversiones	146,676.00	
2		4001	Intereses Ganados Intereses del mes inversiones		146,676.00
Total póliza :				146,676.00	146,676.00
30/JUL/98	Diario		17 Gastos generales del mes		
1		5009	Gastos Generales gastos generales del mes	230,000.00	
2		5113	Impuestos diversos gastos generales del mes	34,500.00	
3		2101	Acreedores gastos generales del mes		264,500.00
Total póliza .				264,500.00	264,500.00
30/JUL/98	Diario		18 Inversiones en valores		
1		1201	Inversiones en valores Inversiones en valores	500,000.00	
2		1103	Bancos Inversiones en valores		500,000.00
Total póliza .				500,000.00	500,000.00
Total de pólizas impresas			6	Total al 30/JUL/98 .	2'250,479.00
Total de movimientos impresos			18		2'250,479.00
01/AGO/98	Diario		1 Créditos recibido de FOVI		
1		1103	Bancos	42750,000.00	
2		2306	Créditos recibidos de FOVI Prestamos de Fondo fiduciario Créditos recibidos de FOVI		42750,000.00
Total póliza				42750,000.00	42750,000.00
01/AGO/98	Diario		2 Créditos otorgados FOVI		
1		1310	Créditos para vivienda Créditos otorgados FOVI	42750,000.00	
2		1103	Bancos Créditos otorgados FOVI		42750,000.00
Total póliza				42750,000.00	42750,000.00
01/AGO/98	Diario		3 Comisiones por apertura de crédito		
1		1103	Bancos	1'282,500.00	
2		4200	Comisiones por apertura crédito Comisiones cobradas Comisiones por apertura crédito		1'282,500.00
Total póliza				1'282,500.00	1'282,500.00
01/AGO/98	Diario		4 Cobro de avalúos		
1		1103	Bancos	1'282,500.00	
2		4300	Cobro de avalúos Ingresos por avalúo Cobro de avalúos		1'282,500.00
Total póliza				1'282,500.00	1'282,500.00
01/AGO/98	Diario		5 Cobro de estudio socioeconómico		
1		1103	Bancos	37,500.00	
2		4400	Cobro de estudio socioeconómico Otros ingresos Cobro de estudio socioeconómico		37,500.00

Fecha No.	Tipo Refer.	Número Cuenta	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos	
				Total póliza :	37,500.00	37,500.00
01/AGO/98	Diano		6 Pago de avaluos			
1		5500	Honorarios	64,125.00		
2		5113	Pago de avaluos	9,619.00		
3		1103	Impuestos diversos		73,744.00	
			Pago de avaluos			
			Bancos			
			Pago de avaluos			
				Total póliza	73,744.00	73,744.00
01/AGO/98	Diario		7 Pago de impuestos mes anterior			
1		2102	Impuestos por pagar	93,381.00		
2		1103	Pago de impuestos mes anterior		93,381.00	
			Bancos			
			Pago de impuestos mes anterior			
				Total póliza	93,381.00	93,381.00
01/AGO/98	Diano		8 Pago de gastos mes anterior			
1		2101	Acreeedores	264,500.00		
2		1103	Pago de gastos mes anterior		264,500.00	
			Bancos			
			Pago de gastos mes anterior			
				Total póliza	264,500.00	264,500.00
01/AGO/98	Diano		9 cargo de inetereses por créditos recibidos de FOVI			
1		5101	Intereses Pagados	3'928,191.00		
2		2306	Cargo de créditos recibidos FO		2'709,097.00	
3		2400	Prestamos de Fondo fiduciario		1'219,094.00	
			Cargo de créditos recibidos FO			
			Acreeedores por Intereses			
			Cargo de créditos recibidos FO			
				Total póliza	3'928,191.00	3'928,191.00
01/AGO/98	Diano		10 Cargo de intereses por créditos FOVI otorgados			
1		1310	Créditos para vivienda	2'709,097.00		
2		1319	Cargo de intereses	1'219,094.00		
3		4001	Deudores por intereses		3'928,191.00	
			Cargo de intereses			
			Intereses Ganados			
			Cargo de intereses			
				Total póliza	3'928,191.00	3'928,191.00
01/AGO/98	Diano		11 Cargo de comisiones del mes			
1		1501	Deudores comisiones hipotecaria	325,092.00		
2		1502	Cargo de comisiones del mes	81,273.00		
3		4200	Deudores comisiones FOVI		325,092.00	
4		2500	Cargo de comisiones del mes		81,273.00	
			Comisiones cobradas			
			Cargo de comisiones del mes			
			Acreeedores por comisiones			
			Cargo de comisiones del mes			
				Total póliza	406,365.00	406,365.00
01/AGO/98	Diano		12 Cobro de mensualidad			
1		1103	Bancos	1'625,459.00		
2		1319	Cobro de mensualidad		1'219,094.00	
3		1501	Deudores por intereses		325,092.00	
4		1502	Cobro de mensualidad		81,273.00	
			Deudores comisiones hipotecaria			
			Cobro de mensualidad			
			Deudores comisiones FOVI			
			Cobro de mensualidad			
				Total póliza	1'625,459.00	1'625,459.00
				Total al 01/AGO/98	98'422,331.00	98'422,331.00
Total de pólizas impresas			12			
Total de movimientos impresos			31			
30/AGO/98	Diano		13 Pago de mensualidad a FOVI			
1		2400	Acreeedores por Intereses	1'219,094.00		
2		2500	Pago de mensualidad a FOVI	81,273.00		
3		1103	Acreeedores por comisiones		1'300,367.00	
			Pago de mensualidad a FOVI			
			Bancos			
			Pago de mensualidad a FOVI			
				Total póliza	1'300,367.00	1'300,367.00
30/AGO/98	Diano		14 Depreciaciones y amortizaciones del mes			
1		5900	Depreciaciones y amortizaciones	29,130.00		
			Depreciaciones y amortizacion			

ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

Fecha No.	Tipo Refer.	Cuenta	Número C o n c e p t o Nombre	Cargos	Clase Abonos
2		3110	Depreciación acumulada		11,296 00
3		3111	Depreciaciones y amortización Amortización acumulada Depreciaciones y amortización		17,834 00
				Total póliza :	29,130 00
30/AGO/98	Diano		15 Nómina del mes		
1		5001	Salarios	252,382 00	
2		5002	Nómina del mes Prestaciones	75,714 00	
3		5113	Nómina del mes Impuestos diversos	17,667 00	
4		1103	Nómina del mes Bancos		252,382 00
5		2102	Nómina del mes Impuestos por pagar Nómina del mes		93,381 00
				Total póliza	345,763 00
30/AGO/98	Diano		16 Intereses del mes sobre inversiones		
1		1201	Inversiones en valores	184,435 00	
2		4001	Intereses del mes inversiones Intereses Ganados		184,435 00
				Total póliza	184,435 00
30/AGO/98	Diano		17 Gastos generales del mes		
1		5009	Gastos Generales	250,000 00	
2		5113	gastos generales del mes Impuestos diversos	37,500 00	
3		2101	gastos generales del mes Acreedores		287,500 00
				Total póliza .	287,500 00
30/AGO/98	Diano		18 Inversiones en valores		
1		1201	Inversiones en valores	750,000 00	
2		1103	Inversiones en valores Bancos		750,000 00
				Total póliza	750,000 00
				Total al 30/AGO/98	2'897,195 00
Total de pólizas impresas			6		
Total de movimientos impresos			18		
01/AGO/98	Diano		19		
				Total póliza :	0 00
				Total al 01/AGO/98	0 00
Total de pólizas impresas			1		
Total de movimientos impresos			0		
01/SEP/98	Diano		1 Créditos recibido de FOVI		
1		1103	Bancos	59'850,000 00	
2		2306	Créditos recibidos de FOVI Prestamos de Fondo fiduciario Créditos recibidos de FOVI		59'850,000 00
				Total póliza	59'850,000 00
01/SEP/98	Diano		2 Créditos otorgados FOVI		
1		1310	Créditos para vivienda	59'850,000 00	
2		1103	Créditos otorgados FOVI Bancos		59'850,000 00
				Total póliza	59'850,000 00
01/SEP/98	Diano		3 Comisiones por apertura de crédito		
1		1103	Bancos	1'795,500 00	
2		4200	Comisiones por apertura crédito Comisiones cobradas		1'795,500 00
				Total póliza	1'795,500 00
01/SEP/98	Diano		4 Cobro de avalúos		
1		1103	Bancos	179,500 00	
2		4300	Cobro de avalúos Ingresos por avalúo Cobro de avalúos		179,500 00
				Total póliza	179,500 00

Fecha No.	Tipo Refer.	Número Cuenta	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
01/SEP/98	Diano		5 Cobro de estudio socioeconómico		
1		1103	Bancos	52,500.00	
2		4400	Cobro de estudio socioeconómico		52,500.00
			Otros Ingresos		
			Cobro de estudio socioeconómico		
			Total póliza	52,500.00	52,500.00
01/SEP/98	Diano		6 Pago de avaluos		
1		5500	Honorarios	89,775.00	
2		5113	Pago de avaluos	13,466.00	
3		1103	Impuestos diversos		103,241.00
			Pago de avaluos		
			Bancos		
			Pago de avaluos		
			Total póliza	103,241.00	103,241.00
01/SEP/98	Diano		7 Pago de impuestos mes anterior		
1		2102	Impuestos por pagar	93,381.00	
2		1103	Pago de impuestos mes anterior		93,381.00
			Bancos		
			Pago de impuestos mes anterior		
			Total póliza	93,381.00	93,381.00
01/SEP/98	Diano		8 Pago de gastos mes anterior		
1		2101	Acreedores	287,500.00	
2		1103	Pago de gastos mes anterior		287,500.00
			Bancos		
			Pago de gastos mes anterior		
			Total póliza	287,500.00	287,500.00
01/SEP/98	Diano		9 cargo de intereses por créditos recibidos de FOVI		
1		5101	Intereses Pagados	5'409,589.00	
2		2306	Cargo de créditos recibidos FO		3'730,751.00
3		2400	Prestamos de Fondo fiduciario		1'678,838.00
			Cargo de créditos recibidos FO		
			Acreedores por Intereses		
			Cargo de créditos recibidos FO		
			Total póliza	5'409,589.00	5'409,589.00
01/SEP/98	Diano		10 Cargo de intereses por créditos FOVI otorgados		
1		1310	Créditos para vivienda	3'730,751.00	
2		1319	Cargo de intereses	1'678,838.00	
3		4001	Deudores por intereses		5'409,589.00
			Cargo de intereses		
			Intereses Ganados		
			Cargo de intereses		
			Total póliza	5'409,589.00	5'409,589.00
01/SEP/98	Diano		11 Cargo de comisiones del mes		
1		1501	Deudores comisiones hipotecaria	447,690.00	
2		1502	Cargo de comisiones del mes	111,923.00	
3		4200	Deudores comisiones FOVI		447,690.00
4		2500	Cargo de comisiones del mes		111,923.00
			Comisiones cobradas		
			Cargo de comisiones del mes		
			Acreedores por comisiones		
			Cargo de comisiones del mes		
			Total póliza	559,613.00	559,613.00
01/SEP/98	Diano		12 Cargo de comisiones del mes		
1		1103	Bancos	2'238,451.00	
2		1319	Cobro de mensualidad		1'678,838.00
3		1501	Deudores por intereses		447,690.00
4		1502	Cobro de mensualidad		111,923.00
			Deudores comisiones hipotecaria		
			Cobro de mensualidad		
			Deudores comisiones FOVI		
			Cobro de mensualidad		
			Total póliza	2'238,451.00	2'238,451.00
			Total al 01/SEP/98	135'828,864.00	135'828,864.00
			Total de pólizas impresas	12	
			Total de movimientos impresos	31	
30/SEP/98	Diano		13 Pago de mensualidad a FOVI		
1		2400	Acreedores por Intereses	1'678,838.00	
2		2500	Pago de mensualidad a FOVI	111,923.00	
3		1103	Acreedores por comisiones		1'790,761.00
			Pago de mensualidad a FOVI		
			Bancos		
			Pago de mensualidad a FOVI		

contraq

BANCASA, S.A. DE C V
Impreso de pólizas del 01/01/98 al 31/12/98

Hoja: 17
Fecha: 25/02/99

Fecha No.	Tipo Refer.	Número Cuenta	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos	
				Total póliza :	1'790,761 00	1'790,761 00
30/SEP/98	Diario		14 Depreciaciones y amortizaciones del mes			
1		5900	Depreciaciones y amortizaciones	29,130 00		
2		3110	Depreciación acumulada		11,296 00	
3		3111	Depreciaciones y amortización Amortización acumulada		17,834 00	
				Total póliza :	29,130 00	29,130 00
30/SEP/98	Diario		15 Nómina del mes			
1		5001	Salarios	252,382 00		
2		5002	Nómina del mes Prestaciones	75,714 00		
3		5113	Nómina del mes Impuestos diversos	17,667 00		
4		1103	Nómina del mes Bancos		252,382 00	
5		2102	Nómina del mes Impuestos por pagar		93,381 00	
				Total póliza :	345,763 00	345,763 00
30/SEP/98	Diario		16 Intereses del mes sobre inversiones			
1		1201	Inversiones en valores	230,821 00		
2		4001	Intereses del mes inversiones Intereses Ganados		230,821 00	
				Total póliza	230,821 00	230,821 00
30/SEP/98	Diario		17 Gastos generales del mes			
1		5009	Gastos Generales	250,000 00		
2		5113	gastos generales del mes Impuestos diversos	37,500 00		
3		2101	gastos generales del mes Acreedores		287,500 00	
				Total póliza :	287,500 00	297,500 00
30/SEP/98	Diario		18 Inversiones en valores			
1		1201	Inversiones en valores	1'000,000 00		
2		1103	Inversiones en valores Bancos		1'000,000 00	
				Total póliza	1'000,000 00	1'000,000 00
				Total al 30/SEP/98 :	3'683,975 00	3'683,975 00
Total de pólizas impresas			6			
Total de movimientos impresos			18			
01/OCT/98	Diario		1 Créditos recibido de FOVI			
1		1103	Bancos	59'850,000 00		
2		2306	Créditos recibidos de FOVI Prestamos de Fondo fiduciario		59'850,000 00	
				Total póliza	59'850,000 00	59'850,000 00
01/OCT/98	Diario		2 Créditos otorgados FOVI			
1		1310	Créditos para vivienda	59'850,000 00		
2		1103	Créditos otorgados FOVI Bancos		59'850,000 00	
				Total póliza	59'850,000 00	59'850,000 00
01/OCT/98	Diario		3 Comisiones por apertura de crédito			
1		1103	Bancos	1'795,500 00		
2		4200	Comisiones por apertura crédito Comisiones cobradas		1'795,500 00	
				Total póliza :	1'795,500 00	1'795,500 00
01/OCT/98	Diario		4 Cobro de avaluos			
1		1103	Bancos	179,550 00		
2		4300	Cobro de avaluos Ingresos por avalúo		179,550 00	
				Total póliza	179,550 00	179,550 00
01/OCT/98	Diario		5 Cobro de estudio socioeconómico			
1		1103	Bancos	52,500 00		

Fecha No.	Refer.	Tipo Cuenta	Número	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
	2	4400		Cobro de estudio socioeconómico Otros Ingresos Cobro de estudio socioeconómico		52,500.00
				Total póliza	52,500.00	52,500.00
01/OCT/98	1	Diano 5500	6	Pago de avalúos Honorarios	89,775.00	
	2	5113		Pago de avalúos Impuestos diversos	13,466.00	
	3	1103		Pago de avalúos Bancos		103,241.00
				Pago de avalúos		
				Total póliza	103,241.00	103,241.00
01/OCT/98	1	Diario 2102	7	Pago de impuestos mes anterior Impuestos por pagar	93,381.00	
	2	1103		Pago de impuestos mes anterior Bancos		93,381.00
				Pago de impuestos mes anterior		
				Total póliza	93,381.00	93,381.00
01/OCT/98	1	Diano 2101	8	Pago de gastos mes anterior Acreedores	287,500.00	
	2	1103		Pago de gastos mes anterior Bancos		287,500.00
				Pago de gastos mes anterior		
				Total póliza	287,500.00	287,500.00
01/OCT/98	1	Diario 5101	9	cargo de inetereses por créditos recibidos de FOVI Intereses Pagados	6'901,682.00	
	2	2306		Cargo de créditos recibidos FO Prestamos de Fondo fiduciario		4'759,781.00
	3	2400		Cargo de créditos recibidos FO Acreedores por Intereses		2'141,901.00
				Cargo de créditos recibidos FO		
				Total póliza	6'901,682.00	6'901,682.00
01/OCT/98	1	Diano 1310	10	Cargo de intereses por créditos FOVI otorgados Créditos para vivienda	4'759,781.00	
	2	1319		Cargo de intereses Deudores por intereses	2'141,901.00	
	3	4001		Cargo de intereses Intereses Ganados		6'901,682.00
				Cargo de intereses		
				Total póliza	6'901,682.00	6'901,682.00
01/OCT/98	1	Diano 1501	11	Cargo de comisiones del mes Deudores comisiones hipotecaria	571,174.00	
	2	1502		Cargo de comisiones del mes Deudores comisiones FOVI	142,793.00	
	3	4200		Cargo de comisiones del mes Comisiones cobradas		571,174.00
	4	2500		Cargo de comisiones del mes Acreedores por comisiones		142,793.00
				Cargo de comisiones del mes		
				Total póliza	713,967.00	713,967.00
01/OCT/98	1	Diano 1103	12	Cargo de comisiones del mes Bancos	2'855,868.00	
	2	1319		Cobro de mensualidad Deudores por intereses		2'141,901.00
	3	1501		Cobro de mensualidad Deudores comisiones hipotecaria		571,174.00
	4	1502		Cobro de mensualidad Deudores comisiones FOVI		142,793.00
				Cobro de mensualidad		
				Total póliza	2'855,868.00	2'855,868.00
				Total al 01/OCT/98	139'584,871.00	139'584,871.00
			12	Total de pólizas impresas		
			31	Total de movimientos impresos		
30/OCT/98	1	Diario 2400	13	Pago de mensualidad a FOVI Acreedores por Intereses	2'141,901.00	
	2	2500		Pago de mensualidad a FOVI Acreedores por comisiones	142,793.00	
	3	1103		Pago de mensualidad a FOVI Bancos		2'284,694.00
				Pago de mensualidad a FOVI		
				Total póliza	2'284,694.00	2'284,694.00

Fecha No. Refer.	Tipo Cuenta	Número Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
30/OCT/98	Diaro	14 Depreciaciones y amortizaciones del mes		
1	5900	Depreciaciones y amortizaciones	29,130 00	
2	3110	Depreciación acumulada		11,296 00
3	3111	Amortización acumulada		17,834 00
		Depreciaciones y amortizacion		
		Total póliza	29,130 00	29,130 00
30/OCT/98	Diaro	15 Nómina del mes		
1	5001	Salarios	252,382.00	
2	5002	Nómina del mes	75,714 00	
3	5113	Prestaciones	17,667.00	
4	1103	Nómina del mes		252,382 00
5	2102	Bancos		93,381 00
		Nómina del mes		
		Impuestos por pagar		
		Nómina del mes		
		Total póliza	345,763.00	345,763 00
30/OCT/98	Diaro	16 Intereses del mes sobre inversiones		
1	1201	Inversiones en valores	291,025 00	
2	4001	Intereses del mes inversiones		291,025 00
		Intereses Ganados		
		Intereses del mes inversiones		
		Total póliza	291,025 00	291,025 00
30/OCT/98	Diaro	17 Gastos generales del mes		
1	5009	Gastos Generales	250,000 00	
2	5113	gastos generales del mes	37,500 00	
3	2101	Impuestos diversos		287,500 00
		gastos generales del mes		
		Acreeedores		
		gastos generales del mes		
		Total póliza	287,500 00	287,500 00
30/OCT/98	Diaro	18 Inversiones en valores		
1	1201	Inversiones en valores	1'500,000 00	
2	1103	Inversiones en valores		1'500,000 00
		Bancos		
		Inversiones en valores		
		Total póliza	1'500,000.00	1'500,000.00
		Total al 30/OCT/98	4'738,112 00	4'738,112 00
		Total de pólizas impresas	6	
		Total de movimientos impresos	18	
01/NOV/98	Diaro	1 Créditos recibido de FOVI		
1	1103	Bancos	76'950,000.00	
2	2306	Créditos recibidos de FOVI		76'950,000 00
		Prestamos de Fondo fiduciario		
		Créditos recibidos de FOVI		
		Total póliza	76'950,000 00	76'950,000.00
01/NOV/98	Diaro	2 Créditos otorgados FOVI		
1	1310	Créditos para vivienda	76'950,000 00	
2	1103	Créditos otorgados FOVI		76'950,000 00
		Bancos		
		Créditos otorgados FOVI		
		Total póliza	76'950,000 00	76'950,000 00
01/NOV/98	Diaro	3 Comisiones por apertura de crédito		
1	1103	Bancos	2'308,500 00	
2	4200	Comisiones por apertura crédito		2'308,500 00
		Comisiones cobradas		
		Comisiones por apertura crédito		
		Total póliza	2'308,500 00	2'308,500 00
01/NOV/98	Diaro	4 Cobro de avalúos		
1	1103	Bancos	230,850 00	
2	4300	Cobro de avalúos		230,850 00
		Ingresos por avalúo		
		Cobro de avalúos		
		Total póliza	230,850 00	230,850 00
01/NOV/98	Diaro	5 Cobro de estudio socioeconómico		
1	1103	Bancos	67,500 00	
2	4400	Cobro de estudio socioeconómico		67 500 00
		Otros Ingresos		

contpaq

BANCASA, S.A. DE C.V.
Impreso de pólizas del 01/01/98 al 31/12/98

Hoja: 20
Fecha: 25/02/99

Fecha No.	Tipo Refer.	Cuenta	Número	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
				Cobro de estudio socioeconómico	Total póliza :	67,500.00
01/NOV/98	Diaro		6	Pago de avalúos	115,425.00	
1		5500		Honorarios		
2		5113		Pago de avalúos	17,314.00	
				Impuestos diversos		
3		1103		Pago de avalúos		132,739.00
				Bancos		
				Pago de avalúos		
				Total póliza	132,739.00	132,739.00
01/NOV/98	Diaro		7	Pago de impuestos mes anterior	93,381.00	
1		2102		Impuestos por pagar		
2		1103		Pago de impuestos mes anterior		93,381.00
				Bancos		
				Pago de impuestos mes anterior		
				Total póliza	93,381.00	93,381.00
01/NOV/98	Diaro		8	Pago de gastos mes anterior	287,500.00	
1		2101		Acreedores		
2		1103		Pago de gastos mes anterior		287,500.00
				Bancos		
				Pago de gastos mes anterior		
				Total póliza	287,500.00	287,500.00
01/NOV/98	Diaro		9	Cargo de intereses por créditos recibidos de FOVI	8'831,573.00	
1		5101		Intereses Pagados		
2		2306		Cargo de créditos recibidos FO		6'090,740.00
				Prestamos de Fondo fiduciario		
3		2400		Cargo de créditos recibidos FO		2'740,833.00
				Acreedores por Intereses		
				Cargo de créditos recibidos PO		
				Total póliza	8'831,573.00	8'831,573.00
01/NOV/98	Diaro		10	Cargo de intereses por créditos FOVI otorgados	6'090,740.00	
1		1310		Créditos para vivienda		
2		1319		Cargo de intereses	2'740,833.00	
				Deudores por intereses		
3		4001		Cargo de intereses		8'831,573.00
				Intereses Ganados		
				Cargo de intereses		
				Total póliza	8'831,573.00	8'831,573.00
01/NOV/98	Diaro		11	Cargo de comisiones del mes	730,889.00	
1		1501		Deudores comisiones hipotecaria		
2		1502		Cargo de comisiones del mes	182,722.00	
				Deudores comisiones FOVI		
3		4200		Cargo de comisiones del mes		730,889.00
				Comisiones cobradas		
4		2500		Cargo de comisiones del mes		182,722.00
				Acreedores por comisiones		
				Cargo de comisiones del mes		
				Total póliza	913,611.00	913,611.00
01/NOV/98	Diaro		12	Cargo de comisiones del mes	3'289,000.00	
1		1103		Bancos		
2		1319		Cobro de mensualidad		2'466,750.00
				Deudores por intereses		
3		1501		Cobro de mensualidad		657,800.00
				Deudores comisiones hipotecaria		
4		1502		Cobro de mensualidad		164,450.00
				Deudores comisiones FOVI		
				Cobro de mensualidad		
				Total póliza :	3'289,000.00	3'289,000.00
				Total al 01/NOV/98 :	178'886,227.00	178'886,227.00
				Total de pólizas impresas :	12	
				Total de movimientos impresos :	31	
30/NOV/98	Diaro		13	Pago de mensualidad a FOVI	2'740,833.00	
1		2400		Acreedores por Intereses		
2		2500		Pago de mensualidad a FOVI	182,722.00	
				Acreedores por comisiones		
3		1103		Pago de mensualidad a FOVI		2'923,555.00
				Bancos		
				Pago de mensualidad a FOVI		
				Total póliza	2'923,555.00	2'923,555.00
30/NOV/98	Diaro		14	Depreciaciones y amortizaciones del mes	29,130.00	
1		5900		Depreciaciones y amortizaciones		

contraq

BANCASA, S.A. DE C.V.
Impreso de pólizas del 01/01/98 al 31/12/98

Hoja: 21
Fecha: 25/02/99

Fecha No.	Tipo Refer.	Número Cuenta	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
2		3110	Depreciaciones y amortización Depreciación acumulada		11,296.00
3		3111	Depreciaciones y amortización Amortización acumulada Depreciaciones y amortización		17,834.00
Total póliza				29,130.00	29,130.00
30/NOV/98	Diano		15 Nómina del mes		
1		5001	Salarios	252,382.00	
2		5002	Nómina del mes Prestaciones	75,714.00	
3		5113	Nómina del mes Impuestos diversos	17,867.00	
4		1103	Nómina del mes Bancos		252,382.00
5		2102	Nómina del mes Impuestos por pagar Nómina del mes		93,381.00
Total póliza				345,763.00	345,763.00
30/NOV/98	Diano		16 Intereses del mes sobre inversiones		
1		1201	Inversiones en valores Intereses del mes inversiones	363,559.00	
2		4001	Intereses Ganados Intereses del mes inversiones		363,559.00
Total póliza				363,559.00	363,559.00
30/NOV/98	Diano		17 Gastos generales del mes		
1		5009	Gastos Generales gastos generales del mes	250,000.00	
2		5113	Impuestos diversos gastos generales del mes	37,500.00	
3		2101	Acreeedores gastos generales del mes		287,500.00
Total póliza				287,500.00	287,500.00
30/NOV/98	Diano		18 Inversiones en valores		
1		1201	Inversiones en valores Inversiones en valores	1'500,000.00	
2		1103	Bancos Inversiones en valcres		1'500,000.00
Total póliza				1'500,000.00	1'500,000.00
Total al 30/NOV/98				5'449,507.00	5'449,507.00
Total de pólizas empresas			6		
Total de movimientos impresos			18		
01/DIC/98	Diano		1 Créditos recibido de FOVI		
1		1103	Bancos	85'500,000.00	
2		2306	Créditos recibidos de FOVI Prestamos de Fondo fiduciario Créditos recibidos de FOVI		85'500,000.00
Total póliza				85'500,000.00	85'500,000.00
01/DIC/98	Diano		2 Créditos otorgados FOVI		
1		1310	Créditos para vivienda Créditos otorgados FOVI	85'500,000.00	
2		1103	Bancos Créditos otorgados FOVI		85'500,000.00
Total póliza				85'500,000.00	85'500,000.00
01/DIC/98	Diano		3 Comisiones por apertura de crédito		
1		1103	Bancos	2'565,000.00	
2		4200	Comisiones por apertura crédito Comisiones cobradas Comisiones por apertura crédito		2'565,000.00
Total póliza				2'565,000.00	2'565,000.00
01/DIC/98	Diano		4 Cobro de avalúos		
1		1103	Bancos	256,500.00	
2		4300	Cobro de avalúos Ingresos por avalúo Cobro de avalúos		256,500.00
Total póliza				256,500.00	256,500.00
01/DIC/98	Diano		5 Cobro de estudio socioeconómico		
1		1103	Bancos	75,000.00	
2		4400	Cobro de estudio socioeconómico Otros Ingresos Cobro de estudio socioeconómico		75,000.00
Total póliza				75,000.00	75,000.00

Fecha No.	Tipo Refer.	Número Cuenta	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
01/DIC/98	Diaro		6 Pago de avaluos		
1		5500	Honorarios	128,250.00	
2		5113	Pago de avaluos	19,238.00	
3		1103	Impuestos diversos		147,488.00
			Pago de avaluos		
			Bancos		
			Pago de avaluos		
			Total póliza	147,488.00	147,488.00
01/DIC/98	Diaro		7 Pago de impuestos mes anterior		
1		2102	Impuestos por pagar	93,381.00	
2		1103	Pago de impuestos mes anterior		93,381.00
			Bancos		
			Pago de impuestos mes anterior		
			Total póliza	93,381.00	93,381.00
01/DIC/98	Diaro		8 Pago de gastos mes anterior		
1		2101	Acreedores	287,500.00	
2		1103	Pago de gastos mes anterior		287,500.00
			Bancos		
			Pago de gastos mes anterior		
			Total póliza	287,500.00	287,500.00
01/DIC/98	Diaro		9 cargo de inetereses por créditos recibidos de FOVI		
1		5101	Intereses Pagados	10'987,118.00	
2		2306	Cargo de créditos recibidos FO		7'577,323.00
3		2400	Prestamos de Fondo fiduciario		3'409,795.00
			Cargo de créditos recibidos FO		
			Acreedores por Intereses		
			Cargo de créditos recibidos FO		
			Total póliza	10'987,118.00	10'987,118.00
01/DIC/98	Diaro		10 Cargo de intereses por créditos FOVI otorgados		
1		1310	Créditos para vivienda	7'577,323.00	
2		1319	Cargo de intereses	3'409,795.00	
3		4001	Deudores por intereses		10'987,118.00
			Cargo de intereses		
			Intereses Ganados		
			Cargo de intereses		
			Total póliza	10'987,118.00	10'987,118.00
01/DIC/98	Diaro		11 Cargo de comisiones del mes		
1		1501	Deudores comisiones hipotecaria	909,279.00	
2		1502	Cargo de comisiones del mes	227,320.00	
3		4200	Deudores comisiones FOVI		909,279.00
4		2500	Cargo de comisiones del mes		227,320.00
			Comisiones cobradas		
			Cargo de comisiones del mes		
			Acreedores por comisiones		
			Cargo de comisiones del mes		
			Total póliza	1'136,599.00	1'136,599.00
01/DIC/98	Diaro		12 Cargo de comisiones del mes		
1		1103	Bancos	4'091,755.00	
2		1319	Cobro de mensualidad		3'068,816.00
3		1501	Deudores por intereses		818,351.00
4		1502	Cobro de mensualidad		204,588.00
			Deudores comisiones hipotecaria		
			Cobro de mensualidad		
			Deudores comisiones FOVI		
			Cobro de mensualidad		
			Total póliza	4'091,755.00	4'091,755.00
			Total al 01/DIC/98	201'627,459.00	201'627,459.00
			Total de pólizas impresas	12	
			Total de movimientos impresos	31	
30/DIC/98	Diaro		13 Pago de mensualidad a FOVI		
1		2400	Acreedores por Intereses	3'409,795.00	
2		2500	Pago de mensualidad a FOVI	227,320.00	
3		1103	Acreedores por comisiones		3'637,115.00
			Pago de mensualidad a FOVI		
			Bancos		
			Pago de mensualidad a FOVI		
			Total póliza	3'637,115.00	3'637,115.00
30/DIC/98	Diaro		14 Depreciaciones y amortizaciones del mes		
1		5900	Depreciaciones y amortizaciones	29,130.00	
2		3110	Depreciaciones y amortizacion		11,296.00
			Depreciación acumulada		

Fecha No.	Tipo Refer.	Número Cuenta	Concepto Nombre	Cargos	Clase Abonos
3		3111	Depreciaciones y amortización Amortización acumulada Depreciaciones y amortización		17,834.00
			Total póliza	29,130.00	29,130.00
30/DIC/98	Diano	15	Nómina del mes		
1		5001	Salarios	328,097.00	
2		5002	Nómina del mes Prestaciones	98,428.00	
3		5113	Nómina del mes Impuestos diversos	22,967.00	
4		1103	Nómina del mes Bancos		328,097.00
5		2102	Nómina del mes Impuestos por pagar		121,395.00
			Total póliza	449,492.00	449,492.00
30/DIC/98	Diano	16	Intereses del mes sobre inversiones		
1		1201	Inversiones en valores	457,913.00	
2		4001	Intereses del mes inversiones Intereses Ganados		457,913.00
			Total póliza	457,913.00	457,913.00
30/DIC/98	Diano	17	Gastos generales del mes		
1		5009	Gastos Generales	300,000.00	
2		5113	gastos generales del mes Impuestos diversos	45,000.00	
3		2101	gastos generales del mes Acreedores		345,000.00
			Total póliza	345,000.00	345,000.00
30/DIC/98	Diano	18	Inversiones en valores		
1		1201	Inversiones en valores	1'500,000.00	
2		1103	Inversiones en valores Bancos		1'500,000.00
			Total póliza	1'500,000.00	1'500,000.00
30/DIC/98	Diario	19	Reserva para nesgos crediticios		
1		5999	Reserva para nesgos crediticios	4'546,390.00	
2		1350	Reserva nesgos crediticios Estimación para pérdidas crediticias Reserva nesgos crediticios	-4'546,390.00	
			Total póliza	0.00	0.00
			Total al 30/DIC/98	6'418,650.00	6'418,650.00
Total de pólizas impresas :			7		
Total de movimientos impresos :			20		
Total de pólizas impresas			206		
Total de movimientos impresos			558		
				Total General	1,017'210,079.00
					1,017'210,079.00

contpaq

BANCASA, S.A. DE C V
Libro Mayor del 01/01/98 al 31/12/98

Hoja: 1
Fecha: 25/02/99
Reg. Camara :

Dirección :
Reg. Fed. :

Código postal :
Reg. Estatal :

C u e n t a		N o m b r e		Período		Saldo Inicial		Acumulado	
Fecha	Periodo	Cargos	Abonos	Saldo	Saldo	Cargos	Abonos		
1101	Caja				0.00				
31/ENE/1998	Enero	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
28/FEB/1998	Febrero	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
31/MAR/1998	Marzo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
30/ABR/1998	Abril	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
31/MAY/1998	Mayo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
30/JUN/1998	Junio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
31/JUL/1998	Julio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
31/AGO/1998	Agosto	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
30/SEP/1998	Septiembre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
31/OCT/1998	Octubre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
30/NOV/1998	Noviembre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
31/DIC/1998	Diciembre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1103	Bancos				0.00				
31/ENE/1998	Enero	28'000,000.00	27'549,541.00	450,459.00	28'000,000.00	27'549,541.00			
28/FEB/1998	Febrero	360,610.00	582,582.00	228,487.00	28'360,610.00	28'132,123.00			
31/MAR/1998	Marzo	547,365.00	686,916.00	88,936.00	28'907,975.00	28'819,039.00			
30/ABR/1998	Abril	14'472,923.00	15'529,095.00	-967,236.00	43'380,898.00	44'348,134.00			
31/MAY/1998	Mayo	27'110,425.00	27'243,189.00	-1'100,000.00	70'491,323.00	71'591,323.00			
30/JUN/1998	Junio	1'746,519.00	1'838,694.00	-1'192,175.00	72'237,842.00	73'430,017.00			
31/JUL/1998	Julio	36'564,113.00	36'333,668.00	-961,730.00	108'801,955.00	109'763,685.00			
31/AGO/1998	Agosto	46'977,959.00	45'484,374.00	531,855.00	155'779,914.00	155'248,059.00			
30/SEP/1998	Septiembre	64'115,951.00	63'377,265.00	1'270,541.00	219'895,865.00	218'625,324.00			
31/OCT/1998	Octubre	64'733,418.00	64'371,198.00	1'632,761.00	284'629,283.00	282'996,522.00			
30/NOV/1998	Noviembre	82'845,850.00	82'139,557.00	2'339,054.00	367'475,133.00	365'136,079.00			
31/DIC/1998	Diciembre	92'486,255.00	91'493,581.00	3'333,728.00	459'963,388.00	456'629,660.00			
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0.00	0.00	3'333,728.00	459'963,388.00	456'629,660.00			
1201	Inversiones en valores				0.00				
31/ENE/1998	Enero	25'396,667.00	0.00	25'396,667.00	25'396,667.00	0.00			
28/FEB/1998	Febrero	417,477.00	0.00	25'814,144.00	25'814,144.00	0.00			
31/MAR/1998	Marzo	473,146.00	0.00	26'287,290.00	26'287,290.00	0.00			
30/ABR/1998	Abril	1'352,689.00	0.00	27'639,979.00	27'639,979.00	0.00			
31/MAY/1998	Mayo	754,640.00	0.00	28'394,619.00	28'394,619.00	0.00			
30/JUN/1998	Junio	696,620.00	0.00	29'091,239.00	29'091,239.00	0.00			
31/JUL/1998	Julio	646,676.00	0.00	29'737,915.00	29'737,915.00	0.00			
31/AGO/1998	Agosto	934,435.00	0.00	30'672,350.00	30'672,350.00	0.00			
30/SEP/1998	Septiembre	1'230,821.00	0.00	31'903,171.00	31'903,171.00	0.00			
31/OCT/1998	Octubre	1'791,025.00	0.00	33'694,196.00	33'694,196.00	0.00			
30/NOV/1998	Noviembre	1'863,559.00	0.00	35'557,755.00	35'557,755.00	0.00			
31/DIC/1998	Diciembre	1'957,913.00	0.00	37'515,668.00	37'515,668.00	0.00			
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0.00	0.00	37'515,668.00	37'515,668.00	0.00			
1310	Créditos para vivienda				0.00				
31/ENE/1998	Enero	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
28/FEB/1998	Febrero	151,050.00	0.00	151,050.00	151,050.00	0.00			
31/MAR/1998	Marzo	326,135.00	0.00	477,185.00	477,185.00	0.00			
30/ABR/1998	Abril	14'229,140.00	0.00	14'706,325.00	14'706,325.00	0.00			
31/MAY/1998	Mayo	26'635,792.00	0.00	41'342,117.00	41'342,117.00	0.00			
30/JUN/1998	Junio	1'445,514.00	0.00	42'787,631.00	42'787,631.00	0.00			
31/JUL/1998	Julio	36'209,188.00	0.00	78'996,819.00	78'996,819.00	0.00			
31/AGO/1998	Agosto	45'459,097.00	0.00	124'455,916.00	124'455,916.00	0.00			
30/SEP/1998	Septiembre	63'580,751.00	0.00	188'036,667.00	188'036,667.00	0.00			
31/OCT/1998	Octubre	64'609,781.00	0.00	252'646,448.00	252'646,448.00	0.00			
30/NOV/1998	Noviembre	83'040,740.00	0.00	335'687,188.00	335'687,188.00	0.00			
31/DIC/1998	Diciembre	93'077,323.00	0.00	428'764,511.00	428'764,511.00	0.00			
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0.00	0.00	428'764,511.00	428'764,511.00	0.00			
1319	Deudores por intereses				0.00				
31/ENE/1998	Enero	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
28/FEB/1998	Febrero	64,125.00	64,125.00	0.00	64,125.00	64,125.00			
31/MAR/1998	Marzo	142,144.00	142,144.00	0.00	206,269.00	206,269.00			
30/ABR/1998	Abril	247,112.00	247,112.00	0.00	453,381.00	453,381.00			
31/MAY/1998	Mayo	443,606.00	443,606.00	0.00	896,987.00	896,987.00			
30/JUN/1998	Junio	638,939.00	638,939.00	0.00	1'535,926.00	1'535,926.00			
31/JUL/1998	Julio	904,134.00	904,134.00	0.00	2'440,060.00	2'440,060.00			
31/AGO/1998	Agosto	1'219,094.00	1'219,094.00	0.00	3'659,154.00	3'659,154.00			
30/SEP/1998	Septiembre	1'678,838.00	1'678,838.00	0.00	5'337,992.00	5'337,992.00			
31/OCT/1998	Octubre	2'141,901.00	2'141,901.00	0.00	7'479,893.00	7'479,893.00			
30/NOV/1998	Noviembre	2'740,833.00	2'466,750.00	274,083.00	10'220,726.00	9'946,643.00			
31/DIC/1998	Diciembre	3'409,795.00	3'068,816.00	615,062.00	13'630,521.00	13'015,459.00			
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0.00	0.00	615,062.00	13'630,521.00	13'015,459.00			

contraq

BANCASA, S.A. DE C.V.
Libro Mayor del 01/01/98 al 31/12/98

Hoja: 2
Fecha: 25/02/99
Reg. Camara:

Dirección :
Reg. Fed

Código postal
Reg. Estatal

C u e n t a	N o m b r e	Periodo	Periodo	Saldo Inicial		Acumulado
Fecha	Periodo	Cargos	Abonos	Saldo	Cargos	Abonos
1350	Estimación para pérdidas crediticias			0 00		
31/ENE/1998	Enero	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
28/FEB/1998	Febrero	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
31/MAR/1998	Marzo	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
30/ABR/1998	Abril	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
31/MAY/1998	Mayo	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
30/JUN/1998	Junio	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
31/JUL/1998	Julio	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
31/AGO/1998	Agosto	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
30/SEP/1998	Septiembre	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
31/OCT/1998	Octubre	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
30/NOV/1998	Noviembre	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
31/DIC/1998	Diciembre	-4'546,390 00	0 00	-4 546,390 00	-4'546,390 00	0 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0 00	0 00	-4 546,390 00	-4'546,390 00	0 00
1501	Deudores comisiones hipotecaria			0 00		
31/ENE/1998	Enero	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
28/FEB/1998	Febrero	17,100 00	17,100 00	0 00	17,100 00	17,100 00
31/MAR/1998	Marzo	37,905 00	37,905 00	0 00	55,005 00	55,005 00
30/ABR/1998	Abril	65,897 00	65,897 00	0 00	120,902 00	120,902 00
31/MAY/1998	Mayo	118,295 00	118,295 00	0 00	239,197 00	239,197 00
30/JUN/1998	Junio	170,384 00	170,384 00	0 00	409,581 00	409,581 00
31/JUL/1998	Julio	241,103 00	241,103 00	0 00	650,684 00	650,684 00
31/AGO/1998	Agosto	325,092 00	325,092 00	0 00	975,776 00	975,776 00
30/SEP/1998	Septiembre	447,690 00	447,690 00	0 00	1'423,466 00	1'423,466 00
31/OCT/1998	Octubre	571,174 00	571,174 00	0 00	1'994,640 00	1'994,640 00
30/NOV/1998	Noviembre	730,889 00	657,800 00	73,089 00	2'725,529 00	2'652,440 00
31/DIC/1998	Diciembre	909,279 00	818,351 00	164,017 00	3'634,808 00	3'470,791 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0 00	0 00	164,017 00	3'634,808 00	3'470,791 00
1502	Deudores comisiones FOVI			0 00		
31/ENE/1998	Enero	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
28/FEB/1998	Febrero	4,275 00	4,275 00	0 00	4,275 00	4,275 00
31/MAR/1998	Marzo	9,476 00	9,476 00	0 00	13,751 00	13,751 00
30/ABR/1998	Abril	16,474 00	16,474 00	0 00	30,225 00	30,225 00
31/MAY/1998	Mayo	29,574 00	29,574 00	0 00	59,799 00	59,799 00
30/JUN/1998	Junio	42,596 00	42,596 00	0 00	102,395 00	102,395 00
31/JUL/1998	Julio	60,276 00	60,276 00	0 00	162,671 00	162,671 00
31/AGO/1998	Agosto	81,273 00	81,273 00	0 00	243,944 00	243,944 00
30/SEP/1998	Septiembre	111,923 00	111,923 00	0 00	355,867 00	355,867 00
31/OCT/1998	Octubre	142,793 00	142,793 00	0 00	498,660 00	498,660 00
30/NOV/1998	Noviembre	182,722 00	164,450 00	18,272 00	681,382 00	683,110 00
31/DIC/1998	Diciembre	227,320 00	204,588 00	41,004 00	908,702 00	867,698 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0 00	0 00	41,004 00	908,702 00	867,698 00
1701	Equipo de Computo			0 00		
31/ENE/1998	Enero	968,432 00	0 00	968,432 00	968,432 00	0 00
28/FEB/1998	Febrero	0 00	0 00	968,432 00	968,432 00	0 00
31/MAR/1998	Marzo	0 00	0 00	968,432 00	968,432 00	0 00
30/ABR/1998	Abril	0 00	0 00	968,432 00	968,432 00	0 00
31/MAY/1998	Mayo	0 00	0 00	968,432 00	968,432 00	0 00
30/JUN/1998	Junio	0 00	0 00	968,432 00	968,432 00	0 00
31/JUL/1998	Julio	0 00	0 00	968,432 00	968,432 00	0 00
31/AGO/1998	Agosto	0 00	0 00	968,432 00	968,432 00	0 00
30/SEP/1998	Septiembre	0 00	0 00	968,432 00	968,432 00	0 00
31/OCT/1998	Octubre	0 00	0 00	968,432 00	968,432 00	0 00
30/NOV/1998	Noviembre	0 00	0 00	968,432 00	968,432 00	0 00
31/DIC/1998	Diciembre	0 00	0 00	968,432 00	968,432 00	0 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0 00	0 00	968,432 00	968,432 00	0 00
1702	Equipo de Transporte			0 00		
31/ENE/1998	Enero	200,000 00	0 00	200,000 00	200,000 00	0 00
28/FEB/1998	Febrero	0 00	0 00	200,000 00	200,000 00	0 00
31/MAR/1998	Marzo	0 00	0 00	200,000 00	200,000 00	0 00
30/ABR/1998	Abri	0 00	0 00	200,000 00	200,000 00	0 00
31/MAY/1998	Mayo	0 00	0 00	200,000 00	200,000 00	0 00
30/JUN/1998	Junio	0 00	0 00	200,000 00	200,000 00	0 00
31/JUL/1998	Julio	0 00	0 00	200,000 00	200,000 00	0 00
31/AGO/1998	Agosto	0 00	0 00	200,000 00	200,000 00	0 00
30/SEP/1998	Septiembre	0 00	0 00	200,000 00	200,000 00	0 00
31/OCT/1998	Octubre	0 00	0 00	200,000 00	200,000 00	0 00
30/NOV/1998	Noviembre	0 00	0 00	200,000 00	200,000 00	0 00
31/DIC/1998	Diciembre	0 00	0 00	200,000 00	200,000 00	0 00

contraq

BANCASA, S.A. DE C.V.
Libro Mayor del 01/01/98 al 31/12/98

Hoja: 3
Fecha: 25/02/99
Reg. Camara:

Dirección
Reg. Fed.

Código postal
Reg. Estatal:

Cuenta Fecha	Nombre Periodo	Periodo		Saldo Inicial Saldo	Cargos	Acumulado Abonos
		Cargos	Abonos			
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0 00	0 00	200,000 00	200,000 00	0 00
1703	Mobiliario y Equipo de Of.			0 00		
31/ENE/1998	Enero	187,097 00	0 00	187,097 00	187,097 00	0 00
28/FEB/1998	Febrero	0 00	0 00	187,097 00	187,097 00	0 00
31/MAR/1998	Marzo	0 00	0 00	187,097 00	187,097 00	0 00
30/ABR/1998	Abril	0 00	0 00	187,097 00	187,097 00	0 00
31/MAY/1998	Mayo	0 00	0 00	187,097 00	187,097 00	0 00
30/JUN/1998	Junio	0 00	0 00	187,097 00	187,097 00	0 00
31/JUL/1998	Julio	0 00	0 00	187,097 00	187,097 00	0 00
31/AGO/1998	Agosto	0 00	0 00	187,097 00	187,097 00	0 00
30/SEP/1998	Septiembre	0 00	0 00	187,097 00	187,097 00	0 00
31/OCT/1998	Octubre	0 00	0 00	187,097 00	187,097 00	0 00
30/NOV/1998	Noviembre	0 00	0 00	187,097 00	187,097 00	0 00
31/DIC/1998	Diciembre	0 00	0 00	187,097 00	187,097 00	0 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0 00	0 00	187,097 00	187,097 00	0 00
3110	Depreciación acumulada			0 00		
31/ENE/1998	Enero	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
28/FEB/1998	Febrero	0 00	11,296 00	-11 296 00	0 00	11,296 00
31/MAR/1998	Marzo	0 00	11,296 00	-22 592 00	0 00	22,592 00
30/ABR/1998	Abril	0 00	11,296 00	-33 888 00	0 00	33,888 00
31/MAY/1998	Mayo	0 00	11,296 00	-45 184 00	0 00	45,184 00
30/JUN/1998	Junio	0 00	11,296 00	-56 480 00	0 00	56,480 00
31/JUL/1998	Julio	0 00	11,296 00	-67 776 00	0 00	67,776 00
31/AGO/1998	Agosto	0 00	11,296 00	-79 072 00	0 00	79,072 00
30/SEP/1998	Septiembre	0 00	11,296 00	-90 368 00	0 00	90,368 00
31/OCT/1998	Octubre	0 00	11,296 00	-101 664 00	0 00	101,664 00
30/NOV/1998	Noviembre	0 00	11,296 00	-112 960 00	0 00	112,960 00
31/DIC/1998	Diciembre	0 00	11,296 00	-124 256 00	0 00	124,256 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0 00	0 00	-124 256 00	0 00	124,256 00
1801	Gastos de Instalación			0 00		
31/ENE/1998	Enero	642,001 00	0 00	642,001 00	642,001 00	0 00
28/FEB/1998	Febrero	0 00	0 00	642,001 00	642,001 00	0 00
31/MAR/1998	Marzo	0 00	0 00	642,001 00	642,001 00	0 00
30/ABR/1998	Abril	0 00	0 00	642,001 00	642,001 00	0 00
31/MAY/1998	Mayo	0 00	0 00	642,001 00	642,001 00	0 00
30/JUN/1998	Junio	0 00	0 00	642,001 00	642,001 00	0 00
31/JUL/1998	Julio	0 00	0 00	642,001 00	642,001 00	0 00
31/AGO/1998	Agosto	0 00	0 00	642,001 00	642,001 00	0 00
30/SEP/1998	Septiembre	0 00	0 00	642,001 00	642,001 00	0 00
31/OCT/1998	Octubre	0 00	0 00	642,001 00	642,001 00	0 00
30/NOV/1998	Noviembre	0 00	0 00	642,001 00	642,001 00	0 00
31/DIC/1998	Diciembre	0 00	0 00	642,001 00	642,001 00	0 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0 00	0 00	642,001 00	642,001 00	0 00
3111	Amortización acumulada			0 00		
31/ENE/1998	Enero	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
28/FEB/1998	Febrero	0 00	17,833 00	-17 833 00	0 00	17,833 00
31/MAR/1998	Marzo	0 00	17,834 00	-35 667 00	0 00	35,667 00
30/ABR/1998	Abril	0 00	17,833 00	-53 500 00	0 00	53,500 00
31/MAY/1998	Mayo	0 00	17,834 00	-71 334 00	0 00	71,334 00
30/JUN/1998	Junio	0 00	17,834 00	-89 168 00	0 00	89,168 00
31/JUL/1998	Julio	0 00	17,834 00	-107 002 00	0 00	107,002 00
31/AGO/1998	Agosto	0 00	17,834 00	-124 836 00	0 00	124,836 00
30/SEP/1998	Septiembre	0 00	17,834 00	-142 670 00	0 00	142,670 00
31/OCT/1998	Octubre	0 00	17,834 00	-160 504 00	0 00	160,504 00
30/NOV/1998	Noviembre	0 00	17,834 00	-178 338 00	0 00	178,338 00
31/DIC/1998	Diciembre	0 00	17,834 00	-196 172 00	0 00	196,172 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0 00	0 00	-196 172 00	0 00	196,172 00
2101	Acreeedores			0 00		
31/ENE/1998	Enero	0 00	145,120 00	145,120 00	0 00	145,120 00
28/FEB/1998	Febrero	145,120 00	161,575 00	161,575 00	145,120 00	306,695 00
31/MAR/1998	Marzo	161,575 00	195,500 00	195,500 00	306,695 00	502,195 00
30/ABR/1998	Abril	195,500 00	230,000 00	230,000 00	502,195 00	732,195 00
31/MAY/1998	Mayo	230,000 00	241 500 00	241 500 00	732 195 00	973 695 00
30/JUN/1998	Junio	241,500 00	264,500 00	264,500 00	973,695 00	1,238,195 00
31/JUL/1998	Julio	264,500 00	264,500 00	264,500 00	1,238,195 00	1,502,695 00
31/AGO/1998	Agosto	264,500 00	287,500 00	287,500 00	1,502,695 00	1,790,195 00
30/SEP/1998	Septiembre	287,500 00	287,500 00	287,500 00	1,790,195 00	2,077,695 00
31/OCT/1998	Octubre	287,500 00	287,500 00	287,500 00	2,077,695 00	2,365,195 00
30/NOV/1998	Noviembre	287,500 00	287 500 00	287 500 00	2,365 195 00	2,652,695 00

contpaq

BANCASA, S.A. DE C.V.
Libro Mayor del 01/01/98 al 31/12/98

Hoja: 4
Fecha: 25/02/99
Reg. Camara

Dirección
Reg. Fed

Codigo postal
Reg. Estatal

Cuenta Fecha	Nombre Periodo	Periodo		Saldo Inicial Saldo	Cargos	Acumulado Abonos
		Cargos	Abonos			
31/DIC/1998	Diciembre	287,500 00	345,000 00	345,000 00	2'652,695 00	2'997,695 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0 00	0 00	345,000 00	2'652,695 00	2'997,695 00
2102	Impuestos por pagar			0 00		
31/ENE/1998	Enero	0 00	93,381 00	93,381 00	0 00	93,381 00
28/FEB/1998	Febrero	93,381 00	93,381 00	93,381 00	93,381 00	186,762 00
31/MAR/1998	Marzo	93,381 00	93,381 00	93,381 00	186,762 00	280,143 00
30/ABR/1998	Abril	93,381 00	93,381 00	93,381 00	280,143 00	373,524 00
31/MAY/1998	Mayo	93,381 00	93,381 00	93,381 00	373,524 00	466,905 00
30/JUN/1998	Junio	93,381 00	93,381 00	93,381 00	466,905 00	560,286 00
31/JUL/1998	Julio	93,381 00	93,381 00	93,381 00	560,286 00	653,667 00
31/AGO/1998	Agosto	93,381 00	93,381 00	93,381 00	653,667 00	747,048 00
30/SEP/1998	Septiembre	93,381 00	93,381 00	93,381 00	747,048 00	840,429 00
31/OCT/1998	Octubre	93,381 00	93,381 00	93,381 00	840,429 00	933,810 00
30/NOV/1998	Noviembre	93,381 00	93,381 00	93,381 00	933,810 00	1'027,191 00
31/DIC/1998	Diciembre	93,381 00	121,395 00	121,395 00	1'027,191 00	1'148,586 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0 00	0 00	121,395 00	1'027,191 00	1'148,586 00
2306	Prestamos de Fondo fiduciario			0 00		
31/ENE/1998	Enero	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
28/FEB/1998	Febrero	0 00	151,050 00	151,050 00	0 00	151,050 00
31/MAR/1998	Marzo	0 00	326,135 00	477,185 00	0 00	477,185 00
30/ABR/1998	Abril	0 00	14'229,140 00	14'706,325 00	0 00	14'706,325 00
31/MAY/1998	Mayo	0 00	26'835,792 00	41'342,117 00	0 00	41'342,117 00
30/JUN/1998	Junio	0 00	1'445,514 00	42'787,631 00	0 00	42'787,631 00
31/JUL/1998	Julio	0 00	36'209,188 00	78'996,819 00	0 00	78'996,819 00
31/AGO/1998	Agosto	0 00	45'459,097 00	124'455,916 00	0 00	124'455,916 00
30/SEP/1998	Septiembre	0 00	63'580,751 00	188'036,667 00	0 00	188'036,667 00
31/OCT/1998	Octubre	0 00	64'609,781 00	252'646,448 00	0 00	252'646,448 00
30/NOV/1998	Noviembre	0 00	83'040,740 00	335'687,188 00	0 00	335'687,188 00
31/DIC/1998	Diciembre	0 00	93'077,323 00	428'764,511 00	0 00	428'764,511 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0 00	0 00	428'764,511 00	0 00	428'764,511 00
2400	Acreeedores por intereses			0 00		
31/ENE/1998	Enero	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
28/FEB/1998	Febrero	64,125 00	64,125 00	0 00	64,125 00	64,125 00
31/MAR/1998	Marzo	142,144 00	142,144 00	0 00	206,269 00	206,269 00
30/ABR/1998	Abril	247,112 00	247,112 00	0 00	453,381 00	453,381 00
31/MAY/1998	Mayo	443,606 00	443,606 00	0 00	896,987 00	896,987 00
30/JUN/1998	Junio	638,939 00	638,939 00	0 00	1'535,926 00	1'535,926 00
31/JUL/1998	Julio	904,134 00	904,134 00	0 00	2'440,060 00	2'440,060 00
31/AGO/1998	Agosto	1'219,094 00	1'219,094 00	0 00	3'659,154 00	3'659,154 00
30/SEP/1998	Septiembre	1'678,838 00	1'678,838 00	0 00	5'337,992 00	5'337,992 00
31/OCT/1998	Octubre	2'141,901 00	2'141,901 00	0 00	7'479,893 00	7'479,893 00
30/NOV/1998	Noviembre	2'740,833 00	2'740,833 00	0 00	10'220,726 00	10'220,726 00
31/DIC/1998	Diciembre	3'409,795 00	3'409,795 00	0 00	13'630,521 00	13'630,521 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0 00	0 00	0 00	13'630,521 00	13'630,521 00
2500	Acreeedores por comisiones			0 00		
31/ENE/1998	Enero	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
28/FEB/1998	Febrero	4,275 00	4,275 00	0 00	4,275 00	4,275 00
31/MAR/1998	Marzo	9,476 00	9,476 00	0 00	13,751 00	13,751 00
30/ABR/1998	Abril	16,474 00	16,474 00	0 00	30,225 00	30,225 00
31/MAY/1998	Mayo	29,574 00	29,574 00	0 00	59,799 00	59,799 00
30/JUN/1998	Junio	42,596 00	42,596 00	0 00	102,395 00	102,395 00
31/JUL/1998	Julio	60,276 00	60,276 00	0 00	162,671 00	162,671 00
31/AGO/1998	Agosto	81,273 00	81,273 00	0 00	243,944 00	243,944 00
30/SEP/1998	Septiembre	111,923 00	111,923 00	0 00	355,867 00	355,867 00
31/OCT/1998	Octubre	142,793 00	142,793 00	0 00	498,660 00	498,660 00
30/NOV/1998	Noviembre	182,722 00	182,722 00	0 00	681,382 00	681,382 00
31/DIC/1998	Diciembre	227,320 00	227,320 00	0 00	908,702 00	908,702 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0 00	0 00	0 00	908,702 00	908,702 00
3101	Capital Social			0 00		
31/ENE/1998	Enero	0 00	28'000,000 00	28'000,000 00	0 00	28'000,000 00
28/FEB/1998	Febrero	0 00	0 00	28'000,000 00	0 00	28'000,000 00
31/MAR/1998	Marzo	0 00	0 00	28'000,000 00	0 00	28'000,000 00
30/ABR/1998	Abril	0 00	0 00	28'000,000 00	0 00	28'000,000 00
31/MAY/1998	Mayo	0 00	0 00	28'000,000 00	0 00	28'000,000 00
30/JUN/1998	Junio	0 00	0 00	28'000,000 00	0 00	28'000,000 00
31/JUL/1998	Julio	0 00	0 00	28'000,000 00	0 00	28'000,000 00
31/AGO/1998	Agosto	0 00	0 00	28'000,000 00	0 00	28'000,000 00
30/SEP/1998	Septiembre	0 00	0 00	28'000,000 00	0 00	28'000,000 00
31/OCT/1998	Octubre	0 00	0 00	28'000,000 00	0 00	28'000,000 00

contpaq

BANCASA, S.A. DE C.V.
Libro Mayor del 01/01/98 al 31/12/98

Hoja: 5
Fecha: 25/02/99
Reg. Camara:

Dirección
Reg Fed

Codigo postal :
Reg. Estatal :

Cuenta	Nombre	Periodo	Cargos	Abonos	Saldo Inicial	Saldo	Cargos	Acumulado
Fecha	Periodo							Abonos
30/NOV/1998	Noviembre		0 00	0 00	28'000,000 00		0 00	28'000,000 00
31/DIC/1998	Diciembre		0 00	0 00	28'000,000 00		0 00	28'000,000 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio		0 00	0 00	28'000,000 00		0 00	28'000,000 00
4001	Intereses Ganados				0 00			
31/ENE/1998	Enero		0 00	396,667 00	396,667 00		0 00	396,667 00
28/FEB/1998	Febrero		0 00	624,102 00	1'020,769 00		0 00	1'020,769 00
31/MAR/1998	Marzo		0 00	931,165 00	1'951,934 00		0 00	1'951,934 00
30/ABR/1998	Abril		0 00	1'148,941 00	3'100,875 00		0 00	3'100,875 00
31/MAY/1998	Mayo		0 00	1'684,038 00	4'784,913 00		0 00	4'784,913 00
30/JUN/1998	Junio		0 00	2'255,423 00	7'040,336 00		0 00	7'040,336 00
31/JUL/1998	Julio		0 00	3'059,998 00	10'100,334 00		0 00	10'100,334 00
31/AGO/1998	Agosto		0 00	4'112,626 00	14'212,960 00		0 00	14'212,960 00
30/SEP/1998	Septiembre		0 00	5'640,410 00	19'853,370 00		0 00	19'853,370 00
31/OCT/1998	Octubre		0 00	7'192,707 00	27'046,077 00		0 00	27'046,077 00
30/NOV/1998	Noviembre		0 00	9'195,132 00	36'241,209 00		0 00	36'241,209 00
31/DIC/1998	Diciembre		0 00	11'445,031 00	47'686,240 00		0 00	47'686,240 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio		0 00	0 00	47'686,240 00		0 00	47'686,240 00
4200	Comisiones cobradas				0 00			
31/ENE/1998	Enero		0 00	0 00	0 00		0 00	0 00
28/FEB/1998	Febrero		0 00	273,600 00	273,600 00		0 00	273,600 00
31/MAR/1998	Marzo		0 00	345,705 00	619,305 00		0 00	619,305 00
30/ABR/1998	Abril		0 00	476,297 00	1'095,602 00		0 00	1'095,602 00
31/MAY/1998	Mayo		0 00	887,795 00	1'983,397 00		0 00	1'983,397 00
30/JUN/1998	Junio		0 00	939,884 00	2'923,281 00		0 00	2'923,281 00
31/JUL/1998	Julio		0 00	1'267,103 00	4'190,384 00		0 00	4'190,384 00
31/AGO/1998	Agosto		0 00	1'607,592 00	5'797,976 00		0 00	5'797,976 00
30/SEP/1998	Septiembre		0 00	2'243,190 00	8'041,166 00		0 00	8'041,166 00
31/OCT/1998	Octubre		0 00	2'366,674 00	10'407,840 00		0 00	10'407,840 00
30/NOV/1998	Noviembre		0 00	3'039,389 00	13'447,229 00		0 00	13'447,229 00
31/DIC/1998	Diciembre		0 00	3'474,279 00	16'921,508 00		0 00	16'921,508 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio		0 00	0 00	16'921,508 00		0 00	16'921,508 00
4300	Ingresos por avalúo				0 00			
31/ENE/1998	Enero		0 00	0 00	0 00		0 00	0 00
28/FEB/1998	Febrero		0 00	2,560 00	2,560 00		0 00	2,560 00
31/MAR/1998	Marzo		0 00	30,780 00	33,340 00		0 00	33,340 00
30/ABR/1998	Abril		0 00	41,040 00	74,380 00		0 00	74,380 00
31/MAY/1998	Mayo		0 00	76,950 00	151,330 00		0 00	151,330 00
30/JUN/1998	Junio		0 00	76,950 00	228,280 00		0 00	228,280 00
31/JUL/1998	Julio		0 00	102,600 00	330,880 00		0 00	330,880 00
31/AGO/1998	Agosto		0 00	1'282,500 00	1'613,380 00		0 00	1'613,380 00
30/SEP/1998	Septiembre		0 00	179,500 00	1'792,880 00		0 00	1'792,880 00
31/OCT/1998	Octubre		0 00	179,550 00	1'972,430 00		0 00	1'972,430 00
30/NOV/1998	Noviembre		0 00	230,850 00	2'203,280 00		0 00	2'203,280 00
31/DIC/1998	Diciembre		0 00	256,500 00	2'459,780 00		0 00	2'459,780 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio		0 00	0 00	2'459,780 00		0 00	2'459,780 00
4400	Otros Ingresos				0 00			
31/ENE/1998	Enero		0 00	0 00	0 00		0 00	0 00
28/FEB/1998	Febrero		0 00	7,500 00	7,500 00		0 00	7,500 00
31/MAR/1998	Marzo		0 00	9,000 00	16,500 00		0 00	16,500 00
30/ABR/1998	Abril		0 00	12,000 00	28,500 00		0 00	28,500 00
31/MAY/1998	Mayo		0 00	22,500 00	51,000 00		0 00	51,000 00
30/JUN/1998	Junio		0 00	22,500 00	73,500 00		0 00	73,500 00
31/JUL/1998	Julio		0 00	30,000 00	103,500 00		0 00	103,500 00
31/AGO/1998	Agosto		0 00	37,500 00	141,000 00		0 00	141,000 00
30/SEP/1998	Septiembre		0 00	52,500 00	193,500 00		0 00	193,500 00
31/OCT/1998	Octubre		0 00	52,500 00	246,000 00		0 00	246,000 00
30/NOV/1998	Noviembre		0 00	67,500 00	313,500 00		0 00	313,500 00
31/DIC/1998	Diciembre		0 00	75,000 00	388,500 00		0 00	388,500 00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio		0 00	0 00	388,500 00		0 00	388,500 00
5001	Salarios				0 00			
31/ENE/1998	Enero		252,382 00	0 00	252,382 00		252,382 00	0 00
28/FEB/1998	Febrero		252,382 00	0 00	504,764 00		504,764 00	0 00
31/MAR/1998	Marzo		252,382 00	0 00	757,146 00		757,146 00	0 00
30/ABR/1998	Abril		252,382 00	0 00	1'009,528 00		1'009,528 00	0 00
31/MAY/1998	Mayo		252,382 00	0 00	1'261,910 00		1'261,910 00	0 00
30/JUN/1998	Junio		252,382 00	0 00	1'514,292 00		1'514,292 00	0 00
31/JUL/1998	Julio		252,382 00	0 00	1'766,674 00		1'766,674 00	0 00
31/AGO/1998	Agosto		252,382 00	0 00	2'019,056 00		2'019,056 00	0 00
30/SEP/1998	Septiembre		252,382 00	0 00	2'271,438 00		2'271,438 00	0 00

contpaq

BANCASA, S.A. DE C.V.
Libro Mayor del 01/01/98 al 31/12/98

Hoja: 6
Fecha 25/02/99
Reg. Camara:

Dirección
Reg. Fed

Código postal
Reg. Estatal

Cuenta	Nombre	Periodo	Saldo Inicial	Saldo	Acumulado
Fecha	Periodo	Cargos	Abonos	Cargos	Abonos
31/OCT/1998	Octubre	252,382.00	0.00	2'523,820.00	2'523,820.00
30/NOV/1998	Noviembre	252,382.00	0.00	2'776,202.00	2'776,202.00
31/DIC/1998	Diciembre	328,097.00	0.00	3'104,299.00	3'104,299.00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0.00	0.00	3'104,299.00	3'104,299.00
5002	Prestaciones			0.00	
31/ENE/1998	Enero	75,714.00	0.00	75,714.00	75,714.00
28/FEB/1998	Febrero	75,714.00	0.00	151,428.00	151,428.00
31/MAR/1998	Marzo	75,714.00	0.00	227,142.00	227,142.00
30/ABR/1998	Abril	75,714.00	0.00	302,856.00	302,856.00
31/MAY/1998	Mayo	75,714.00	0.00	378,570.00	378,570.00
30/JUN/1998	Junio	75,714.00	0.00	454,284.00	454,284.00
31/JUL/1998	Julio	75,714.00	0.00	529,998.00	529,998.00
31/AGO/1998	Agosto	75,714.00	0.00	605,712.00	605,712.00
30/SEP/1998	Septiembre	75,714.00	0.00	681,426.00	681,426.00
31/OCT/1998	Octubre	75,714.00	0.00	757,140.00	757,140.00
30/NOV/1998	Noviembre	75,714.00	0.00	832,854.00	832,854.00
31/DIC/1998	Diciembre	98,428.00	0.00	931,282.00	931,282.00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0.00	0.00	931,282.00	931,282.00
5009	Gastos Generales			0.00	
31/ENE/1998	Enero	126,191.00	0.00	126,191.00	126,191.00
28/FEB/1998	Febrero	140,500.00	0.00	266,691.00	266,691.00
31/MAR/1998	Marzo	170,000.00	0.00	436,691.00	436,691.00
30/ABR/1998	Abril	200,000.00	0.00	636,691.00	636,691.00
31/MAY/1998	Mayo	210,000.00	0.00	846,691.00	846,691.00
30/JUN/1998	Junio	230,000.00	0.00	1'076,691.00	1'076,691.00
31/JUL/1998	Julio	230,000.00	0.00	1'306,691.00	1'306,691.00
31/AGO/1998	Agosto	250,000.00	0.00	1'556,691.00	1'556,691.00
30/SEP/1998	Septiembre	250,000.00	0.00	1'806,691.00	1'806,691.00
31/OCT/1998	Octubre	250,000.00	0.00	2'056,691.00	2'056,691.00
30/NOV/1998	Noviembre	250,000.00	0.00	2'306,691.00	2'306,691.00
31/DIC/1998	Diciembre	300,000.00	0.00	2'606,691.00	2'606,691.00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0.00	0.00	2'606,691.00	2'606,691.00
5101	Intereses Pagados			0.00	
31/ENE/1998	Enero	0.00	0.00	0.00	0.00
28/FEB/1998	Febrero	206,625.00	0.00	206,625.00	206,625.00
31/MAR/1998	Marzo	458,019.00	0.00	664,644.00	664,644.00
30/ABR/1998	Abril	796,252.00	0.00	1'460,896.00	1'460,896.00
31/MAY/1998	Mayo	1'429,398.00	0.00	2'890,294.00	2'890,294.00
30/JUN/1998	Junio	2'058,803.00	0.00	4'949,097.00	4'949,097.00
31/JUL/1998	Julio	2'913,322.00	0.00	7'862,419.00	7'862,419.00
31/AGO/1998	Agosto	3'928,191.00	0.00	11'790,610.00	11'790,610.00
30/SEP/1998	Septiembre	5'409,589.00	0.00	17'200,199.00	17'200,199.00
31/OCT/1998	Octubre	6'901,682.00	0.00	24'101,881.00	24'101,881.00
30/NOV/1998	Noviembre	8'831,573.00	0.00	32'933,454.00	32'933,454.00
31/DIC/1998	Diciembre	10'987,118.00	0.00	43'920,572.00	43'920,572.00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0.00	0.00	43'920,572.00	43'920,572.00
5113	Impuestos diversos			0.00	
31/ENE/1998	Enero	336,225.00	0.00	336,225.00	336,225.00
28/FEB/1998	Febrero	40,666.00	0.00	376,891.00	376,891.00
31/MAR/1998	Marzo	45,475.00	0.00	422,366.00	422,366.00
30/ABR/1998	Abril	53,438.00	0.00	475,804.00	475,804.00
31/MAY/1998	Mayo	54,938.00	0.00	530,742.00	530,742.00
30/JUN/1998	Junio	57,938.00	0.00	588,680.00	588,680.00
31/JUL/1998	Julio	59,862.00	0.00	648,542.00	648,542.00
31/AGO/1998	Agosto	64,786.00	0.00	713,328.00	713,328.00
30/SEP/1998	Septiembre	68,633.00	0.00	781,961.00	781,961.00
31/OCT/1998	Octubre	68,633.00	0.00	850,594.00	850,594.00
30/NOV/1998	Noviembre	72,481.00	0.00	923,075.00	923,075.00
31/DIC/1998	Diciembre	87,205.00	0.00	1'010,280.00	1'010,280.00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0.00	0.00	1'010,280.00	1'010,280.00
5500	Honorarios			0.00	
31/ENE/1998	Enero	0.00	0.00	0.00	0.00
28/FEB/1998	Febrero	12,825.00	0.00	12,825.00	12,825.00
31/MAR/1998	Marzo	15,390.00	0.00	28,215.00	28,215.00
30/ABR/1998	Abril	38,475.00	0.00	66,690.00	66,690.00
31/MAY/1998	Mayo	38,475.00	0.00	105,165.00	105,165.00
30/JUN/1998	Junio	38,475.00	0.00	143,640.00	143,640.00
31/JUL/1998	Julio	51,300.00	0.00	194,940.00	194,940.00
31/AGO/1998	Agosto	64,125.00	0.00	259,065.00	259,065.00

contpaq

BANCASA, S.A. DE C.V.
 Libro Mayor del 01/01/98 al 31/12/98

Hoja 7
 Fecha: 25/02/99
 Reg. Camara :

Dirección
 Reg Fed

Código postal :
 Reg Estatal :

Cuenta Fecha	Nombre Periodo	Periodo		Saldo Inicial Saldo	Cargos	Acumulado Abonos
		Cargos	Abonos			
30/SEP/1998	Septiembre	89,775 00	0.00	348,840.00	348,840.00	0.00
31/OCT/1998	Octubre	89,775 00	0.00	438,615.00	438,615.00	0.00
30/NOV/1998	Noviembre	115,425 00	0.00	554,040.00	554,040.00	0.00
31/DIC/1998	Diciembre	128,250 00	0.00	682,290.00	682,290.00	0.00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0 00	0.00	682,290 00	682,290.00	0.00
5900	Depreciaciones y amortizaciones			0 00		
31/ENE/1998	Enero	0 00	0.00	0 00	0 00	0.00
28/FEB/1998	Febrero	29,129 00	0.00	29,129 00	29,129.00	0.00
31/MAR/1998	Marzo	29,130 00	0.00	58,259 00	58,259.00	0.00
30/ABR/1998	Abril	29,129 00	0.00	87,388 00	87,388.00	0.00
31/MAY/1998	Mayo	29,130 00	0.00	116,518 00	116,518.00	0.00
30/JUN/1998	Junio	29,130 00	0.00	145,648 00	145,648.00	0.00
31/JUL/1998	Julio	29,130 00	0.00	174,778 00	174,778.00	0.00
31/AGO/1998	Agosto	29,130 00	0.00	203,908 00	203,908.00	0.00
30/SEP/1998	Septiembre	29,130 00	0.00	233,038 00	233,038.00	0.00
31/OCT/1998	Octubre	29,130 00	0.00	262,168 00	262,168.00	0.00
30/NOV/1998	Noviembre	29,130 00	0.00	291,298 00	291,298.00	0.00
31/DIC/1998	Diciembre	29,130 00	0.00	320,428 00	320,428.00	0.00
31/DIC/1998	Fin Ejercicio	0 00	0.00	320,428 00	320,428.00	0.00
5999	Reserva para riesgos creditivos			0 00		
31/ENE/1998	Enero	0 00	0.00	0 00	0 00	0.00
28/FEB/1998	Febrero	0 00	0.00	0 00	0 00	0.00
31/MAR/1998	Marzo	0 00	0.00	0 00	0 00	0.00
30/ABR/1998	Abril	0 00	0.00	0 00	0 00	0.00
31/MAY/1998	Mayo	0 00	0.00	0 00	0 00	0.00
30/JUN/1998	Junio	0 00	0.00	0 00	0 00	0.00
31/JUL/1998	Julio	0 00	0.00	0 00	0 00	0.00
31/AGO/1998	Agosto	0 00	0.00	0 00	0 00	0.00
30/SEP/1998	Septiembre	0 00	0.00	0 00	0 00	0.00
31/OCT/1998	Octubre	0 00	0.00	0 00	0 00	0.00
30/NOV/1998	Noviembre	0 00	0.00	0 00	0 00	0.00
31/DIC/1998	Diciembre	4'546,390 00	0.00	4'546,390 00	4'546,390.00	0.00
31 DIC/1998	Fin Ejercicio	0 00	0.00	4'546,390 00	4'546,390.00	0.00

Bancasa, S.A. De C.V.

Estado de Posición Financiera al 31 de Diciembre de 1988

Activo	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Activo Circulante	450 459	228 487	88 936	-967 236	-1 100 000	-1 192 175	-961 730	531 855	1 270 541	1 632 761	2 339 054	3 333 728
Bancos	25 396 667	25 814 144	26 287 290	27 639 979	28 384 619	29 091 239	29 737 915	30 672 350	31 903 171	33 694 196	35 557 755	37 515 668
Inversiones en Valores	0	151 050	477 185	14 706 325	41 342 117	42 787 631	78 998 819	124 455 916	188 036 667	252 846 448	335 687 188	428 784 511
Créditos para Vivienda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	274 083	615 062
Deudores por Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deudores por Pérdidas Crediticias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Estimación para Pérdidas Crediticias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deudores por Comisiones Hipotecarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73 089	164 017
Deudores por Comisiones FOVI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18 272	41 004
Total de Activo Circulante	25,847,128	26,193,661	28,853,411	41,378,068	68,636,736	70,888,865	107,773,064	155,680,121	221,210,379	287,873,405	373,949,441	465,887,600
Activo Fijo	968 432	968 432	968 432	968 432	968 432	968 432	968 432	968 432	968 432	968 432	968 432	968 432
Equipo de Computo	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Equipo de Transporte	187 097	187 097	187 097	187 097	187 097	187 097	187 097	187 097	187 097	187 097	187 097	187 097
Mobiliario y Equipo de Ofic.	0	-11 296	-22 592	-33 888	-45 184	-56 480	-67 776	-79 072	-90 368	-101 664	-112 960	-124 256
Depreciación Acumulada	642 001	642 001	642 001	642 001	642 001	642 001	642 001	642 001	642 001	642 001	642 001	642 001
Gastos de Instalación	0	-17 833	-35 667	-53 500	-71 334	-89 168	-107 002	-124 836	-142 670	-160 504	-178 338	-196 172
Amortización Acumulada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Activo Fijo	1,987,530	1,968,401	1,839,271	1,910,142	1,881,012	1,851,862	1,822,752	1,793,622	1,764,492	1,735,362	1,706,232	1,677,102
SUMA DEL ACTIVO	27,844,658	28,162,062	28,792,682	43,288,210	70,517,748	72,538,877	109,595,766	157,453,743	222,974,871	289,708,767	378,666,673	487,564,702
Pasivo	145 120	161 575	195 500	230 000	241 500	264 500	264 500	287 500	287 500	287 500	287 500	345 000
Acreedores	93 381	93 381	93 381	93 381	93 381	93 381	93 381	93 381	93 381	93 381	93 381	121 395
Impuestos por Pagar	0	151 050	477 185	14 706 325	41 342 117	42 787 631	78 998 819	124 455 916	188 036 667	252 846 448	335 687 188	428 784 511
Prestamos de Fondos Fiduciarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acreedores por Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acreedores por Comisiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMA DEL PASIVO	238,501	406,006	768,686	15,029,706	41,878,998	43,145,512	79,354,700	124,836,797	188,417,548	253,027,329	338,088,069	429,230,900
CAPITAL	28 000 000	28 000 000	28 000 000	28 000 000	28 000 000	28 000 000	28 000 000	28 000 000	28 000 000	28 000 000	28 000 000	28 000 000
Capital Social	383 845	243 824	26 516	259 504	840 750	1 393 065	2 241 056	4 618 946	6 457 323	8 681 438	11 587 604	10 333 796
Utilidad o (Pérdida) del Ejercicio	27 806 165	27 786 076	28 058 616	28 259 504	28 840 750	29 393 065	30 241 056	32 816 946	34 367 323	36 681 438	39 587 604	38 333 796
SUMA DEL CAPITAL	27,844,656	28,162,062	28,792,682	43,288,210	70,517,748	72,538,877	109,595,766	157,453,743	222,974,871	289,708,767	375,655,673	467,564,702

Bancasa, S.A. De C.V.

Estado de Resultados

Del 1 de enero al 31 de Diciembre de 1988

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Total
INGRESOS													
Intereses Ganados	398,687	624,102	931,165	1,148,941	1,684,038	2,255,423	3,059,988	4,112,828	5,840,410	7,192,707	9,195,132	11,445,031	47,686,240
Comisiones Cobradas	0	273,600	345,705	478,297	867,795	939,884	1,267,103	1,607,592	2,243,190	2,366,674	3,039,388	3,474,279	16,821,508
Ingresos por Avaluó	0	2,560	30,780	41,040	76,950	76,950	102,600	1,282,500	179,500	179,500	230,850	256,500	2,459,780
Otros Ingresos	0	7,500	9,000	12,000	22,500	22,500	30,000	37,500	52,500	52,500	67,500	75,000	398,500
Suma de Ingresos	398,687	907,762	1,316,650	1,678,278	2,671,283	3,294,767	4,469,701	7,040,218	8,116,600	9,791,431	12,632,871	16,250,810	67,459,028
EGRESOS													
Salarios	252,382	252,382	252,382	252,382	252,382	252,382	252,382	252,382	252,382	252,382	252,382	252,382	3,104,299
Prestaciones	75,714	75,714	75,714	75,714	75,714	75,714	75,714	75,714	75,714	75,714	75,714	75,714	931,282
Gastos Generales	126,191	140,500	170,000	200,000	210,000	230,000	230,000	250,000	250,000	250,000	250,000	300,000	2,606,681
Intereses Pagados	0	206,625	458,019	796,252	1,429,398	2,058,803	2,913,322	3,928,191	5,409,589	6,801,682	8,831,573	10,987,118	43,920,372
Impuestos Diversos	336,225	40,866	45,475	53,438	54,938	57,938	59,862	64,786	68,633	68,633	68,633	72,481	87,205
Honorarios	0	12,825	15,390	38,475	38,475	38,475	51,300	64,125	88,775	88,775	115,425	128,250	682,290
Depreciaciones y Amortizaciones	0	29,129	29,130	29,129	29,130	29,130	29,130	29,130	29,130	29,130	29,130	29,130	320,426
Reserva para Riesgos Crediticios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Suma de Egresos	790,812	757,841	1,046,110	1,446,390	2,090,037	2,742,442	3,611,710	4,604,328	6,176,223	7,667,316	9,628,705	16,604,618	67,122,332
UTILIDAD O (PERDIDA)	-393,845	149,921	270,540	232,888	581,246	562,315	847,991	2,376,890	1,940,377	2,124,116	2,906,166	-1,253,808	10,333,786

ANEXOS

MODELO DE CLAUSULADO MINIMO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO PARA LA ADQUISICION, CONSTRUCCION O MEJORA DE VIVIENDA

Los créditos para la adquisición, construcción o mejora de viviendas que otorguen las instituciones de conformidad con las presentes condiciones generales de financiamiento, se documentarán mediante contratos en los cuales para fines de brevedad, se designará a la institución que otorgue el crédito, la "SOFOL", y a la persona que reciba, el "Acreditado", debiendo contener, como mínimo las cláusulas siguientes:

PRIMERA.- La "SOFOL" abre al "Acreditado" un crédito en moneda nacional igual al monto total que resulte conforme a la cláusula segunda, más las cantidades adicionales a que se refieren las cláusulas tercera y cuarta. En el importe del crédito no quedan comprendidos intereses ni gastos que deba cubrir el "Acreditado" a la "SOFOL".

SEGUNDA.- El "Acreditado" ejercerá a más tardar el ____ de _____, el crédito señalado en la cláusula primera, hasta por la cantidad de \$ _____
(_____ PESOS 00/100 M.N.), para⁴¹

Para efectos del presente contrato, la etapa de construcción comprenderá el periodo transcurrido desde la fecha de firma del mismo contrato, y hasta la fecha en que las viviendas se encuentren totalmente terminadas.

TERCERA.- El "Acreditado" ejercerá en las fechas de cada disposición del crédito que realice en términos de la cláusula segunda, el crédito señalado en la cláusula primera, por las cantidades equivalentes a la comisión pactada en la cláusula séptima, e instruye desde ahora a la "SOFOL" para que las aplique al pago total de dicha comisión.⁴²

CUARTA.- A partir de la fecha en que se determine la primera erogación neta, el "Acreditado" podrá ejercer en las fechas en que deba cubrir los intereses señalados en la cláusula sexta, crédito adicional mediante disposiciones mensuales, cada una de ellas hasta por la cantidad positiva que resulte a restar:

a) el importe de los intereses ordinarios que mensualmente se causen conforme a dicha cláusula sexta; b) la erogación neta del mes de que se trate según la cláusula quinta.

⁴¹ Deberá indicarse si la cantidad señalada en esta cláusula se destinará para la adquisición, construcción o mejora de la vivienda de que se trate, así como las características de la misma.

⁴² No se incluirá esta cláusula en caso de que el "Acreditado" cubra la comisión con recursos propios, o bien cuando el crédito se convenga sin comisión a cargo del "Acreditado".

El "Acreditado" desde esta acto manifiesta su conformidad para ejercer las disposiciones previstas en esta cláusula. e instruye al "Banco" para aplicar su importe a los pagos mensuales de que se trate. En caso de que el "Acreditado" no desee efectuar las disposiciones citadas, deberá dar a la "SOFOL" el aviso correspondiente.

QUINTA.- Las partes acuerdan que una vez que el "Acreditado" haya ejercido el monto total del crédito que resulte conforme a la cláusula segunda, deberá determinarse mensualmente una erogación neta, la cual se calculará aplicando, a dicho monto, los factores pago-crédito de _____. El resultado se ajustará en la misma proporción en que varíe el salario mínimo mensual.

SEXTA.- Las cantidades ejercidas por el "Acreditado" causarán intereses sobre saldos insolutos del crédito, a una tasa anual igual _____ correspondiente al mes inmediato anterior al mes que se devenguen los intereses respectivos.

Los intereses se calcularán dividiendo la tasa anual de interés aplicable entre 360 y multiplicando el resultado así obtenido por el número de días efectivamente transcurridos durante cada mes en el cual se devenguen los intereses a dicha tasa.

Los intereses serán pagaderos por mensualidades vencidas, a partir de la disposición del crédito, el día calendario de cada mes. En caso de que alguna de esas fechas sea día inhábil bancario en el lugar de pago, el pago respectivo habrá de efectuarse el día hábil inmediato siguiente.

SEPTIMA.- Además de los intereses pactados en la cláusula sexta, el "Acreditado" pagará a la "SOFOL" en las fechas de cada disposición del crédito que efectuó en términos de la cláusula tercera, una comisión de por ciento sobre el monto de cada disposición.

OCTAVA.- El "Acreditado" se obliga a pagar a la "SOFOL" el saldo insoluto del crédito mediante las amortizaciones mensuales, vencidas, a partir de la fecha en que se determine la primera erogación neta de acuerdo a la cláusula quinta. Estos pagos se efectuarán el mismo día en que se cubran los intereses del crédito.

Atento a lo dispuesto en el último párrafo del Artículo 106, de la Ley de Instituciones de Crédito, el plazo máximo del crédito será de 30 años. Si transcurrido dicho plazo contado a partir de la fecha de la firma del presente contrato, existiera algún saldo insoluto del crédito a cargo del "Acreditado", este no estará obligado a efectuar pago adicional alguno, siempre y cuando se encuentre al corriente en sus pagos por principal e intereses en los últimos términos de este instrumento.

En caso de que el crédito se convenga sin comisión no se incluirá esta cláusula. En caso contrario, deberá señalarse en la misma si el "Acreditado" cubre dicha comisión con recursos propios o mediante ejercicio del crédito según la cláusula tercera.

NOVENA.- En caso de que el "Acreditado" no cubra oportunamente a la "SOFOL" algún pago por principal o intereses del crédito objeto de este contrato, pagará éste, en adición a los intereses previstos en la cláusula sexta, intereses moratorios a razón de una tasa de interés anual igual a _____ .

DECIMA.- El "Acreditado" podrá pagar por anticipado total o parcialmente el crédito a su cargo, en las fechas en que debe cubrir intereses del crédito señalados en la cláusula sexta, sin que la "SOFOL" pueda hacer algún cargo adicional por este concepto.

Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito, y tendrá efecto a partir del día uno del mes inmediato siguiente a la fecha en que se efectúe el pago anticipado. A partir de esa fecha, las erogaciones netas, a solicitud del "Acreditado", podrá disminuirse proporcionalmente a la reducción del saldo insoluto.

DECIMA PRIMERA.- La "SOFOL" se obliga a enviar al "Acreditado" anualmente, un estado de cuenta en el que de manera clara se indique el saldo insoluto del crédito, la tasa de interés aplicable conforme a la cláusula sexta, así como, en su caso la erogación neta a su cargo.

Sin embargo, el "Acreditado" podrá solicitar a la "SOFOL" un estado de cuenta a un mes determinado. La "SOFOL" se obliga a entregar dicho estado de cuenta dentro de los diez días inmediatos siguientes a la fecha respectiva.

Los contratos respectivos incluirán, además de las cláusulas citadas, las estipulaciones que las partes estimen convenientes, así como la facultada por parte de la "SOFOL", de dar por vencido anticipadamente el crédito en caso de que compruebe que se le haya dado un destino distinto al convenido en el propio contrato, en tal supuesto, la "SOFOL" impondrá las sanciones al "Acreditado".

Así mismo, deberá establecerse que la "SOFOL" sólo podrá aceptar la sustitución del deudor original, cuando quien lo sustituya en sus derechos y obligaciones reúna los requisitos señalados para que se le considere como sujeto de crédito para éste tipo de viviendas.

Sin embargo, no deberán incluirse textos que modifiquen las estipulaciones de las cláusulas de este modelo.

CONCLUSIONES

Después de haber comprendido el funcionamiento de una SOFOL hipotecaria podemos afirmar que son la mejor alternativa para resolver el problema de la vivienda en el Distrito Federal, sin embargo éstas sociedades nacieron con algunos problemas de origen que provocó la quiebra de algunas de ellas, ya que por ejemplo en la reglamentación específica de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público publicada en el Diario Oficial de la Federación, se limita el fondeo de recursos sólo al Mercado de Valores o entidades financieras nacionales y extranjeras, es decir, que al no poder acceder al dinero del público en general, las SOFOLES se vieron obligadas a recurrir por un lado a bancos comerciales, los cuales negaron los créditos por considerar a las SOFOLES una competencia directa a su mismo giro, y por otro lado no pudieron acceder al Mercado de Valores ya que en las mismas Reglas se menciona que para acceder a éste mercado se debería estar calificado por una Calificadora de Valores y a su vez éstas calificadoras les exigían tres años de operación continua para otorgarles dicha calificación, por tales motivos durante la crisis de 1995, las SOFOLES se vieron imposibilitadas para trabajar, y algunas de ellas tuvieron que cerrar. Todo esto se derivó por haber querido imitar los modelos americanos donde existen los llamados *Non Bank banks* que pueden dar un crédito hipotecario hoy y bursatilizarlo el mismo día a través de las Casas de Bolsa de Estados Unidos.

El FOVI es un fideicomiso de fomento a la vivienda que depende de Banco de México, el cual vio a las SOFOLES como los instrumentos ideales para canalizar sus recursos ya que entre otras cosas son instituciones especializadas para dar crédito con estructuras pequeñas y eficientes, y por otro lado a los bancos comerciales no les resulta atractivo dar créditos de interés social ya que como hemos analizado no existe margen financiero positivo y sólo se gana una comisión en la cobranza.

No todas las SOFOLES hipotecarias están facultadas para otorgar créditos FOVI, ya que requieren de un proceso arduo para obtener su registro.

Podemos concluir referente al acreditado, que el crédito FOVI es la mejor opción en el mercado, ya que por una parte está dirigido a clases populares; los enganches son muy accesibles, se pacta un pago de 10 al millar el cual sólo se incrementa con el aumento del salario mínimo mensual y por ende el egreso marginal del acreditado siempre será proporcional a sus ingresos, el punto más importante es que el crédito contiene una garantía de FOVI que liquida el saldo insoluto del crédito a la terminación del contrato hipotecario sin importar que las tasas de interés no hubieran bajado y por lo tanto el crédito no se hubiera liquidado por completo, es decir, que siempre y cuando el acreditado esté al corriente de sus pagos al llegar la terminación de su contrato en 30 años y existiera un saldo por liquidar a la hipotecaria, el FOVI lo daría por descontado.

Lo anterior nos brinda la seguridad de que el crédito será pagado no obstante que los escenarios económicos a futuro sean optimistas o pesimistas, (Ver gráficas al final de conclusiones) ya que en algunos casos podemos observar que en la actualidad los créditos son casi imposibles de liquidar a menos que los escenarios sean demasiado optimistas.

Es importante mencionar que existe un riesgo para que una SOFOL opere normalmente, y éste riesgo es que Banco de México cierre la fuente de recursos que canalizan a la población a través del FOVI, y si las SOFOLES no pudieran encontrar otros financiamientos ya sea por el Mercado de Valores o por créditos a largo plazo por la banca nacional o extranjera se verían imposibilitadas para seguir operando.

Consideramos importante dar mayor difusión a todos los beneficios que éste tipo de institución ofrece al público en general y por consiguiente ser el factor que coadyuve a la solución de cubrir la gran necesidad de vivienda en nuestro país, lo cual creemos que en un futuro, cuando éstas instituciones tengan acceso al Mercado de Valores a gran escala y puedan bursatilizar su cartera, no tendrán límites para su crecimiento y podrán llegar a ser un factor muy importante dentro del Sistema Financiero Mexicano.

Tabla de amortización para un crédito hipotecario con refinanciamiento a 30 años
Escenario Optimista

Concepto	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Crédito Inicial	150,000	187,400	181,060	208,808	233,093	253,402	283,595	310,951	334,397	375,303	413,151	447,844	476,671	514,760
Inflación Anual	18%	15%	22%	20%	18%	16%	14%	13%	18%	14%	12%	10%	9%	14%
Tasa Activa	24%	20%	27%	25%	23%	21%	19%	18%	23%	19%	17%	15%	14%	19%
Incremento de SM	35,400	33,480	48,892	51,288	53,192	54,594	55,503	55,943	76,811	77,538	77,002	75,475	72,989	69,741
Intereses del periodo	18,000	19,800	23,166	25,001	26,783	28,501	30,147	31,496	36,006	39,389	42,609	46,649	50,498	54,122
Pago Pactado con el cliente	17,400	13,860	25,728	28,297	28,409	26,093	25,356	23,448	40,905	38,149	34,393	28,828	22,491	15,619
Refinanciamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización Real	187,400	181,060	206,808	233,093	268,592	285,896	310,961	334,397	375,303	413,151	447,844	476,671	498,162	614,760
Saldo en cartera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Concepto	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Crédito Inicial	552,405	581,260	600,270	608,691	606,079	591,095	587,492	564,578	521,362	457,307	372,238	266,257	143,108	0	0
Inflación Anual	12%	11%	9%	8%	7%	11%	10%	9%	7%	6%	5%	8%	7%	6%	5%
Tasa Activa	17%	16%	14%	13%	12%	16%	15%	13%	12%	11%	10%	13%	12%	11%	10%
Incremento de SM	94,903	90,657	85,353	79,255	72,598	94,575	85,598	75,235	63,833	51,634	39,020	34,613	17,116	0	0
Intereses del periodo	66,048	71,647	76,931	81,867	87,580	98,177	108,512	118,450	127,888	136,754	145,001	157,761	169,840	0	0
Pago Pactado con el cliente	28,855	19,010	8,421	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Refinanciamiento	0	0	0	2,612	14,985	3,902	22,915	43,215	64,055	85,069	105,861	123,148	152,724	0	0
Amortización Real	581,260	600,270	608,691	606,079	606,079	606,079	606,079	606,079	606,079	606,079	606,079	606,079	606,079	606,079	606,079
Saldo en cartera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

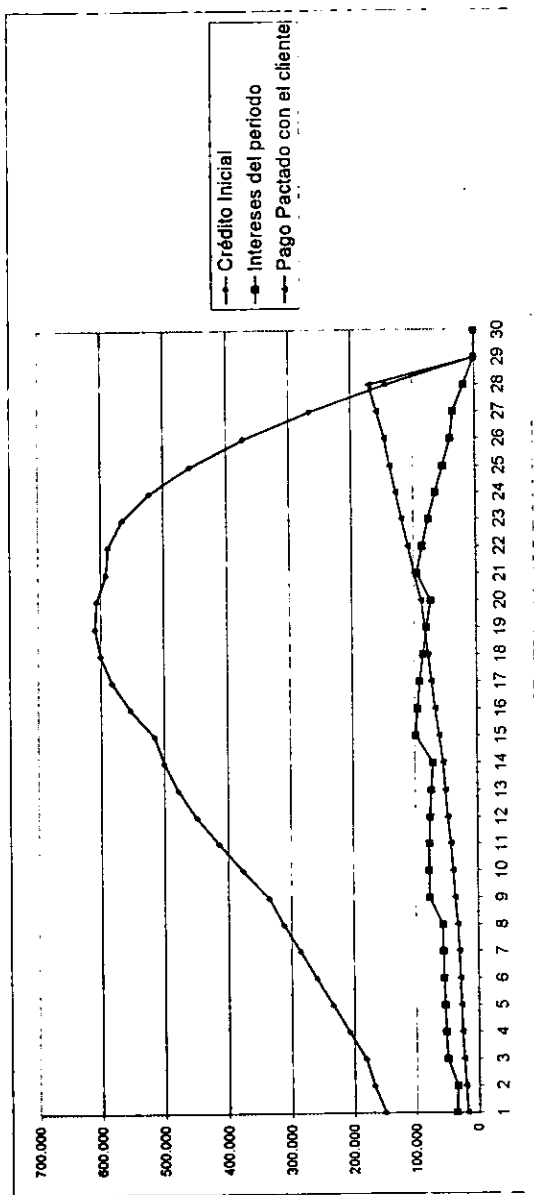
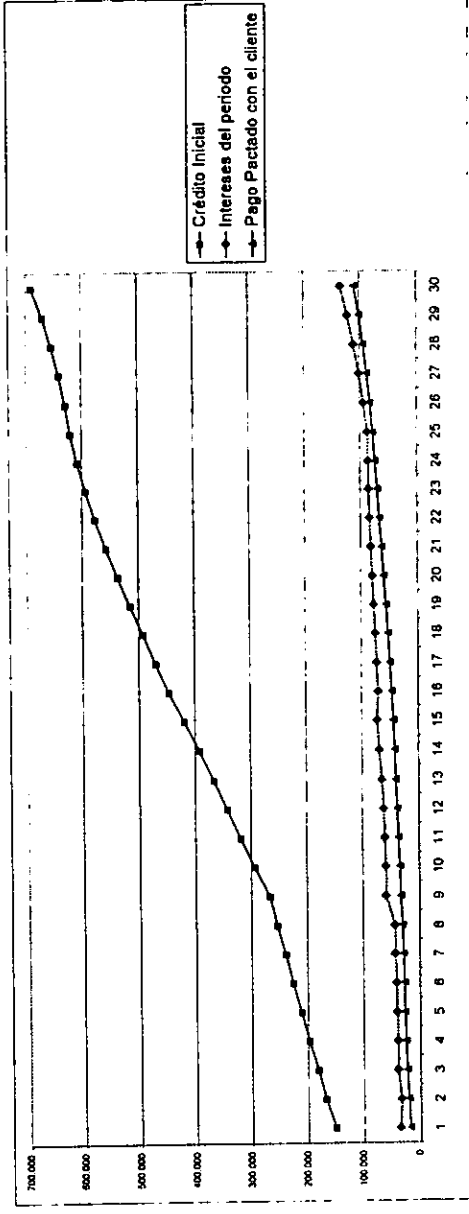


Tabla de amortización para un crédito hipotecario con refinanciamiento a 30 años
Escenario Pesimista y actual

Concepto	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Crédito Inicial	150,000	187,400	187,000	167,000	166,846	211,378	235,972	253,801	282,626	293,983	317,771	343,189	365,973	387,147	417,035
Inflación Anual	15%	17%	17%	15%	14%	13%	13%	12%	12%	12%	14%	13%	13%	12%	12%
Tasa Activa	24%	20%	20%	20%	19%	18%	18%	18%	18%	20%	19%	18%	18%	17%	17%
Incremento de SM	33,400	33,480	38,932	38,074	40,162	43,328	43,312	58,861	58,861	58,377	60,377	61,508	64,024	68,393	72,011
Intereses del periodo	16,000	19,800	23,168	24,462	23,162	27,164	26,698	30,073	32,118	34,045	35,952	37,922	38,749	41,734	43,777
Pago Pactado con el cliente	17,400	13,680	15,168	14,532	14,240	13,348	14,630	13,039	26,342	24,591	24,425	23,774	25,175	26,659	28,234
Refinanciamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización Real	167,400	181,080	186,846	211,378	225,824	238,872	253,601	286,640	293,183	317,774	342,199	368,873	381,147	417,806	448,041
Saldo en cañera															

Concepto	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Crédito Inicial	446,041	469,251	492,178	514,381	536,184	556,676	576,712	592,892	607,790	619,865	628,665	639,718	653,351	670,043	680,156
Inflación Anual	11%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	9%	9%	11%	12%	13%	14%
Tasa Activa	16%	15%	15%	15%	15%	14%	14%	14%	14%	14%	15%	15%	16%	17%	18%
Incremento de SM	69,783	72,410	74,925	77,291	79,451	81,208	83,073	84,434	85,431	86,010	82,808	80,865	109,852	120,568	133,155
Intereses del periodo	48,573	49,668	52,323	54,581	56,981	57,395	58,663	59,434	77,230	77,230	81,754	87,022	93,180	100,455	109,070
Pago Pactado con el cliente	23,210	22,992	22,443	21,604	20,494	19,034	17,180	14,868	12,105	8,180	11,053	13,662	16,862	20,113	24,085
Refinanciamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización Real	469,251	492,178	514,681	536,184	558,678	576,712	592,892	607,790	619,865	628,665	638,718	653,381	670,643	690,168	714,341
Saldo en cañera															



BIBLIOGRAFIA

- Acosta Romero, Miguel: Nuevo Derecho Bancario, México, Editorial Porrúa, 1995.
- Acosta Romero, Miguel: La Banca Múltiple, México, Editorial Porrúa, 1981.
- Arieff, Irwin B. Fed's ire grows as it tries to plug Nonbank Loophole, Legal time, vol. 5 , E.U.A., 20 de diciembre de 1982, p.2.
- Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado (AMSOFOL). Participación 1995.
- Bank Holding Company Aquisitions of Nonbank banks. Legal Bulletin, vol. 5. Núm.4, E.U.A. Julio 1984, pp. 226-224.
- Bolsa Mexicana de Valores, Instituciones de Apoyo del Sistema Financiero Mexicano, México, 1996, pp. 1-5.
- Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, Historia de la banca mexicana, México, 1986, p.83.
- Comisión Nacional Bancaria y de Valores, Circular Núm. 1386, Criterios Contables para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, 1998.
- Díaz Infante Fernando Hegewisch, Derecho Financiero Mexicano, México, Editorial Porrúa, 1997, p.180.
- Douglas Amendment does not limit proliferation of Nonbank banks. Legal Bulletin, vol.53, Núm. 4. E.U.A., julio 1987, pp. 410-412.
- Ejecutivos de Finanzas, Revista, "Complemento Crediticio Sofoles Hipotecarias", Entrevista con José Manuel Rivero Andreu, (México, marzo 1997), pp. 8-10.
- Ejecutivos de Finanzas, Revista, "Presencia de las Sofoles en el Sistema Financiero Mexicano", (México, marzo 1997), p. 19.
- FOVI, Regulación Especifica para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, México, D. F., 1998.
- GE Capital Services, Presentación al Público, México, 1995.
- Lobell, Carl D. Nonbank banks: Controversy over a new form of consumer bank. The Business Lawyer. Vol. 39. Núm. 3. E.U.A., mayo de 1984, pp. 1193-1214.
- Maestría en Derecho Internacional Privado, TLC: Una Introducción, Sonora, México, Universidad de Sonora, Grupo editorial Monte Alto, S. A. de C. V., 1994, p. 328.

Martin Mayer, *The bankers: The next generation*, E.U.A., Editorial Prentice-Hall, 1995, pp.402-405.

Memorándum relativo a los Principios Establecidos Respecto de Servicios Financieros en la Propuesta del Tratado de Libre Comercio (Memorándum regarding the financial services provisions of the proposed north american free trade agreement). Cleary, Gotlieb, Steen and Hamilton, Abril 22, 1994.

Nacional Financiera, *Revista El Mercado de Valores*, México, Mayo 1997, pp. 28-30.

Savage, Joseph. *Have Nonbank banks become a nonissue issue?*, *Hastings Law Journal* vol. 38. Núm 2.E.U.A. 1987. pp. 377-411.

Seminario "La vivienda de interés social y sus costos", Arq. Sergio C. Dávila Mercenario, Jefe de Promoción del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, (FOVI), México, septiembre 1997.

Villegas, H., Eduardo y Ortega O. Rosa Ma., *El Sistema Financiero Mexicano*, México, Editorial Pac, S. A. de C. V., 1990, p. 25.

LEGISLACION CONSULTADA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Decreto por el que se reforma, adiciona y derogan diversas disposiciones. *Diario Oficial de la Federación*, México, 27 de junio de 1990.

Ley de Instituciones de Crédito. *Diario Oficial de la Federación*, México, 18 de julio de 1990.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Decreto por el que se reforma, adiciona y derogan diversas disposiciones. *Diario Oficial de la Federación*, México, 9 de junio de 1993.

Ley de Instituciones de Crédito. Reglas Generales a que deberán sujetarse las sociedades a que se refiere la fracción IV del art. 103 de la Ley de Instituciones de Crédito, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. *Diario Oficial de la Federación*, México, 14 de junio de 1993.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Decreto por el que se reforma, adiciona y derogan diversas disposiciones. *Diario Oficial de la Federación*, México, 20 de agosto de 1993.

Ley de Instituciones de Crédito. Resolución que adiciona las Reglas Generales a que deberán sujetarse las sociedades a que se refiere la fracción IV del art. 103 de la Ley de Instituciones de Crédito, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. *Diario Oficial de la Federación*, México, 14 de octubre de 1994.