

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: PDN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2019

PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
10000000			<b>A C T I V O</b>	2,696,669,718	2,509,708,085
10010000			<b>DISPONIBILIDADES</b>	9,054,568	10,726,611
10050000			<b>CUENTAS DE MARGEN</b>	0	0
10100000			<b>INVERSIONES EN VALORES</b>	164,636,066	180,599,988
	10100100		Títulos para negociar	0	0
	10100200		Títulos disponibles para la venta	0	0
	10100300		Títulos conservados a vencimiento	164,636,066	180,599,988
10150000			<b>DEUDORES POR REPORTO (SALDO DEUDOR)</b>	0	0
10250000			<b>DERIVADOS</b>	0	0
	10250100		Con fines de negociación	0	0
	10250200		Con fines de cobertura	0	0
10300000			<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS</b>	0	0
10400000			<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>	2,353,755,412	2,167,359,849
10450000			<b>CARTERA DE CRÉDITO NETA</b>	2,458,514,057	2,265,113,783
10500000			<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	2,422,051,964	2,235,561,832
	10500100		Créditos comerciales	0	0
		10500101	Actividad empresarial o comercial	2,422,051,964	2,235,561,832
		10500102	Entidades financieras	0	0
		10500103	Entidades gubernamentales	0	0
	10500200		Créditos de consumo	0	0
	10500300		Créditos a la vivienda	0	0
10550000			<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	36,462,092	29,551,952
	10550100		Créditos comerciales	0	0
		10550101	Actividad empresarial o comercial	36,462,092	29,551,952
		10550102	Entidades financieras	0	0
		10550103	Entidades gubernamentales	0	0
	10550200		Créditos de consumo	0	0
	10550300		Créditos a la vivienda	0	0
10600000			<b>ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS</b>	-104,758,645	-97,753,934
10650000			<b>DERECHOS DE COBRO (NETO)</b>	0	0
10700000			<b>DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS</b>	0	0
10750000			<b>ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO</b>	0	0
10800000			<b>BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>	0	0
10850000			<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)</b>	11,119,769	16,301,582
10900000			<b>BIENES ADJUDICADOS (NETO)</b>	74,408,965	57,221,251
10950000			<b>INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	10,848,924	10,722,080
11000000			<b>INVERSIONES PERMANENTES</b>	0	0
11050000			<b>ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA</b>	0	0
11100000			<b>IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)</b>	33,732,317	32,285,964
11150000			<b>OTROS ACTIVOS</b>	39,113,698	34,490,760
	11150100		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	39,113,698	34,490,760
	11150200		Otros activos a corto y largo plazo	0	0
20000000			<b>P A S I V O</b>	1,435,536,357	1,144,873,781
20010000			<b>PASIVOS BURSÁTILES</b>	431,363,252	325,440,764
20100000			<b>PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS</b>	944,002,189	749,928,079
	20100200		De corto plazo	682,456,017	512,129,368
	20100300		De largo plazo	261,546,172	237,798,711
20300000			<b>COLATERALES VENDIDOS</b>	0	0
	20300100		Reportos (saldo acreedor)	0	0
	20300300		Derivados	0	0
	20300900		Otros colaterales vendidos	0	0
20350000			<b>DERIVADOS</b>	0	0
	20350100		Con fines de negociación	0	0
	20350200		Con fines de cobertura	0	0
20400000			<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS</b>	0	0
20450000			<b>OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>	0	0
20500000			<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	28,435,361	39,770,212
	20500100		Impuestos a la utilidad por pagar	0	8,269,266
	20500200		Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	0	0
	20500300		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: PDN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2019

PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
	20500400		Acreedores por liquidación de operaciones	0	0
	20500500		Acreedores por cuentas de margen	0	0
	20500900		Acreedores por colaterales recibidos en efectivo	0	0
	20500600		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	28,435,361	31,500,946
20550000			<b>OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN</b>	0	0
20600000			<b>IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)</b>	0	0
20650000			<b>CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>	31,735,555	29,734,726
30000000			<b>CAPITAL CONTABLE</b>	1,261,133,361	1,364,834,304
30050000			<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>	673,571,427	295,000,000
	30050100		Capital social	376,825,754	295,000,000
	30050200		Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	0	0
	30050300		Prima en venta de acciones	296,745,673	0
	30050400		Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
30100000			<b>CAPITAL GANADO</b>	587,561,934	1,069,834,304
	30100100		Reservas de capital	59,000,000	59,000,000
	30100200		Resultado de ejercicios anteriores	296,548,589	747,741,486
	30100300		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0
	30100400		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0	0
	30100500		Efecto acumulado por conversión	0	0
	30100600		Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
	30100700		Resultado neto	232,013,345	263,092,817
40000000			<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	5,465,229	1,352,649
40050000			Avales otorgados	0	0
40100000			Activos y pasivos contingentes	0	0
40150000			Compromisos crediticios	0	0
40200000			Bienes en fideicomiso	0	0
40300000			Bienes en administración	0	0
40350000			Colaterales recibidos por la entidad	0	0
40400000			Colaterales recibidos y vendidos por la entidad	0	0
40800000			Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	1,147,577	988,094
40510000			Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo	0	0
40900000			Otras cuentas de registro	4,317,652	364,555

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**  
**PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE**  
**C.V., SOFOM, E.R.**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2019**

**ESTADO DE RESULTADOS DE SOFOM**

**SIN CONSOLIDAR**

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(PESOS)

**Impresión Final**

CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50050000	Ingresos por intereses	713,726,696	703,207,637
50060000	Ingresos por arrendamiento operativo	0	0
50070000	Otros beneficios por arrendamiento	0	0
50100000	Gastos por intereses	-157,351,289	-160,251,704
50110000	Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	0	0
50150000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
50200000	<b>Margen financiero</b>	556,375,408	542,955,932
50250000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	-92,002,807	-65,665,932
50300000	<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	464,372,600	477,290,000
50350000	Comisiones y tarifas cobradas	0	0
50400000	Comisiones y tarifas pagadas	-10,596,115	-8,951,630
50450000	Resultado por intermediación	0	0
50500000	Otros ingresos (egresos) de la operación	2,549,139	7,922,918
50600000	Gastos de administración	-137,919,973	-126,118,819
50650000	<b>Resultado de la operación</b>	318,405,652	350,142,468
51000000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	0
50820000	<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>	318,405,652	350,142,468
50850000	Impuestos a la utilidad causados	-87,838,661	-89,051,514
50900000	Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	1,446,353	2,001,863
51100000	<b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>	232,013,345	263,092,817
51150000	Operaciones discontinuadas	0	0
51200000	<b>Resultado neto</b>	232,013,345	263,092,817

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: PDN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2019

PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820101000000		<b>Resultado neto</b>	232,013,345	263,092,817
820102000000		<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>	208,588,494	209,880,977
	820102040000	Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión	0	0
	820102110000	Depreciaciones de inmuebles, mobiliario y equipo	2,953,828	2,910,625
	820102120000	Amortizaciones de activos intangibles	0	0
	820102060000	Provisiones	0	0
	820102070000	Impuestos a la utilidad causados y diferidos	86,392,308	87,049,651
	820102080000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	0
	820102090000	Operaciones discontinuadas	0	0
	820102900000	Otros	119,242,358	119,920,701
		<b>Actividades de operación</b>		
	820103010000	Cambio en cuentas de margen	0	0
	820103020000	Cambio en inversiones en valores	15,963,922	-47,726,666
	820103030000	Cambio en deudores por reporto	0	0
	820103050000	Cambio en derivados (activo)	0	0
	820103060000	Cambio en cartera de crédito (neto)	-186,395,562	-594,984
	820103070000	Cambio en derechos de cobro adquiridos	0	0
	820103080000	Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	0	0
	820103090000	Cambio en bienes adjudicados (neto)	-17,187,714	-12,675,781
	820103100000	Cambio en otros activos operativos (netos)	3,907,236	17,701,812
	820103210000	Cambio en pasivos bursátiles	105,338,000	25,000,000
	820103120000	Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	193,244,835	-157,921,612
	820103150000	Cambio en colaterales vendidos	0	0
	820103160000	Cambio en derivados (pasivo)	0	0
	820103170000	Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	0	0
	820103180000	Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	0	0
	820103190000	Cambio en otros pasivos operativos	0	0
	820103200000	Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	0	0
	820103230000	Cobros de impuestos a la utilidad (devoluciones)	0	0
	820103240000	Pagos de impuestos a la utilidad	-98,418,805	-80,373,827
	820103900000	Otros	-119,917,348	-124,017,826
820103000000		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	337,136,404	92,364,910
		<b>Actividades de inversión</b>		
	820104010000	Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	0	170,996
	820104020000	Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-3,094,160	-1,885,561
	820104030000	Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas	0	0
	820104040000	Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	0	0
	820104050000	Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	0	0
	820104060000	Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	0	0
	820104070000	Cobros de dividendos en efectivo	0	0
	820104080000	Pagos por adquisición de activos intangibles	0	0
	820104090000	Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	0	0
	820104100000	Cobros por disposición de otros activos de larga duración	0	0
	820104110000	Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	0	0
	820104120000	Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104130000	Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104900000	Otros	0	0
820104000000		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	334,042,244	90,650,345
		<b>Actividades de financiamiento</b>		
	820105010000	Cobros por emisión de acciones	0	0
	820105020000	Pagos por reembolsos de capital social	0	0
	820105030000	Pagos de dividendos en efectivo	-335,714,287	-100,000,000
	820105040000	Pagos asociados a la recompra de acciones propias	0	0
	820105050000	Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105060000	Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105900000	Otros	0	0
820105000000		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	-1,672,043	-9,349,655
820100000000		<b>Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	0	0
820400000000		<b>Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	0	0
820200000000		<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	10,726,611	20,076,266

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2019**

PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE  
C.V., SOFOM, E.R.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

**SIN CONSOLIDAR**

**(PESOS)**

**Impresión Final**

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820000000000		<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	9,054,568	10,726,611

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2019

CLAVE DE COTIZACIÓN: PDN  
PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE  
C.V., SOFOM, E.R.

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

Concepto	Capital contribuido				Reservas de capital	Capital Ganado					Total capital contable	
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asambleas de accionistas	Prima en venta de acciones	Obligaciones subordinadas en circulación		Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Efecto acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios		Resultado neto
<b>Saldo al inicio del periodo</b>	295,000,000	0	0	0	59,000,000	747,741,486	0	0	0	0	263,092,817	1,364,834,303
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS</b>												
Suscripción de acciones	81,825,754	0	296,745,673	0	0	0	0	0	0	0	0	378,571,427
Capitalización de utilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución de reservas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	263,092,817	0	0	0	0	-263,092,817	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	-714,285,714	0	0	0	0	0	-714,285,714
Otros.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas	376,825,754	0	296,745,673	0	59,000,000	296,548,589	0	0	0	0	0	1,029,120,016
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL</b>												
Resultado neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	232,013,345	232,013,345
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efecto acumulado por conversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de los movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	232,013,345	232,013,345
<b>Saldo al final del periodo</b>	376,825,754	0	296,745,673	0	59,000,000	296,548,589	0	0	0	0	232,013,345	1,261,133,361

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2019**

**PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE  
C.V., SOFOM, E.R.**

## **COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA**

PAGINA 1 / 1

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Final**

---

CIUDAD DE MÉXICO, A 24 DE FEBRERO DE 2020, PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V. SOFOM E.R. DA A CONOCER LOS RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL CUARTO TRIMESTRE DE 2019. LOS RESULTADOS HAN SIDO PREPARADOS DE ACUERDO CON LOS CRITERIOS CONTABLES ESTABLECIDOS POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES DE MÉXICO.

### CARTERA DE CRÉDITO

La cartera de crédito vigente al cuarto trimestre de 2019 tuvo un incremento del 8.34% respecto del trimestre del año anterior, manteniendo la cartera vencida en un 1.48% respecto de la cartera total. Portafolio de Negocios está siendo conservador en la generación de cartera de crédito, teniendo en cuenta la incertidumbre que se ha generado y los retrocesos en las actividades económicas del país.

### RESERVA PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS

Derivado de la aplicación del procedimiento de cálculo emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la reserva preventiva para riesgos crediticios al cuarto trimestre de 2019 es de \$104,758,645, la cual representa el 4.26% respecto de la cartera total y 2.87 veces la cartera vencida de la compañía.

### BIENES ADJUDICADOS

Los bienes adjudicados pasaron de \$65,285,362 al cuarto trimestre de 2018 a \$83,276,820 al mismo periodo de 2019, debido principalmente a la recepción de bienes inmuebles como dación en pago. Sin embargo, la reserva para este tipo de bienes se mantuvo en los mismos niveles habiendo aumentado sólo \$803,744 con respecto a la registrada en el cuarto trimestre de 2018.

### INGRESOS

Los ingresos por intereses y comisiones de créditos correspondientes al cuarto trimestre de 2019 se mantuvieron similares a los obtenidos en el cuarto trimestre de 2018, con un incremento de 1.50%.

### GASTOS POR INTERESES

La tasa pasiva promedio acumulada del trimestre pasó de 10.04% en 2018 a 10.24% al mismo periodo de 2019.

---

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2019**

**PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A.  
DE C.V., SOFOM, E.R.**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 1

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Final**

---

VER ARCHIVO ANEXO

---

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2019**

**PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE  
C.V., SOFOM, E.R.**

**INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

PAGINA 1 / 1

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Final**

---

NO APLICA

---

**Portafolio de Negocios, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,  
Entidad Regulada**  
(Subsidiaria de Factoring Corporativo, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto  
Múltiple, Entidad Regulada)

## **Notas a los estados financieros**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Cifras en miles de pesos)

### **1. Operaciones, entorno regulatorio de operación y evento relevante del año**

Portafolio de Negocios, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (Subsidiaria de Factoring Corporativo, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada) la (“Entidad”) se constituyó el 7 de diciembre de 2007 y se dio de alta en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal con el número de folio 376880, iniciando operaciones en el mes de enero de 2008. Es subsidiaria de Factoring Corporativo, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada en un 96% y se dedica a la obtención de y otorgamiento de toda clase de financiamientos préstamos y/o créditos de y a favor de cualquier individuo o sociedad, así como la compraventa, distribución, consignación o arrendamiento de maquinaria, equipos de computación y de oficina en general.

La actividad principal de la Entidad está orientada al otorgamiento de créditos comerciales, teniendo principalmente como clientes a pequeñas y medianas empresas y personas físicas con actividad empresarial, mediante la celebración de contratos de crédito con plazo de 24 meses.

La Entidad no está sujeta al pago de participación de utilidades al personal y no tiene responsabilidad alguna de carácter laboral, ya que no cuenta con empleados a su servicio; tiene celebrado un contrato de operación de negociación mercantil financiera con Grupo Administrador Empresarial, S.A. de C.V.

#### **Evento relevante 2019**

Como se indica en la Nota 17, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 4 de julio de 2019 se aprobó incrementar el capital social variable de la Entidad en la cantidad de \$81,826 más una prima en suscripción de acciones. Dicho aumento y su prima fueron pagados por los accionistas Factoring Corporativo, S.A. de C.V. SOFOM E.R. y Tradd Street Holdings, LLC. Asimismo, en ese acto se aprobó la transmisión de las acciones propiedad de Operadora de Servicios Lola, S.A. de C.V. a favor del accionista Factoring Corporativo, S.A. de C.V. SOFOM E.R.

Por otra parte, en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del 8 de agosto de 2019 se aprobó la transmisión de las acciones propiedad del accionista Tradd Street Holdings, LLC a favor del accionista Factoring Corporativo, S.A. de C.V., SOFOM E.R..

### **2. Bases de presentación**

**Unidad monetaria de los estados financieros** - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo. La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es 15.69% y 12.71%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros consolidados adjuntos. La inflación acumulada por el período de tres años terminado el 31 de diciembre de 2019 fue 15.06%. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron 2.83% y 4.83%, respectivamente.

**Compensación de activos financieros y pasivos financieros** - Los activos financieros y pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se presente en el balance general el saldo deudor o acreedor, según corresponda, si y solo si, se tiene el derecho contractual de compensar los importes reconocidos, y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo, simultáneamente.

**Estado de resultados** - Presenta información sobre las operaciones desarrolladas por la Entidad, así como otros eventos económicos que le afectan, que no necesariamente provengan de decisiones o transacciones derivadas de los propietarios de la misma. Los conceptos que integran el estado de resultados son: ingresos, costos, gastos, ganancias y pérdidas.

**Clasificación de costos y gastos** - Se presentan atendiendo a su función debido a que esa es la práctica del sector al que pertenece la Entidad.

### 3. Principales políticas contables

Las políticas contables de la Entidad, están de acuerdo con los criterios contables establecidos por la Comisión, las cuales se incluyen en las Disposiciones de Carácter General aplicables a los Almacenes Generales de Depósitos, Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas” y los criterios contables establecidos en las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito (las “Disposiciones”) ya que al ser una emisora dentro del mercado de valores da cumplimiento al artículo 87-D de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias actuales.

De acuerdo con el Criterio contable A-1, Esquema básico del conjunto de criterios de contabilidad aplicables a Instituciones de Crédito de la Comisión, la contabilidad de la Entidad se ajustará a las Normas de Información Financiera (“NIF”) definidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (“CINIF”), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico, tomando en consideración que la Entidad realiza operaciones especializadas.

**Reconocimiento de los efectos de la inflación** - A partir del 1 de enero de 2008, la Entidad suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en los estados financieros; sin embargo, los activos y pasivos no monetarios y el capital contable incluyen los efectos de reexpresión reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

**Disponibilidades** - Se registran a valor nominal, los cuales se valúan a su valor razonable al cierre del ejercicio. Las disponibilidades en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio publicado por Banco de México en el Diario Oficial de la Federación “DOF”, el día hábil bancario anterior a la fecha de valuación.

**Inversiones en valores** - Desde su adquisición las inversiones en valores, tanto de deuda como capital, se clasifican de acuerdo a la intención de la Entidad en alguna de las siguientes categorías: (1) con fines de negociación, (2) conservadas a vencimiento o (3) disponibles para la venta, la Entidad solo cuenta con:

- **Títulos para negociar** - Los títulos para negociar representan inversiones en valores de instrumentos de deuda, en donde se tiene la intención de vender, las cuales se valúan a su valor razonable. Por otro lado, el costo se determina por el método de costos promedio. La diferencia entre el costo de las inversiones de instrumentos de deuda más el interés devengado y el costo de los instrumentos de renta variable con respecto a su valor razonable, se registra en el estado de resultados y estos efectos de la valuación tendrán el carácter de no realizados para reparto a sus accionistas, hasta en tanto no se realicen.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Entidad únicamente mantiene inversiones en valores para negociar.

***Deterioro en el valor de un título*** - La Entidad evalúa si a la fecha del balance general existe evidencia objetiva de que un título está deteriorado. El deterioro es la condición existente cuando el valor en libros de las inversiones en valores excede el monto recuperable de dichos valores.

Se considera que un título está deteriorado y, por lo tanto, se incurre en una pérdida por deterioro, si y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron posteriormente al reconocimiento inicial del título, mismos que tuvieron un impacto sobre sus flujos de efectivo futuros estimados que puede ser determinado de manera confiable. Es poco probable identificar un evento único que individualmente sea la causa del deterioro, siendo más factible que el efecto combinado de diversos eventos pudiera haber causado el deterioro. Las pérdidas esperadas como resultado de eventos futuros no se reconocen, no importando que tan probable sean.

La evidencia objetiva de que un título está deteriorado, incluye información observable, entre otros, sobre los siguientes eventos:

- a) dificultades financieras significativas del emisor del título;
- b) es probable que el emisor del valor sea declarado en concurso mercantil u otra reorganización financiera;
- c) incumplimiento de las cláusulas contractuales, tales como incumplimiento de pago de intereses o principal;
- d) la desaparición de un mercado activo para el título en cuestión debido a dificultades financieras, o
- e) que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados de un grupo de valores desde el reconocimiento inicial de dichos activos, aunque la disminución no pueda ser identificada con los valores individuales del grupo, incluyendo:
  - i. cambios adversos en el estatus de pago de los emisores en el grupo, o
  - ii. condiciones económicas locales o nacionales que se correlacionan con incumplimientos en los valores del grupo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Administración de la Entidad no ha identificado que haya evidencia objetiva del deterioro de un título.

***Políticas de otorgamiento, control y seguimiento de créditos*** -

***Otorgamiento de créditos comerciales*** - Se realiza con base en la solicitud de los clientes, el análisis de la situación financiera del acreditado, las consultas en las sociedades de información crediticia y las demás características generales de acuerdo con los manuales y políticas internas de la Entidad.

***Control de los créditos comerciales***- Se realiza por medio de contacto telefónico y visitas a los clientes por parte de la Entidad, así como el monitoreo de los pagos recibidos, con el objetivo de dar seguimiento a los créditos que puedan presentar atraso.

***Recuperación de los créditos*** - Se lleva a cabo en forma mensual, mediante el pago que realizan los clientes en las cuentas bancarias que la Entidad tiene contratadas para este fin. En caso de presentar atraso mayor a 60 días se realizan las acciones de cobranza judicial correspondientes a efecto de lograr el cobro de los mismos.

### ***Cartera de crédito vigente -***

***Créditos comerciales*** - La actividad de crédito propia de la Entidad está orientada al otorgamiento de créditos comerciales, teniendo principalmente como clientes a pequeñas y medianas empresas y personas físicas con actividad empresarial.

Dentro de la administración de la cartera la Entidad observa las políticas siguientes:

- Los créditos en cartera vencida que sean reestructurados permanecen dentro de esta clasificación, manteniéndose su estimación preventiva en tanto no exista evidencia de pago sostenido por tres períodos consecutivos o en caso de créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 60 días el pago de una exhibición, llevándose a cabo las reestructuras con base en un diagnóstico de la situación del acreditado, o bien, procediéndose a ejercer su recuperación vía judicial.
- La evaluación de la cartera se lleva a cabo con base en los principios, procedimientos y metodologías establecidas por la Comisión, promoviendo una comunicación cercana con los acreditados y dándoles un estrecho seguimiento.
- El único órgano facultado para emitir resoluciones en materia de crédito es el Consejo de Administración, quien delegó la función en el Comité de Crédito, así como en algunos de los funcionarios de la Entidad que dependen del nivel de Director General o Director General Adjunto.
- Las resoluciones son adoptadas con base en estudios en los que se analizan aspectos cuantitativos y cualitativos de los sujetos objeto del crédito y en su caso, avales y/u obligados solidarios.
- Los créditos se registran como cartera vencida cuando, tratándose de créditos con amortizaciones parciales, tengan 90 días naturales posteriores a la fecha del vencimiento de la primera amortización y no liquidada por el acreditado.
- Cuando un crédito es considerado como cartera vencida, la acumulación de intereses se suspende, reconociéndose éstos en resultados al momento en que se realice el cobro de los mismos.

***Cartera vencida*** - Se registra con base en el monto del principal e intereses cuando los saldos insolutos de la cartera y sus amortizaciones no hayan sido liquidados en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto lo siguiente:

- Si los adeudos se refieren a operaciones con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días de vencido el pago de intereses o 30 o más días de vencido el pago del principal.
- Si los adeudos consisten en operaciones con pagos periódicos de principal e intereses y presentan 90 o más días de vencidos.
- Si los adeudos consisten en créditos revolventes y presentan dos períodos mensuales de facturación vencidos o, en caso de que el período de facturación sea distinto al mensual, el correspondiente a 60 o más días naturales de vencidos.
- Los intereses devengados sobre operaciones vigentes se reconocen en los resultados conforme se devengan bajo el método de saldos insolutos. Por las operaciones vencidas, los intereses devengados, tanto a tasas ordinarias como moratorias, se registran como ingreso hasta el momento de su cobro.

Se suspende la acumulación de intereses devengados de las operaciones crediticias, en el momento en que el crédito es catalogado como cartera vencida.

### **Estimación preventiva para riesgos crediticios -**

#### **– Cartera comercial:**

La Entidad al calificar la cartera crediticia comercial considera la Probabilidad de Incumplimiento, Severidad de la Pérdida y Exposición al Incumplimiento, así como clasificar a la citada cartera crediticia comercial en distintos grupos y prever variables distintas para la estimación de la probabilidad de incumplimiento.

Este cambio de metodología fue adoptado por la Entidad el 31 de diciembre de 2013, donde el monto de la estimación preventiva para riesgos crediticios de cada crédito será el resultado de aplicar la expresión siguiente:

$$R_i = PI_i \times SP_i \times EI_i$$

En donde:

- $R_i$  = Monto de la estimación preventiva para riesgos crediticios a constituir para el i-ésimo crédito.  
 $PI_i$  = Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.  
 $SP_i$  = Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito.  
 $EI_i$  = Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.

La probabilidad de incumplimiento de cada crédito ( $PI_i$ ), se calculará utilizando la fórmula siguiente:

$$PI_i = \frac{1}{1 + e^{-\frac{(500 - Puntaje\ Crediticio\ Total_i) \times \ln(2)}{40}}}$$

Para efectos de lo anterior:

El puntaje crediticio total de cada acreditado se obtendrá aplicando la expresión siguiente:

$$Puntaje\ Crediticio\ Total_i = \alpha \times (Puntaje\ Crediticio\ Cuantitativo_i) + (1 - \alpha) \times (Puntaje\ Crediticio\ Cualitativo_i)$$

En donde:

$Puntaje\ crediticio\ cuantitativo_i$  = Es el puntaje obtenido para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.

$Puntaje\ crediticio\ cualitativo_i$  = Es el puntaje que se obtenga para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.

$\alpha$  = Es el peso relativo del puntaje crediticio cuantitativo.

#### **Créditos sin garantía -**

La Severidad de la Pérdida ( $SP_i$ ) de los créditos comerciales que carezcan de cobertura de garantías reales, personales o derivados de crédito será de:

- a. 45%, para Posiciones Preferentes

- b. 75%, para Posiciones Subordinadas, en el caso de créditos sindicados aquellos que para efectos de su prelación en el pago, contractualmente se encuentren subordinados respecto de otros acreedores.
- c. 100%, para créditos que reporten 18 o más meses de atraso en el pago del monto exigible en los términos pactados originalmente.

La Exposición al Incumplimiento de cada crédito ( $EI_i$ ) se determinará con base en lo siguiente:

- I. Para saldos dispuestos de líneas de crédito no comprometidas, que sean cancelables incondicionalmente o bien, que permitan en la práctica una cancelación automática en cualquier momento y sin previo aviso:

$$EI_i = S_i$$

- II. Para las demás líneas de crédito:

$$EI_i = S_i * \text{Max} \left\{ \left( \frac{S_i}{\text{Línea de Crédito Autorizada}} \right)^{-0.5794}, 100\% \right\}$$

En donde:

- $S_i$ : Al saldo insoluto del i-ésimo crédito a la fecha de la calificación, el cual representa el monto de crédito efectivamente otorgado al acreditado, ajustado por los intereses devengados, menos los pagos de principal e intereses, así como las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos que se hubieren otorgado. En todo caso, el monto sujeto a la calificación no deberá incluir los intereses devengados no cobrados reconocidos en cuentas de orden dentro del balance, de créditos que estén en cartera vencida.

*Línea de Crédito Autorizada*: Al monto máximo autorizado de la línea de crédito a la fecha de calificación.

La Entidad podrá reconocer las garantías reales, garantías personales y derivados de crédito en la estimación de la Severidad de la Pérdida de los créditos, con la finalidad de disminuir las reservas derivadas de la calificación de cartera. En cualquier caso, podrá optar por no reconocer las garantías si con ello resultan mayores reservas. Para tal efecto, se emplean las disposiciones establecidas por la Comisión en la Sección Tercera, Apartado A, Sub Apartado B de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito vigentes a partir del 23 de junio de 2016.

**Evidencia de pago sostenido** - En el caso de que los créditos registren incumplimiento de pago y sean objeto de reestructuración, la Entidad lo mantiene en el estrato que presentaba previamente a la reestructuración hasta que exista evidencia de pago sostenido del crédito en los términos que establece la Comisión.

**Reestructuración y renovaciones de crédito** - La Entidad efectúa reestructuras y renovaciones, las cuales son aquellas que se deriva de cualquiera de las siguientes situaciones:

Reestructuras

- Cambio de la tasa de interés establecida para el plazo remanente del crédito;
- Cambio de moneda o unidad de cuenta, o
- Concesión de un plazo de espera respecto del cumplimiento de las obligaciones de pago conforme a los términos originales del crédito, salvo que dicha concesión se otorgue tras concluir el plazo originalmente pactado, en cuyo caso se tratará de una renovación.

### Renovaciones

- El saldo de un crédito se liquida parcial o totalmente, a través del incremento al monto original del crédito, o bien con el producto proveniente de otro crédito contratado con la misma entidad, en la que sea parte el mismo deudor, un obligado solidario de dicho deudor u otra persona que por sus nexos patrimoniales constituya riesgos comunes.

**Reconocimiento de ingresos de cartera crediticia** - Los intereses derivados de los créditos otorgados, se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan sobre el saldo insoluto, en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y las tasas de interés pactadas.

**Comisiones cobradas y costos y gastos asociados** - Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de los créditos se registran como un crédito diferido dentro del rubro de “Créditos diferidos” del balance general, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio en el rubro “Ingreso por intereses”, bajo el método de línea recta durante la vida del crédito. Las comisiones cobradas por reestructuraciones o renovaciones de créditos se adicionan a las comisiones que se hubieren originado inicialmente de acuerdo con lo indicado en el párrafo anterior reconociéndose como un crédito diferido que se amortiza en resultados bajo el método de línea recta durante el nuevo plazo del crédito.

Las comisiones que se reconozcan con posterioridad al otorgamiento inicial del crédito son aquéllas en que se incurran como parte del mantenimiento de dichos créditos, o las que se cobren con motivo de créditos que no hayan sido colocados se reconocen en resultados en el momento que se generen.

**Costos y gastos incrementales asociados con el otorgamiento inicial del crédito** - Los costos y gastos asociados con el otorgamiento inicial del crédito, se reconocen como un cargo diferido, los cuales se amortizan contra los resultados del ejercicio como “Gastos por intereses”, durante el mismo período contable en el que se reconocen los ingresos por comisiones cobradas por el otorgamiento de crédito.

Los costos o gastos asociados con el otorgamiento del crédito, son únicamente aquellos que son incrementales y relacionados directamente con actividades realizadas para otorgar el crédito, por ejemplo la evaluación crediticia del deudor, evaluación y reconocimiento de las garantías, negociaciones para los términos del crédito, preparación y proceso de la documentación del crédito, y cierre o cancelación de la transacción, incluyendo la proporción de la compensación a empleados directamente relacionada con el tiempo invertido en el desarrollo de esas actividades. Cualquier otro costo o gasto distinto del antes mencionado, entre ellos los relacionados con promoción, publicidad, clientes potenciales, administración de los créditos existentes (seguimiento, control, recuperaciones, etc.) y otras actividades auxiliares relacionadas con el establecimiento y monitoreo de las políticas de crédito se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devenguen en el rubro que corresponde de acuerdo con la naturaleza del costo o gasto.

**Otras cuentas por cobrar** – Las otras cuentas por cobrar se registran a su valor nominal cuando surge el derecho generado, es decir, cuando se devengan. Los impuestos por recuperar se reconocen cuando se tiene derecho a ellos de acuerdo con la Ley correspondiente.

**Bienes adjudicados** - Los bienes adjudicados se registran contablemente en la fecha en que causa ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación, al valor que se fije para efectos de adjudicación o al valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización es el precio probable de venta del activo, determinado por avalúos, que cumplan los requisitos establecidos por la Comisión, menos los costos y gastos de venta que se eroguen en la realización del bien.

Los bienes recibidos en pago se registran en la fecha en que se firme la escritura de dación en pago o en la fecha en que se formaliza documentalmente la entrega o transmisión de la propiedad del bien, al valor convenido entre las partes o al valor de un avalúo que cumpla con los requisitos establecidos por la Comisión, el que sea menor.

Cuando el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, sea superior al valor del bien adjudicado, la diferencia se reconocerá en los resultados del ejercicio en el rubro de otros gastos.

Cuando el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, fuese inferior al valor del bien adjudicado, el valor de este último deberá ajustarse al valor neto del activo en libros.

Los bienes adjudicados deberán valuarse conforme lo establecen los criterios de contabilidad para Instituciones de Crédito, de acuerdo al tipo de bien de que se trate, debiendo registrar dicha valuación contra los resultados del ejercicio como otros productos u otros gastos, según corresponda.

Conforme a las disposiciones aplicables a la metodología de la calificación de la cartera crediticia, deben constituirse reservas por tenencia de bienes adjudicados o recibidos en dación en pago, las cuales deben determinarse semestral o anualmente para reconocer las pérdidas potenciales de valor por el paso del tiempo en los bienes, distinguiendo porcentajes en función al tiempo transcurrido desde que fue recibido y la naturaleza de ellos, trátense de bienes muebles o inmuebles.

Al momento de la venta de los bienes adjudicados, la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del bien adjudicado, neto de estimaciones, se reconoce en los resultados del ejercicio como otros ingresos o egresos de operación, según corresponda.

**Reserva para bienes adjudicados** - El monto de la estimación se reconoce en los resultados del ejercicio en el rubro de “Reserva para bienes adjudicados”, de acuerdo con el procedimiento establecido por la Comisión en función del tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago, haciendo un diferencial en plazo y aplicando un porcentaje de reserva para los casos de bienes muebles e inmuebles.

En caso de identificar problemas de realización sobre los valores de los bienes inmuebles adjudicados, la Entidad registra reservas adicionales con base en estimaciones preparadas por la Administración del mismo.

En caso de valuaciones posteriores a la adjudicación o dación en pago que resulten en el registro contable de una disminución de valor de los derechos al cobro, valores, bienes muebles o inmuebles, podrán aplicarse sobre dicho valor ajustado los porcentajes de reservas que se indican en la norma.

**Inmuebles, mobiliario y equipo, neto** - Se registran al costo de adquisición. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil remanente de los activos, como sigue:

	Tasa
Mejoras en locales arrendados	5%
Mobiliario y equipo	10%
Equipo de cómputo	30%
Equipo de transporte	25%

**Impuestos a la utilidad** - El impuesto sobre la renta (“ISR”) se registra en los resultados del año en que se causan. El ISR diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.

El efecto de todas las partidas antes indicadas se presentan neto en el balance general bajo el rubro de “Impuestos a la utilidad diferidos, neto”.

**Otros activos** - Se encuentran representados principalmente por comisiones pagadas por apertura de crédito, los cuales se amortizan conforme a la vida del crédito.

**Deterioro de activos de larga duración en uso** - La Entidad revisa anualmente el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de

efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados. Los indicios de deterioro que se consideran para estos efectos, son entre otros, las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el periodo si es que están combinados con un historial o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingresos, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, efectos de obsolescencia, reducción en la demanda de los servicios que se prestan, competencia y otros factores económicos y legales. La pérdida por deterioro en el valor de los activos de larga duración en uso, así como la reversión de la misma, se presenta en el estado de resultados en los renglones de costos y gastos en los que se reconoce la depreciación o amortización asociada con dichos activos. En ningún caso se permite presentar las pérdidas por deterioro como parte de los gastos que han sido capitalizados en el valor de algún activo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Administración de la Entidad no identificó deterioro de activos de larga duración en uso.

**Transacciones en divisas extranjeras** - Las transacciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en divisas extranjeras se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

**Préstamos bancarios** - Los intereses devengados asociados a los préstamos bancarios se registran en los resultados del ejercicio en el rubro de gastos por interés.

**Provisiones** - Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

**Créditos diferidos** - Se encuentra representado por las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de los créditos, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio en el rubro "Ingreso por intereses", bajo el método de línea recta durante la vida del crédito.

Las comisiones que se reconozcan con posterioridad al otorgamiento inicial del crédito, aquéllas en que se incurran como parte del mantenimiento de dichos créditos, o las que se cobren con motivo de créditos que no hayan sido colocados se reconocen en resultados en el momento que se generen.

**Margen financiero** - El margen financiero de la Entidad está conformado por la diferencia resultante del total de los ingresos por intereses menos los gastos por intereses.

Los intereses derivados de los créditos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y las tasas de interés pactadas bajo el método de saldos insolutos, las cuales normalmente son ajustadas en forma periódica en función de la situación del mercado y al entorno económico, sin embargo, el reconocimiento de intereses se suspende desde el momento en que el crédito se traspasa a cartera vencida.

Los intereses generados por los préstamos bancarios y de otros organismos, se registran en el estado de resultados conforme se devengan.

**Ingresos por arrendamiento operativo de bienes** - Se reconoce durante el período del arrendamiento a medida que las rentas se hacen exigibles, conforme a los términos de los contratos correspondientes.

**Otros ingresos (egresos) de la operación** - Son los distintos a los ingresos o gastos por intereses, los cuales no necesariamente forman parte de la actividad operativa de la Entidad.

**Estado de flujos de efectivo** - El estado de flujos de efectivo presenta la capacidad de la Entidad para generar el efectivo y equivalentes de efectivo, así como la forma en que la Entidad utiliza dichos flujos de efectivo para cubrir sus necesidades. La preparación del Estado de Flujos de Efectivo se lleva a cabo sobre el método

indirecto, partiendo del resultado neto del período con base a lo establecido en el Criterio D-4 “Estados de flujos de efectivo” de las Disposiciones.

El flujo de efectivo en conjunto con el resto de los estados financieros proporciona información que permite:

- Evaluar los cambios en los activos y pasivos de la Entidad y en su estructura financiera.
- Evaluar tanto los montos como las fechas de cobro y pagos, con el fin de adaptarse a las circunstancias y a las oportunidades de generación y/o aplicación de efectivo y los equivalentes de efectivo.

**Cuentas de orden (ver Nota 22) -**

- *Intereses devengados no cobrados derivados de la cartera vencida* - Representa los intereses no reconocidos en el estado de resultados, por tratarse de operaciones clasificadas como cartera vencida.
- *Cuentas castigadas* - Representa el saldo de las cuentas castigadas con antigüedad superior a 180 días que mantiene la Entidad.

**4. Disponibilidades**

Al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bancos moneda nacional	\$ 9,012	\$ 10,321
Bancos moneda extranjera	<u>43</u>	<u>406</u>
Total	<u>\$ 9,055</u>	<u>\$ 10,727</u>

**5. Inversiones en valores**

Al 31 de diciembre, integran como sigue:

Tipo de títulos	Tasa	Fecha de vencimiento	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Títulos para negociar:				
Pagaré con Rendimiento				
Liquidable al				
Vencimiento (PRLV)	4.60% - 7.10%	Enero 2, 2020	<u>\$ 164,636</u>	<u>\$ 180,600</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo de la cuenta de inversiones en valores está representado por papel gubernamental, a los plazos señalados y a las tasas que por cada una de las Instituciones Financieras se señalan en esta nota.

## 6. Cartera de créditos, neta

Al 31 de diciembre la cartera de crédito comercial, se integra como sigue:

	2019	2018
Cartera vigente:		
Corto plazo	\$ 1,341,750	\$ 1,338,434
Largo plazo	<u>1,080,302</u>	<u>897,128</u>
Total cartera vigente	2,422,052	2,235,562
Cartera vencida:		
Corto plazo	<u>36,462</u>	<u>29,552</u>
Total cartera vencida	36,462	29,552
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(104,759)</u>	<u>(97,754)</u>
Cartera total, neta	<u>\$ 2,353,755</u>	<u>\$ 2,167,360</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cartera de crédito tiene vencimientos promedio de 26 y 25 meses, respectivamente.

**Créditos relacionados** - Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Entidad no cuenta con créditos relacionados.

A continuación, se desglosan los créditos comerciales, identificando la cartera no emproblemada y emproblemada, tanto vigente como vencida, al 31 de diciembre de 2019.

Cartera	No emproblemada		Emproblemada		Total
	Vigente	Vencida	Vigente	Vencida	
Crédito comercial	<u>\$ 2,422,052</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 36,462</u>	<u>\$ 2,458,514</u>

A continuación, se desglosan los créditos comerciales, identificando la cartera no emproblemada y emproblemada, tanto vigente como vencida, al 31 de diciembre de 2018.

Cartera	No emproblemada		Emproblemada		Total
	Vigente	Vencida	Vigente	Vencida	
Crédito comercial	<u>\$ 2,235,562</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 29,552</u>	<u>\$ 2,265,114</u>

La cartera reestructurada y renovada al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

Cartera reestructurada	2019		
	Vigente	Vencida	Total
Crédito comercial	<u>\$ 15,602</u>	<u>\$ 18,956</u>	<u>\$ 34,558</u>
Cartera reestructurada	2018		
	Vigente	Vencida	Total

		<b>2018</b>		
<b>Cartera reestructurada</b>		<b>Vigente</b>	<b>Vencida</b>	<b>Total</b>
Crédito comercial		\$ <u>124,032</u>	\$ <u>12,588</u>	\$ <u>136,620</u>
		<b>2019</b>		
<b>Cartera renovada</b>		<b>Vigente</b>	<b>Vencida</b>	<b>Total</b>
Crédito comercial		\$ <u>675,403</u>	\$ <u>12,941</u>	\$ <u>688,344</u>
		<b>2018</b>		
<b>Cartera renovada</b>		<b>Vigente</b>	<b>Vencida</b>	<b>Total</b>
Crédito comercial		\$ <u>696,762</u>	\$ <u>5,682</u>	\$ <u>702,444</u>

Los movimientos de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo inicial	\$ 29,552	\$ 33,570
Castigos	(95,236)	(62,378)
Traspaso a cartera vigente	(21,008)	(6,374)
Traspaso de cartera vigente	150,898	92,261
Otros movimientos	<u>(27,744)</u>	<u>(27,527)</u>
Saldo final	<u>\$ 36,462</u>	<u>\$ 29,552</u>

Al 31 de diciembre de 2019, la antigüedad de los saldos de la cartera vencida es la siguiente:

	<b>1 a 180 días</b>	<b>181 a 365 días</b>	<b>Total</b>
Cartera comercial	\$ <u>36,462</u>	\$ <u>          </u>	\$ <u>36,462</u>

Al 31 de diciembre de 2018, la antigüedad de los saldos de la cartera vencida es la siguiente:

	<b>1 a 180 días</b>	<b>181 a 365 días</b>	<b>Total</b>
Cartera comercial	\$ <u>29,552</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>29,552</u>

**a) Fideicomiso Maestro**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo insoluto de la cartera de crédito administrada a través del Fideicomiso Maestro creado para la gestión de cobranza asciende a \$2,403,289 y \$2,111,462 respectivamente.

**b) Cartera cedida o en prenda a Fondeadores**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Entidad tiene cartera cedida y otorgada en prenda para garantizar los créditos obtenidos con instituciones bancarias por un monto total de \$945,936 y \$933,785, respectivamente, la cual se desglosa de la siguiente manera:

- i Cartera cedida a través de los siguientes contratos de fideicomiso:

1. Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso de administración y fuente de pago identificado con el número 1968, cuya finalidad preponderante es la de establecer un mecanismo para dar cumplimiento a las obligaciones de la Emisora como Acreditada, al amparo de diversos contratos de apertura de crédito simple celebrados con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la cartera de crédito cuya cobranza es administrada en dicho fideicomiso asciende a \$315,752 y \$473,744 respectivamente.
- ii La cartera otorgada en prenda al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a \$630,184 y \$460,041 respectivamente.

**c) Fideicomisos recibidos en garantía**

La Entidad tiene celebrados 156 contratos de fideicomiso irrevocables de garantía con diversos clientes, quienes a través de este instrumento garantizan el pago de los créditos, mediante el depósito de bienes muebles e inmuebles en dichos fideicomisos, teniendo la Entidad facultades, en su carácter de Fideicomisario, de dar instrucciones al Fiduciario para la enajenación de dichos bienes, en caso de que se incumpla con cualesquiera de las obligaciones contraídas en los contratos celebrados. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo insoluto de estas operaciones asciende a \$473,493 y \$398,478, respectivamente.

Los ingresos por intereses y comisiones cobradas por el otorgamiento del crédito registrados en el margen financiero de la cartera comercial se componen de la siguiente manera:

Tipo de crédito	2019		
	Intereses	Comisiones	Total
Créditos comerciales - Denominados en pesos- Comercial	\$ <u>675,224</u>	\$ <u>38,503</u>	\$ <u>713,727</u>
Tipo de crédito	2018		
	Intereses	Comisiones	Total
Créditos comerciales - Denominados en pesos- Comercial	\$ <u>665,113</u>	\$ <u>38,095</u>	\$ <u>703,208</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el monto de las recuperaciones de cartera de crédito previamente castigada o eliminada asciende a \$10,238 y \$391 y fueron reconocidas en el rubro de “Estimación preventiva para riesgos crediticios” y “Otros ingresos (egresos) de la operación”, respectivamente.

**7. Estimación preventiva para riesgos crediticios**

La calificación de la cartera de la Entidad, base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios efectuada con base en lo establecido en la Nota 3, se muestra a continuación:

Categoría de riesgo	2019		2018	
	Cartera total	Reservas preventivas	Cartera total	Reservas preventivas
A1	\$ 961,648	\$ 4,910	\$ 925,165	\$ 4,862
A2	489,883	5,739	367,879	4,315
B1	165,905	2,949	206,776	3,680
B2	155,298	3,526	122,944	2,714
B3	271,168	9,217	228,149	7,619
C1	117,245	8,984	133,078	9,472
C2	111,815	13,922	92,701	11,080
D	160,393	43,102	171,802	45,788
E	<u>25,159</u>	<u>12,410</u>	<u>16,620</u>	<u>8,224</u>
Total	<u>\$ 2,458,514</u>	<u>\$ 104,759</u>	<u>\$ 2,265,114</u>	<u>\$ 97,754</u>

**Movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios** - A continuación, se muestra un análisis de las estimaciones preventivas para riesgos crediticios:

	2019	2018
Saldo inicial	\$ 97,754	\$ 96,328
Estimaciones cargadas a resultados del ejercicio	102,241	65,666
Aplicaciones a la reserva	<u>(95,236)</u>	<u>(64,240)</u>
Saldo final	<u>\$ 104,759</u>	<u>\$ 97,754</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la estimación preventiva para riesgos crediticios representa el 4.26% y 4.32% de la cartera total, así como 2.87 y 3.31 veces de la cartera vencida, respectivamente.

## 8. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	2019	2018
Deudores por venta de bienes adjudicados (a)	\$ 3,683	\$ 9,529
Deudores por venta de cartera (b)	2,150	3,002
Billetes de depósito (c)	-	1,551
Impuesto Sobre la Renta a favor	3,540	-
IVA por acreditar	932	736
Deudores por venta de software (d)	230	523
Otros deudores (e)	<u>585</u>	<u>960</u>
Total	<u>\$ 11,120</u>	<u>\$ 16,301</u>

- (a) Corresponde a diversas cuentas por cobrar derivadas de la enajenación de inmuebles recibidos como dación en pago.
- (b) Cuenta correspondiente al saldo por cobrar por venta de contratos de crédito celebrados por la Entidad a un tercero.

- (c) Corresponde al pago de clientes mediante la entrega de billetes de depósito en los juzgados 5to y 45 de lo Civil.
- (d) Cuenta por cobrar derivada de la venta de licenciamiento de software a distintas personas.
- (e) El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integra por gastos por comprobar en cantidad de \$166 y \$376, así como de gastos administrativos y notariales por cobrar de \$419 y \$584, respectivamente.

**9. Bienes adjudicados, neto**

Al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Terreno	\$ 19,584	\$ 16,869
Edificio	60,832	44,981
Otros bienes	<u>2,861</u>	<u>3,435</u>
	83,277	65,285
 Menos - Reserva para bienes adjudicados	 <u>(8,868)</u>	 <u>(8,064)</u>
 Total	 <u>\$ 74,409</u>	 <u>\$ 57,221</u>

Al 31 de diciembre de 2019, los bienes adjudicados (saldo bruto) se integran como sigue:

2019				
Fecha de adjudicación	Tipo de bien	Localidad	Descripción	Importe
25 de septiembre de 2019	Bien inmueble	Estado de México	Fracción del predio denominado "El Llano" Colonia San Juan Ixhuatepec, Municipio de Tlalnepantla, Estado de México, mediante el cual se liquidó el adeudo contraído por la empresa Tomsa Pavimentos, S.A. de C.V.	\$ 19,589
27 de junio de 2019	Bien inmueble	Ciudad de México	- Departamento Letra "C" del Edificio marcado con el número 100 de la Avenida Coyoacan, esquina con Cuarta Calle de Xola, en la Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, recibido en pago del adeudo de la empresa Lightmex, S.A. de C.V.	2,856
16 de abril de 2019	Bien inmueble	Estado de México	- Inmueble ubicado en la calle de Fresno No. 60, Esquina Belén de los Padres, Col. Valle de los Pinos, Primera Sección, en Tlalnepantla, Estado de México, con el cual se liquidó el adeudo de la empresa Skyline Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.	8,378
29 de marzo de 2019	Bien inmueble	Querétaro	- Casa marcada con el número 84 construida sobre el lote de terreno número 45 de la Manzana 16, ubicado en la calle Cerro de Acultzingo, del Fraccionamiento Colinas del Cimatarío, en la Ciudad de Querétaro, Edo. De Querétaro, recibido en pago del adeudo contraído por la empresa Cables y Equipos, S.A. de C.V.	3,010
17 de enero de 2019	Bien inmueble	Guanajuato	- Locales Comerciales marcados con el número 17 y 18 de la Galería del Zapato, ancla 3, del Condominio Centro MAX Bajío, en la Ciudad de León, Estado de Guanajuato, con los cuales las empresas Distribuidora de Calzado de Primera Clase, S.A. de C.V. y Family Shoes, S.A. de C.V. liquidan su adeudo.	4,044
17 de enero de 2019	Bien inmueble	Ciudad de México	- Inmueble ubicado en la calle Montecito 38, Piso 22, Oficina 28, Colonia Nápoles, Benito Juárez, Ciudad de México, con el cual las empresas Distribuidora de Calzado de Primera Clase, S.A. de C.V. y Family Shoes, S.A. de C.V. liquidan su adeudo.	6,000
09 de enero de 2019	Bien inmueble	Nuevo León	- Casa marcada con el número 507-A de la calle Río San Lorenzo, en la Colonia Fuentes del Valle, Municipio de Garza García, Estado de Nuevo León, con el cual se liquidó el adeudo de la empresa Construcciones Diseño y Servicios Ambientales, S.A. de C.V.	3,261
31 de octubre de 2018	Bien inmueble	Campeche	- Inmueble ubicado en el número 129 de la calle 31 de la Ciudad de Carmen, Campeche, recibido en dación por parte de la empresa Desarrolladora de Obras y Servicios, S.A. de C.V.	2,713
26 de octubre de 2018	Bien inmueble	Estado de México	- Inmueble marcado con el número 30 de la calle Viveros de Asis, y terreno sobre el cual está construido, que es el Lote 15, de la Manzana 24, Sección 7ma, del Fraccionamiento Viveros de la Loma, ubicado en el Municipio y Distrito de Tlalnepantla, Edo. De México, con el cual liquidó su adeudo la empresa Topos Hidromecánicos Mexicanos, S.A. de C.V.	3,254
28 de septiembre de 2018	Bien Inmueble	Estado de México	- Inmueble ubicado en la Calle Berriozabal número 45 de la fracción de terreno denominado La Canoa o Casa Vieja, Manzana sin número, Col. Centro, en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, recibido en dación por pago de la empresa Tkinov, S.A. de C.V.	3,410

2019				
Fecha de adjudicación	Tipo de bien	Localidad	Descripción	Importe
29 de junio de 2018	Bien inmueble	Estado de México	- Casa marcada con el número 3 de la calle Privada Lancashire, del Fraccionamiento denominado Condado de Sayavedra, ubicado en el municipio de Atizapán de Zaragoza, Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, con el cual la empresa Trans Business Service de México, S.A. de C.V., realizó un pago parcial a cuenta de su adeudo.	\$ 5,119
31 de mayo de 2018	Bien inmueble	Veracruz	- Inmueble conocido como fracción dos en el punto denominado Barranca de Ateta, actualmente Calle Anáhuac número 10, de la Colonia Azteca, en la Ciudad de Perote, Estado de Veracruz, recibido en pago de la deuda contraída por Auténtica Empacadora De Perote, S.A. de C.V.	2,187
26 de abril de 2018	Bien inmueble	Jalisco	- Lote de terreno número 19, de la Manzana 922, actualmente número 708 de la calle El Carmen, del Fraccionamiento Real, Municipio de Zapopan, Edo. De Jalisco, mediante el cual las compañías Tembeck de México, S.A. de C.V. y Aceros y Perfiles el Romano, S.A. de C.V., liquidaron su adeudo.	4,002
21 de diciembre de 2017	Bien inmueble	Quintana Roo	- Inmueble ubicado en Calle Flamings, número interior PH 11, Lote 4, Manzana 9, Condominio "The Elements", Playa Del Carmen, Quintana Roo, con el cual se liquidó el adeudo de la empresa Productos Innovadores Alimenticios, S. de R.L. de C.V.	5,863
15 de junio de 2017	Bien inmueble	Chiapas	- En Escritura 2,968 quedó inscrita la dación en pago de la Casa Habitación tipo "A" número 138 de la Décima Séptima Av. Norte Poniente y lote de terreno, del fraccionamiento Miramar, en el Municipio de Tuxtla Gutiérrez, Edo. De Chiapas, mediante la cual se cubrió el adeudo contraído por la empresa Zoque Construcciones, S.A. de C.V.	1,897
10 de febrero de 2011	Bien inmueble	Tamaulipas	- En escritura 1,613 se formalizó la dación del terreno urbano con construcción ubicado en la calle Quintana Roo y Callejón Central ubicado en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, identificada como Finca número 6,354, mediante el cual se cubrió el adeudo contraído por la empresa Comercializadora Internacional de Productos Salinas, S.A. de C.V.	4,833
Diversas Fechas	Bienes enseres	Ciudad de México	- Diversos bienes enseres.	<u>2,861</u>
			Total	<u>\$ 83,277</u>

Al 31 de diciembre de 2018, los bienes adjudicados (saldo bruto) se integran como sigue:

2018					
Fecha de adjudicación	Tipo de bien	Localidad		Descripción	Importe
31 de octubre de 2018	Bien inmueble	Campeche	-	Inmueble ubicado en el número 129 de la calle 31 de la Ciudad de Carmen, en el Edo. de Campeche, liquidando el adeudo contraído por la empresa Desarrolladora de Obras y Servicios, S.A. de C.V.	\$ 2,713
31 de octubre de 2018	Bien inmueble	Veracruz	-	Lote de terreno marcado con el número 4, Manzana 6 A, Cuartel Primero, del Fraccionamiento Los Pinos, ubicado sobre la Avenida Cuauhtémoc, en la Ciudad Veracruz, recibido en pago parcial del adeudo de la empresa Horchamex, S.A. de C.V.	1,500
26 de octubre de 2018	Bien inmueble	Estado de México	-	Inmueble marcado con el número 30 de la calle Viveros de Asis, y terreno sobre el cual está construido, que es el Lote 15, de la Manzana 24, Sección 7ma, del Fraccionamiento Viveros de la Loma, ubicado en el Municipio y Distrito de Tlalnepantla, Edo. De México, mediante el cual se liquidó el adeudo de la empresa Topos Hidromecánicos Mexicanos, S.A. de C.V.	3,200
28 de septiembre de 2018	Bien inmueble	Estado de México	-	Inmueble ubicado en la Calle Berriozabal número 45 de la fracción de terreno denominado La Canoa o Casa Vieja, Manzana sin número, Col. Centro, en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, liquidando el adeudo de la empresa Tkinov, S.A. de C.V.	3,350
9 de agosto de 2018	Bien inmueble	Querétaro	-	Lote de terreno marcado con el número 26, de la Mza. 9, ubicado en la Calle Makalu, del Fraccionamiento Colinas de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, en la Ciudad de Querétaro, mediante el cual se liquidó el adeudo contraído con la empresa Dika QRO, S. de R.L. de C.V.	3,273
29 de junio de 2018	Bien inmueble	Estado de México	-	Casa marcada con el número 3 de la calle Privada Lancashire, del Fraccionamiento denominado Condado de Sayavedra, ubicado en el municipio de Atizapán de Zaragoza, Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, con el cual la empresa Trans Business Service de México, S.A. de C.V., realizó un pago parcial a cuenta de su adeudo.	5,119
29 de junio de 2018	Bien inmueble	Puebla	-	Casa marcada con el número 5512, de la calle Rio Balsas, del Fraccionamiento "Jardines de San Manuel", en la Ciudad de Puebla de Zaragoza, Estado de Zaragoza, recibido como pago del adeudo de la empresa Grupo Aprofín, S.A. de C.V.	1,169
31 de mayo de 2018	Bien inmueble	Veracruz	-	Inmueble conocido como fracción dos en el punto denominado Barranca de Ateta, actualmente Calle Anáhuac número 10, de la Colonia Azteca, en la Ciudad de Perote, Estado de Veracruz, recibido en pago de la deuda contraída por Auténtica Empacadora De Perote, S.A. de C.V.	2,186
28 de mayo de 2018	Bien inmueble	Ciudad de México	-	Casa marcada con el número 42, de la Calle 5 de Febrero, en la Colonia Barrio Nextengo, Delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, mediante el cual se cubrió el adeudo de la empresa Administración Construcción y Acabados, S.A. de C.V.	3,514
26 de abril de 2018	Bien inmueble	Jalisco	-	Lote de terreno número 19, de la Manzana 922, actualmente número 708 de la calle El Carmen, del Fraccionamiento Real, Municipio de Zapopan, Edo. De Jalisco, mediante el cual las compañías Tembeck de México, S.A. de C.V. y Aceros y Perfiles el Romano, S.A. de C.V., liquidaron su adeudo.	4,002
21 de diciembre de 2017	Bien inmueble	Quintana Roo	-	Inmueble ubicado en Calle Flamingos, número interior PH 11, Lote 4, Manzana 9, Condominio "The Elements", Playa Del Carmen, Quintana Roo, con el cual se liquidó el adeudo de la empresa Productos Innovadores Alimenticios, S. de R.L. de C.V.	5,863
4 de diciembre de 2017	Bien inmueble	Veracruz	-	En Escritura número 84.908 quedó protocolizada la dación Casa marcada con el número 71 de la Calle Circuito Sevilla y terreno que le corresponde, del Fraccionamiento Habitacional denominado "Playas del Sol", del ejido Mandinga y Matosa, del Municipio de Alvarado, Estado de Veracruz, con la cual el cliente Montajes y Suministros Del Golfo, S.A. de C.V. realizó un pago parcial de su adeudo.	2,944

2018					
Fecha de adjudicación	Tipo de bien	Localidad		Descripción	Importe
30 de noviembre de 2017	Bien inmueble	Edo. De México	-	Inmueble ubicado en la Calle Lago Xochimilco 305, Col. Seminario Primera Sección, Toluca, Edo. De México, recibido en dación, mediante el cual se liquidó el adeudo contraído por la empresa Landazuri Procesos de Corte y Creación de Empaque, S.A. de C.V.	3,600
15 de junio de 2017	Bien inmueble	Chiapas	-	En Escritura 2,968 quedó inscrita la dación en pago de la Casa Habitación tipo "A" número 138 de la Décima Séptima Av. Norte Poniente y lote de terreno, del fraccionamiento Miramar, en el Municipio de Tuxtla Gutiérrez, Edo. De Chiapas, mediante la cual se cubrió el adeudo contraído por la empresa Zoque Construcciones, S.A. de C.V.	1,897
27 de enero de 2017	Bien inmueble	Ciudad de México	-	Departamento número 1411 del subcondominio XIII y el cajón de estacionamiento número 22 del subcondominio VIII, sótano 1, que forman parte del Conjunto Habitacional denominado "Vita Polanco", marcado con el número oficial 171 de la calle Miguel de Cervantes Saavedra, Colonia Granada, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11520, en la Ciudad de México, mediante el cual se cubrió el adeudo de la empresa Constructora y Edificación Segura, S.A. de C.V.	4,227
31 de octubre de 2016	Bien inmueble	Chiapas	-	Lote de terreno número cuatro de la Manzana número uno, ubicado sobre Circuito Arboledas sin número, del Fraccionamiento "Campestre el Arenal", Agencia Terán, C.P. 29027, del Municipio de Tuxtla Gutierrez, Estado de Chiapas y las construcciones en el existentes, con el cual se cubrió el adeudo de la empresa Servicios Integrales Heres, S.A. de C.V.	8,160
31 de julio de 2010	Bien inmueble	Tamaulipas	-	En escritura 1,613 se formalizó la dación del terreno urbano con construcción ubicado en la calle Quintana Roo y Callejón Central ubicado en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, identificada como Finca número 6,354, mediante el cual se cubrió el adeudo contraído por la empresa Comercializadora Internacional de Productos Salinas, S.A. de C.V.	4,833
Diversas Fechas	Bienes enseres	Ciudad de México	-	Diversos bienes enseres.	<u>3,735</u>
				Total	<u>\$ 65,285</u>

## 10. Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

Al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	2019	2018
Adaptaciones a locales arrendados	\$ 3,914	\$ 3,304
Mobiliario y equipo	7,491	7,135
Equipo de cómputo	9,187	8,252
Obras de arte	1,200	1,200
Equipo de transporte	<u>5,750</u>	<u>5,320</u>
	27,542	25,211
Menos - Depreciación acumulada	<u>(16,693)</u>	<u>(14,489)</u>
Total Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	<u>\$ 10,849</u>	<u>\$ 10,722</u>

## 11. Otros activos

Al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	2019	2018
Gastos por originación de créditos, netos	\$ 34,173	\$ 30,263
Gastos diferidos	4,369	3,691
Depósitos en garantía	<u>572</u>	<u>537</u>
Total	<u>\$ 39,114</u>	<u>\$ 34,491</u>

## 12. Operaciones y saldos con partes relacionadas

La Entidad tiene los siguientes saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre:

	2019	2018
Cuenta por cobrar a corto plazo:		
Operadora de Negocios CCV, S.A. de C.V.	<u>\$</u>	<u>\$ 2</u>

El saldo de la cuenta por pagar se presenta como parte de los préstamos bancarios y de otros organismos, a que se refiere la Nota 15.

Al 31 de diciembre, la Entidad realizó las siguientes operaciones con partes relacionadas:

	2019	2018
Ingresos:		
Operadora de Negocios CCV, S.A. de C.V.:		
Venta de enseres varios	<u>\$ 181</u>	<u>\$ 175</u>
Administradora de Cartera PDN, S. de R.L. de C.V.:		
Venta de cartera	<u>\$ 143,298</u>	<u>\$ 11,778</u>

Gastos:

Operadora de Negocios CCV, S.A. de C.V. (1)		
Arrendamiento de inmuebles	\$ <u>4,737</u>	\$ <u>4,439</u>
Grupo Administrador Empresarial, S.A. de C.V. (2)		
Operación de negociación mercantil financiera	\$ <u>64,875</u>	\$ <u>56,700</u>

- (1) Contrato de arrendamiento del inmueble de oficinas celebrado con Operadora de Negocios CCV, S.A. de C.V., de fecha 1 de enero de 2018, con una vigencia de 5 años forzosos y pagos mensuales en pesos, los cuales se ajustan anualmente durante la vigencia del contrato con base en las variaciones del INPC. Los costos incurridos por la celebración de este contrato en 2019 y 2018 fueron de \$4,737 y \$4,439 respectivamente.
- (2) Contrato de operación de negociación mercantil financiera celebrado con Grupo Administrador Empresarial, S.A. de C.V., de fecha 2 de enero de 2015, con una vigencia indefinida y pagos mensuales. Los costos incurridos por la celebración de este contrato en 2019 y 2018 fueron de \$64,875 y \$56,700

### 13. Operaciones en moneda extranjera

Al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	2019	2018
Dólares estadounidenses miles de dólares:		
Activos monetarios	<u>2.3</u>	<u>20.7</u>
Posición larga	<u>2.3</u>	<u>20.7</u>
Equivalentes en miles de pesos	\$ <u>43</u>	\$ <u>406</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el tipo de cambio dado a conocer por el Banco de México en relación con el dólar estadounidense era de \$18.8452 y \$19.6566 por dólar, respectivamente.

### 14. Pasivos bursátiles

Con fecha 22 de septiembre de 2015 la Comisión autorizó un Programa para la Emisión de Certificados Bursátiles de corto plazo hasta por la cantidad de \$300,000, mediante el oficio número 153/5754/2015 con una duración de 2 años. Dicho Programa fue ampliado mediante el oficio número 153/10303/2018 de fecha 17 de mayo de 2017 hasta por 3 años adicionales, quedando su vencimiento en septiembre de 2020. Asimismo, el 13 de septiembre de 2018 se aprobó un nuevo monto del Programa hasta por \$600,000 según oficio 153/11274/2019. Para la colocación de estas emisiones se celebraron contratos de intermediación bursátil con CI Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y de colocación de certificados bursátiles con Interacciones Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (Ahora Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V.)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Entidad ha emitido certificados bursátiles con las siguientes características:

Clave de pizarra	Fecha de inscripción	Fecha de vencimiento	Tasa	2019	2018
PDN00118	22-mar-2018	21-feb-2019	TIIIE+1.30%	\$	\$ 75,000
PDN00218	17-may-2018	18-abr-2019	TIIIE+1.25%	-	150,000
PDN00318	04-oct-2018	05-sep-2019	TIIIE+1.00%	-	100,000
PDN00119	29-ago-2019	30-jul-2020	TIIIE+0.83%	250,000	-
PDN00219	28-nov-2019	02-sep-2020	TIIIE+0.80%	<u>180,338</u>	<u>-0</u>
				430,338	325,000
Intereses por pagar				<u>1,025</u>	<u>441</u>
				<u>\$ 431,363</u>	<u>\$ 325,441</u>

#### 15. Préstamos bancarios y de otros organismos

Al 31 de diciembre, los préstamos bancarios y de otros organismos se integra como sigue:

Institución	Fecha de vencimiento	Plazos de vencimiento (meses)	Tipo de moneda	Garantía	Tasa pasiva	Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada	Tipo de crédito	2019	2018
Banco del Bajío, S.A. I.B.M.	Marzo 2021	24	Pesos	130%	TIIIE + 2.5%	\$ 280,000	\$ 141,878	\$ 138,122	Cuenta Corriente con garantía cartera crediticia	\$ 141,878	\$ 101,250
Nacional Financiera, S.N.C. I.B.D.	Septiembre 2021	24	Pesos	-	TIIIE + 2.50%	300,000	229,087	70,913	Cuenta corriente	229,087	227,827
Banco Nacional del Comercio Exterior, S.N.C.	Octubre 2022	36	Pesos	100%	TIIIE +1.15%	500,000	349,691	150,309	Cuenta corriente para el descuento de cartera	349,691	239,725
Banco Mercantil del Norte, SA, I.B.M., Grupo Financiero Banorte	Abril 2021	24	Pesos	130%	TIIIE +2.50%	<u>400,000</u>	<u>219,953</u>	<u>180,047</u>	Simple con garantía cartera crediticia	<u>219,953</u>	<u>178,562</u>
Total pasivos bancarios						<u>\$ 1,480,000</u>	<u>\$ 940,609</u>	<u>\$ 539,391</u>		<u>940,609</u>	<u>747,364</u>
Intereses devengados no pagados										<u>3,393</u>	<u>2,564</u>
Total pasivos financieros										<u>\$ 944,002</u>	<u>\$ 749,928</u>

## 16. Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	2019	2018
Acreedores diversos	\$ 16,995	\$ 19,788
Impuestos por pagar	11,324	10,875
IVA por trasladar	116	633
Proveedores	<u>                    </u>	<u>205</u>
	<u>\$ 28,435</u>	<u>\$ 31,501</u>

## 17. Capital contable

2019				
Accionistas	Número autorizado de acciones	Serie Capital	Valor	Participación en acciones
Factoring Corporativo, S.A. de C.V. SOFOM E.R	362,075,754	Series "A" y "B"	362,076	96%
A.C.O.	<u>14,750,000</u>	Series "A" y "B"	<u>14,750</u>	<u>4%</u>
	<u>376,825,754</u>		<u>\$ 376,826</u>	<u>100%</u>
2018				
Accionistas	Número autorizado de acciones	Serie Capital	Valor	Participación en acciones
Tradd Street Holdings, LLC	59,000,000	Serie "A" Clases "I" y "II"	\$ 59,000	20%
Factoring Corporativo, S.A. de C.V. SOFOM E.R	156,350,000	Serie "B" Clases "I" y "II"	156,350	53%
A.C.O.	14,750,000	Serie "B" Clases "I" y "II"	14,750	5%
Operadora de Servicios Lola, S.A. de C.V.	<u>64,900,000</u>	Serie "C" Clases "I" y II	<u>64,900</u>	<u>22%</u>
	<u>295,000,000</u>		<u>\$ 295,000</u>	<u>100%</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social histórico asciende a \$376,076 y \$295,000, del cual \$125,000 corresponde a capital fijo y, \$251,826 y \$170,000 a capital variable y está representado por acciones nominativas con valor de un peso cada una, las cuales están íntegramente suscritas y pagadas. Estas acciones corresponden a las Series "A" y "B", representan el 100% del capital social y pueden ser adquiridas por personas físicas o morales nacionales o extranjeras.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 12 de marzo de 2019, se acordó que toda vez que los estados financieros fueron aprobados por dicha Asamblea, se realizara el traspaso del resultado neto del ejercicio social de 2018 por la cantidad de \$263,093 a resultado de ejercicios anteriores.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de julio de 2019 se aprobó un decreto de dividendos a favor de los accionistas por la cantidad de \$714,286, los cuales para efectos fiscales se disminuyeron de la cuenta de utilidad fiscal neta generada hasta el ejercicio de 2013, así como la generada a partir de 2014.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 4 de julio de 2019 se aprobó incrementar el capital social variable de la Entidad en la cantidad de \$81,826 mediante la emisión de 81,825,754 acciones nominativas, más una prima en suscripción de dichos títulos de 3.626556 pesos por acción, que equivalen a \$296,746. Dicho aumento y su prima fueron pagados por los accionistas Factoring Corporativo, S.A. de C.V. SOFOM E.R. y Tradd Street Holdings, LLC mediante la capitalización de los dividendos decretados en la Asamblea del 2 de julio de 2019. Asimismo, en ese acto se aprobó la transmisión de las acciones propiedad de Operadora de Servicios Lola, S.A. de C.V. a favor del accionista Factoring Corporativo, S.A. de C.V. SOFOM E.R.

Por otra parte, en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del 8 de agosto de 2019 se aprobó la transmisión de las acciones propiedad del accionista Tradd Street Holdings, LLC a favor del accionista Factoring Corporativo, S.A. de C.V., SOFOM E.R..

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2019 la reserva legal asciende a \$59,000.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, están sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

Los datos informativos de las cuentas fiscales de capital contable al 31 de diciembre, son:

	2019	2018
Cuenta de capital de aportación	\$ 315,686	\$ 307,027
Cuenta de utilidad fiscal neta al cierre de 2013 (CUFIN)	-	216,042
CUFIN a partir de 2014	<u>1,104,740</u>	<u>995,081</u>
Saldo final	<u>\$ 1,420,426</u>	<u>\$ 1,518,150</u>

## 18. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2019 y 2018 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

**Conciliación del resultado contable fiscal** – Las principales partidas que afectaron la determinación del resultado fiscal de la Entidad fueron la deducción de las estimaciones preventivas para riesgos crediticios, la depreciación y amortización de activos y gastos diferidos y el ajuste anual por inflación, los cuales tienen tratamiento diferente para efectos contables y fiscales.

La provisión en resultados de ISR se integra como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
ISR causado	\$ 87,839	\$ 89,051
ISR diferido	<u>(1,446)</u>	<u>(2,002)</u>
	<u>\$ 86,393</u>	<u>\$ 87,049</u>

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresada como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tasa legal	30%	30%
Menos efectos de inflación	<u>(3)%</u>	<u>(5)%</u>
Tasa efectiva	<u>27%</u>	<u>25%</u>

a. El ISR diferido al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integra como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
ISR diferido activo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 31,428	\$ 29,326
Bienes adjudicados	464	423
Reserva para bienes adjudicados	2,660	2,419
Inmuebles mobiliario y equipo	-	258
Créditos diferidos	9,521	8,887
Pasivos acumulados	<u>10</u>	<u>48</u>
ISR diferido activo	44,083	41,361
ISR diferido (pasivo):		
Inmuebles mobiliario y equipo	(99)	-
Gastos por originación de créditos	<u>(10,252)</u>	<u>(9,075)</u>
Total activo	<u>\$ 33,732</u>	<u>\$ 32,286</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Entidad tiene registrado un activo neto diferido por \$33,732 y \$32,286 respectivamente, correspondientes al impuesto sobre la renta estimado por la Administración por lo que la materialización de dichos activos dependerá de la recuperación de sus créditos.

## 19. Margen financiero

Al 31 de diciembre, los principales conceptos que conforman el margen financiero son:

	2019	2018
Ingresos por intereses:		
Cartera	\$ 659,760	\$ 652,349
Intereses por inversiones	15,464	12,764
Comisiones por apertura de créditos	<u>38,503</u>	<u>38,095</u>
	713,727	703,208
Gastos por intereses:		
Por préstamos bancarios con otros organismos	119,229	120,836
Gastos y comisiones por originación del crédito	<u>38,122</u>	<u>39,416</u>
	<u>157,351</u>	<u>160,252</u>
Margen financiero	<u>\$ 556,376</u>	<u>\$ 542,956</u>

## 20. Comisiones y tarifas pagadas

Al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	2019	2018
Préstamos recibidos	\$ 2,829	\$ 1,954
Emisión de colocación	5,348	5,120
Otras comisiones pagadas	<u>2,419</u>	<u>1,878</u>
	<u>\$ 10,596</u>	<u>\$ 8,952</u>

## 21. Otros ingresos de la operación, neto

Al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	2019	2018
Recuperación de cartera de crédito castigada	\$ -	\$ 391
Utilidad (pérdida) en venta de bienes adjudicados	(3,848)	2,364
Renta de inmuebles	4,487	1,610
Utilidad (pérdida) en venta de cartera	130	4,820
Ingresos (gastos) por gestión de garantías	88	(34)
Utilidad en venta de activo fijo	148	160
Utilidad en venta de software	1,915	563
Reserva para bienes adjudicados	(804)	(3,046)
Otros ingresos (gastos)	<u>433</u>	<u>1,095</u>
Total	<u>\$ 2,549</u>	<u>\$ 7,923</u>

## 22. Cuentas de orden (cifras no auditadas)

Las cuentas de orden no forman parte integral del balance general y solamente fueron sujetos de auditoría externa las cuentas de orden en donde se registran las operaciones que tienen una relación directa con las cuentas del balance general. Al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	2019	2018
Registro de castigos (a)	\$ <u>4,318</u>	\$ <u>365</u>
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida (b)	\$ <u>1,148</u>	\$ <u>988</u>

- a. Representa el saldo de las cuentas castigadas que mantiene la Entidad.
- b. Representa los intereses no reconocidos en el estado de resultados, por tratarse de operaciones clasificadas como cartera vencida.

## 23. Cuadro comparativo de vencimientos de los principales activos y pasivos

A continuación, se muestran los plazos de vencimientos de los principales rubros de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2019:

	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Total
Activos:				
Disponibilidades	\$ 9,055	\$	\$	\$ 9,055
Inversiones en valores	164,636			164,636
Cartera de crédito neta	1,341,750	852,409	227,893	2,422,052
Otras cuentas por cobrar	<u>11,120</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>11,120</u>
Total activo	<u>1,526,561</u>	<u>852,409</u>	<u>227,893</u>	<u>2,606,863</u>
	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Total
Pasivos:				
Pasivos bursátiles	431,363			431,363
Préstamos bancarios y de otros organismos	682,456	239,710	21,836	944,002
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>28,435</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>28,435</u>
Total pasivo	<u>1,142,254</u>	<u>239,710</u>	<u>21,836</u>	<u>1,403,800</u>
Activo (pasivo) neto	<u>\$ 384,307</u>	<u>\$ 612,699</u>	<u>\$ 206,057</u>	<u>\$ 1,203,063</u>

## 24. Calificaciones

Al 31 de diciembre, la Entidad mantiene las siguientes calificaciones:

	2019		2018	
	HR Ratings	Fitch Ratings	HR Ratings	Fitch Ratings
Calificación de riesgo corporativo de largo plazo	HR AA-	A(mex)	HR AA-	A-(mex)
Calificación de riesgo corporativo de corto plazo	HR1	F1(mex)	HR1	F2(mex)

Las calificaciones de la cartera por parte de Fitch fueron publicadas el 25 de septiembre de 2019 y 27 de septiembre de 2018. Por parte de HR Ratings las calificaciones fueron emitidas el 12 de agosto de 2019 y el 5 de julio de 2018.

## 25. **Compromisos contraídos**

Al 31 de diciembre de 2019, la Entidad tiene contraídos los siguientes compromisos:

- a) Contrato de operación de negociación mercantil financiera celebrado con la empresa Grupo Administrador Empresarial, S.A. de C.V., el 2 de enero de 2015, mediante el cual se lleva a cabo la operación del negocio. La vigencia del contrato es por tiempo indefinido. Los costos incurridos por la celebración de este contrato en 2019 y 2018 fueron de \$64,875 y \$56,700 respectivamente.
- b) Contrato de arrendamiento del inmueble de oficinas celebrado con Operadora de Negocios CCV, S.A. de C.V., de fecha 1 de enero de 2018, con una vigencia de 5 años forzosos y pagos mensuales en pesos, los cuales se ajustan anualmente durante la vigencia del contrato con base en las variaciones del INPC. Los costos incurridos por la celebración de este contrato en 2019 y 2018 fueron de \$4,737 y \$4,439, respectivamente.
- c) Contrato de arrendamiento de la bodega para almacén celebrado con el Sr. Leandro Payró Germán, celebrado de fecha 1 de enero de 2018, con una vigencia de 5 años forzosos y pagos mensuales en pesos, los cuales se ajustan anualmente durante la vigencia del contrato con base en las variaciones del INPC. Los costos incurridos por la celebración de este contrato en 2019 y 2018 fueron de \$2,012 y \$1,855, respectivamente.
- d) Contrato de arrendamiento de oficina celebrado con Lozano & Abogados Asociados, S.C., de fecha 30 de enero de 2019, con una vigencia de un año forzoso y pagos mensuales en pesos a partir del 1 de febrero de 2019 y hasta el 30 de enero de 2020. Los costos incurridos por la celebración de este contrato al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascienden a \$408 y \$390 respectivamente.

\* \* \* \* \*