

**Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V.**  
**SOFOM, Entidad No Regulada**

Estados financieros por los años que  
terminaron el 31 de diciembre de 2013 y  
2012, e Informe de los auditores  
independientes del 17 de julio de 2014

**Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada**

# **Informe de los auditores independientes y estados financieros 2013 y 2012**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Balances generales	3
Estados de resultados	4
Estados de cambios en el capital contable	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

## **Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada (la "Sociedad"), los cuales comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los estados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### ***Responsabilidad de la Administración de la Sociedad en relación con los estados financieros***

La Administración de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas, y del control interno que la Administración de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad de los auditores independientes***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores importantes.

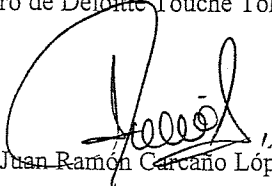
Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de riesgos de error importante en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la Sociedad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración de la Sociedad, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestras auditorías proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como sus resultados financieros y sus flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Juan Ramón Carcaño López

17 de julio de 2014

**Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada**

**Balances generales**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012  
(En pesos)

<b>Activo</b>	2013	2012
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,971,328	\$ 125,936
Cartera de crédito vigente:		
Créditos de consumo	199,454	50,583
Créditos hipotecarios	6,965,027	-
Créditos comerciales:		
Puente	10,735,577	-
Comerciales	<u>24,500,000</u>	<u>-</u>
Total cartera de crédito vigente	42,400,058	50,583
Cartera de crédito vencida	<u>-</u>	<u>-</u>
Total cartera de crédito	42,400,058	50,583
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de cartera de crédito - Neta	42,400,058	50,583
Otras cuentas por cobrar	833,055	200,480
Otros activos:		
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	<u>955,000</u>	<u>712,500</u>
Total activo	<u>\$ 48,159,441</u>	<u>\$ 1,089,499</u>

**Pasivo y capital**

	2013	2012
Otras cuentas por pagar:		
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	\$ 30,007	\$ 20,184
Crédito diferido	<u>1,744,500</u>	<u>-</u>
Total pasivo	1,774,507	20,184
<b>Capital contable</b>		
Capital contribuido:		
Capital social suscrito	300,000,000	2,075,000
Capital suscrito no exhibido	<u>(249,654,215)</u>	<u>(500,000)</u>
Total capital contribuido	50,345,785	1,575,000
Capital ganado:		
Resultado de ejercicios anteriores	(505,685)	(321,314)
Resultado del ejercicio	<u>(3,455,166)</u>	<u>(184,371)</u>
Total capital ganado	<u>(3,960,851)</u>	<u>(505,685)</u>
Total capital contable	<u>46,384,934</u>	<u>(1,069,315)</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 48,159,441</u>	<u>\$ 1,089,499</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

## Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada

### Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012  
(En pesos)

	2013	2012
Ingresos por intereses	\$ <u>865,018</u>	\$ <u>583</u>
Margen financiero	865,018	583
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>-</u>	<u>-</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	865,018	583
Comisiones cobradas	84,481	-
Otros ingresos de la operación	39,937	20
Gastos de administración y promoción	<u>(4,488,001)</u>	<u>(184,975)</u>
Resultado integral de financiamiento:		
Ingresos por intereses	<u>43,399</u>	<u>1</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	(3,455,166)	(184,371)
Impuestos a la utilidad	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado del ejercicio	\$ <u>(3,455,166)</u>	\$ <u>(184,371)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada

**Estados de cambios en el capital contable**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012  
(En pesos)

	Capital contribuido			Capital ganado		Total capital contable
	Capital social suscrito	Capital suscrito no exhibido	Total	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	
Saldos al 31 de diciembre de 2011	\$ 360,000	\$ -	\$ 360,000	\$ -	\$ (321,314)	\$ 38,686
Movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios:						
Aumento de capital social	1,715,000	(500,000)	1,215,000	-	-	1,215,000
Traspaso del resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	(321,314)	321,314	-
	<u>1,715,000</u>	<u>(500,000)</u>	<u>1,215,000</u>	<u>(321,314)</u>	<u>321,314</u>	<u>1,215,000</u>
Movimientos inherentes al reconocimiento de la pérdida integral:						
Resultado neto	-	-	-	-	(184,371)	(184,371)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(184,371)</u>	<u>(184,371)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2,075,000	(500,000)	1,575,000	(321,314)	(184,371)	1,069,315
Movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios:						
Aumento de capital social	297,925,000	(249,154,215)	48,770,785	-	-	48,770,785
Traspaso del resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	(184,371)	184,371	-
	<u>297,925,000</u>	<u>(249,154,215)</u>	<u>48,770,785</u>	<u>(184,371)</u>	<u>184,371</u>	<u>48,770,785</u>
Movimientos inherentes al reconocimiento de la pérdida integral:						
Resultado neto	-	-	-	-	(3,455,166)	(3,455,166)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,455,166)</u>	<u>(3,455,166)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>\$ 300,000,000</u>	<u>\$ (249,654,215)</u>	<u>\$ 50,345,785</u>	<u>\$ (505,685)</u>	<u>\$ (3,455,166)</u>	<u>\$ 46,384,934</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

## Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada

### Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012  
(En pesos)

	2,013	2,012
Actividades de operación:		
Resultado antes de impuestos a la utilidad	\$ (3,455,166)	\$ (184,371)
Actividades de operación:		
Cartera de crédito, neta	(42,349,475)	(50,583)
Otras cuentas por cobrar	(632,575)	(140,785)
Otras cuentas por pagar	<u>1,754,323</u>	<u>(8,815)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(44,628,893)	(384,554)
Actividades de Inversión:		
Adquisición de intangibles	<u>(242,500)</u>	<u>(712,500)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(242,500)	(712,500)
Actividades de financiamiento:		
Aportaciones para aumento de capital	<u>48,770,785</u>	<u>1,215,000</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	48,770,785	1,215,000
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	3,845,392	117,946
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	<u>125,936</u>	<u>7,990</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 3,971,328</u>	<u>\$ 125,936</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



# Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada

## Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En pesos)

### 1. Actividades

Quiero Confianza SAPI de CV SOFOM Entidad No Regulada (la "Sociedad") es una entidad mexicana, constituida de acuerdo con las leyes mexicanas, según consta en la escritura pública número 138,976 de fecha 15 de junio de 2011 otorgada ante el licenciado Armando Gálvez Pérez Aragón, notario público número 103 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal el 1 de julio de 2011 bajo el folio mercantil número 452,183-1.

La principal actividad de la Sociedad es la realización habitual y profesional de otorgamiento de crédito, así como la celebración de contratos de arrendamiento financiero y/o factoraje financiero, por lo que de manera enunciativa, más no limitativa la Sociedad puede:

- a. Otorgar toda clase de créditos, en moneda nacional o extranjera con todo tipo de garantías, de forma habitual y profesional a favor de cualquier persona ya sea física o moral, nacional o extranjera, pública o privada,
- b. Otorgar y recibir todo tipo de garantías
- c. Ejecutar por cuenta propia o hacer que se ejecuten las garantías.

La Sociedad no tiene empleados y todos los servicios legales, contables y administrativos le son proporcionados por otra Entidad.

Como parte de inicio de su operación, la continuidad y crecimiento de la Sociedad dependerán de la capacidad de la Administración para la colocación de créditos y su recuperación, así como de la toma de decisiones y futuras aportaciones que realicen los accionistas.

### 2. Eventos significativos

#### *Eventos 2013*

Con fecha 25 de junio de 2013 la Administración de la Sociedad decidió incorporar dentro de sus estatutos sociales el otorgamiento de los créditos hipotecarios.

#### *Eventos 2012*

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 de julio de 2012 se aprobó el cambio de denominación social de "Hipotecaria para Mí, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada" a "Quiero Confianza, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada", así como los cambios a sus estatutos sociales.

### 3. Bases de presentación

- a. *Unidad monetaria de los estados financieros* - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo.

- b. **Agrupación del estado de resultados** - La NIF B-3 “Estado de resultados” indica: “En atención a las prácticas del sector o industria al que pertenece la Sociedad, pueden incluirse en el estado de resultados o en notas a los estados financieros, rubros, agrupaciones o niveles de utilidad adicionales. Los factores a considerar para tomar esta decisión incluyen, entre otros, la importancia relativa del rubro o nivel en cuestión, la naturaleza y la función de los costos y gastos, así como lo dispuesto en otras Normas de Información Financiera (“NIF”) particulares”, en consecuencia la Sociedad ha agrupado su estado de resultados atendiendo a los ingresos y gastos derivados de su operación el cobro y pago de intereses por el otorgamiento de créditos, así como de las comisiones derivadas de dicha actividad, ya que contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Sociedad.
- c. **Otros resultados integrales** - La Sociedad no tiene partidas que sean consideradas como “otros resultados integrales”.

#### 4. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros adjuntos están de acuerdo con las Normas de Información Financiera Mexicanas (“NIF”). Su preparación requiere que la Administración de la Sociedad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requieran en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración de la Sociedad considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias actuales.

Las principales políticas contables seguidas por la Sociedad son las siguientes:

a. **Cambios contables** -

A partir del 1 de enero de 2013, la Sociedad adoptó las siguientes nuevas NIF:

- NIF B-3, Estado de resultado integral
- NIF B-4, Estado de cambios en el capital contable
- NIF B-6, Estado de situación financiera
- Mejoras a las Normas de Información Financiera 2013

Algunos de los principales cambios que establecen estas normas, son:

NIF B-3, *Estado de resultado integral* - Establece la opción de presentar a) un solo estado que contenga los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los otros resultados integrales (ORI) y la participación en los ORI de otras entidades y denominarse estado de resultado integral o b) en dos estados; el estado de resultados, que debe incluir únicamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y el estado de otros resultados integrales, que debe partir de la utilidad o pérdida neta y presentar enseguida los ORI y la participación en los ORI de otras entidades. Adicionalmente establece que no deben presentarse en forma segregada partidas como no ordinarias, ya sea en el estado financiero o en notas a los estados financieros. La Sociedad no generó otros resultados integrales en 2013 y 2012.

NIF B-4, *Estado de cambios en el capital contable* - Establece las normas generales para la presentación y estructura del estado de cambios en el capital contable, como mostrar los ajustes retrospectivos por cambios contables y correcciones de errores que afectan los saldos iniciales de cada uno de los rubros del capital contable y presentar el resultado integral en un solo renglón, desglosado en todos los conceptos que lo integran, según la NIF B-3.

NIF B-6, *Estado de situación financiera* - Precisa en una sola norma la estructura del estado de situación financiera así como las normas de presentación y revelación relativas.

Mejoras a las NIF 2013- Las principales mejoras que generan cambios contables que deben reconocerse en forma retrospectiva en ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2013, son:

NIF D-4, *Impuestos a la utilidad* - Reconoce que los impuestos a la utilidad (causado y diferido) deben presentarse y clasificarse con base en la transacción o suceso del cual surgen dichos impuestos, por lo que se deben reconocer en los resultados del período, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce en otro resultado integral o directamente en un rubro del capital contable.

Asimismo, se emitieron Mejoras a las NIF 2013 que no generan cambios contables y que principalmente establecen definiciones más claras de términos.

Los efectos que tuvieron estas nuevas normas en la información financiera de la Sociedad no fueron significativos.

La Sociedad prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el CINIF. Estos estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones emitidas y efectivas a la fecha de los mismos.

- b. **Reconocimiento de los efectos de la inflación** - La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es 12.25% y 12.26% 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. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012 fueron 3.97% y 3.57%, respectivamente.
- c. **Efectivo y equivalentes de efectivo** - Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el Resultado Integral de Financiamiento (RIF) del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero.
- d. **Cartera de crédito** - Representa los importes efectivamente entregados a los acreditados más los intereses devengados no cobrados.

**Créditos personales.**- Son los créditos directos o contingentes, incluyendo créditos puente denominados en moneda nacional, así como los intereses que generen, otorgados a personas morales o personas físicas con actividad empresarial y destinados a su giro comercial. Asimismo, quedarán comprendidos los préstamos de liquidez otorgados a otras entidades de ahorro y crédito popular de conformidad con la legislación aplicable.

**Créditos de nómina:** Son créditos directos, incluyendo los de liquidez que no cuenten con garantías de inmuebles, denominados en moneda nacional, así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas, derivados de operaciones de créditos personales, de créditos para la adquisición de bienes de consumo duradero que sean celebradas con personas físicas; incluyendo aquellos créditos otorgados para tales efectos a los ex-empleados de las Entidades.

**Créditos hipotecarios:** Son créditos directos denominados en moneda nacional, así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas y destinados a la adquisición, construcción, remodelación o mejoramiento de la vivienda sin propósito de especulación comercial; incluyendo aquellos créditos de liquidez garantizados por la vivienda del acreditado.

**Créditos de desarrollos:** Son créditos de corto plazo, quirografarios, en los cuales se otorga un crédito simple a desarrolladores de vivienda para capital de trabajo, especialmente a desarrollos que están en etapa de escrituración y que recibirán flujo de venta de departamentos por INFONAVIT y FOVISSSTE en los próximos 2 o 3 meses no hay garantía hipotecaria. Hay obligados solidarios. Son a 28 días.

*Créditos puente:* Son créditos otorgados a desarrolladores de vivienda en el DF y Estado de México, en los cuales se abre una línea de crédito por cierto monto, el acreditado dispone de un anticipo del 20% y el resto se va otorgando conforme avance de obra. El acreditado paga intereses mensuales sobre el capital dispuesto del crédito y paga el capital con la venta de cada departamento. En el crédito se hipoteca el terreno y el avance de la obra a favor de la Sociedad.

El otorgamiento de crédito se realiza con base en un análisis de crédito basado en las políticas internas y manuales de operación establecidos por la Sociedad así como por la autorización del Comité de Crédito.

El saldo de los créditos se registra como cartera vencida cuando sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses y presentan 90 o más días naturales de vencidos.

Los intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan utilizando el método de costo amortizado en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con los acreditados. La acumulación de intereses se suspende al momento en que el crédito pasa a cartera vencida.

- e. **Estimación preventiva para riesgos crediticios** - La Sociedad califica su cartera de crédito utilizando una metodología interna con base en los días de atraso de los créditos otorgados y reservando al 100% la totalidad del mismo.

La estimación correspondiente a la cartera comercial, de consumo e hipotecaria se determina con base en número de periodos de pago que se observen en incumplimiento a la fecha de calificación y una severidad de la pérdida del 100%, aplicando el siguiente procedimiento:

- i. Se estratifica la cartera de créditos en función al número de días de incumplimiento del pago exigible establecido por la Sociedad a la fecha de la calificación, conforme a lo señalado en la siguiente tabla.
- ii. Para cada estrato, se determinan las estimaciones preventivas que resulten de aplicar al importe total del saldo insoluto de los créditos que se ubiquen en cada estrato, los porcentajes de las estimaciones preventivas que se indican a continuación:

Días de incumplimiento	Estimación preventiva para riesgos crediticios (%)
1-30	-
31-60	-
61-90	-
91-120	100
121-150	100
151-180	100
+180	100

Los créditos se castigan contablemente cuando presentan 180 o más días naturales de atraso. Dicho castigo se realiza cancelando el saldo insoluto del crédito contra la cuenta de estimación preventiva para riesgos crediticios.

Las recuperaciones asociadas a los créditos castigados o eliminados del balance general se reconocen en los resultados del ejercicio, cuando se realizan en el rubro de otros ingresos.

- f. **Otras cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar diferentes a la cartera de crédito de la Sociedad representan, entre otros, los saldos a favor de impuestos. Por las cuentas por cobrar relativas a deudores identificados con vencimiento mayor a 90 días naturales se crea una estimación que refleja su grado de irrecuperabilidad. No se constituye dicha estimación por saldos a favor de impuestos. Las estimaciones por irrecuperabilidad o difícil cobro referidas anteriormente, se obtienen de efectuar un estudio que sirve de base para determinar los eventos futuros que pudiesen afectar el importe de las cuentas por cobrar, mostrando el valor de recuperación estimado de los derechos de crédito.

Por aquellas partidas diferentes a las anteriores en las que su vencimiento se pacte a un plazo mayor de 90 días naturales para deudores identificados y 60 días para deudores no identificados, se constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por el importe total del adeudo.

- g. **Otros activos** - Los desarrollos informáticos y los activos intangibles, se registran originalmente al valor nominal erogado. La amortización de los desarrollos informáticos y los activos intangibles de vida definida se calcula en línea recta aplicando al gasto actualizado las tasas correspondientes.
- h. **Impuestos a la utilidad por pagar** - El Impuesto Sobre la Renta (ISR) y el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) se registran en los resultados del año en que se causan. Para reconocer el impuesto diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Sociedad causará ISR o IETU y reconoce el impuesto diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará. El impuesto 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.

La Administración de la Sociedad registra una estimación para activo por impuesto diferido con el objeto de reconocer solamente el activo por impuesto diferido que consideran con alta probabilidad y certeza de que pueda recuperarse en el corto plazo, considerando para este criterio únicamente el que se genera por el efecto de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar que estima materializar y que considera que dichas diferencias son temporales, de acuerdo con las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la misma. El impuesto diferido es registrado utilizando como contra cuenta resultados.

Como consecuencia de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2013 ya no se reconoce IETU diferido.

- i. **Provisiones** - Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en una salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.
- j. **Créditos diferidos** - Los créditos diferidos corresponden a las comisiones por apertura de crédito, las cuales se reconocen mensualmente en resultados en proporción al plazo establecido para cada uno de los créditos.
- k. **Margen financiero** - El margen financiero de la Sociedad está conformado por ingresos por intereses.

Los ingresos por intereses de los créditos otorgados se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con los acreditados. Los intereses provenientes de cartera vencida se reconocen en los resultados hasta que efectivamente se cobren.

## 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

La integración de este rubro al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se muestra a continuación:

	2013	2012
Bancos del país	\$ 669,273	\$ 125,936
Inversiones (1)	<u>3,302,055</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,971,328</u>	<u>\$ 125,936</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2013, se tiene una inversión en reporto a un plazo de 2 días con una tasa del 3.4% diaria.

## 6. Cartera de crédito

La clasificación de la cartera de crédito vigente se integra como se muestra a continuación:

	2013	2012
Cartera de crédito vigente:		
Créditos de consumo	\$ 199,454	\$ 50,583
Créditos hipotecarios	6,965,027	-
Créditos comerciales:		
Puente	10,735,577	-
Comerciales	<u>24,500,000</u>	<u>-</u>
Total cartera de crédito vigente	<u>\$ 42,400,058</u>	<u>\$ 50,583</u>

Al 31 de diciembre, los vencimientos de la cartera son como sigue:

	2013							Total
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-89 días	90-120 días	121-150 días	151-180 días	
Vigente	\$ 41,520,529	\$ 879,529	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 42,400,058
Vencida	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	<u>\$ 41,520,529</u>	<u>\$ 879,529</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 42,400,058</u>
	2012							Total
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-89 días	90-120 días	121-150 días	151-180 días	
Vigente	\$ 50,583	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 50,583
Vencida	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	<u>\$ 50,583</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 50,583</u>

La cartera de crédito total y los ingresos por intereses por región geográfica (área metropolitana) se muestran a continuación:

Cliente	2013		2012	
	Cartera total	Ingresos por intereses	Cartera total	Ingresos por intereses
	\$ 42,400,058	\$ 865,018	\$ 50,583	\$ 583
	-	-	-	-
Total	<u>\$ 42,400,058</u>	<u>\$ 865,018</u>	<u>\$ 50,583</u>	<u>\$ 583</u>

## 7. Otras cuentas por cobrar

El saldo de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se integra como sigue:

	2013	2012
Eugenio Gutiérrez Santamaria	\$ 26,866	\$ 26,866
José Shabot Cherem	-	9,431
Otros deudores	12,170	-
IVA acreditable	787,069	164,181
ISR retenido	<u>6,950</u>	<u>2</u>
Total	<u>\$ 833,055</u>	<u>\$ 200,480</u>

## 8. Intangibles

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	2013	2012
Licencias software (1)	\$ 955,000	\$ 712,500
Total	\$ 955,000	\$ 712,500

(1) La licencia de software corresponde al desarrollo de un programa para la administración de la cartera el cual tendrá una vigencia de 20 años, este software se encuentra en desarrollo.

## 9. Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	2013	2012
IVA por pagar	\$ 6,036	\$ 93
Otras contribuciones	23,971	20,091
Total	\$ 30,007	\$ 20,184

## 10. Impuestos a la utilidad

La Sociedad está sujeta al ISR y hasta 2013 al IETU.

*ISR* - La tasa fue 30% para 2013 y 2012 y conforme a la nueva Ley de ISR 2014 (Ley 2014) continuará al 30% para 2014 y años posteriores.

Respecto al reconocimiento contable de los temas incluidos en la Reforma Fiscal 2014, que están relacionados con los impuestos a la utilidad, el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF) emitió la INIF 20 Efectos Contables de la Reforma Fiscal 2014, con vigencia a partir de diciembre 2013.

*IETU* - A partir de 2014 se abrogó el IETU, por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2013 se causó este impuesto, tanto para los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. La tasa fue 17.5%.

El impuesto a la utilidad causado es el que resultó mayor entre el ISR y el IETU hasta 2013.

Con base en proyecciones financieras, la Sociedad identificó que esencialmente pagará ISR, por lo tanto, reconoce únicamente ISR diferido.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció ISR diferido se analizan a continuación:

	2013	2012
Pérdidas fiscales	\$ 3,540,114	\$ 1,240,818
	30%	30%
Total impuesto diferido activo	1,062,034	372,245
Estimación para valuación del impuesto diferido	(1,062,034)	(372,245)
Total impuesto diferido	\$ -	\$ -

Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad mantiene pérdidas fiscales acumuladas por un total de \$3,761,266, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de Caducidad
2011	\$ 330,778	2021
2012	910,040	2022
2013	<u>2,299,296</u>	<u>2023</u>
	<u>\$ 3,540,114</u>	<u>-</u>

## 11. Capital contable

El capital social al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se integra como sigue:

	Número de acciones		Importe	
	2013	2012	2013	2012
Capital social fijo- acciones series "A"	180,000	180,000	\$ 180,000	\$ 180,000
Total capital social variable suscrito- acciones series "A"	<u>299,820,000</u>	<u>1,395,000</u>	<u>299,820,000</u>	<u>1,395,000</u>
Capital social variable suscrito y exhibido	50,345,785	1,575,000	50,345,785	1,575,000
Capital social variable suscrito y no exhibido	<u>249,654,215</u>	<u>500,000</u>	<u>249,654,215</u>	<u>500,000</u>
Total Capital social	<u>300,000,000</u>	<u>2,075,000</u>	<u>\$ 300,000,000</u>	<u>\$ 2,075,000</u>

Mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 22 de julio de 2013 se aprobó un incremento en el capital social en la cantidad de \$299,820,000, quedando constituido en su parte fija por \$180,000 representado por 180,000 acciones ordinarias, nominativas sin expresión del valor nominal, correspondientes a la Serie I, Clase "A" y su parte variable por \$299,820,000 representada por 299,820,000 acciones ordinarias, nominativas sin expresión del valor nominal, correspondientes a la Serie II Clase "A".

Al 31 de diciembre de 2012 el capital social fijo asciende a \$180,000 representado por 180,000 acciones ordinarias, nominativas sin expresión del valor nominal correspondientes a la Serie I, Clase "A" y el capital social variable por \$895,000 representado por 895,000 acciones ordinarias, nominativas sin expresión del valor nominal pertenecientes a la Serie II, Clase "A".

Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 de julio de 2012 se aprobó el cambio de denominación social de "Hipotecaria para Mí, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada" a "Quiero Confianza, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada", así como los estatutos sociales de la Sociedad.

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 2013 y 2012 la Sociedad no ha constituido reserva legal ya que no ha generado utilidades.

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 Sociedad 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.



En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la LISR disponen que se dé a cualquier excedente del capital contable sobre los saldos de las cuentas del capital contribuido, el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

## **12. Contingencias**

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, como consecuencia de las operaciones propias de sus actividades, la Sociedad, con base en la opinión de sus asesores legales externos, no tienen conocimiento de reclamación alguna que implique la generación de un pasivo contingente.

## **13. Compromisos contraídos**

La Sociedad tiene celebrado un contrato con Servicios Administrativos QH, S.C. y AvivaSenior Living, S.A. de C.V., por los servicios profesionales de administración, control y ejecución de obra, los gastos ascendieron a \$2,581,449 y \$74,308 en 2013 y 2012 respectivamente; ambos contratos son por tiempo indefinido, asimismo, se cuenta con un contrato de prestación de servicios profesionales por la licencia de uso de software con Soluciones Globales en Sistemas y Cartera, S.A. de C.V. por un plazo de 20 años.

## **14. Hechos posteriores**

En mayo de 2014 la Sociedad firmo un contrato de fideicomiso y de cesión de derechos para la formación de un Fideicomiso con CI Banco para bursatilizar \$100,000,000 de cartera de crédito puente.

## **15. Nuevos pronunciamientos contables**

Durante 2013 el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera promulgó las siguientes NIF, que entran en vigor a partir del 1 de enero de 2014, permitiéndose su aplicación anticipada como sigue:

NIF B-12 Compensación de activos financieros y pasivos financieros  
NIF C-14 Transferencia y baja de activos financieros

Algunos de los principales cambios que establecen estas normas, son:

NIF B-12, *Compensación de activos financieros y pasivos financieros* - Establece las normas de presentación y revelación de la compensación de activos y pasivos financieros, en el estado de posición financiera, indicando que esta solo debe proceder cuando: a) se tiene un derecho y obligación legal de cobrar o pagar un importe compensado, y b) el monto resultante de compensar el activo con el pasivo financiero refleja los flujos de efectivo esperados de la entidad al liquidar dos o más instrumentos financieros. Asimismo, establece que una entidad debe compensar solo cuando se cumplan las siguientes dos condiciones: 1) tenga un derecho legalmente exigible y vigente de compensar el activo financiero y el pasivo financiero en cualquier circunstancia; y a su vez, 2) tenga la intención de liquidar el activo y pasivo financiero sobre una base compensada o de realizar el activo financiero y liquidar el pasivo financiero simultáneamente.

NIF C-14, *Transferencia y baja de activos financieros*- Establece las normas relativas al reconocimiento contable de las transferencias y bajas de activos financieros distintos del efectivo y equivalentes de efectivo, tales como instrumentos financieros por cobrar o negociables, así como la presentación en los estados financieros de dichas transferencias y las revelaciones relativas. Para que una transferencia califique también como baja, debe haber una cesión completa de los riesgos y beneficios del activo financiero.

El transferente del activo financiero lo dará de baja de su estado de posición financiera hasta el momento en que ya no tenga un beneficio o pérdida futura con respecto al mismo. De manera inversa, el receptor asumirá los riesgos inherentes a dicho activo financiero adquirido y tendrá un rendimiento adicional si los flujos de efectivo originados por el mismo son superiores a los originalmente estimados o una pérdida, si los flujos recibidos fueran inferiores.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Sociedad está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

#### **16. Autorización de los estados financieros**

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 17 de julio de 2014, por el Director General José Shabot Cherem, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Sociedad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*