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 2018 Y 2017

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 2018 Y 2017

INDICE
Informe de los auditores independientes
Estados financieros auditados no consolidados:
Estado de situación financiera
Estados de resultados
Estados de cambios en el capital contable

Notas a los estados financieros

Estados de flujos de efectivo



Gossler, S.C.

Oficina Ciudad de México Av. Miguel de Cervantes Saavedra No. 193, Piso 7-702 Col. Granada, 11520 Miguel Hidalgo, Ciudad de México Tel +52 (55) 5344 5413

www.crowe.mx

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.

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 2018 y 2017 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 2018 y 2017, así como sus resultados integrales 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 cuales, con esta misma fecha, emitimos nuestra 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 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 adjuntos, 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 auditoria 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 deviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoria 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 auditora. 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.
- 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 auditora. 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.R.C. Fernando Baza Herrera Socio

Ciudad de México Marzo 13, 2019

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V. ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Notas 1, 2, y 3)

(Cifras en miles de pesos)

	2017		\$ 212,949	117,670	42,363	2,149	375,131			255,492	292,500	547,992	923,123			148,389	9/8'9	155,265		1,659	1,224	35,514	24,804	63,201	218,466	1,141,589	, oolano
	2018		74,117	477	29,805	10,974	115,373			212,987	348,400	561,387	676,760		쁴	148,389	6,876	155,265		2,178	2,261	52,030	17,001	73,470	228,735	905,495	io consolidados JAMAN C.P. EDUARDA C. ROMERO SOLANO
PASIVO		A CORTO PLAZO:	Préstamos bancarios -(Nota 11) \$	Partes relacionadas -(Nota 12)	Obligaciones acumuladas	Impuestos por pagar			A LARGO PLAZO:	Préstamos bancarios -(Nota 11)	Partes relacionadas -(Nota 12)		Suma pasivo		CAPITAL CONTRIBUIDO:	Capital social -(Nota 14)	Prima en venta de acciones		CAPITAL GANADO:	Reserva legal -(Nota 14)	Fondo de recompra -(Nota 14)	Resultados acumulados -(Nota 14)	Otros resultados integrales -(Nota 9)		Suma capital contable	Suma pasivo y capital contable \$	Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados CARO-CRISTANTO SÁNCHEZ GAITÁN C.P. EDUARDO
	2017		\$ 2,658	13,514	16,172		36,009	40,948	177	77,134		9,307	102,613	2000	84,906		773,719		100	117,265		40,185		1,876	21,025	1,141,589	is que se acompañan, fr
	2018		\$ 1,356	34,752	36,108		43,073	10,417	5,042	58,532		20,623	115,263		52,788		572,014		100	1,291		37,382		2,021	34,736	\$ 905,495	Las notas actaratoria
ACTIVO		CIRCULANTE:	Efectivo	Inversiones disponibles a la vista -(Nota 12)			Cuentas por cobrar-Neto-(Nota 4)	Otras cuentas por cobrar -(Nota 5)	Partes relacionadas -(Nota 12)			Pagos anticipados -(Nota 6)	Suma circulante	INVENTARIOS DE INMUEBLES EN PROCESO	DE CONSTRUCCION Y TERMINADOS-(Nota 7)	PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPOS	-NETO-(Nota 8)		INVERSION EN ASOCIADA Y OTRAS	INVERSIONES PERIMANEN I ES -(NOTA 9)		CREDITO MERCANTIL -(Nota 10)		INTANGIBLES	IMPUESTOS DIFERIDOS -(Nota 16)	Suma activo	C.P. Tuis MORALES ROBLES Director Garleral

C.P. JUAN CARLOS AUTOPADO FIGUEROA Director de Contabilidad y Unfolimiento Regulatorio

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 2018 Y 2017

(Notas 1, 2, y 3)

(Cifras en miles de pesos)

	2018 2017
Ingresos por arrendamiento -(Nota 16) Gastos por arrendamiento -(Notas 8 y 16)	\$ 260,330 \$ 344,239 (254,458) (328,164)
	5,872 16,075
Estimación preventiva para riesgos crediticios	6,380 9,357
	(508) 6,718
Otros ingresos -Netos -(Nota 17)	41,619 14,158
	41,111 20,876
Gastos de administración	(29,676) (31,000)
Utilidad en operación	11,435 (10,124)
Participación en la (pérdida) utilidad neta	
de otras entidades -(Nota 9)	(54) 17,203 (54) 17,203
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	11,3817,079
Impuestos a la utilidad -(Nota 15)	6,691 3,301
Utilidad neta	18,072 10,380
Otros resultados integrales (ORI):	
Participación en los ORI de asociada y otras inversiones permanentes -(Nota 9)	(7,803) 9,960
Resultado integral	\$\$\$20,340
Light I a large and the second	4
Utilidad por acción	\$\$\$2.97

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados

C.P. LUIS MORALES ROBLES

Director General

P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN

Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO

¢ontralor

C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Director de Contabilidad Cumplimiento Regulatorio

C.P. ARACELI ROMERO BANDA Auditor Interno

4

ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Notas 1, 2, y 3)

(Cifras en miles de pesos)

		Capital contribuido	ntribuido		Capital ganado	Janado		
			Prima en	Res	Reservas		Otros	Total
		Capital	venta de	Reserva	Fondo de	Resultados	resultados	capital
	I	social	acciones	legal	recompra	acumulados	integrales	contable
SALDOS AL 1º DE ENERO DE 2017	€9	148,389 \$	6,876	1,191	\$ 287	\$ 26,539 \$	14,844 \$	198,126
Incremento a la reserva legal -(Nota 14)				468		(468)		36
Fondo de recompra -(Nota 14)					937	(937)		
Resultado integral	į					10,380	096'6	20,340
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017		148,389	6,876	1,659	1,224	35,514	24,804	218,466
Incremento a la reserva legal -(Nota 14)				519		(519)		·
Fondo de recompra -(Nota 14)					1,037	(1,037)		
Resultado integral	1					18,072	(7,803)	10,269
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	€9	148,389 \$	8 928'9	2,178 \$	\$ 2,261 \$	\$ 52,030 \$	17,001 \$	228,735

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados

C.P. LUIS MORALES ROBLES:
Director General

C.P.C.-CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN Comisario

C.P. EDUARDO G. ROMERO SOLANO Contralor

C.P. JUAN CARLOS ALYARADO FIGUEROA Director de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C.P. ARACELI ROMERO BANDA Auditor Interno

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

ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Notas 1, 2, y 3)

(Cifras en miles de pesos)

		2018		2017
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:				
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$	11,381	\$	7,079
Partidas sin impacto en el efectivo:				
Estimación preventiva para riesgos crediticios -(Nota 4)		6,380		9,357
Partidas relacionadas con actividades de inversión;				
Depreciación-(Nota 8)		190,560		253,080
Inversón en asociada y otras inversiones permanentes -(Nota 9)		54		(17,203)
		208,375		252,313
Incremento en cuentas por cobrar y otros		3,761		(934)
Venta de equipos arrendados -neto-		42,757		(-
Adquisición de equipos arrendados -neto-		-		(341,024)
Incremento de obligaciones acumuladas		(74,503)	12	230,399
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	0	180,390		140,754
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:				
Inversón en asociada y otras inversiones permanentes		21,028		(31,625)
Adquisición de Intangibles		(145)		(212)
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión		20,883	8	(31,837)
Efectivo a obtener en actividades de financiamiento		201,273		108,917
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:				
Pago de préstamos	0	(181,337)	-	(102,076)
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	7	(181,337)		(102,076)
Incremento neto de efectivo e inversiones disponibles a la vista		19,936		6,841
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al principio del periodo		16,172	φ.	9,331
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al final del periodo	\$	36,108	\$	16,172

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO

Contralor

C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN Comisario

C.P. JUAN CARLOS A WARADO FIGUEROA

Director de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

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 2018 Y 2017

(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, en Asamblea Extraordinaria de Accionistas se 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 ésta.

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:

Estado de Situación Financiera	_	2018	_	2017
Activo circulante	\$	681,554	\$	790,439
Otras Inversiones permanentes		63,331		58,128
Equipos arrendados y propios		572,074		773,821
Inventarios de inmuebles		52,788		84,906
Otros activos	_	78,939		53,639
	\$_	1,448,686	\$	1,760,933

Partes relacionadas Préstamos bancarios Otros pasivos Participación controladora Participación no controladora	\$	625,097 577,922 41,865 203,099 703	695,350 821,995 46,377 196,471 740
	\$ _	1,448,686	\$ 1,760,933
Estado de Resultados			
Ingresos totales	\$	13,781	\$ 26,936
Estimación preventiva		(9,452)	(14,757)
Gastos de administración		(43,739)	(50,519)
Otros ingresos		46,244	44,164
Participación en la utilidad			
de otras entidades		2,132	3,781
Impuestos a la utilidad	_	9,716	1,550
Utilidad Neta	\$_	18,682	\$ 11,155

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 2018 y 2017, debido a que la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores de 2015 a 2017 fue de 12.26% y de 2014 a 2016 fue del 9.57%, lo que la referida norma califica de entorno económico no inflacionario. Adicionalmente, la inflación acumulada del periodo de 2016 a 2018 fue del 15.69%.

Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron del 4.83% y 6.77% respectivamente.

Los valores de los conceptos no monetarios que se presentan en los estados financieros no consolidados de los ejercicios 2018 y 2017, 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.

- c. A partir del 1° de enero de 2018 inició la vigencia de las siguientes NIF:
 - NIF B-17, Determinación de valor razonable (VR)
 - 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 (IFC)
 - NIF C-19 Instrumentos financieros por pagar
 - NIF C-20, Instrumentos financieros para cobrar principal e intereses (IFCPI)
 - NIF D-1, Ingresos por contratos con clientes

- NIF D-2. Costos de contratos con clientes
- NIF D-5, Arrendamientos

Los estados financieros incluyen los efectos en valuación, presentación y revelación de las normas contables relacionadas, en su caso.

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 en 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 de uso propio y arrendados-

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:

	%
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.
- I. Pagos anticipados— Incluyen anticipos relacionados con la adquisición de inventarios, mobiliario y equipo y servicios, que se recibirán con posterioridad a la fecha de cierre de los estados financieros.

Los pagos anticipados se reconocen por el monto pagado en el momento en que éste se realiza, siempre y cuando se estime que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del periodo, dependiendo sí se tiene o no la certeza de que el bien o servicio adquirido generará un beneficio económico futuro.

La Compañía evalúa periódicamente la posibilidad de que los pagos anticipados pierdan su capacidad para generar beneficios económicos futuros, así como la recuperabilidad de los mismos. El importe que se considera como no recuperable se reconoce como una pérdida por deterioro en el resultado del periodo.

- m. Provisiones— Se reconocen en los estados financieros porque se consideran pasivos en los que existe cierta incertidumbre en cuanto al momento y cuantía de los desembolsos futuros para su liquidación. Representan obligaciones presentes y es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos económicos para su liquidación.
- n. Transacciones en moneda extranjera— Se registran al tipo de cambio vigente en la fecha en que se realizan. Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio fijado por el Banco de México, vigente a la fecha de los estados financieros. Las diferencias motivadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de las transacciones y la de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados.
- o. 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.

- p. Contingencias— Representan activos o pasivos provenientes de sucesos pasados, cuya materialización se confirmará por la ocurrencia o la falta de ocurrencia de eventos inciertos en el futuro que no están enteramente bajo el control de la compañía. Los activos y pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros y solamente se revelan.
- q. Compromisos— No son sujetos de reconocimiento contable, solamente de revelación, ya que representan acuerdos para realizar determinadas acciones en el futuro y no van a generar la materialización de un gasto resultante de algún evento pasado.
- r. 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.
- s. 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:

		2018		
	Crédito	Arrendamiento		Total
Cartera vigente de créditos de nómina Rentas de equipos por cobrar Cartera vencida	\$ 40,657 \$ - 3,829 44,486	- 2,416 7,722 10,138	\$	40,657 2,416 11,551 54,624
Menos: Estimación preventiva para riesgos crediticios Neto	\$ (3,829) 40,657	(7,722) 2,416	\$_	(11,551) 43,073

		2017	
	Crédito	Arrendamiento	Total
Cartera vigente Rentas de equipos	\$ 29,863 \$	-	\$ 29,863
por cobrar	-	6,146	6,146
Cartera vencida	1,811	8,300	10,111
	31,674	14,446	46,120
Menos: Estimación preventiva para riesgos			
crediticios	(1,811)	(8,300)	(10,111)
Neto	\$ 29,863 \$	6,146	\$ 36,009

0047

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 oscilan entre 15% y 28%. En función a los plazos de su recuperación, la cartera se integra como sigue:

		2018		2017
Corto plazo	\$	19,724	\$	14,262
Largo plazo		24,762		17,412
Total	\$	44,486	\$	31,674
	_		_	

La NIF C-20, Instrumentos financieros para cobrar principal e interés, establece las condiciones y procedimiento para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por cobrar a largo plazo provenientes de préstamos otorgados que generan intereses, entre otras.

Las cuentas por cobrar se reconocen a su valor nominal que es similar a su costo amortizado, en atención a lo siguiente:

- a) La tasa de interés efectiva promedio de los créditos otorgados se encuentra dentro de mercado al compararla con tasas de interés para créditos similares que consideran el valor del dinero en el tiempo y los riesgos inherentes de cobro.
- b) El valor razonable de los flujos de efectivo que se cobrarán por principal e intereses contractuales en el plazo remanente de los créditos otorgados a la tasa de mercado para determinar su valor presente comparados con el reconocimiento de los créditos a valores nominales, es similar, por lo que las diferencias calculadas no son importantes.

- c. La estimación para riesgos crediticios debe valuarse conforme al procedimiento de Pérdidas Crediticias Esperadas (PCE) que consiste en:
 - a) Determinar la etapa de riesgo en la que se en la que se ubican los créditos.
 - b) Determinar el Monto Recuperable de la cartera con riesgo de crédito considerando: Probabilidad de Incumplimiento y Severidad de la Pérdida, valuando a su valor presente los flujos que se estima recuperar, considerando garantías y colaterales recibidos, en su caso.
 - c) Comparar el monto recuperable contra el valor de la cartera, la diferencia corresponde a la PCE que se debe reconocer en resultados.

Para determinar la etapa de riesgo de los créditos, se toma en cuenta el incremento de riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de la cartera y hasta la fecha de cierre de los estados financieros, como sigue:

- Nivel 1. Cartera con riesgo de crédito bajo El riesgo de crédito no se ha incrementado significativamente.
- Nivel 2. Cartera con incremento significativo de riesgo de crédito.

Nivel 3. Cartera con riesgo de crédito alto - Cartera con deterioro crediticio que afectará los flujos futuros de efectivo a recuperar.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, considerando las estadísticas de pérdidas de cartera de años pasados, además de que no se han presentado cambios en las condiciones actuales que afecten los índices de recuperación de cartera y a los pronósticos de recuperación que determinó la compañía, la mayor parte de los créditos de cartera se clasifican en el Nivel 1. La determinación de la estimación para riesgo crediticio conforme al cálculo de la PCE se determinó como se indica a continuación:

Saldo en libros de la cartera
Porcentaje estimado de incumplimiento
Monto de incumplimientos
Saldo de la estimación registrada
Insuficiencia (exceso) en estimación

_	2018		2017
\$	54,624	\$	46,120
	21.15%		21.92%
_	11,551		10,111
	11,551		10,111
\$	_	\$	-
=		0.00	

La estimación para riesgos crediticios registrada, es igual a la determinada con base en la metodología de PCE y esto se debe básicamente a que la compañía ha estimado al 100% la cartera vencida al cierre de cada periodo contable.

Durante el presente ejercicio la estimación preventiva para riesgos crediticios tuvo un incremento de \$6,380 (\$9,357 en 2017) mismo que se cargó a los resultados del ejercicio. Adicionalmente, este año se tuvo una aplicación contra cartera vencida de créditos sobre nómina (castigos) por \$3,928 (\$1,034 en 2017) y \$1,012 en arrendamientos (no tuvo aplicación en 2017).

El movimiento de la estimación preventiva para riesgos crediticios se muestra a continuación:

	2018						
	Crédito		Arrendamiento		Total		
Saldo inicial Más:	\$ 1,811	\$	8,300	\$	10,111		
Incrementos Menos:	5,946		434		6,380		
Castigos	3,928		1,012		4,940		
Saldo final	\$ 3,829	\$	7,722	\$	11,551		

			2017	
		Crédito	Arrendamiento	Total
Saldo inicial Más:	\$	1,381	\$ 407	\$ 1,788
Incrementos Menos:		1,464	7,893	9,357
Castigos		1,034		1,034
Saldo final	\$]	1,811	\$ 8,300	\$ 10,111

5) Otras cuentas por cobrar

La integración es la siguiente:

	2018		2017
Impuesto sobre la renta a favor	\$ 3,327	\$	4,893
Siniestros por recuperar	3,156		3,327
Otros deudores	1,318		1,418
Impuesto al valor agregado a favor	857		30,597
Comisión de agencias	637		40
Tenencias	416		398
Provisión de bajas de activo fijo	300		275
Gastos a comprobar	338		-
Tramites de automóviles	68		-
Total	\$ 10,417	\$ _	40,948

El IVA a favor se originó por la compra de equipo de transporte, maquinaria y mobiliario y equipo de cómputo para arrendar, importe que se compensó y acreditó durante 2018.

6) Pagos anticipados

Enseguida se muestran a continuación:

	2018	2017
Cesión de derechos	\$ 17,000	\$ 2,538
Cobertura de tasas	2,141	3,406
Comisiones	1,080	3,137
Seguros	299	155
Depósito en garantía	71	71
Gastos de promoción	32	-
Total	\$ 20,623	\$ 9,307

La cesión de derechos se originó en diciembre de 2018 y se refiere a un anticipo para la compra de un inmueble adquirido en enero de 2019 por \$65,824. (El correspondiente a 2017 fue vendido en noviembre de 2018).

7) Inventarios de inmuebles en proceso de construcción y terminados

En junio de 2017 la Compañía celebró dos contratos de obra a precio alzado y tiempo determinado con Constructora Mifer, S.A. de C.V. (contratista) para la construcción de dos conjuntos habitacionales denominados "Águilas" y "Coscomate".

El contratista fue el responsable de construir los desarrollos inmobiliarios y participará en la erogación total de los mismos con un 20%, proporcionalmente y conforme avance la obra. En los contratos correspondientes se estableció que el contratista se obligó a efectuar las actividades siguientes:

- a. Llevar a cabo la ejecución de las obras especificadas en los contratos, proporcionando la mano de obra, los materiales y equipos necesarios para la realización de las mismas.
- b. Cumplir con todos los reglamentos y disposiciones administrativas y legales, aplicables a las obras de construcción.
- c. Dejar a salvo a la Compañía de cualquier controversia de índole laboral.
- d. Responsabilizarse de la vigilancia de los materiales que se utilicen, así como de las propias obras en construcción.
- e. Concluir las obras en la fecha que se señaló en los contratos (diciembre de 2018).
- f. Contratar una fianza, en la que la Compañía sea el beneficiario preferente, en caso de incumplimiento por parte del contratista de las obligaciones previstas en los contratos.

Las obras se iniciaron en junio de 2017 y se terminaron a mediados de 2018 (6 departamentos en las "Águilas" y 5 casas en "Coscomate"), por lo que a partir de este momento inició su venta, estimándose una ganancia del 20% sobre el monto invertido.

Al 31 de diciembre de 2018 se han vendido tres departamentos y 3 casas de "Águilas" y "Coscomate" respectivamente, el saldo de inventario de inmuebles se determina como sigue:

	2018	2017
Inventario de inmuebles en proceso	\$ -	\$ 84,906
Inventario de inmuebles	117,873	-
Inmuebles vendidos -(Nota 16)	65,085	-
Neto	\$ 52,788	\$ 84,906

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la integración de los inmuebles es como sigue:

			2018	
	-	Terreno	Cons- trucción	Suma
<u>Águilas</u> Calzada de las Águilas, número 240, colonia Las Águilas, CDMX	\$	9,473	\$ 20,506	\$ 29,979
Coscomate Coscomate número 65, colonia Toriello Guerra, CDMX	_	6,233	16,576	22,809
Total	\$	15,706	\$ 37,082	\$ 52,788
*			2017	
	-			
	-	Terreno	Avance de Obra	Suma
Águilas Calzada de las Águilas, número 240, colonia Las Águilas, CDMX	\$	Terreno 19,216	\$ de Obra	\$ The state of the s
Calzada de las Águilas, número 240, colonia Las	\$		\$ de Obra	\$

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018 se capitalizaron intereses provenientes de financiamientos para este proyecto por \$5,599 (\$3,574 en 2017).

8) Propiedades, mobiliario y equipos -Neto-

a.Su saldo se integra como sigue:

				2018		
		Uso propio		Arrendados		Total
Terreno	\$	16,147	\$	-	\$	16,147
Edificio		25,989		-		25,989
Equipo de transporte		635		553,999		554,634
Equipo de cómputo		999		150,480		151,479
Maquinaria		-		91,397		91,397
Mobiliario y equipo de oficina		1,904		65,581		67,485
Otros		-		75,803		75,803
Tractocamiones				87,384		87,384
Telecomunicaciones		-		3,287		3,287
Adaptaciones y mejoras						
a local arrendado	,	3,693	_	_	_	3,693
Total equipo		49,367		1,027,931		1,077,298
Depreciación acumulada		(2,775)	_	(502,509)	_	(505,284)
Neto	\$	46,592	\$_	525,422	\$_	572,014

			2017	
	,	Uso propio	Arrendados	Total
Terrenos	\$	13,842 \$	-	\$ 13,842
Edificio		11,570	-	11,570
Equipo de transporte		42	825,860	825,902
Equipo de cómputo		999	162,630	163,629
Maquinaria		-	92,384	92,384
Mobiliario y equipo de oficina		1,904	60,815	62,719
Otros		-	62,017	62,017
Tractocamiones		=	41,524	41,524
Telecomunicaciones		-	987	987
Adaptaciones y mejoras				
a local arrendado		3,693		3,693
Total equipo		32,050	1,246,217	1,278,267
Depreciación acumulada	,	(1,195)	(503,353)	(504,548)
Neto	\$	30,855 \$	742,864	\$773,719

- 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.
- d. 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.
- e. La depreciación del año de los equipos otorgados en arrendamiento fue de \$188,980 en 2018 (\$252,491 en 2017) y se registra en el rubro de gastos de arrendamiento.
- f. La depreciación y amortización del año de los equipos propios fue de \$1,580 (\$589 en 2017) y se cargó a los gastos de administración.
- g. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de terrenos se integra como sigue:

	2018	2017
Terrenos en Tultitlán	\$ 13,842	\$ 13,842
Colonia Condesa CDMX	2,305	-
Total	\$ 16,147	\$ 13,842

En octubre de 2017, se adquirieron 2 predios (Lote 1: 3,665 metros cuadrados y Lote 2: 4,758 metros cuadrados) que eran propiedad de Autotransportes Astros, S.A. de C.V. por un valor de \$13,842; los inmuebles están ubicados en la Calle Cuarta Sur sin número, Colonia Independencia, Municipio de Tultitlán, Estado de México. Al 31 de diciembre de 2017 ambos predios están formalizados ante notario público y en proceso de inscripción en el Registro Público y de la Propiedad del Estado de México.

En agosto de 2018 se adquirió un inmueble ubicado en la calle de Cuernavaca, en la Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, CDMX por un valor \$2,305.

9) Inversión en subsidiaria y otras inversiones permanentes

Al cierre del año la integración es la siguiente:

	2018			2017			
_	Participación			Pai	ipación		
_	% Importe			<u>%</u>		Importe	
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. Unión de Crédito para la	99	\$	69,398	99	\$	73,456	
Contaduría Pública, S.A. de C.V.	3		21,893	7		43,809	
Total		\$_	91,291		\$_	117,265	

En el ejercicio 2018 se generó una pérdida por participación en los resultados netos de otras entidades de \$54 (utilidad de \$17,203 en 2017) y pérdida por participación en otros resultados integrales de otras entidades de \$7,803 (utilidad en participación de \$9,960 en 2017).

10) Crédito mercantil

Su saldo se integra como sigue:

		2018	 2017
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$	19,500	\$ 22,303
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM,			
E.N.R.		17,882	17,882
Total	\$_	37,382	\$ 40,185

En el ejercicio se generó una disminución neta de \$2,803 (incremento de \$23,701 en 2017).

11) Préstamos bancarios

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

	2	2018	· ·	2017
Corto plazo	\$	74,117	\$	212,949
Largo plazo		212,987		255,492
Total	\$	287,104	\$	468,441
	_			

Los pasivos bancarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integran como se indica a continuación:

Institución de Crédito	Corto Plazo	Largo Plazo	2018
Banco 1	\$ 15,492	\$ 15,857	\$ 31,349
Banco 2	22,802	13,135	35,937
Banco 3	3,200	1,100	4,300
Banco 4	60	48,870	48,930
Banco 5	10,473	-	10,473
Banco 6	22,090	61,108	83,198
Banco 7	-	72,917	72,917
Total	\$ 74,117	\$ 212,987	\$ 287,104

Institución de Crédito	Corto Plazo	Largo Plazo	2017
Banco 1	\$ 89,732	\$ 44,044	\$ 133,776
Banco 2	56,291	75,829	132,120
Banco 3	7,500	7,858	15,358
Banco 4	50	49,870	49,920
Banco 5	23,658	21,116	44,774
Banco 6	35,718	56,775	92,493
Total	\$ 212,949	\$ 255,492	\$ 468,441

Las tasas de interés anual que se contrataron con las instituciones bancarias son de mercado y fluctúan desde un 9.66% y hasta un 11.09% (7.61% y 10.85% en 2017).

La garantía líquida de los préstamos bancarios asciende a \$109,079 (\$224,097 en 2017), 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 otorgada por cartera de arrendamientos de la propia Compañía y asciende a \$233,988 (\$244,344 en 2017).

De conformidad con la *NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar*, los pasivos bancarios fueron valuados a su valor nominal que es similar a su costo amortizado, considerando lo siguiente:

- a) La tasa de interés efectiva promedio de las deudas, se encuentra dentro de mercado al compararla con tasas de interés para financiamientos similares que consideran el valor del dinero en el tiempo y los riesgos inherentes de pago.
- b) Al comparar el valor razonable de los flujos de efectivo que se pagarán por principal e intereses contractuales en el plazo remanente de los pasivos bancarios descontados a la tasa de mercado para determinar su valor presente con el saldo de los préstamos a valores nominales, las diferencias calculadas no son significativas.

12) Partes relacionadas

a. Los saldos son los siguientes:

Activo		2018	2017
Inversiones disponibles a la vista:			
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$	34,752 \$	13,514
Cartera de crédito:			
Miembros directivos	\$_	6,193 \$	9,872
Otras cuentas por cobrar: Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	\$_	5,042 \$	177
Pasivo Otras cuentas por pagar: Unión de Crédito para la			
Contaduría Pública, S.A. de C.V. Depósito de Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de	\$	477 \$	9,588
C.V.		-	108,000
Préstamo de Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de			
C.V.			82
Corto Plazo	\$ _	477 \$	117,670

Préstamos:

Unión de Crédito para la

Contaduría Pública, S.A. de C.V. \$ 348,400 \$ 292,500 Largo Plazo \$ 348,400 \$ 292,500

El 26 de diciembre de 2017 la Compañía recibió un depósito de Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. por \$108,000 para garantizar la realización y cumplimiento de un contrato para la adquisición de los derechos de cobro de arrendamiento, la operación se formalizó el 10 de abril de 2018 previo reembolso del depósito mencionado -(Ver nota 17).

b. Las operaciones realizadas son las siguientes:

Partes relacionadas		2018	 2017
Unión de Crédito para la			
Contaduría Pública, S.A. de C.V. Ingresos por: Cesión de derechos de cartera Rentas Intereses	\$	144,954 4,922 1,789	\$ - 4,624 281
Gastos por: Intereses Servicios administrativos Comisiones	\$	36,963 7,475 3,618	\$ 22,349 15,099 4,833
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. Ingresos por: Intereses Asesoría financiera Renta y mantenimiento	\$	758 463 434	\$ 1,211 871 434
Gastos por: Intereses	\$_	45	\$

13) 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.

14) Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se integra como sigue:

	Ac	ciones	
Capital	Serie	Núm.	Importe
Fijo Variable	A B	315,000 3,185,000 3,500,000	\$ 15,525 131,487 147,012
Actualización		-	1,377
		3,500,000	\$ 148,389

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 2018 el monto de la reserva legal es de \$2,178 (\$1,659 en 2017).

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 2018 el monto de fondo de recompra es de \$2,261 (\$1,224 en 2017).

Restricciones al capital contable

a. Las utilidades o dividendos distribuidos están 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. Los dividendos pagados de las utilidades generadas a partir del 1° de enero de 2014 a los accionistas personas físicas y a los no residentes en México, estarán sujetos a un impuesto adicional del 10% que será retenido y pagado por la Compañía como impuesto definitivo, sin que exista la posibilidad de acreditarlo por parte de los accionistas.

- 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 2018 el saldo de la CUFIN y CUCA ascienden a \$80,334 y \$185,150 respectivamente (\$54,633 y \$176,619 respectivamente en 2017).

15) <u>Impuestos a la utilidad</u>

La tasa del ISR vigente en 2018 y 2017 fue del 30%. En 2018 la Compañía determinó una utilidad fiscal de \$23,398 (\$8,137 en 2017).

El impuesto a la utilidad se integra como sigue:

		2018	_	2017
ISR causado	\$	(7,020)	\$	(2,440)
ISR diferido	_	13,711	_	5,741
Impuesto a la utilidad	\$_	6,691	\$_	3,301

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

		2018	2017
Maquinaria, mobiliario y equipo arrendado	\$	106,954 \$	61,521
Cuentas por cobrar		(577)	-
Cuentas por pagar		- x	1,856
Cobertura de tasas		(2,141)	(3,405)
Estimación preventiva para riesgos crediticios		11,551	10,111
Base del impuesto diferido		115,787	70,083
Tasa aplicable		30%	30%
ISR diferido en balance	_	34,736	21,025
ISR diferido del año anterior		21,025	15,284
ISR diferido en resultados	\$_	13,711 \$	5,741

La conciliación de la tasa legal y la tasa efectiva del impuesto sobre la renta, expresada en porcentaje, es la siguiente:

	2018	2017
Tasa efectiva del Impuesto	-59%	-47%
Ingresos fiscales y efectos inflacionarios	-39%	22%
Utilidad por participación en subsidiarias	0%	73%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-17%	-40%
Quebrantos	0%	4%
Gastos diferidos	128%	9%
Otras partidas	17%	9%
	30%	30%

16) <u>Margen financiero</u>

Los ingresos y gastos por intereses que forman parte del margen financiero, se integran de la siguiente manera:

Concepto		2018	_	2017
Ingresos:	_			
Por arrendamiento Por intereses	\$	250,243 10,087 260,330	\$	337,139 7,100 344,239
Gastos:		200,330		344,238
Por arrendamiento –(Nota 8)		(188,980)		(252,491)
Por intereses		(65,478)	-	(75,673)
		(254,458)		(328,164)
Margen financiero	\$	5,872	\$	16,075

17) Otros ingresos –Netos-

La integración se muestra a continuación:

	2018	2017
Ingresos por cesión de derechos de		
cobro de arrendamiento	\$ 144,954	\$ =
Ingreso por venta de acciones	83,160	30,229
Ingresos por venta de inmuebles	74,794	-
Ingreso por venta de activos fijos	61,186	54,862
Comisiones de arrendamiento	4,967	6,411
Otros – Neto	4,368	1,080
Ingresos por venta de inmuebles (cesión de		
derechos)	3,750	1,715
Servicios administrativos	3,042	-
Ingresos por trámites de arrendamiento	3,033	4,081
Seguros financiados	2,288	2,320
Devolución de IVA	952	-
Inmueble de Tepepan	475	-
Asesoría financiera	463	871
Actualización de impuestos	423	749
Mantenimiento del Piso 20	311	201
	388,166	102,519
Costo por cesión de derechos de		
cobro de arrendamiento	(141,419)	-
Costo por venta de acciones	(72,484)	(22,377)
Costo por venta de inmuebles	(65,085)	-
Costo por venta de activos fijos	(53,443)	(50,373)
Comisiones pagadas	(6,752)	(8,142)
Gastos de arrendamiento	(2,937)	(3,223)
Costo por venta de inmuebles (cesión de	(, , , , , ,	(-,,
derechos)	(2,538)	(1,700)
Costo por trámites de arrendamiento	(1,889)	(2,546)
	(346,547)	(88,361)
Neto:	\$ 41,619	\$ 14,158

El 10 de abril de 2018 la Compañía cedió a Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V., derechos de cobro derivados de contratos de arrendamiento, los arrendamientos involucrados están libres de gravamen y cuentan con la aprobación de los arrendatarios correspondientes. La transacción fue por 772 vehículos arrendados y el mantenimiento de los mismos, la operación ascendió a \$144,954 más el impuesto al valor agregado —(Ver nota 12).

Durante el presente ejercicio la Compañía realizó la venta de 99,668 acciones del capital social de la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. (33,691 acciones en 2017).

18) 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:

Mejoras a las Normas de Información Financiera (NIF) 2019

El documento incluye mejoras a las NIF que se presentan clasificadas en dos secciones, como sigue:

- a) Mejoras que generan cambios contables Las siguientes mejoras inician su vigencia a partir del 1º de enero de 2019:
 - NIF B-9, Información financiera a fechas intermedias
- b) Mejoras que no generan cambios contables Las siguientes NIF fueron sujetas de este tipo de mejoras y su vigencia inicia a partir del 1º de enero de 2019:
 - ✓ NIF A-6, Reconocimiento y valuación
 - ✓ NIF B-6, Estado de situación financiera
 - √ NIF B-2, Estado de flujos de efectivo
 - ✓ NIF B-7, Adquisiciones de negocios
 - ✓ NIF C-1, Efectivo y equivalentes de efectivo,
 - ✓ NIF C-7, Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes
 - ✓ NIF C-6, Propiedades, planta y equipo
 - ✓ NIF C-14, Transferencia y baja de activos financieros
 - ✓ NIF D-5, Arrendamientos
- c) NIF que inician su vigencia a partir del 1º de enero de 2019

NIF D-5, Arrendamientos, esta norma reemplaza el actual Boletín D-5, incluye pocos cambios para los arrendadores, pero para los arrendatarios establece cambios significativos. El principio básico de esta NIF prevé que los arrendatarios deben reconocer un Activo por los Derechos de Uso (ADDU) de un activo y un pasivo por la obligación de efectuar pagos por concepto de rentas. El pasivo por arrendamiento debe reconocerse al valor presente de los pagos por arrendamiento y el ADDU se reconoce por ese mismo monto. Se requiere que el

arrendatario reconozca los activos y pasivos de todos los arrendamientos con duración superior a 12 meses, a menos que el activo arrendado sea de bajo valor.

Es muy probable que los hasta 2018 clasificados como arrendamientos operativos se tendrán que capitalizar por el arrendatario, generándose los siguientes efectos en los EF:

- Estado de Situación Financiera, se generarán aumentos de activos y pasivos.
- Estado de Resultado Integral, se generarán disminuciones de costos y/o gastos de operación y aumentos en los costos de financiamiento.
- Estado de Flujos de Efectivo, se generarán disminuciones de salidas de flujos de operación e incrementos en salidas de flujo en las actividades de financiamiento.

Mediante disposiciones transitorias se prevén 2 alternativas para el reconocimiento inicial que generen los cambios previstos en la norma: a) Enfoque de efecto acumulado y b) Enfoque retrospectivo completo.

d) NIF que inician su vigencia a partir del 1º de enero de 2020

NIF B-11 Disposiciones de activos de larga duración y operaciones discontinuadas. El CINIF decidió separar el Boletín C-15 Deterioro de activos de larga duración y su disposición en 2 documentos: i) Criterios para la disposición de activos de larga duración y las operaciones discontinuadas, que incluyen normas de presentación y revelación, lo cual explica su incorporación en la Serie B de las NIF; y ii) En la NIF C-15 se establecen las reglas para el deterioro de activos de larga duración, estableciendo las bases para llevar a cabo las pruebas de deterioro, el reconocimiento de pérdidas por deterioro y su reversión, en su caso. Los activos de larga duración no se deben clasificar como circulantes hasta que cumplan los criterios para considerarse disponibles para su venta. La aplicación por primera vez de la NIF B-11 no generará cambios contables en los estados financieros".

19) Entorno fiscal

Previo al cierre y durante el año 2018, se dieron a conocer diversas modificaciones a las leyes fiscales, entre las cuales, destacan las siguientes:

I. Ley de Ingresos de la Federación (LIF)

a) Tasa de retención de ISR por intereses pagados

Se establece la metodología para calcular la tasa de retención de ISR que deberán aplicar las instituciones del sistema financiero y qué durante 2019, será

del 1.04% anual sobre el importe del capital. Hasta 2018 la tasa de retención fue del 0.48%.

b) Eliminación de la compensación universal

Se elimina la opción de la "compensación universal de contribuciones", prevista en el artículo 23 del CFF, que permite compensar saldos a favor contra cantidades a cargo de cualquier otro impuesto, incluso contra las retenciones de impuestos realizadas por el contribuyente.

De acuerdo con la LIF, a partir de 2019, únicamente se podrá optar por compensar saldos a favor contra el impuesto a cargo que deriven de un mismo impuesto, incluyendo sus accesorios. En el caso del IVA, únicamente se podrán acreditar saldos a favor contra el impuesto a cargo de meses posteriores, hasta agotarlo, o bien, solicitar su devolución. De igual manera, se prohíbe compensar saldos a favor de IVA, contra otros impuestos a cargo del contribuyente y/o contra retenciones de ISR realizadas a terceros.

Mediante Resolución Miscelánea, se establece la posibilidad de compensar los saldos a favor generados hasta 2018 (incluyendo los provenientes de pagos provisionales y definitivos de diciembre 2018 y el de la propia declaración anual de ese año), contra cualquier impuesto de carácter federal, excepto contra impuestos retenidos a terceros y los que se causen con motivo de importaciones.

c) Auto regularización para efectos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI).

II. Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR)

A pesar de que no fue aprobada reforma alguna a la LISR, el 30 de noviembre de 2018 se publicaron modificaciones a los Anexos 3 y 7 de la Resolución Miscelánea Fiscal 2018, referentes a los Criterios Normativos y No Vinculativos a las disposiciones fiscales. A continuación, se relacionan los más representativos:

Tipo de Criterio	Criterio	Tema
No Vinculativo	39/ISR/N V	Reconocimiento del concepto contribuciones únicas y valiosas para efectos de precios de transferencia
No Vinculativo	40/ISR/N V	En precios de transferencia no es válido ajustar el monto de una operación cuando están dentro del rango
Normativo	66/ISR/N	Se aclara que, para fines de los tratados para evitar la doble tributación celebrados por México, la expresión "beneficios empresariales" será la establecida en la regla 2.1.36 de la RMF

20) 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 20 de marzo de 2019 y serán enviados a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas para su aprobación o, en su caso, modificación.

Las veinte notas aclaratorias forman parte integrante de los estados financieros

no consolidados.

C.P. LUIS MORALES ROBLES

Director General

C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN

Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO

Contralor

C.P. JUAN CARLOS ALWARADO FIGUEROA

Director de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C.P. ARÁCÉLI ROMERO BANDA Auditor Interno