

**OPERADORA DE ARRENDAMIENTO
PURO, S.A.P.I. DE C.V.**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

**OPERADORA DE ARRENDAMIENTO
PURO, S.A.P.I. DE C.V.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

Í N D I C E

Informe de los auditores independientes

Estados financieros auditados no consolidados:

Estado de situación financiera

Estados de resultados

Estados de cambios en el capital contable

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Informe de Auditoría Emitido por los Auditores Independientes

A la Asamblea de Accionistas y al Consejo de Administración de:
Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.

Oficina México - Polanco
Av. Miguel de Cervantes Saavedra
No. 193 Piso 7-702
Col. Granada
11520, Miguel Hidalgo, México, D.F.
+52 (55) 2624 2111 Tel
+52 (55) 5343 7290 Fax
www.crowehorwath.com.mx

Opinión

Hemos auditado los estados financieros no consolidados adjuntos de **Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.** (la Compañía), que comprenden los estados de situación financiera no consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los estados no consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros no consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.**, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como sus resultados y sus flujos de efectivo no consolidados, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el *Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.* (Código de Ética Profesional), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Sin que ello tenga efectos en nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 2 a los estados financieros no consolidados en la que se revela que fueron preparados para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta la Compañía como entidad jurídica independiente. Por separado se presentan los estados financieros consolidados como una sola entidad económica, sobre los cuáles con esta misma fecha, emitimos una opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros no consolidados adjuntos de conformidad con las NIF y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros no consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando la norma contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede verse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo; hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



GOSSLER, S.C.

C.P.C. Fernando Baza Herrera
Socio

Ciudad de México,
Febrero 22, 2017

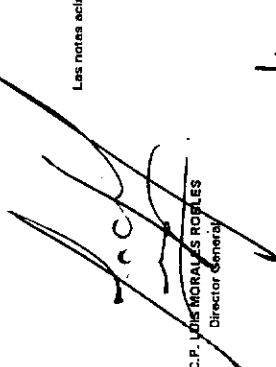
OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.
ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

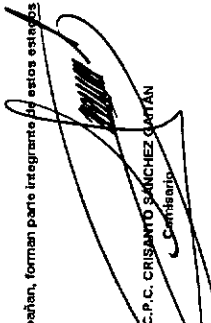
(Cifras en miles de pesos)

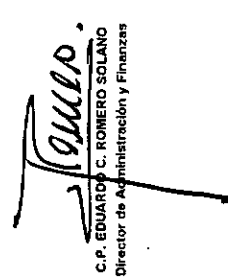
(Notas 1, 2, y 3)

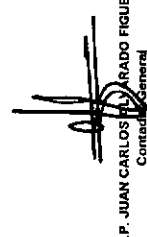
ACTIVO	2016	2015	PASIVO	2016	2015
CIRCULANTE:					
Efectivo	\$ 1,485	\$ 499	A CORTO PLAZO:		
Inversiones disponibles a la vista -(Nota 11)	7,886	2,330	Préstamos bancarios -(Nota 10)	124,883	\$ 270,985
	9,331	2,829	Partes relacionadas -(Nota 11)	3,876	79,160
Cuentas por cobrar -(Nota 4)	23,984	22,865	Obligaciones acumuladas	28,784	17,151
Otras cuentas por cobrar -(Nota 5)	55,110	44,237	Impuestos por pagar	765	985
Partes relacionadas -(Nota 12)	204	120		158,098	388,241
	89,278	67,022	A LARGO PLAZO:		
Pagos anticipados -(Nota 6)	7,024	5,237	Préstamos bancarios -(Nota 10)	445,654	131,128
Suma circulante	105,033	75,088	Partes relacionadas -(Nota 11)	188,200	103,343
				653,854	234,472
EQUIPOS ARRENDADOS Y PROPIOS -Neto	770,081	536,487	Suma pasivo	789,952	602,713
-(Nota 7)			CAPITAL CONTABLE		
INVERSIÓN EN ASOCIADA Y OTRAS	78,332	86,811	Capital contribuido:		
INVERSIONES PERMANENTES -(Nota 8)	16,484	14,308	Capital social -(Nota 13)	148,389	68,389
CRÉDITO MERCANTIL -(Nota 8)	1,684	-	Prima en venta de acciones	6,876	383
INTANGIBLES				155,265	68,772
			Capital ganado:		
IMPUESTOS DIFERIDOS -(Nota 14)	15,284	9,138	Reserva legal -(Nota 13)	1,191	1,059
Suma activo	\$ 988,078	\$ 701,832	Fondo de reserva -(Nota 13)	287	24
			Resultados acumulados -(Nota 14)	26,539	17,570
			Otros resultados integrales -(Nota 8)	14,844	11,694
				42,861	30,347
			Suma capital contable	188,126	95,119
			Suma pasivo y capital contable	\$ 988,078	\$ 701,832

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros


C.F. LUIS MORALES ROBLES
 Director General


C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ CARTÁN
 Contador


C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO
 Director de Administración y Finanzas


C.F. JUAN CARLOS MORADO FIGUEROA
 Contador General


A.P.A. APACELI ROMERO BANDA
 Auditor Interno

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.
ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Cifras en miles de pesos)

(Notas 1, 2, y 3)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por arrendamiento	\$ 279,959	\$ 193,899
Gastos por arrendamiento	<u>(218,829)</u>	<u>(160,671)</u>
	61,130	33,228
Otros ingresos -Netos -(Nota 15)	<u>13,025</u>	<u>12,152</u>
	74,155	45,380
Gastos de administración	<u>(33,921)</u>	<u>(25,052)</u>
Utilidad en operación	<u>40,234</u>	<u>20,328</u>
Resultado integral de financiamiento -(Nota 16)	(40,302)	(19,896)
Participación en la utilidad neta de otras entidades -(Nota 8)	<u>9,062</u>	<u>2,463</u>
	<u>(31,240)</u>	<u>(17,433)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>8,994</u>	<u>2,895</u>
Impuestos a la utilidad -(Nota 14)	<u>370</u>	<u>(267)</u>
Utilidad neta	<u>9,364</u>	<u>2,628</u>
Otros resultados integrales (ORI): Participación en los ORI de asociada y otras inversiones permanentes -(Nota 8)	<u>3,150</u>	<u>(149)</u>
Resultado integral	\$ <u>12,514</u>	\$ <u>2,479</u>
Utilidad por acción	\$ <u>2.68</u>	\$ <u>1.05</u>

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros


C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General


C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN
Comisario


C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO
Director de Administración y Finanzas


C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Contador General


C.P. ANACELI ROMERO BANDA
Auditor Interno

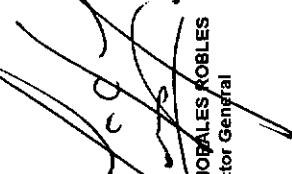
OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.
ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015


(Cifras en miles de pesos)


(Notas 1, 2, y 3)

	Capital contribuido		Reservas		Capital ganado		Total capital contable
	Capital social	Prima en venta de acciones	Reserva legal	Fondo de recompra	Resultados acumulados	Otros resultados integrales	
SALDOS AL 1° DE ENERO DE 2015	\$ 68,389	\$ 383	\$ 1,047	\$ -	\$ 14,978	\$ 11,843	\$ 96,640
Incremento a la reserva legal			12		(12)		-
Fondo de recompra				24	(24)		-
Resultado integral					2,628	(149)	2,479
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	68,389	383	1,069	24	17,570	11,694	99,119
Aumento de capital	80,000	6,493					86,493
Incremento a la reserva legal			132		(132)		-
Fondo de recompra				263	(263)		-
Resultado integral					9,364	3,150	12,514
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	\$ 148,389	\$ 6,876	\$ 1,191	\$ 287	\$ 26,539	\$ 14,844	\$ 198,126

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros


C.P. LUIS MORALES ROBLES
 Director General


C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN
 Comisario


C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO
 Director de Administración y Finanzas


C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
 Contador General


C.P. MACELI ROMERO BANDA
 Auditor Interno

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOPOR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015(Cifras en miles de pesos)

(Notas 1, 2, y 3)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 8,994	\$ 2,895
Partidas sin impacto en el efectivo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios -(Nota 4)	2,250	1,250
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación -(Nota 7)	219,318	161,913
Inversión en asociada y otras inversiones permanentes -(Nota 8)	<u>(9,062)</u>	<u>(2,463)</u>
	221,500	163,595
Incremento en cuentas por cobrar y otros	(26,661)	(15,966)
Incremento de obligaciones acumuladas	10,543	57,651
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	<u>205,382</u>	<u>205,280</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversión en asociada y otras inversiones permanentes	1,380	(7,734)
Adquisición de equipos arrendados y propios -neto-	(453,512)	(363,441)
Adquisición de Intangibles	(1,664)	156
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión	<u>(453,796)</u>	<u>(371,019)</u>
Efectivo a obtener en actividades de financiamiento	(248,414)	(165,739)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de préstamos	168,423	137,881
Aumento de capital	86,493	-
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	<u>254,916</u>	<u>137,881</u>
Incremento (Disminución) neto de efectivo e inversiones disponibles a la vista	6,502	(27,858)
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al principio del periodo	2,829	30,687
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al final del periodo	<u>\$ 9,331</u>	<u>\$ 2,829</u>

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros



C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General



C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN
Comisario



C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO
Director de Administración y Finanzas



C.P. JUAN CARLOS NIVARADO FIGUEROA
Contador General



C.P. ARACELI ROMERO BANDA
Auditor Interno

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Cifras en miles de pesos)

1) Constitución y objeto social

Operadora de Arrendamiento Puro, S.A. de C.V., fue constituida en julio de 1999. El 9 de diciembre de 2014, la Asamblea Extraordinaria de Accionistas acordó adoptar la modalidad de Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable (S.A.P.I. de C.V.), por lo que a partir de esta fecha su denominación es Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. (la Compañía). Tiene como actividad principal, adquirir, disponer, administrar, arrendar, enajenar, transmitir, hipotecar o gravar y en general negociar toda clase de bienes muebles e inmuebles.

La Compañía posee el 99% de las acciones de Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. y es por tanto controladora de esta.

La Compañía no cuenta con personal a su cargo, por lo que los servicios operativos, administrativos, contables y financieros que requiere para su operación, le son proporcionados por su filial Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.

2) Bases de formulación de los Estados Financieros no consolidados

Los estados financieros no consolidados que se acompañan, han sido preparados en cumplimiento con lo establecido en las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF) y por su importancia destacan las siguientes bases:

- a. Los estados financieros no consolidados que se acompañan, fueron preparados para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta la Compañía como entidad jurídica independiente. La evaluación de la situación financiera y los resultados de operación deben basarse en los estados financieros consolidados, los cuales fueron preparados por separado; los efectos condensados de la consolidación son los siguientes:

<u>Estado de Situación Financiera</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo circulante	\$ 663,097	\$ 551,651
Otras Inversiones permanentes	37,959	31,922
Equipos arrendados y propios	771,022	537,673
Otros activos	39,828	27,450
	<u>\$ 1,511,906</u>	<u>\$ 1,148,696</u>
Partes relacionadas	\$ 396,437	\$ 306,782
Préstamos bancarios	914,357	751,161
Otros pasivos	28,508	18,422
Participación controladora	172,111	71,921
Participación no controladora	493	410
	<u>\$ 1,511,906</u>	<u>\$ 1,148,696</u>
<u>Estado de Resultados</u>		
Ingresos totales	\$ 104,346	\$ 65,603
Gastos de administración	(59,330)	(43,984)
Resultado integral de financiamiento	(38,950)	(19,896)
Participación en la utilidad de otras entidades	2,759	2,326
Impuestos a la utilidad	1,139	(945)
Utilidad Neta	<u>\$ 9,964</u>	<u>\$ 3,104</u>

- b. De conformidad con lo dispuesto en la NIF B-10, Efectos de la inflación, que entró en vigor el 1º de enero de 2008, no se reconocieron los efectos de la inflación por los ejercicios de 2016 y 2015, debido a que la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores de 2013 a 2015 fue de 10.18 % y de 2012 a 2014 fue del 11.62%, lo que la referida norma califica de entorno económico no inflacionario.

Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron del 3.36% y 2.13% respectivamente.

Los valores de los conceptos no monetarios que se presentan en los estados financieros no consolidados de los ejercicios 2016 y 2015, están afectados por la actualización de las cifras correspondientes con motivo de su reexpresión hasta el 31 de diciembre de 2007. Tal es el caso de mobiliario y equipo, sus depreciaciones, así como el capital contable.

3) Resumen de las principales políticas contables

Las políticas de contabilidad más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, se resumen a continuación. Ninguna norma obligatoria con efecto material en los estados financieros no consolidados ha dejado de reconocerse.

- a. **Moneda funcional**– Los estados financieros no consolidados adjuntos se presentan en moneda de informe en pesos mexicanos, que es igual a las monedas funcional y de registro.
- b. **Efectivo**– Se valúan a su valor razonable, que es su valor nominal.
- c. **Inversiones disponibles a la vista**– Se valúan a su valor razonable. Los rendimientos se reconocen dentro de los resultados del año.
- d. **Créditos sobre nóminas**– Se integra de préstamos otorgados a personal de Compañías con los que se tienen convenios establecidos, con la característica de que su cobranza se realiza vía nómina. Los intereses se registran como ingresos conforme se devengan.
- e. **Estimación preventiva para riesgos crediticios**– Se calcula mensualmente tomando como base la antigüedad de la cartera de arrendamiento y créditos vencidos y su reserva se determina de acuerdo con la normatividad interna aplicable, afectando el resultado del año correspondiente.

La normatividad interna establece que una vez determinada la cartera vencida (créditos y arrendamiento con antigüedad mayor a 90 días), se realiza lo siguiente:

Créditos: Se califica individualmente cada crédito vencido disminuyendo de su saldo la garantía que cada uno de ellos tiene, a la diferencia se le aplica un porcentaje de estimación en función al saldo no cubierto por la garantía y a los días de mora incurridos por el deudor.

Arrendamientos: Se califica cada arrendamiento vencido y se determina la estimación preventiva en base a los días de mora incurridos por el arrendatario.

f. Equipos arrendados y propios-

Equipos propios, se calcula a través del método de línea recta aplicando al saldo de la inversión correspondiente, sobre meses completos de utilización, las tasas anuales que se indican a continuación, las cuales se han aplicado de manera consistente y coinciden con las máximas autorizadas por las leyes fiscales:

	<u>%</u>
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de transporte	25
Equipo de cómputo	30

Equipos arrendados, se calcula tomando como base el importe de las rentas cobradas a partir de la fecha de su contratación, sin incluir el diferencial por concepto de interés; por lo tanto, es proporcional al ingreso percibido.

- g. Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición**– La Compañía aplica la metodología establecida en el Boletín C-15 “Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición” de las NIF, que establece criterios para la identificación de las situaciones que presentan evidencia respecto a un posible deterioro y, en su caso, el registro de las pérdidas por deterioro o baja de valor en los activos de larga duración, de los activos tangibles e intangibles y su reversión; asimismo, precisa conceptos como precio neto de venta y valor de uso. Durante el ejercicio no se determinó cargo a resultados por este concepto.
- h. Inversión en subsidiaria y otras inversiones permanentes**– Inicialmente se registran a su valor de adquisición y se valúan mensualmente a través del método de participación.
- i. Crédito mercantil**– Es el activo registrado por el pago en exceso del costo de adquisición de las acciones de subsidiarias sobre el valor en libros de las mismas.-Ver inciso h anterior-
- j. Impuesto sobre la renta (ISR) diferido**– Para el reconocimiento del ISR diferido, la Compañía utiliza el método de activos y pasivos integrales, el cual consiste en determinar dicho impuesto, aplicando la tasa del ISR correspondiente a las diferencias temporales entre los valores contable y fiscal de los activos y pasivos a la fecha de los estados financieros no consolidados.

- k. Uso de estimaciones**– Las NIF requieren el uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de los estados financieros no consolidados por parte de la Administración, por lo que se han reconocido al cierre del ejercicio estimaciones tales como provisiones para gastos administrativos y estimación preventiva para riesgos crediticios. Los resultados pueden diferir de estos estimados y supuestos.
- l. Partes relacionadas**– En el curso normal de sus operaciones la Compañía lleva a cabo transacciones con partes relacionadas, en operaciones de inversión y préstamo, créditos otorgados en forma revocable o irrevocable y documentados mediante títulos de crédito o convenio, reestructuración, renovación o modificación.
- m. Contingencias**– Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros no consolidados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que exista certeza prácticamente absoluta de su realización.
- n. Capital contable**– Los conceptos del capital contable se expresan:
- a) A su costo histórico a partir del 1º de enero de 2008.
 - b) Hasta el 31 de diciembre de 2007, a sus valores actualizados, determinados mediante la aplicación a sus valores históricos de factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor.
- o. Resultado integral**– Se reconoce la utilidad neta y aquellas partidas que por disposición específica se reflejan en el capital contable y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.
- 4) Cuentas por cobrar –Neto–**
- a. La integración es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cartera vigente	\$ 21,095	\$ 20,765
Cartera vencida	2,246	994
Créditos sobre nómina	23,341	21,759
Rentas de equipos por cobrar	2,411	1,753
	<u>25,752</u>	<u>23,512</u>
Menos: Estimación preventiva para riesgos crediticios	(1,788)	(847)
Total	<u>\$ 23,964</u>	<u>\$ 22,665</u>

Durante el ejercicio de 2016 la estimación preventiva para riesgos crediticios tuvo un incremento de \$2,250 en 2016 (\$1,250 en 2015) mismo que se cargó a los resultados del ejercicio, así mismo, se tuvo una aplicación contra cartera vencida de: créditos sobre nómina por \$815 y de arrendamiento por \$494, total aplicado \$1,309 (\$1,041 por créditos sobre nómina y \$1,683 por arrendamientos, total \$2,724 aplicado en 2015).

- b. Los créditos sobre nómina están integrados por el capital e intereses devengados, son otorgados a plazos de 6 y hasta 24 meses con una tasa de interés que oscila entre el 15% y 28%.

5) Otras cuentas por cobrar

La integración es la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
IVA a favor	\$ 57,431	\$ 38,062
Constructora Mifer	2,768	-
Siniestros por recuperar	2,174	1,971
Otros deudores	371	511
Tenencias	386	225
Provisión de bajas de activo fijo	826	99
Comisión de agencias	635	1,416
ISR	519	174
Impuesto al activo	-	1,779
Total	<u>\$ 65,110</u>	<u>\$ 44,237</u>

El IVA a favor se originó por el aumento en la compra de equipo de transporte, maquinaria y mobiliario y equipo de cómputo para arrendar (Nota 7).

6) Pagos anticipados

Se muestran a continuación:

	2016	2015
Cesión de derechos	\$ 4,238	\$ 4,238
Comisiones	2,621	795
Seguros	108	204
Gastos de promoción	44	-
Deposito en garantía	13	-
Total	\$ 7,024	\$ 5,237

7) Equipos arrendados y propios-Neto-

a. Su saldo se integra como sigue:

	2016		
	Propios	Arrendados	Total
Equipo de transporte	\$ 70	\$ 830,049	\$ 830,119
Equipo de cómputo	458	154,196	154,654
Maquinaria	-	93,886	93,886
Mobiliario y equipo de oficina	1,656	45,722	47,378
Telecomunicaciones	-	253	253
Adaptaciones y mejoras a local arrendado	3,693	-	3,693
Otros	-	27,482	27,482
Total equipo	5,877	1,151,588	1,157,465
Depreciación acumulada	(622)	(386,162)	(386,784)
Neto	\$ 5,255	\$ 765,426	\$ 770,681

	2015		
	Propios	Arrendados	Total
Equipo de transporte	\$ 99	\$ 603,196	\$ 603,295
Equipo de cómputo	343	113,011	113,354
Maquinaria	-	42,162	42,162
Mobiliario y equipo de oficina	1,095	37,705	38,800
Adaptaciones y mejoras a local arrendado	2,539	-	2,539
Otros	-	14,472	14,472
Total equipo	4,076	810,546	814,622
Depreciación acumulada	(733)	(277,402)	(278,135)
Neto	\$ 3,343	\$ 533,144	\$ 536,487

- b. Se tienen celebrados contratos de arrendamiento puro de equipos, a plazos que van de 12 a 48 meses, en los que se establece que las reparaciones, mantenimiento y otros gastos son pagados por el arrendatario. El precio de la renta, la periodicidad de los pagos y la tasa de interés se pactan en cada contrato.

El precio de la renta se compone de una cantidad fija en función al costo de adquisición de cada equipo y una cantidad variable determinada de acuerdo a la Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (TIIE) a plazo de 28 días más ciertos puntos porcentuales.

- c. La depreciación del año de los equipos otorgados en arrendamiento fue de \$218,829 en 2016 (\$160,671 en 2015) y se registra en el rubro de gastos de arrendamiento.
- d. La depreciación y amortización del año de los equipos propios fue de \$489 (\$1,242 en 2015) y se cargó a los gastos de administración.

8) Inversión en subsidiaria y otras inversiones permanentes

Al cierre del año la integración es la siguiente:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Participación</u> <u>%</u>	<u>Importe</u>	<u>Participación</u> <u>%</u>	<u>Importe</u>
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	99	\$ 48,531	99	\$ 40,542
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	6	<u>29,801</u>	7	<u>26,269</u>
Total		<u>\$ 78,332</u>		<u>\$ 66,811</u>

En el ejercicio se generó una utilidad por participación en la utilidad neta de otras entidades de \$9,062 (\$2,463 en 2015) y participación positiva en otros resultados integrales de otras entidades de \$3,150 (participación negativa de \$149 en 2015).

9) **Crédito mercantil**

Su saldo se integra como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ 16,219	\$ 14,043
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	<u>265</u>	<u>265</u>
Total	<u>\$ 16,484</u>	<u>\$ 14,308</u>

En el ejercicio se generó un aumento neto de \$2,176 (\$4,926 en 2015).

10) **Préstamos bancarios**

Se tienen préstamos bancarios con garantía líquida y prendaria como se indica a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Corto plazo	\$ 124,863	\$ 270,965
Largo plazo	<u>445,654</u>	<u>131,129</u>
Total	<u>\$ 570,517</u>	<u>\$ 402,094</u>

Las tasas de interés anual que se contrataron con las instituciones bancarias son de mercado y fluctúan desde un 5.56% y hasta un 8.11% (5.35% y 5.54% en 2015).

La garantía líquida de los préstamos bancarios asciende a \$289,555 (\$213,992 en 2015), está dada por inversiones en valores que Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. (empresa controladora) realiza en la misma institución bancaria. Dichos recursos son restringidos y deben mantenerse invertidos en las instituciones bancarias en tanto no se liquide el adeudo motivo del contrato de prenda.

La garantía prendaria está dada por cartera de arrendamientos de la propia empresa y asciende a \$280,962 (\$188,102 en 2015).

11) **Partes relacionadas**

a. Los saldos son los siguientes:

Activo	2016	2015
Inversiones disponibles a la vista:		
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ 7,866	\$ 2,330
Otras cuentas por cobrar:		
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	\$ 204	\$ 120
Pasivo		
Préstamos:		
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ 202	\$ 50,345
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	-	26,500
Otras cuentas por pagar:		
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	3,474	2,315
Corto Plazo	\$ 3,676	\$ 79,160

Préstamos:	2016	2015
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ 188,200	\$ 103,343
Largo Plazo	\$ 188,200	\$ 103,343

b. Las operaciones realizadas son las siguientes:

Partes relacionadas	2016	2015
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.		
<u>Ingresos por:</u>		
Rentas	\$ 3,691	\$ 2,839
Intereses	245	98
<u>Gastos por:</u>		
Servicios administrativos	\$ 20,705	\$ 16,342
Intereses	12,469	8,509
Comisiones	4,980	156
Investigación de crédito	-	780
Asesoría financiera	-	624
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.		
<u>Ingresos por:</u>		
Asesoría financiera	\$ 792	\$ 448
Renta y mantenimiento	371	306
Intereses	-	378
<u>Gastos por:</u>		
Intereses	\$ 1,352	\$ 242

12) Contingencias

Se tienen varias demandas interpuestas ante las autoridades competentes por diversos motivos. En opinión de los funcionarios y abogados de la Compañía, estos asuntos se resolverán en forma favorable; en caso contrario, el resultado de los juicios no afectará sustancialmente la situación financiera ni el resultado de sus operaciones.

13) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se integra como sigue:

Capital	Serie	Acciones			
		2016		2015	
		Núm.	Importe	Núm.	Importe
Fijo	A	315,000	\$ 15,525	225,000	\$ 8,325
Variable	B	3,185,000	131,487	2,275,000	58,687
		3,500,000	147,012	2,500,000	67,012
Actualización		-	1,377	-	1,377
		<u>3,500,000</u>	<u>\$ 148,389</u>	<u>2,500,000</u>	<u>\$ 68,389</u>

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 16 de marzo de 2016 se acordó lo siguiente:

Se incremente el capital social de la Compañía en la cantidad de \$80,000, los cuales estarán representados por 1,000,000 de acciones sin expresión de valor nominal, del aumento, \$7,200 corresponden al capital fijo sin derecho a retiro, representado por 90,000 acciones de la serie "A" y \$72,800 corresponden a la parte variable del capital, representados por 910,000 acciones de la serie "B".

Como consecuencia de lo anterior, al 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Compañía asciende a \$147,012 y está integrado por 3,500,000 acciones. Con fecha 14 de julio de 2016, se protocolizó el acta antes mencionada.

Reserva legal

Por disposición de la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas deberá separarse anualmente el 5% como mínimo, para constituir el fondo de reserva legal, hasta que importe la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2016 el monto de la reserva legal es de \$1,191 (\$1,059 en 2015).

Fondo de recompra

Por acuerdo de Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se acordó que de las utilidades netas deberá separarse el 10%, para constituir el fondo de recompra de las acciones. Al 31 de diciembre de 2016 el monto de fondo de recompra es de \$287 (\$24 en 2015).

Restricciones al capital contable

- a. Las utilidades o dividendos distribuidos quedan gravados al 30%, una vez aplicado sobre los mismos el factor de 1.4286, excepto que provengan de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), en cuyo caso no habrá impuesto a cargo.
- b. Las aportaciones de capital y primas netas en suscripción de acciones, efectuadas por los accionistas, actualizadas mediante factores de inflación y bajo algunas consideraciones, conforman la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA).
- c. En el caso de reducción de capital, a cualquier excedente del capital contable sobre el saldo de la CUCA, se le dará el tratamiento de distribución de utilidades para efectos fiscales.
- d. Al cierre de 2016 el saldo de la CUFIN y CUCA ascienden a \$ 48,949 y \$ 165,420, respectivamente (\$34,996 y \$74,679 en 2015).

14) Impuestos a la utilidad

La tasa del ISR vigente en 2016 y 2015 es del 30%. La Compañía determinó una utilidad fiscal de \$19,252 (utilidad fiscal de \$14,981 en 2015).

Durante el ejercicio 2015, la Compañía aplicó la totalidad de sus pérdidas fiscales, que tenía, como sigue:

Año Fiscal	Pérdidas fiscales				Plazo para disminuir la pérdida fiscal
	Deter-minada	Aplicado en 2014	Remanente actualizado	Aplicado en 2015	
2011	\$ 8,114	\$ 5,648	\$ 3,549	\$ 3,549	2021
2012	6,075	-	6,711	6,711	2022
2013	2,493	-	2,662	2,662	2023
	<u>\$ 16,682</u>	<u>\$ 5,648</u>	<u>\$ 12,922</u>	<u>\$ 12,922</u>	

El impuesto a la utilidad se integra como sigue:

	2016	2015
ISR causado	\$ (5,776)	\$ (617)
ISR diferido	6,146	350
Impuesto a la utilidad	<u>\$ 370</u>	<u>\$ (267)</u>

El impuesto de las principales partidas que dieron origen al pasivo y activo diferidos neto son:

	2016	2015
Maquinaria, mobiliario y equipo arrendado	\$ 45,360	\$ 26,303
Cuentas por pagar	3,798	3,310
Estimación preventiva para riesgos crediticios	1,788	847
Base del impuesto diferido	50,946	30,460
Tasa aplicable	30%	30%
ISR diferido en balance	15,284	9,138
ISR diferido del año anterior	9,138	8,788
ISR diferido en resultados	<u>\$ 6,146</u>	<u>\$ 350</u>

15) **Otros ingresos –Netos-**

La integración se muestra a continuación:

	2016	2015
Ingreso por venta de activos fijos	\$ 52,195	\$ 31,627
Ingreso por venta de acciones	17,621	9,180
Comisiones de arrendamiento	11,484	7,521
Ingresos por trámites de arrendamiento	6,431	5,936
Otros – Neto	1,402	622
Seguros financiados	47	60
Mantenimiento del piso 20	170	161
Asesoría financiera	792	468
Actualización de impuestos	427	-
Investigación de crédito	-	25
	<u>90,569</u>	<u>55,600</u>
Costo por venta de activos fijos	(49,925)	(28,567)
Costo por venta de acciones	(13,030)	(6,549)
Comisiones pagadas	(6,930)	(2,656)
Costo por trámites de arrendamiento	(4,588)	(4,475)
Costo de adaptaciones a inmueble arrendado	(1,981)	-
Gastos de arrendamiento	(1,090)	(1,201)
	<u>(77,544)</u>	<u>(43,448)</u>
Total \$	<u>13,025</u>	<u>\$ 12,152</u>

16) **Resultado integral de financiamiento**

La integración es como sigue:

	2016	2015
Intereses cobrados	\$ 5,491	\$ 4,872
Intereses pagados	(45,793)	(24,768)
Total \$	<u>(40,302)</u>	<u>\$ (19,896)</u>

17) Nuevos pronunciamientos contables

El Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF) dio a conocer las Normas de Información Financiera (NIF) que se indican a continuación:

- I. A partir del 1º de enero de 2018, entrarán en vigor las siguientes NIF:

NIF C-2, Inversión en instrumentos financieros **
NIF C-3, Cuentas por cobrar **
NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos **
NIF C-16, Deterioro de instrumentos financieros por cobrar **
NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar **
NIF C-20, Instrumentos de financiamiento por cobrar **
NIF D-1, Ingresos por contratos con clientes anticipada ***
NIF D-2, Costos por contratos con clientes ***
NIF C-10, Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura
NIF B-17, Determinación del valor razonable

**Se permite su aplicación anticipada a partir del 1º de enero de 2016, siempre y cuando todas estas normas se apliquen anticipadamente, no de manera individual.

*** Se permite su aplicación anticipada a partir del 1º de enero de 2017, siempre que ambas se apliquen anticipadamente.

- II. A partir del 1º de enero de 2017 se emitieron las siguientes mejoras:

NIF B-7, Adquisiciones de negocios
NIF B-13, Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros
NIF C-2, Instrumentos financieros
NIF C-3, Cuentas por cobrar
NIF C-4, Inventarios
NIF C-11, Capital contable
Boletín C-15, Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición.

NIF C-16, Deterioro de instrumentos financieros por cobrar
NIF C-20, Instrumentos financieros para cobrar principal e
interés
NIF D-3, Beneficios a los empleados

La Administración estima que las nuevas NIF y las mejoras a las mismas, no generarán efectos importantes.

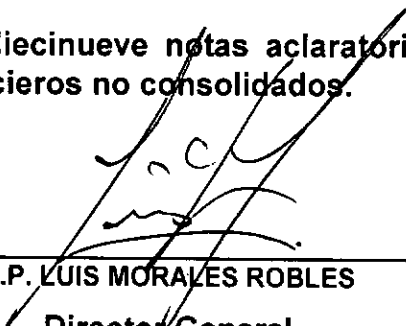
18) Entorno fiscal

La administración estima que las nuevas reformas fiscales no generaran efectos importantes.

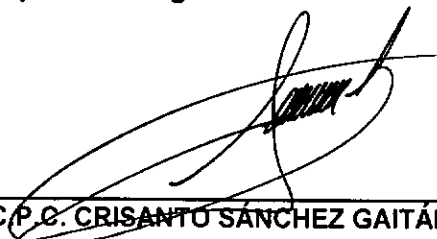
19) Aprobación de los estados financieros no consolidados

Los estados financieros no consolidados adjuntos y las presentes notas fueron autorizados para su emisión por el Consejo de Administración el 15 de febrero de 2017 y serán enviados a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas para su aprobación o, en su caso, modificación.

Las diecinueve notas aclaratorias forman parte integrante de los estados financieros no consolidados.



C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General



C.P.C. CRISANTO SANCHEZ GAITÁN
Comisario



C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO
Director de Administración y Finanzas



C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Contador General



C.P. ARACELI ROMERO BANDA
Auditor Interno