

# Informe Anual 2018



## **RESILIENCIA Y FORTALEZA PATRIMONIAL:** **convirtiendo retos en oportunidades**



# Índice

<b>02</b>	Mensaje del Presidente del Consejo de Administración
<b>04</b>	Informe de la Dirección General
<b>08</b>	Datos Financieros
<b>18</b>	Principales Indicadores
<b>39</b>	Informes de Comités de trabajo
<b>65</b>	Calificaciones
<b>70</b>	Anexo Financiero UniCCo
<b>84</b>	Datos Financieros Consolidados Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiaria
<b>87</b>	Datos Financieros Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.
<b>108</b>	Datos Financieros Crédito Único, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R.
<b>128</b>	Directorio de Funcionarios

# Carta del presidente del Consejo de Administración

M.B.A. Y C.P.C. SAMUEL NANES VENGUER

PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Ciudad de México abril 2019

Señores Accionistas:

2018 fue un año en el que, a pesar del entorno económico, Grupo Unicco continuó superando retos importantes, generando impactos positivos en nuestro esfuerzo permanente para evolucionar y mejorar.

Durante el año referido, continuamos desarrollando nuestra flexibilidad financiera y fortaleza patrimonial. En este contexto, avanzamos consolidando nuestra posición como líderes del sector de Uniones de Crédito manteniendo nuestras métricas sólidas, comparando favorablemente y en línea con bancos pequeños y medianos.

De hecho, en marzo 2018 la agencia calificadora Standard & Poor's incrementó nuestra calificación en un nivel con base a su análisis de cifras consolidadas. Lo anterior implica una mayor fortaleza financiera, fundamentada en sanos indicadores de calidad de activos, sin que se vulnerara,

por el fuerte crecimiento orgánico e inorgánico de nuestra cartera de crédito alcanzado en los últimos años y por la penetración en segmentos de negocio de mayor riesgo.

Entre los desafíos enfrentados destacan los esfuerzos desplegados para la recuperación de la cartera crediticia; el impacto se resintió, pero la fortaleza de nuestra situación financiera lo soportó y cerramos el año con números positivos, junto con la capacidad de crear las estimaciones preventivas necesarias, logrando mantener en niveles óptimos nuestros principales indicadores.

Estamos alcanzando 25 años de vida. En nuestra historia hemos sido capaces de administrar el riesgo a través de decisiones clave en la estructura del gobierno corporativo que nos permite una dinámica profesional de negocios, vigilando y anticipándonos a los retos del entorno.

Implementamos iniciativas relevantes para robustecer nuestra posición competitiva de cada

Estamos alcanzando

**25**  
años de vida.

En nuestra historia hemos sido  
capaces de administrar  
el riesgo a través de decisiones  
clave en la estructura del  
gobierno corporativo

unidad de negocio. Destacamos la utilidad obtenida por la Arrendadora, subsidiaria de UniCCo, que por primera vez en su historia propondrá un pago de dividendos de forma complementaria a la generación sostenida que ha mantenido la Unión de Crédito.

En el futuro previsible, vislumbramos retos en el entorno que habremos de atender con decisiones estratégicas, por lo que hemos decidido robustecer y seguir profesionalizando nuestra estructura administrativa.

Al respecto, nuestra ruta de crecimiento se ha enfocado en continuar el desarrollo de negocios en las principales ciudades de la República Mexicana, buscando una mayor participación de mercado con un crecimiento orgánico ordenado, pero no descartamos la posible ampliación inorgánica en el corto plazo para conservar nuestros planes de diversificación geográfica y de segmentos de negocios.

Sostenemos nuestro compromiso de preservar los más altos estándares de gobierno corporativo, de transparencia y de valores éticos que nos distinguen, con un mandato de cumplimiento normativo, control de riesgos y crecimiento ordenado, manteniendo la confianza de todos nuestros grupos de interés.

A través del presente informe destacamos los principales indicadores que muestran nuestra solidez y continúan generando confianza. Queremos agradecerles una vez más por su continuo apoyo, y esperamos emprender juntos el trayecto de un nuevo ciclo, que nos presenta grandes oportunidades.

ATENTAMENTE,  
C.P.C. y MBA Samuel Nanes Venguer  
Presidente del Consejo de Administración

# Informe de la Dirección General

M.A.F. Y C.P. LUIS MORALES ROBLES

DIRECTOR GENERAL

Ciudad de México abril 2019

El 2018 presentó grandes retos para el dinamismo económico en México, tuvimos episodios de incertidumbre política, volatilidad en los mercados y vivimos durante el año un periodo de tasas primarias crecientes, Banco de México realizó cuatro ajustes al alza en las tasas de referencia de 25 puntos base en febrero, junio, noviembre y diciembre, por lo que la tasa objetivo pasó de 7.25 a 8.25 durante el año. La economía mexicana creció un 1.9 por ciento, la inflación anual cerró en 4.8 por ciento y el tipo de cambio al mayoreo finalizó 2018 en 19.66 pesos por dólar y prácticamente no registro variación respecto a la cotización de 12 meses antes.

En UniCCo vivimos un año defensivo ante estos elementos del ecosistema en que participamos, tuvimos un crecimiento somero pero positivo y nos concentramos en mantener fuertes

nuestros principales indicadores de solvencia y liquidez para enfrentar los retos del entorno, circunstancia que prevaleció y nos permitió avanzar en la adecuada marcha de la sociedad. El precio de la acción se mantuvo estable, aunque la mayoría de los índices accionarios en economías avanzadas y emergentes registraron un desempeño negativo. Al cierre de diciembre, los índices Dow Jones, Nasdaq y S&P 500 de la Bolsa de Nueva York disminuyeron 5.63, 3.88 y 6.24 por ciento respecto a 2017 respectivamente. El Dow Jones registró su peor diciembre desde 1931. El Índice de Precios y Cotizaciones de la Bolsa Mexicana de Valores retrocedió 15.63 por ciento, su mayor descenso anual desde la crisis financiera de 2008. Las tensiones comerciales entre las hegemonías económicas mundiales con medidas arancelarias, el proceso de negociación del

acuerdo comercial trilateral (T-MEC) entre México, Estados Unidos y Canadá, las elecciones presidenciales en México, el anuncio de la cancelación del aeropuerto en Texcoco, las preocupaciones en los mercados financieros por la implementación de las políticas de la nueva administración, la posible cancelación de comisiones en el sistema financiero, la caída del 20 por ciento anual en los precios del petróleo, todos estos elementos, entre otros, condujeron a episodios de volatilidad en los mercados.

En nuestra Unión de Crédito activamos los mecanismos de protección, endurecimos nuestras políticas de autorización de créditos, pero a la vez procuramos acelerar el ritmo de colocación para contrarrestar el efecto del entorno. No obstante, durante el año recibimos un fuerte número de prepagos de nuestros socios acreditados, y para lograr un contrapeso de dicho fenómeno, adquirimos en el balance un paquete de cartera de arrendamiento puro de la más alta calidad en el mercado que atendemos, logrando así mantener un crecimiento del 2.5 por ciento en el saldo de la cartera crediticia total. La calidad de nuestro portafolio es sana, el índice de morosidad promedió en el año un 1.7 por ciento, después

de quebrantos efectuados en el año por 1.3 por ciento de la cartera, indicador que compara favorablemente con nuestros pares en el sector, y es adecuado a los promedios de la industria bancaria en México.

Arrancamos un año con elevada liquidez en virtud de la emisión de certificados bursátiles que logramos colocar en la recta final del año previo, cuyo objetivo primordial fue crecer la cartera crediticia, pero ante el entorno descrito no fue posible incrementarla al ritmo deseado, por lo que tras obtener dichos recursos del mercado bursátil, nos ocupamos de modificar la mezcla los pasivos, sustituyendo financiamientos bancarios, ocupamos así la elevada liquidez con que arrancamos el año con el objetivo no solo de diversificarnos, si no mitigar los costos de nuestro fondeo ante un escenario de alza de tasas, circunstancia que logramos con efectividad al mejorar nuestro costo promedio ponderado de fondeo al haber logrado reducir el mismo en 110 puntos base.

Los niveles de solvencia de la sociedad se mantienen fuertes, lo que es un estandarte en nuestra gestión y en la administración integral de riesgos, el promedio del año fue de 17.2 por ciento en el Índice de Capitalización, indicador que se



correlaciona con los niveles de apalancamiento de la sociedad, mismo que mantuvimos también en niveles sanos, por de bajo de 6 veces.

Nuestras estrategias ejecutadas durante el complicado entorno que se nos presentó en el 2018 fueron exitosas: protegimos nuestro capital y preservamos nuestra solvencia, mantuvimos estable nuestras fuentes de fondeo, mantuvimos sano el portafolio crediticio, diversificamos nuestros riesgos y logramos un crecimiento de nuestro margen de intermediación tras haber disminuido el monto total de activos a la vez de crecer relativamente la cartera crediticia total, lo que nos permitió un mejor balance entre el tamaño de la cartera y los pasivos que la fondean. Nuestras calificaciones de riesgo crediticio nos respaldan, pues no solamente las mantuvimos si no que las mejoramos durante el año.

Nuestra fuerza en el mercado de intermediarios financieros no bancarios regulados está presente, somos una entidad con responsabilidad social y tenemos el mandato de nuestro Consejo de Administración de preservar la solvencia y estabilidad de la sociedad, creamos valor con operaciones administradas en un entorno seguro en medio de un adecuado gobierno, riesgo y cumplimiento.

Agradezco al H. Consejo de Administración por la confianza depositada en el equipo administrativo que me honro en dirigir, gracias a los comités de trabajo por su empeño y dedicación para que el alcance de los objetivos estratégicos sea

una realidad, y mi más profundo reconocimiento a la gestión del equipo directivo, técnico y administrativo que me acompaña en esta importante responsabilidad. Gracias infinitas a Dios por su presencia en la vida de nuestra Unión.

Mantendremos firmes nuestros valores en todo lo que hacemos, hemos entrado a una era de transformación digital con un uso intensivo de tecnología, plataformas que utilizaremos para continuar multiplicando los activos que generan valor a nuestros accionistas, el ciclo que comienza en este 2019 conlleva grandes desafíos que habremos de atender con las mejores estrategias, lo haremos con entrega, esmero y profesionalismo, contamos con un equipo calificado y con experiencia en nuestra industria, tenemos la convicción de que sabremos convertir los retos en oportunidades y continuaremos fortaleciéndonos, vamos por más, vamos por un “2x3” que busca duplicar nuestros activos en 3 años.

ATENTAMENTE,

**C.P. y MAF Luis Morales Robles**

Director General

# Información Financiera



Grupo Unicco



# Datos Financieros

UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA  
PÚBLICA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIA

UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA PÚBLICA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIA

DATOS FINANCIEROS | Al 31 de diciembre de 2017 y 2018 | Miles de pesos

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	2017	2018
<b>ACTIVO</b>		
Disponibilidades	\$ 162,176	\$ 258,420
Inversiones en valores	1,371,094	489,112
Cartera total de crédito	3,024,644	2,834,758
Cartera de arrendamiento	1,094,167	1,043,429
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(59,428)	(39,658)
Inmuebles	25,412	42,136
Mobiliario y equipo (neto)	20,709	19,022
Obras en construcción (2017) / Terminadas (2018)	84,906	52,788 *
Otros activos	197,506	233,480
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 5,921,186</b>	<b>\$ 4,923,487</b>

\*Monto total de obras terminadas

<b>PASIVO</b>		
Préstamos de socios	\$ 2,801,379	\$ 2,464,753
Préstamos bancarios	1,450,294	1,028,769
Préstamos de la banca de desarrollo	405,821	272,369
Préstamos bursátiles	401,090	292,793
Otros pasivos	118,662	108,792
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$ 5,177,246</b>	<b>\$ 4,167,476</b>

<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
Capital social	\$ 515,449	\$ 537,569
Primas, reservas y utilidades acumuladas	228,491	218,442
<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$ 743,940</b>	<b>\$ 756,011</b>

<b>ESTADOS DE RESULTADOS</b>		
Ingresos por intereses (neto)	\$ 56,942	\$ 51,990
Ingresos por arrendamientos (neto)	116,251	115,761
Ingresos por venta de acciones (neto)	39,965	54,162
Otros ingresos (neto)	59,989	41,723
Creación de reservas	(37,041)	(47,975)
Comisiones (neto)	10,204	(5,361)
Margen financiero ajustado por reservas	246,310	210,300
Gastos totales	(187,902)	(199,996)
Utilidad de operación	58,408	10,304
Impuestos	(8,143)	15,207
Participación en subsidiarias	o	1,351
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>\$ 50,265</b>	<b>\$ 26,862</b>

# Información Financiera







# Datos Financieros

UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA  
PÚBLICA, S.A. DE C.V.

UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA PÚBLICA, S.A. DE C.V.

DATOS FINANCIEROS | Al 31 de diciembre de 2017 y 2018 | Miles de pesos

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

### ACTIVO

	2017	2018
Disponibilidades	\$ 158,492	\$ 256,688
Inversiones en valores	1,371,094	489,112
Cartera total de crédito	2,947,247	2,854,626
Cartera de arrendamiento	351,201	521,142
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(44,128)	(28,143)
Depósito por compra de derechos de cobro	108,000	0
Mobiliario y equipo (neto)	15,266	14,566
Otros activos	149,994	142,130
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 5,057,166</b>	<b>\$ 4,250,121</b>

### PASIVO

Préstamos de socios	\$ 2,892,929	\$ 2,508,110
Préstamos bancarios	628,299	450,764
Préstamos de la banca de desarrollo	405,821	272,369
Préstamos bursátiles	401,090	282,793
Otros pasivos	72,088	67,008
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$ 4,400,227</b>	<b>\$ 3,591,044</b>

### CAPITAL CONTABLE

Capital social	\$ 551,459	\$ 574,567
Primas, reservas y utilidades acumuladas	105,480	84,510
<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$ 656,939</b>	<b>\$ 659,077</b>

## ESTADOS DE RESULTADOS

	2017	2018
Ingresos por intereses (neto)	\$ 110,977	\$ 99,489
Ingresos por arrendamientos (neto)	31,584	50,946
Otros ingresos (neto)	76,743	64,139
Creación de reservas	(22,122)	(38,523)
Comisiones (neto)	18,094	4,876
Margen financiero ajustado por reservas	215,276	180,927
Gastos totales	(162,691)	(174,262)
Utilidad de operación	52,585	6,665
Impuestos	(9,694)	5,491
Participación en subsidiarias	732	1,700
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>\$ 43,623</b>	<b>\$ 13,856</b>



# Cartera Total

UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA  
PÚBLICA, S.A. DE C.V.



## Cartera Total por Rangos

MILES DE PESOS

RANGOS	ACREDITADOS Y/O ARRENDATARIOS		SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE	
	2017	2018	2017	2018
10,000 en adelante	70	66	\$2,265,890	2,467,687
5,000.1 a 10,000	43	42	364,590	327,579
2,000.1 a 5,000	78	72	347,901	320,548
1,000.1 a 2,000	69	62	150,175	107,759
500.1 a 1,000	96	94	76,457	77,718
150.1 a 500	190	194	71,983	65,413
Menos de 150	89	95	21,452	9,064
<b>TOTAL</b>	<b>635</b>	<b>625</b>	<b>\$ 3,298,448</b>	<b>\$3,375,768</b>

	2017	2018
Cartera Total de Crédito	\$ 2,947,247	\$ 2,854,626
Arrendamientos	351,201	521,142
	<b>\$ 3,298,448</b>	<b>\$3,375,768</b>

2018			
Créditos	Arrendamientos	Acreditados	Arrendatarios
772	1,640	556	69

# Saldos de Cartera Total por Plazo de Financiamiento

INCLUYE ARRENDAMIENTOS

MILES DE PESOS

PLAZO	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE			
	2017	%	2018	%
Hasta un año	\$ 298,747	9	\$ 123,897	4
Más de uno y hasta dos años	318,226	10	444,867	13
Más de dos y hasta tres años	639,931	20	444,492	13
Más de tres años	2,041,544	61	2,362,513	70
TOTAL	\$ 3,298,448	100	\$ 3,375,768	100

EL PLAZO PROMEDIO DE ORIGINACIÓN ES DE

EL PLAZO PROMEDIO DE ORIGINACIÓN ES DE  
**46 MESES**

VS. 2017:  
43 MESES

# Saldos de Cartera Total por Plazo Remanente de Vencimiento

INCLUYE ARRENDAMIENTOS

MILES DE PESOS

PLAZO	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE			
	2017	%	2018	%
Hasta un año	\$ 1,098,249	33	\$ 1,054,649	31
Más de uno y hasta dos años	514,708	16	401,527	12
Más de dos y hasta tres años	350,495	11	970,908	29
Más de tres años	1,334,996	40	948,683	28
TOTAL	\$ 3,298,448	100	\$ 3,375,768	100

PROMEDIO PONDERADO DEL PLAZO REMANENTE DE VENCIMIENTO

EL PROMEDIO PONDERADO DEL PLAZO REMANENTE DE VENCIMIENTO ES DE  
**31 MESES**

VS. 2017:  
30 MESES

# Cartera Total por Ramo de Actividad Económica



**63%**  
SERVICIOS  
2,126,734



**28%**  
INDUSTRIA  
945,215



**9%**  
COMERCIO  
303,819

**Total \$3,375,768**  
(INCLUYE ARRENDAMIENTOS)

## Del ramo de servicios



**38%**  
Contables



**32%**  
Financieros



**11%**  
Otros



**10%**  
Administrativos



**9%**  
Inmobiliarios





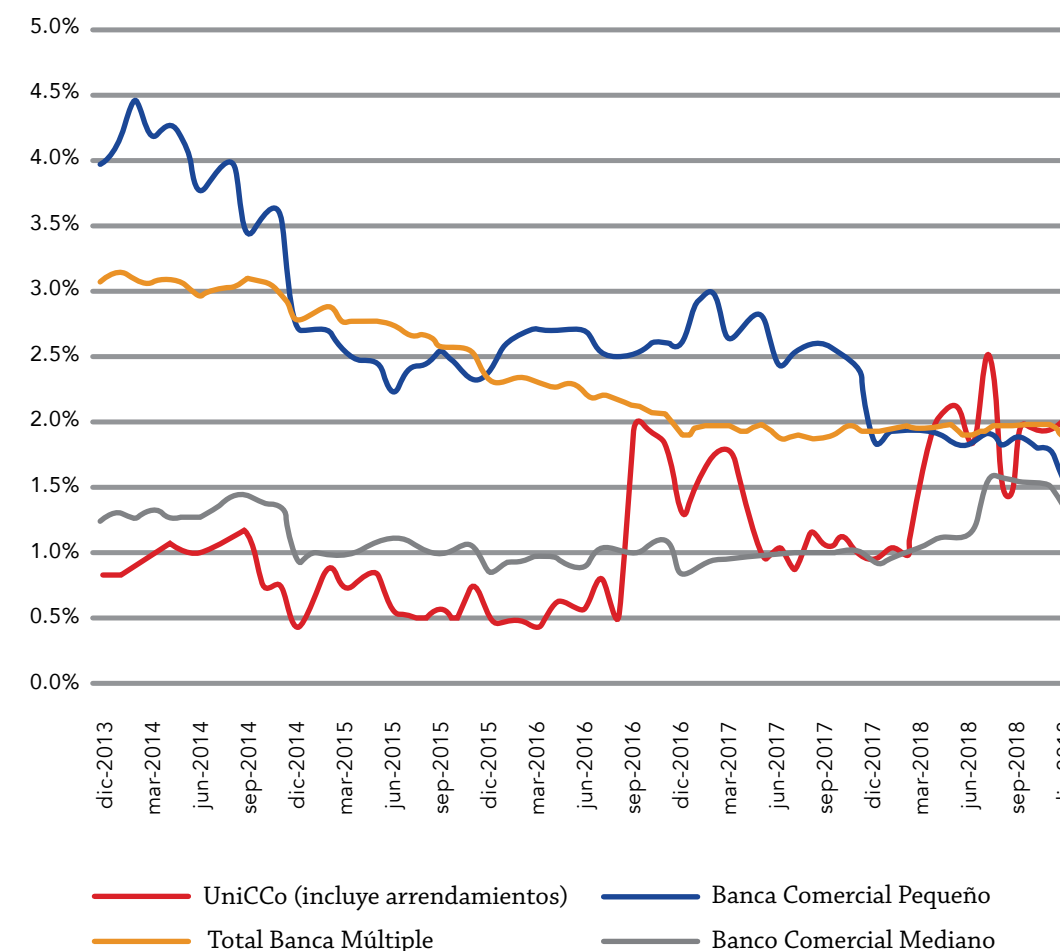
# Principales indicadores

UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA  
PÚBLICA, S.A. DE C.V.

## IMOR\* Comparativo

PORCENTAJE: CARTERA VENCIDA / CARTERA TOTAL

UniCCo Promedio 2013-2018: 1.1%



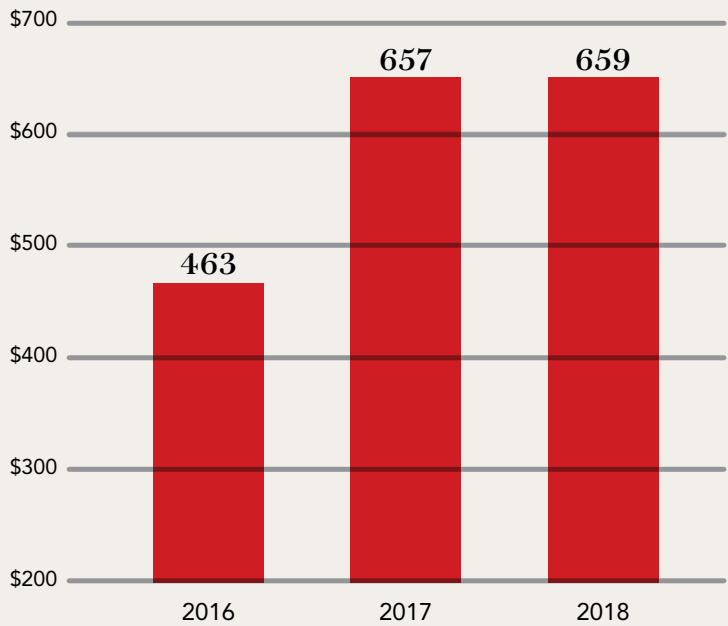
\*IMOR: Índice de Morosidad

Al cierre del 2018 el IMOR de UniCCo **se ubicó en 2.02%**, que compara en línea con el promedio de la Banca Múltiple (2.11%)

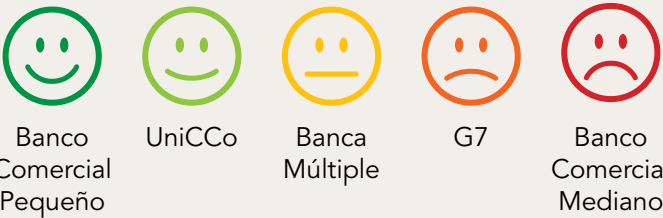


# Capital Contable UniCCo

MILLONES DE PESOS



TACC Banco Comercial Pequeño	31%
<b>TACC UniCCo</b>	<b>12%</b>
TACC Total Banca Múltiple	6%
TACC G7	5%
TACC Banco Comercial Mediano	4%

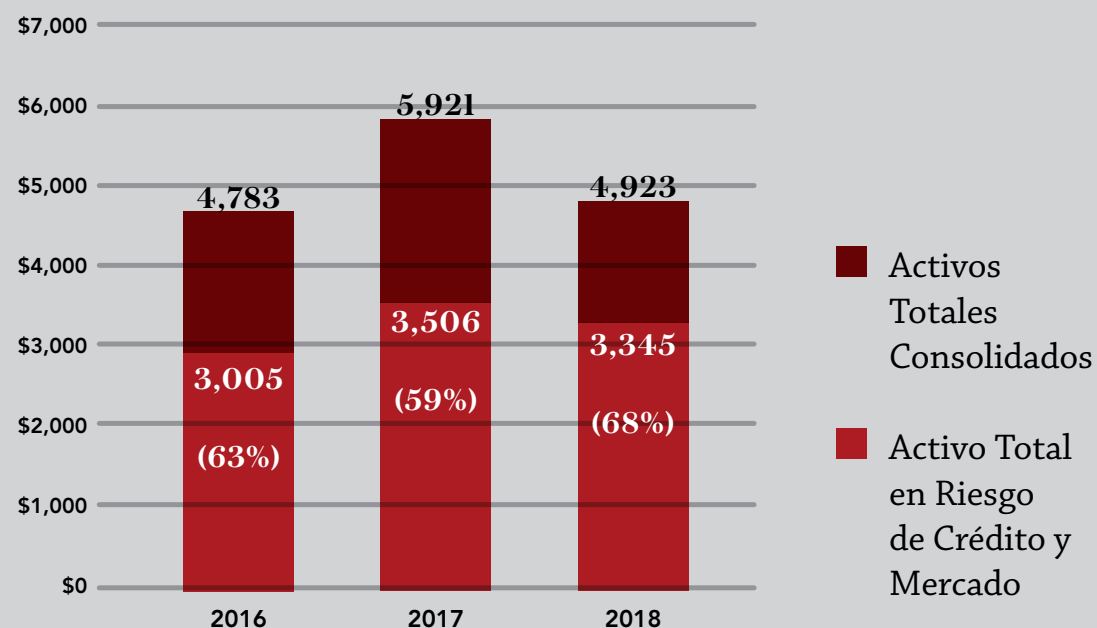


TACC: Tasa Anual de Crecimiento Compuesto (2016–2018)



# Activos Totales Consolidado

MILLONES DE PESOS



TACC Banco Comercial Pequeño	19%
TACC Total Banca Múltiple	3%
TACC G7	3%
<b>TACC Grupo Unicco</b>	<b>1%</b>
TACC Banco Comercial Mediano	-4%

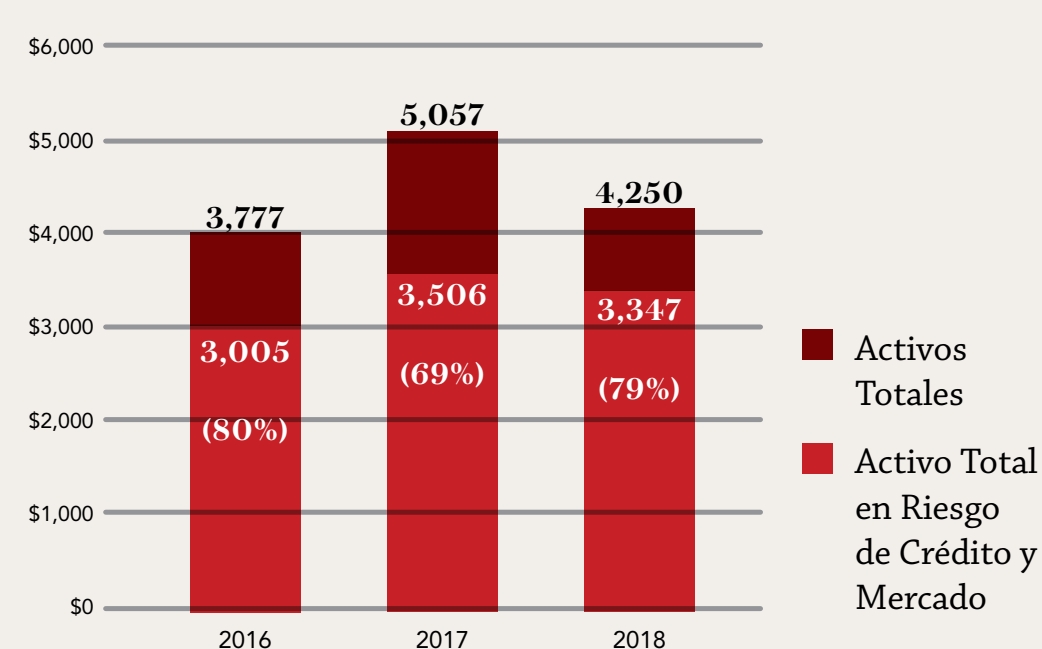


TACC: Tasa Anual de Crecimiento Compuesto (2016–2018)



# Activos Totales UniCCo

MILLONES DE PESOS



TACC Banco Comercial Pequeño	19%
<b>TACC UniCCo</b>	<b>4%</b>
TACC Total Banca Múltiple	3%
TACC G7	3%
TACC Banco Comercial Mediano	-4%



TACC: Tasa Anual de Crecimiento Compuesto (2016–2018)





## Saldo de fondeo total socios, bancos y otras fuentes

### PRÉSTAMOS DE SOCIOS

	2016	%	2017	%	2018	%
Corto Plazo	2,018,494	84	2,579,124	89	2,081,626	83
Largo Plazo	379,850	16	313,805	11	426,484	7
Total	2,398,344	100	\$2,892,929	100	\$2,508,110	100

### PRÉSTAMOS DE BANCA COMERCIAL Y DESARROLLO

	2016	%	2017	%	2018	%
Corto Plazo	451,093	53	697,895	67	662,827	92
Largo Plazo	394,842	47	336,225	33	60,306	8
Total	\$845,935	100	\$1,034,120	100	\$723,133	100

### EMISIÓN BURSÁTIL\*

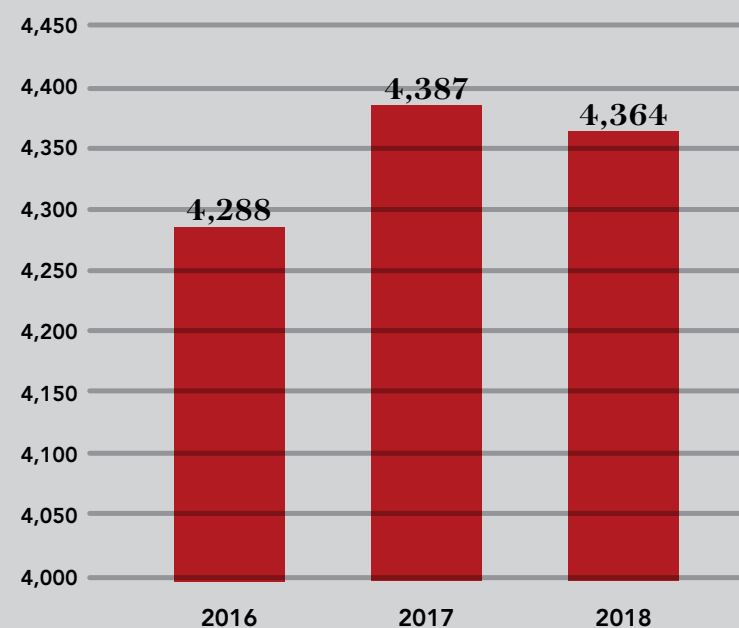
	2017	%	2018	%
Corto Plazo	-	-	-	-
Largo Plazo	401,090	100	292,793	100
Total	\$401,090	100	\$292,793	100



\*Emisión realizada el 21 de diciembre de 2017



## Número de socios

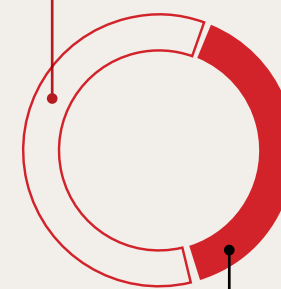


Al cierre del 2018 el número de socios de UniCCo **se mantuvo relativamente estable** respecto al año anterior

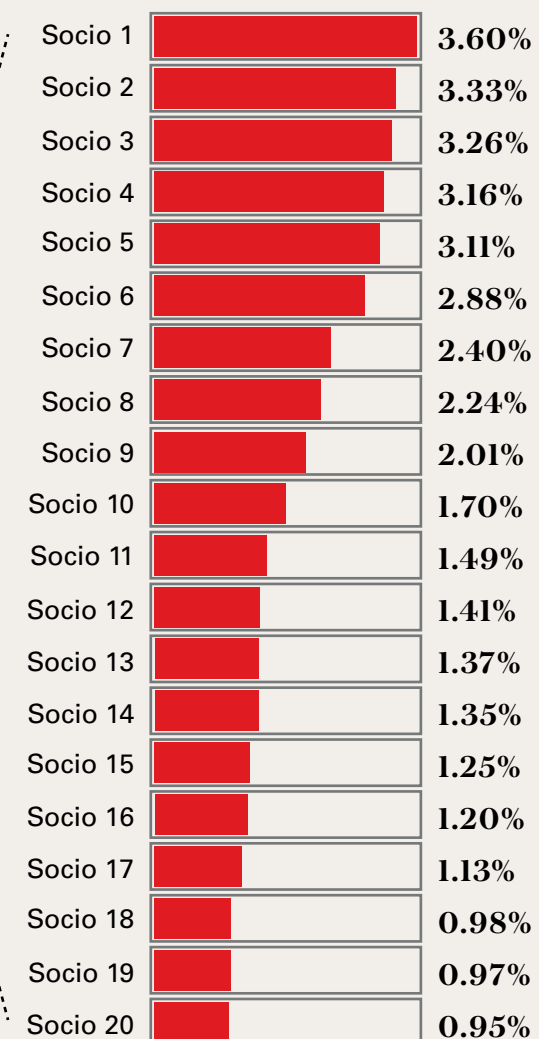


## Distribución Tenencia Accionaria

Otros  
(4,344 Socios)  
**60.23%**



Top 20  
accionistas  
**39.77%**

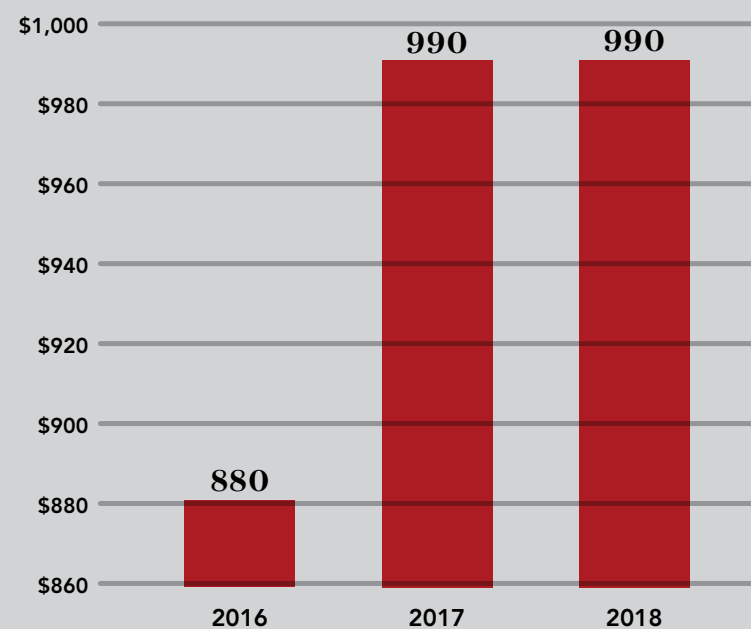


La estructura accionaria de UniCCo **se mantiene pulverizada**



## Precio de la Acción

VIGENTE AL CIERRE DEL EJERCICIO QUE SE INDICA  
CIFRAS EN PESOS

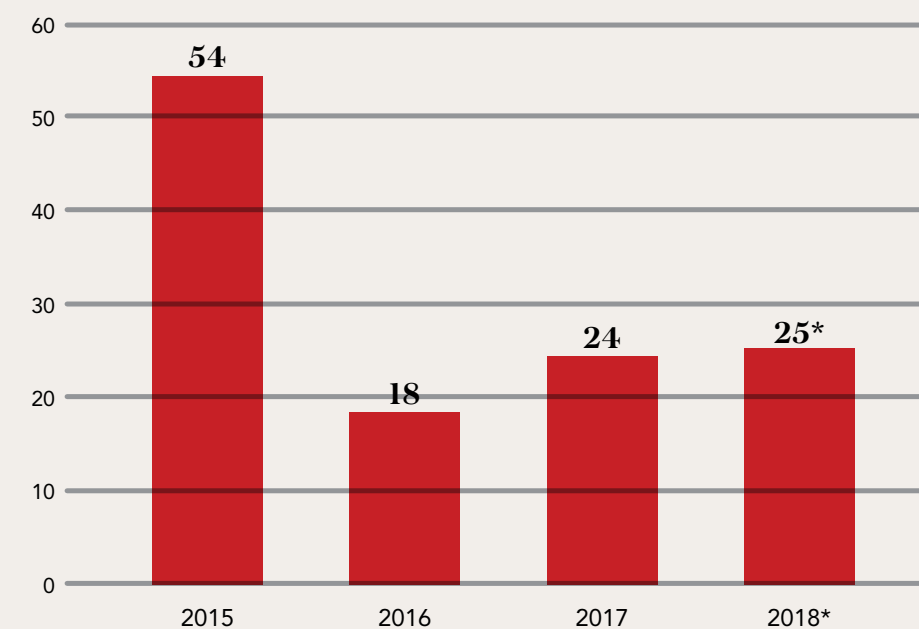


A pesar de los retos enfrentados durante 2018, **el Precio de la Acción de UniCCo se mantuvo sin cambios**



## Dividendo por acción

CIFRAS EN PESOS



\*Dato previo a la celebración de la Asamblea de Accionistas.

## Acciones en circulación

2016	2017	2018
1,060,628	1,342,590	1,368,016

La Tasa Anual de Crecimiento  
Compuesto (TACC) de Acciones en Circulación  
**del 2016 al 2018 fue del 9%**





El Rendimiento Anual Promedio  
en términos nominales de 2018 fue  
**del 3.3% que compara favorablemente**  
con la caída registrada en el índice de la  
Bolsa Mexicana de Valores (IPC) cercano al 17%

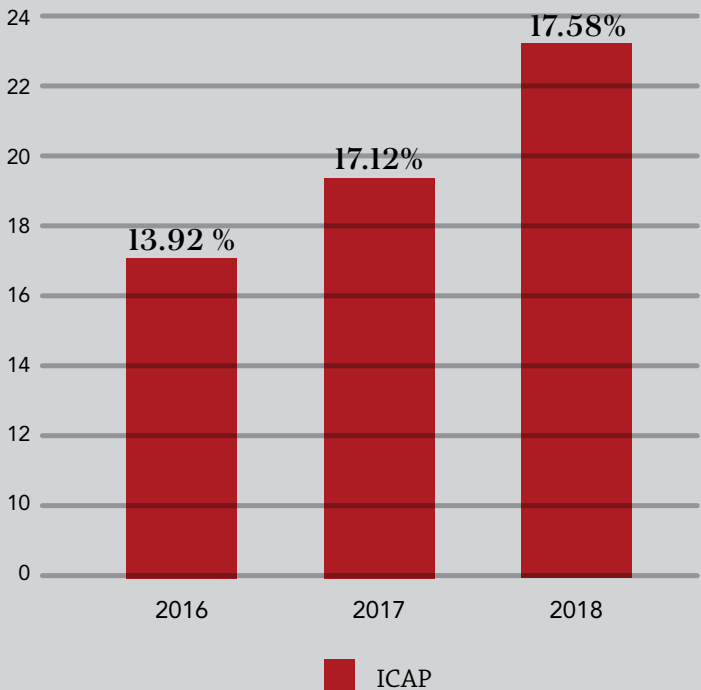
La Utilidad por Acción  
(UPA) en los últimos  
dos años fue de:

2016	2017	2018
\$32.33	\$32.49	\$10.13



# Índice de Capitalización (ICAP)

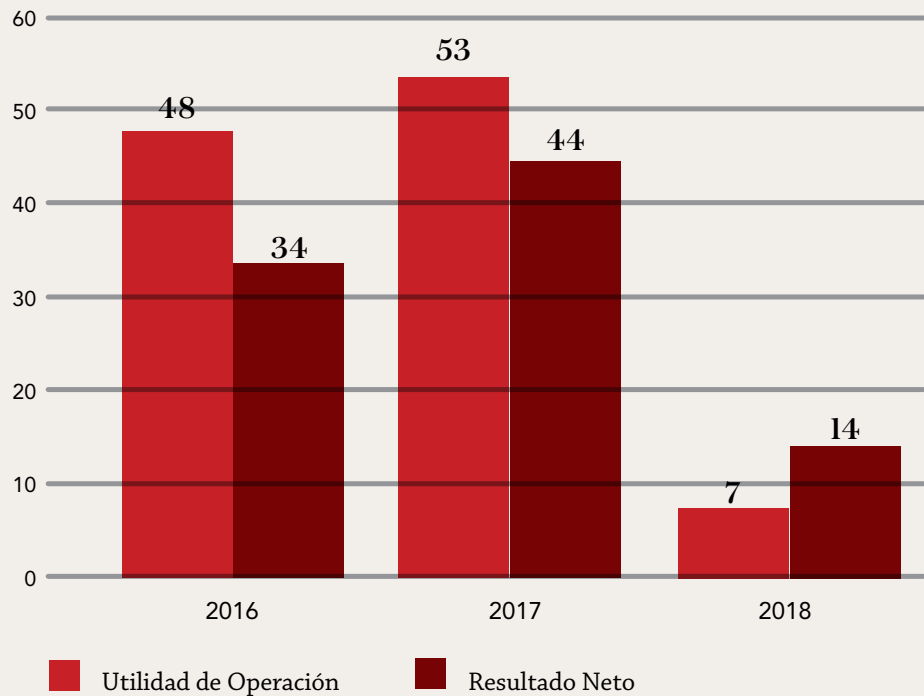
Gráfica —histórico 3 años—



	2016	2017	2018
ICAP	13.92%	17.12%	17.58%
Activos Totales (MDP)	3,777	5,057	4,250



# Utilidad de Operación y Resultado Neto



HISTÓRICO 3 AÑOS ROA Y ROE				
	ROA*		ROE**	
	Resultado Operativo	Resultado Neto	Resultado Operativo	Resultado Neto
2016	1.95%	1.40%	12.40%	8.92%
2017	1.65%	1.37%	9.45%	7.84%
2018	0.21%	0.37%	1.07%	1.92%

\*ROA calculado con base al promedio anual de activos ponderados por riesgo punta a punta

\*\*ROE calculado con base al promedio del capital contable punta a punta



# Comparativo de Resultado Neto Grupo Unicco vs Muestra de Bancos

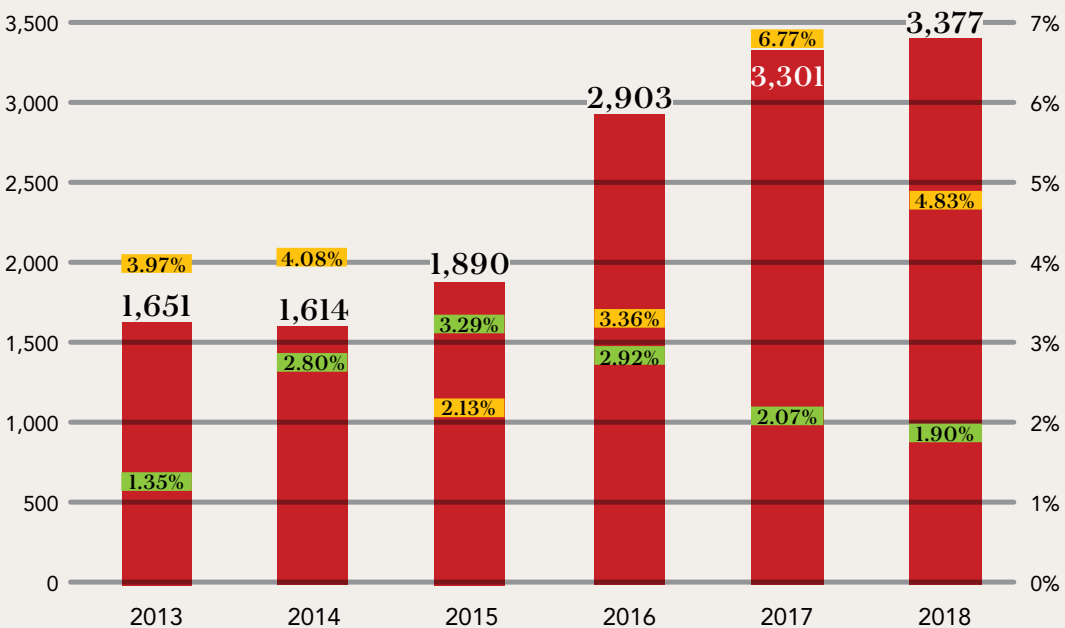
MILLONES DE PESOS

	RESULTADO NETO	
	DIC 2017	DIC 2018
	mdp	mdp
Sabadell	-376	-334
Deutsche Bank	51	-329
Accendo Banco	-201	-275
Bankaool	-376	-161
Bank of China	n.a	-65
Finterra	-99	-57
Forjadores	16	-19
Pagatodo	1	-2
Shinhan	n.a	1
ICBC	-73	1
Dondé Banco	3	9
ABC Capital	7	10
Autofin	-17	17
Inmobiliario Mexicano	18	18
Mizuho Bank	47	24
Grupo Unicco	50	27
Credit Suisse	21	31

En 2018, 15 bancos reportaron un resultado inferior al de Grupo Unicco



# Indicadores del Sexenio (2013-2018)



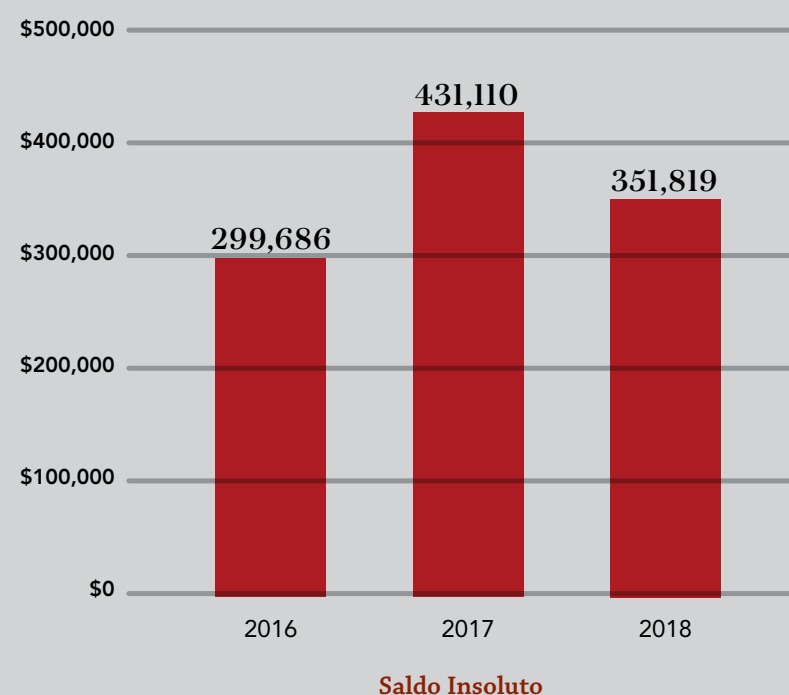
(PIB Promedio: 2.40%; Inflación Promedio: 4.19%; Tipo de Cambio FIX MXP/USD: Min. 11.98; Máx. 21.90; UniCCo TACC: 12.66%)

Cartera Total (eje izq; mdp)      Inflación Anual (eje der; %)      PIB Base 2013 (eje der; %)

Para el periodo 2013-2018, la Tasa Anual de Crecimiento Compuesto (TACC) de la Cartera Total se ubicó en 13%, prácticamente 3 y 5 veces veces por encima de los promedios de inflación y PIB, respectivamente

# Comparativa cierre 2016–2018 Créditos Puente

MILES DE PESOS



Para el periodo 2016-2018, la Tasa Anual de Crecimiento Compuesto (TACC) del saldo de Crédito Puente registró 5%, influenciado por un criterio prudencial dado las condiciones de mercado particularmente durante el último año

# Distribución geográfica Créditos Puente

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

CON PRESENCIA EN 8 ESTADOS





# Estructura de Gobierno Corporativo



\*Presidido por miembro independiente

## Informes de Comités de trabajo



# Informe Anual del Comité de Prácticas Societarias por el año 2018

C.P.C. GUILLERMO PÉREZ DIONISIO

Al Consejo de Administración de la Unión de Crédito para la Contaduría Pública.  
Informe de actividades por el ejercicio fiscal del 2018

El Comité sesionó de forma periódica mensual, en cada caso se formuló la agenda puntual de temas a tratar, y se convocaron a todos los integrantes del Comité, integrado por miembros patrimoniales e independientes, y contamos con una asistencia consistente de todos ellos.

En el desarrollo de nuestro trabajo, observamos las normas internas y externas que le son aplicables a la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, procuramos la adopción de las recomendaciones del Código de Mejores Prácticas Corporativas, nos acogimos al alcance del Manual interno de actuación para el Comité, y de igual manera atendimos el programa anual de temas propios del alcance de este órgano de apoyo a la Administración.

Este comité asistió a las sesiones del Consejo de Administración y Comité Ejecutivo que se llevaron a cabo en el año, donde se informó la situación que guarda el Control Interno con base a:

**1 Conocimos y recomendamos la estructura organizacional** que consideramos necesaria y suficiente para el adecuado desempeño de las operaciones de la Unión de Crédito.

**2 Tomamos nota de las políticas de retribución** tanto del Director General, como de los otros directivos relevantes. Autorizamos, en su caso, la retribución variable del Director General, de conformidad a las políticas de evaluación respectivas.



**3 Conocimos sobre los mecanismos de medición de desempeño**, la existencia de una encuesta de mercado que nos asegura equidad en las retribuciones de nuestro personal acorde al nivel de responsabilidades, y tomamos nota de los mecanismos que utilizó la organización para evaluar y revelar las observaciones al desempeño de las personas durante el año, por su parte conocimos que el desempeño de los directivos relevantes fue adecuado y se les evaluó con base en las políticas aprobadas.

**4 Durante las juntas del comité**, incluimos 2 sesiones durante el año, relativas al monitoreo y seguimiento al Plan Privado de Pensiones que se implementó por primera vez en el 2018

para el personal con más de un año de antigüedad en UniCCo, mecanismo que entre otros aspectos busca evitar contingencias para la organización en la adecuada generación de reservas para el retiro y antigüedad de los colaboradores en la Unión de Crédito.

**5 No existieron dispensas otorgadas para que un consejero**, directivo relevante o persona con poder de mando dentro de la sociedad aprovecharan oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros que corresponda a la sociedad o a las personas morales que esta controle en las que tenga influencia significativa.



# Informe del Comité de Crédito

C.P. CARLOS HERRERA PRATTS

El Comité de Crédito está conformado por profesionales multidisciplinarios que se caracterizan por su extensa trayectoria en instituciones crediticias.

El Consejo de Administración ha asignado al Comité de Crédito los siguientes Niveles con facultades para la autorización o, en su caso, recomendación de financiamientos para las empresas del Grupo.

NIVEL 1	Hasta el equivalente a 131,000 UDI's (Unidades de Inversión), facultad delegada al Director de Crédito de manera conjunta con el Gerente de Crédito.
NIVEL 2	Hasta el equivalente a 1,500,000 UDI's, facultad delegada al Director General conjuntamente con el Director de Crédito.
NIVEL 3	Hasta el equivalente a 5,000,000 UDI's, facultad delegada al Comité de Crédito, integrado por cinco miembros.
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN O COMITÉ EJECUTIVO	Todos los créditos mayores a 5,000,000 de UDI's o aquellos que se otorguen a algún miembro del Consejo de Administración, a colaboradores de los primeros dos niveles directivos de la Unión, así como personas físicas o morales vinculadas con cualquiera de ellos, sin importar su monto.

Durante el año, el Comité Nivel 3 sesionó en 28 ocasiones y los comités 1 y 2 una vez por semana; los casos analizados se distribuyeron en los diferentes niveles de la siguiente manera:

	APROBADOS		RECHAZADOS		PRESENTADOS	
Nivel 1	119	2%	17	4%	135	2%
Nivel 2	449	8%	126	28%	575	10%
Nivel 3	4,730	89%	303	68%	5,033	88%
TOTAL	5,298	100%	446	100%	5,744	100%

Cifras expresadas en millones de pesos (mdp).



## La cartera total del Grupo se incrementó en \$289 mdp

En 2018 se presentaron a los órganos facultados, dos mil ciento ochenta y nueve casos por un monto de \$5,744 mdp, lo que representa un incremento respecto al monto de casos sancionados en 2018 que fue de dos mil cuarenta y nueve. El 43% de este importe corresponde a operaciones de crédito o arrendamiento nuevos y el restante 57% a renovación de líneas anteriormente otorgadas.

	UniCCo		Arrenda Unicco y Crédito Único		TOTAL	
	No.	Monto	No.	Monto	No.	Monto
2018	63	\$3,582	41	\$1,085	104	\$4,668
2017	69	\$3,343	26	\$699	95	\$4,042
2016	55	\$2,544	41	\$1,644	96	\$4,188

Así, la cartera total del Grupo se incrementó en \$289 mdp. De ese monto, el 73% corresponde a operaciones ligadas a diversas modalidades de crédito y el 27% a arrendamientos de activos.

En cuanto al monto autorizado a créditos relacionados a Consejeros y Funcionarios de alto nivel, de acuerdo a los criterios que marca la Ley de Uniones de Crédito, al 31 de diciembre de 2018 ascienden a \$248 mdp, con un saldo dispuesto de \$65 mdp, respecto a un Capital Contable del trimestre inmediato anterior de \$651 mdp., es decir, el límite está utilizado al 10%.

Desde 2014 se inició la promoción y operación del Crédito Puente para Desarrolladores Inmobiliarios. Durante 2018 se autorizaron 9 proyectos inmobiliarios por un monto de \$366.2

En función del monto o naturaleza de los créditos analizados, el Comité Nivel 3 propuso al Consejo de Administración o al Comité Ejecutivo para su autorización, operaciones por \$4,668 mdp, correspondientes a cada una de las empresas del Grupo, 15% más que el año previo, como se muestra a continuación:

mdp, de los cuales se instrumentaron 8 proyectos por un monto total de \$274.1 mdp, habiendo asociado a 7 de ellos con la Sociedad Hipotecaria Federal por un monto de \$267.3.6 mdp. Con ello, la cartera acumula 23 proyectos, de los cuales 22 están fondeados por dicha Institución, por un monto total de \$418.7 mdp, más \$6.8 mdp de un proyecto fondeado con recursos propios, dando un global de cartera de \$425 mdp al cierre de 2018. De este monto, al cierre de 2018, se ejercieron \$525.4 mdp de acuerdo al avance reportado en cada caso. Los proyectos contratados se encuentran distribuidos en 13 estados de la República Mexicana, mientras que durante 2017 se atendieron 11 estados. Su asignación fue como sigue: Puebla 20%, Querétaro 13.3%, CDMX



12.7%, Morelos 12.3%, Guanajuato 9.7%, Estado de México 9%, Chiapas 5.9%, Hidalgo 5.7%, Quintana Roo 4.8%, Zacatecas 2.7%, Aguascalientes 1.6%, Oaxaca 1.5% y Veracruz 0.8%.

En coordinación con el Comité de Riesgos se establecieron las estrategias para la colocación de crédito de mejor calidad, lo que ha permitido que la Unión y el Grupo, registren bajos índices de morosidad y mejorar la calificación de la cartera crediticia. Esta sinergia ha permitido que los esfuerzos se encaminen al logro de los objetivos de rentabilidad comercial del segmento de negocio y los estratégicos de la institución.

Continuaremos atendiendo el mandato del Consejo de Administración para atender solicitudes en todas las regiones donde UniCCo está ga-

nando presencia, llegando a representar al cierre de 2018 el 8% de la cartera total, en línea con el objetivo estratégico de que las oficinas regionales alcancen cuando menos el 15% de la cartera total al cierre de 2019.

Somos partícipes de la diversificación de riesgos al procurar una desconcentración, tanto por monto como por industria. Así, actualmente el sector de servicios contables representa el 34% de la cartera total; aunque sigue siendo la motivación del Grupo, otros sectores han contribuido a la diversificación de la cartera.

**C.P. CARLOS HERRERA PRATTS**  
**PRESIDENTE DEL COMITÉ DE CRÉDITO**



# Informe del Comité de Auditoría 2018

C.P.C. JOSÉ BESIL BARDAWIL

Al Consejo de Accionistas de la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.

Conforme a lo previsto en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Uniones de Crédito en materia de Control Interno, al Manual de Funcionamiento del Comité de Auditoría y a las Disposiciones de Carácter General Aplicables

a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos. Informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

## I. GOBIERNO CORPORATIVO

Este comité asistió a las sesiones del Consejo de Administración y Comité Ejecutivo que se llevaron a cabo en el año, donde se informó la situación que guarda el Control Interno con base a:

**1** Los informes sobre el control interno realizado por auditoría interna, contraloría y auditoría externa, así como el seguimiento a las acciones correctivas tomadas por la Administración para la atención de las áreas de oportunidad identificadas.

**2** Los reportes de gestión de Auditoría Interna sobre el cumplimiento de su programa

de trabajo y el seguimiento a las observaciones y hallazgos detectados por entidades externas.

**3** El informe del contralor sobre las visitas de inspección de las autoridades competentes, oficios recibidos de las autoridades supervisoras competentes, y el seguimiento a la implementación de las medidas correctivas pertinentes, y

**4** Los resultados de la revisión del dictamen, informes, opiniones y comunicados del Auditor Externo, conforme a la nueva regulación que entró en vigor en agosto del 2018.



Durante el año de gestión el Comité propuso para aprobación del Consejo los siguientes documentos:

- Las modificaciones a los Manuales de Operación de la Unión de Crédito
- Las modificaciones al Manual de Operación Para la Atención y Prevención de Operaciones con Recursos de Probable Procedencia Ilícita y Financiamiento al Terrorismo el cual incluye la Metodología con el Enfoque Basada en Riesgos y sus procedimientos,

- Manual de Políticas y Procedimientos de Seguridad de la Información.
- El programa anual de trabajo de Auditoría Interna, y
- La contratación del Auditor Externo Independiente y su programa de trabajo.

Así mismo valoré el desempeño de las funciones de: Contraloría, Auditoría Interna, y la evaluación del desempeño del Auditor Externo Independiente.

## II. SESIONES DEL COMITÉ DE AUDITORÍA III

Con base a un calendario y programa de trabajo nos reunimos bimestralmente siendo en el año seis reuniones ordinarias, y una extraordinaria, quedando documentadas en actas revisadas y aprobadas por los integrantes del Comité, de las cuales se realizaron las siguientes actividades:

### INFORMACIÓN FINANCIERA Y CONTABLE

El Comité en apoyo al Consejo de Administración, revisa los estados financieros mensuales, así como el dictamen del Auditor Externo, corroborando que fueron preparados en todos los aspectos materiales de conformidad con los criterios contables aplicables.

### AUDITORÍA INTERNA

Para mantener la independencia del Auditor interno, éste reporta al Comité de Auditoría, revisamos y aprobamos su plan anual de trabajo basado en riesgos, informándonos de los avances al plan de trabajo, los aspectos significativos del Control Interno que pudieran afectar el desempeño de las actividades, y el seguimiento a las

observaciones internas y externas, así como la implementación de las medidas correctivas pertinentes. Asegurándonos que tuviera un plan de capacitación, logrando la certificación en materia de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo.

### AUDITORÍA EXTERNA

Como consecuencia de las funciones de la regulación que entró en vigor el 1ero. de agosto del 2018, donde atribuye a cargo de este comité en robustecer y documentar las funciones relacionadas con Auditoría Externa e información significativa en la que se desarrolla la auditoría. Nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la regulación. Analizamos con ellos, su enfoque y programa de trabajo, mantuvimos una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, las observaciones y comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales. Conocimos oportunamente su informe preliminar, sus ajustes, reclasificaciones, observaciones y conclusiones.

## El Comité en apoyo al Consejo de Administración, revisa los estados financieros mensuales, así como el dictamen del Auditor Externo

### CONTRALORÍA

Desempeña de manera permanente las actividades relacionadas con el diseño, establecimiento y actualización de medidas y controles, su función está conforme a los lineamientos establecidos en su manual y en apego a las disposiciones de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Uniones de Crédito, así mismo nos informó de los oficios recibidos de las autoridades supervisoras competentes y del monitoreo que realiza para su cumplimiento en tiempo y forma.

### SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN

Derivado de los cambios a la regulación, se vino a sumar una función que es independiente, creando valor en el control de la seguridad de la información protegiendo la confidencialidad y garantizando la integridad de los sistemas y de la información generada, almacenada y transmitida, proporcionando un grado de seguridad razonable respecto de las operaciones desarrolladas por la Unión y la confiabilidad de la información financiera que emite.

## III. CONCLUSIÓN

Es importante resaltar que durante 2017 y 2018 hubo cambios en la regulación, robusteciendo el marco normativo sobre controles internos, generando una responsabilidad para este comité y los corresponsables de la vigilancia del Control Interno el Comisario, Auditor Externo, Auditor Interno, Contralor, Seguridad de la Información y la Administración. Por último, este documento es un reflejo general de las labores realizadas por este comité. Asumimos el compromiso para seguir impulsando y fomentando una Unión de Crédito

fuerte, nuestro legado se construye con la labor diaria y es una muestra de cómo respondemos a los cambios, sin embargo, el compromiso debe ser asumido por todos los socios, funcionarios y colaboradores, para trascender y posicionarnos institucionalmente.

**C.P.C. JOSÉ BESIL BARDAWIL**  
**PRESIDENTE DEL COMITÉ**  
**DE AUDITORÍA**



# Informe Anual de la Administración de Riesgos

DR. GERARDO SALAZAR VIESCA

Resumen Ejecutivo de la Gestión de Riesgos, correspondiente al periodo 2018

## RESUMEN DE LA GESTIÓN DE RIESGOS

La Administración Integral de Riesgos desempeñada durante el ejercicio 2018 se hizo en apego a la Declaratoria de Apetito de Riesgo (RAF por si siglas en inglés), misma que ha sido el marco de referencia autorizado por el Consejo de Administración.

El marco de actuación cumplió con los límites de la arquitectura de riesgos retratando una preferencia prudente, previsor y conservadora de nuestro Consejo de Administración, así como el acoplamiento de la gestión y estrategia de negocio con una amplia visión de los riesgos a los que está expuesto el Grupo.

Particularmente, durante 2018 fue importante defender el margen financiero del Grupo, dimensionando la escala, rendimiento y costo de activos y pasivos, así como racionalizando el tamaño de nuestra liquidez, con una marcada preferencia hacia la solvencia y el alcance de objetivos estratégicos de rendimiento ajustado por riesgo.

La micro-gestión de activos valiosos, pero improductivos, ha pasado a ser un factor relevante de nuestra gestión hacia futuro, por lo que durante 2018 el Comité de Riesgos asumió el seguimiento casuístico de casos relevantes y expuestos al riesgo crediticio.

## ACCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS 2019

Con la finalidad de mantener una relación estrecha con las líneas de negocio, la Administración Integral de Riesgos desarrollará las siguientes acciones durante el ejercicio 2019:

- Actualización y recalibración del RAF, acorde a los objetivos 2019 y al escenario económico actual.
- Gestión de la estrategia de riesgos del Grupo.
- Evaluación del desempeño financiero ajustada por riesgo.



# Con respecto a los indicadores de liquidez prudenciales, se mantienen en niveles aceptables de exposición

## RECAPITULACIÓN POR RIESGO 2018

Durante el ejercicio 2018 los niveles autorizados por tipo de riesgo se mantuvieron dentro de los límites aprobados, acorde a lo siguiente:

**a Riesgo de Crédito:** Se registró un incremento de 42 bp en la exposición por riesgo de crédito, medido como pérdida no esperada (PNE), alcanzando 2.68% dic'18 desde 2.26% dic'17. Lo anterior considerando un decrecimiento del 5.5% anual en la Cartera Total Neta, al pasar de \$4,069 mdp a \$3,844 mdp. Por su parte el IMOR al cierre del ejercicio se ubicó en 2.38%, efecto que se explica principalmente por la materialización puntual y casuística de este tipo de riesgo. De manera prudencial, el Comité de Riesgos asumió un constante y estricto análisis de los casos en morosidad y cartera vencida en adición a su tratamiento estadístico y predictivo.

**b Riesgo de Mercado:** La exposición al riesgo derivado del portafolio de inversión presenta una disminución de 21 bp al pasar de 0.38% dic'17 a 0.17% dic'18. Lo anterior se debe principalmente a la disminución del tamaño del portafolio acorde a la amortización de pasivos bancarios que se realizó durante el ejercicio.

**c Concentración:** La concentración de las operaciones activas, medida mediante la estima-

ción del indicador Herfindahl-Hirschman (HHI), presenta un incremento al pasar de 1.15% dic'17 a 1.35% dic'18, es decir, la concentración está centrada en 74 acreditados al cierre del 2018, desde 87 acreditados al cierre del 2017, medida como el inverso de HHI (1/HHI). Lo anterior, generado por la aversión del mercado a tomar créditos nuevos.

**d Liquidez:** El diferencial de las operaciones activas y pasivas, medidas mediante el Gap, presentó un incremento de 0.27 años, pasando de 2.00 años a 2.27 años. Lo anterior acorde al plazo promedio de las operaciones activas (3 años).

Con respecto a los indicadores de liquidez prudenciales, se mantienen en niveles aceptables de exposición, ello acorde al sobrio manejo de la tesorería.

**e Solvencia:** La cobertura de la PNE con base en el capital neto se ubicó en 6.29 veces dic'18 desde 7.37 dic'17, ello principalmente al incremento en la estimación de la PNE. Por otro lado, el efecto observado en el índice de capitalización se mostró favorable pasando de 18.17% dic'17 a 19.60 dic'18.



## INDICADORES DE RIESGOS

A continuación, se presenta un resumen comparativo 2018-2017 de los principales indicadores de riesgo:

INDICADORES GRUPO UNICCO	DIC 17	DIC 18	VARIACIÓN	Límite	Evaluación
PNE (% Cartera)	2.26%	2.68%	0.42%	3.00%	✓
IMOR (% Cartera)	1.06%	2.38%	1.32%	2.00%	✗
VaR	0.38%	0.17%	-0.21%	0.40%	✓
HHI	1.15%	1.35%	0.20%	4.20%	✓
GAP (años)	2.00	2.27	0.27	2.50	✓
LCR	452.14%	98.20%	-353.94%	100.00%	✓
NSFR	78.67%	65.64%	-13.03%	40.00%	✓
ICAP	18.17%	19.60%	1.43%	15.00%	✓
SOLVENCIA PNE (x veces CN)	7.37	6.29	-1.08	3.00	✓

DR. GERARDO SALAZAR VIEZCA  
PRESIDENTE DEL COMITÉ DE RIESGOS



# Informe del Comité de Comunicación y Control

C.P.C. CARLOS GRANADOS MARTÍN DEL CAMPO

## AL CONSEJO DE ACCIONISTAS DE LA UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA PÚBLICA, S.A. DE C.V.

De conformidad a las Disposiciones de Carácter General emitidas por la SHCP a través de la CNBV, el Comité de Comunicación y Control es el órgano colegiado constituido por el Consejo de Administración cuyo objeto es vigilar el cumplimiento de las medidas y procedimientos establecidos en el documento de políticas y procedimientos de la UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA PÚBLICA, S.A. DE C.V., para prevenir, detectar y reportar actos, omisiones u operaciones con recursos de procedencia ilícita y/o financiamiento al terrorismo.

El Comité se encuentra integrado por los titulares de las direcciones de jurídico, análisis de crédito, operaciones, contraloría interna, comercial y tecnologías de la información, de la participación del Director General, de funcionarios que ocupan cargos dentro de las tres jerarquías inmediatas inferiores a la del director general de la Unión, así como del Oficial de Cumplimiento.

El Auditor interno no forma parte del Comité, sin perjuicio de lo cual participa en cada una de las sesiones del Comité con voz, pero sin voto.

El Comité sesionó durante el año con una periodicidad de al menos una vez cada mes, de acuerdo con el calendario de sesiones que el Secretario de dicho Comité propuso al inicio de año; durante el periodo 2018 se celebraron 13 sesiones de Comité.

Para la toma de decisiones, estas fueron en virtud del voto favorable de la mayoría de los miembros presentes; y en caso de empate, el Presidente tuvo el voto de calidad.

De cada sesión se levantó un acta, en la que se asentaron las resoluciones de los acuerdos adoptados en el Comité. Cada una de estas actas fueron firmadas por el Presidente y el Secretario del Comité.



## RESUMEN DE ACTIVIDADES

Durante el ejercicio de 2018 se realizaron las siguientes acciones:

- Se analizaron y dictaminaron todas aquellas operaciones inusuales detectadas de acuerdo con los parámetros establecidos en el sistema automatizado, así como aquellas que se salían del perfil transaccional del Cliente.

En cumplimiento de la normatividad establecida se reportaron ante la CNBV, los casos en los que no se presentó evidencia suficiente que permitiera su descarte.

- Se analizaron y sometieron a la aprobación del Consejo de Administración a través del Comité de Auditoría los siguientes documentos:

- Los cambios y modificaciones al Manual de Operación para la prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo.
- La Metodología elaborada e implementada de un Enfoque Basado en Riesgo, contando a la fecha con la Matriz de Riesgos que exige la normatividad.

Los documentos anteriormente mencionados se remitieron en tiempo y forma a la CNBV.

- Se tuvo conocimiento sobre los resultados obtenidos de la revisión realizada por parte del auditor externo independiente, respecto

de la valoración de la eficacia de las políticas, criterios, medidas y procedimientos de identificación y conocimiento del cliente y usuario, a efecto de adoptar las acciones necesarias tendientes a corregir fallas, deficiencias u omisiones, mismas que se hicieron del conocimiento de la Dirección General.

Las áreas de oportunidad detectadas en el periodo de 2017 por el auditor externo independiente fueron atendidas y subsanadas al 100% al cierre del periodo 2018.

- Se aseguró que los sistemas automatizados tuvieran las listas oficialmente reconocidas que emiten las autoridades mexicanas, organismos internacionales, agrupaciones intergubernamentales o autoridades de otros países, de personas vinculadas con el terrorismo o su financiamiento o con otras actividades ilegales, así como aquellas que involucren países o jurisdicciones que aplican regímenes fiscales preferentes, o no cuenten con medidas para prevenir, detectar y combatir dichas operaciones, así como la listas de personas políticamente expuestas y personas bloqueadas.
- Se aprobaron los programas de capacitación para el personal de la Unión, en materia de prevención, detección y reporte de actos, omisiones u operaciones con recursos de procedencia ilícita y/o financiamiento al terrorismo.



## Se aprobaron los programas de capacitación para el personal de la Unión, en materia de prevención, detección y reporte de actos, omisiones u operaciones con recursos de procedencia ilícita y/o financiamiento al terrorismo

Durante el periodo 2018 se impartió capacitación diferenciada a todos los niveles de la Unión, incluyendo al Consejo de Administración.

- Se participó como instancia competente para el conocimiento de la celebración de contratos, cuyas características pudieran generar un riesgo para la Unión, así como formular las recomendaciones que se llegaron a estimar procedentes.
- Se resolvieron asuntos que se sometieron a consideración del Comité, relacionados con la operación y aplicación de las Disposiciones de Carácter General.

Durante el ejercicio de 2018, el Comité sesionó sin encontrar alguna operación que pudiese presentar un riesgo para la institución, verificó el correcto cumplimiento normativo en la materia y sugirió los controles necesarios para mitigar los riesgos en PLD/FT.

**C.P.C. CARLOS GRANADOS  
MARTÍN DEL CAMPO  
PRESIDENTE DEL COMITÉ  
DE COMUNICACIÓN Y CONTROL**

# Consejo de Administración

POR ORDEN ALFABÉTICO CONFORME A SU APELLIDO  
DESPUÉS DEL PRESIDENTE

**PRESIDENTE**

- C.P.C. Samuel Nanes Venguer (\*) (CE)**  
Empresario y consejero de  
diversas empresas
- Lic. David Alerhand Wilk (^)**  
Consultor financiero independiente y  
consejero de diversas empresas.
- C.P.C. José Besil Bardawil (^) (CE)**  
Socio director de Besil Bardawil,  
Asesores Fiscales, S.C. y Ex Presidente  
del Instituto Mexicano de Contadores  
Públicos, A.C.
- Act. Juan Manuel Correa Etchegaray (\*)**  
Empresario
- C.P.C. Ubaldo Díaz Ibarra**  
Presidente del Colegio de Contadores  
Públicos de México, A.C.

- C.P. Roberto Danel Díaz (^)**  
Socio director de Control de Gestión de  
Negocios, S.C., Consultor Independiente y  
Especialista en Gobierno Corporativo.
- C.P.C. Luis Javier Fernández Barragán (\*)**  
Director Nacional de Operaciones  
del Despacho Galaz, Yamazaki, Ruíz  
Urquiza, S.C.
- C.P. Germán González Bernal (\*)**  
Empresario
- Lic. Felipe Guzmán Núñez (\*)**  
Notario Público No. 48 del D.F., Consejero  
de diversas empresas y Ex-catedrático de  
la Universidad Panamericana.

(\*) Consejero Propietario      (^) Consejero Independiente      (CE) Miembro del Comité Ejecutivo

- C.P. Carlos Herrera Pratts (^) (CE)**  
Asesor Financiero Independiente y  
Consejero de diversas empresas.
- C.P.C. Jorge Resa Monroy (\*)**  
Socio de Resa y Asociados, S.C. y  
Ex-presidente del Instituto Mexicano de  
Contadores Públicos de México.
- C.P.C. José Leopoldo  
Ibarra Posada (\*) (CE)**  
Consultor independiente y especialista  
en materia fiscal.
- C.P. Raúl Robles Segura –  
Comisario (\*) (CE)**  
Consejero de diversas empresas.
- C.P.C. Alfonso Lebrija Guiot (\*)**  
Socio Director del Despacho HLB  
Lebrija, Álvarez y Cía., S.C., Ex-  
presidente del Instituto Mexicano de  
Contadores Públicos.
- Dr. Gerardo Salazar Viezca (\*) (CE)**  
Consejero de diversas empresas.
- C.P.C. Raúl Nicolás Ybarra Ysunza (\*)**  
Socio del Despacho Chávez Ruíz  
Zamarripa y Cía, S.C.
- C.P.C. Guillermo Pérez Dionisio (\*) (CE)**  
Socio Retirado de Prieto Ruíz de  
Velasco y Cía., S.C. y consejero de  
diversas empresas.
- C.P.C. Juan Manuel Puebla Domínguez (\*)**  
Socio Área de Impuestos del Despacho  
Mancera, S.C.

# Integrantes de los Comités

POR ORDEN ALFABÉTICO CONFORME A SU APELLIDO DESPUÉS DEL PRESIDENTE

## Comité de Riesgos

PRESIDENTE CONSEJERO  
Dr. Gerardo Salazar Viezca

Consejero  
Lic. David Alerhand Wilk

Consejero  
Lic. Manuel Sarmiento Serrano

## Comité de Auditoría

PRESIDENTE CONSEJERO  
C.P.C. José Besil Bardawil (^)

C.P. Roberto Danel Díaz (^)  
Consejero

C.P.C. Jorge Resa Monroy  
Consejero

C.P.C. Ricardo A. García Chagoyán  
Socio de Auditoría de Deloitte

C.P. Raúl Robles Segura  
Invitado Permanente  
Comisario

C.P.C. Carlos Granados Martín del Campo  
Invitado permanente  
Socio de De la Paz Costemalle –  
DFK, S.C.

C.P.C. Crisanto Sánchez Gaitán  
Comisario Suplente

## Comité de Crédito

PRESIDENTE CONSEJERO  
C.P.C. Carlos Herrera Pratts

Lic. Manuel Cortés Brizuela  
Consultor Independiente

C.P. Christian Schjetnan Garduño  
Socio Director de Grupo  
Finacorp, S.A. de C.V. y consejero de  
diversas empresas.

Lic. Jaime Larrea Molina  
Director Ejecutivo de  
Citi Private Bank México

Act. Juan Manuel Correa Etchegaray  
Empresario

## Comité de Comunicación y Control

PRESIDENTE  
C.P.C. Carlos Granados Martín Del Campo

Lic. María de la Luz Díaz Requejo  
Oficial de Cumplimiento de UniCCo

Lic. Gerth Angel Maass Villafranca  
Vocal

Lic. María de Lourdes Hernández Coria  
Oficial de Cumplimiento  
de Crédito Unicco

C.P. Eduardo Carlos Romero Solano  
Vocal

Lic. Enrique Vilchis Quintanar  
Secretario

Lic. Maricela Lores Espinosa  
Vocal

C.P. Norma Harumi Shiguematsu Yamasaki  
Vocal

Ing. Raúl Alejandro García Tovar  
Vocal

C.P. Araceli Romero Banda  
Auditor Interno



## Comité de Crédito Puente

### PRESIDENTE CONSEJERO

C.P.C. Carlos Herrera Pratts

Lic. Ignacio Torcida Amero  
Especialista Jurídico

Ing. Alberto Miranda Oliver  
Especialista en Construcción

Lic. Alejandro Pérez González  
Especialista en Mercado Inmobiliario

## Comité de Prácticas Societarias

### PRESIDENTE CONSEJERO

C.P.C. Guillermo Pérez Dionisio

Lic. Elena Beguerisse Rivera Torres  
Directora Corporativa de  
Capital Humano de Kio  
Networks

C.P. Roberto Danel Díaz  
Consejero

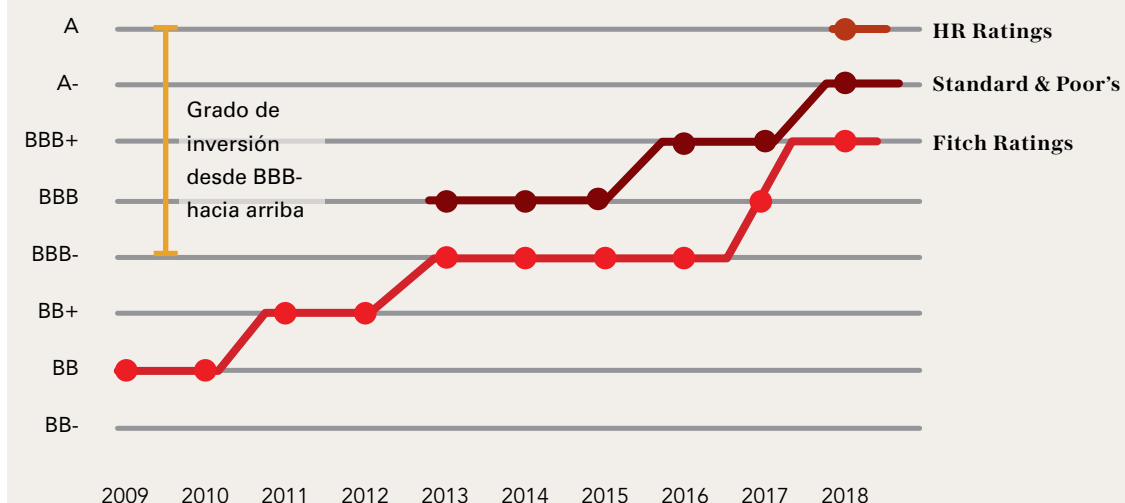
C.P.C. Raúl José Arturo  
Perez Ríos Aguilar  
Socio Decano del Despacho  
PwC México





# Calificaciones

## Evolución de Calificaciones



**Fitch Ratings** (Grado de inversión desde 2013; actualmente 2 niveles por encima de grado de inversión)

**Standard & Poors** (Calificación inicial desde 2013, obteniendo un nivel por encima de grado de inversión)

**HR Ratings** (Calificación inicial desde 2018, obteniendo cuatro niveles por encima de grado de inversión)

En los últimos **10 años**, la calificación corporativa en escala nacional de UniCCo se ha incrementado en **6 niveles**, lo que se traduce en una reducción recurrente de riesgo **a través de nuestra fortaleza financiera**



## Calificaciones Corporativas Vigentes al cierre de 2018



### S&P Global

15 DE MARZO DE 2018

S&P Global Ratings **incrementó calificación de largo plazo a 'mxA-' con Perspectiva Estable y confirmó 'mxA-2' de corto plazo** para la Unión de Crédito para la Contaduría Pública.



30 DE ABRIL DE 2018

HR Ratings asignó la calificación de largo plazo de **HR A con Perspectiva Estable y HR2 de corto plazo.**

### FitchRatings

27 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Fitch ratificó Calificaciones de UniCCo **'BBB+(mex)' y 'F2(mex)' de largo y corto plazo, respectivamente. La Perspectiva se mantiene Estable.**

## Calificación como Administrador Primario de Activos Financieros al cierre de 2018



**22 DE NOVIEMBRE DE 2018**

HR Ratings ratificó la calificación de **HR AP2-  
con Perspectiva Estable para UniCCo**

## Calificación Vigente de la Emisión



Al cierre de 2018, ambas Agencias Calificadoras mantenían la calificación de la Emisión con clave de pizarra **UNICOCB17** en **AAA en escala nacional con Perspectiva Estable.**





## ÍNDICE

72	Informe del Comisario
76	Informes de los Auditores Independientes
80	Estados Financieros Dictaminados



## Informe del Comisario

**C.P.C. Raúl Robles S.**

**A la Asamblea General de Accionistas**

Unión de Crédito para la Contaduría  
Pública, S.A. de C.V.

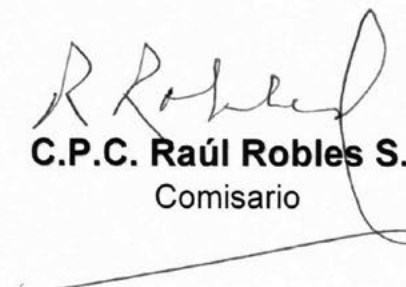
En mi carácter de Comisario y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el artículo 109 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Uniones de Crédito, el artículo 28 de la Ley de Uniones de Crédito, los Estatutos de la Sociedad y las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), rindo mi dictamen sobre la información financiera que presenta a ustedes el Consejo de Administración, en relación con la marcha de la sociedad, por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

He asistido a las Asambleas de Accionistas; a las juntas del Consejo de Administración, del Comité Ejecutivo y del Comité de Auditoría del propio Consejo y obtuve de los directores y administradores la información sobre las operaciones, documentación y registros que consideré necesario examinar. Asimismo revisé el balance general de la Unión de Crédito para La Contaduría Pública al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, conjuntamente con el dictamen que sobre dichos estados emitió Gossler, S.C., auditores independientes de la institución.

En mi opinión, basada en las tareas antes indicadas, los criterios y políticas contables y de información financiera seguidos por la Sociedad para preparar la información financiera presentada a esa Asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior. Por lo tanto, dicha información refleja en forma razonable la situación financiera de la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los criterios de contabilidad

para Uniones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Con base en lo mencionado en párrafos anteriores y en los análisis y estudios efectuados por la calificadora STANDARD & POOR'S, concluyo que la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V., presenta una condición financiera estable y razonablemente sana al 31 de diciembre de 2018.

  
**C.P.C. Raúl Robles S.**  
Comisario

Ciudad de México, a 13 de marzo de 2019.



## Informe de Auditoría Emitido por los Auditores Independientes

A la Asamblea de Accionistas y al Consejo de Administración de:  
**Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.**

Gossler, S.C.

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

www.crowe.mx

Cifras en miles de pesos

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros no consolidados adjuntos de **Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.** (la Unión), que comprenden los balances generales no consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los estados no consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros no consolidados que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros no consolidados de **Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.**, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, han sido preparados, en todos los aspectos materiales de conformidad con los criterios contables emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

### Fundamento de la opinión

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

### Asuntos clave de la auditoría

Asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros no consolidados del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de la auditoría de los estados financieros no consolidados en su conjunto y en la formación de la opinión de la auditoría sobre estos, sin expresar una opinión por separada sobre estos asuntos.

1.

## Adquisición de derechos de cobro sobre contratos de arrendamiento – Reconocimiento contable

El 10 de abril de 2018, la Unión formalizó una operación relacionada con la adquisición de derechos de cobro sobre contratos de arrendamiento con su subsidiaria Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V., por un monto de \$144,954. Nuestros procedimientos de auditoría aplicados para validar esta operación incluyeron: La revisión del contrato suscrito para respaldar la operación; analizamos los derechos y obligaciones que se formalizaron en este documento para las partes involucradas; consultamos con nuestras áreas especializadas los efectos legales y fiscales que se desprenden del referido contrato; selectivamente, comprobamos la autenticidad de los derechos de cobro adquiridos según los contratos originales de arrendamiento suscritos con los arrendatarios de los bienes involucrados en la operación; comprobamos el adecuado reconocimiento contable de la operación, así como su adecuada presentación y revelación a través de las notas a los estados financieros.

## Procesamiento electrónico de información y datos – Evaluación general de controles

Identificamos como asunto clave de auditoría los controles generales de tecnologías de la información, los cuales evaluamos y revisamos en conjunto y con el apoyo de nuestros especialistas internos. Como parte de nuestra revisión, identificamos algunos procesos semi-automáticos en interfaces de aplicativos informáticos, sobre los cuales la Unión cuenta con controles compensatorios directos y adecuados de negocio que llevan a cabo las áreas de soporte de la Unión y que consideramos suficientes para que, en caso de existir alguna falla en los controles de tecnologías de la información, dichos controles reduzcan el riesgo a un nivel aceptable. Como respuesta de auditoría a la situación antes descrita, aplicamos los siguientes procedimientos con los cuales corroboramos que no se afecta la integridad, exactitud y seguridad en la información financiera: a) Realizamos indagaciones con la Administración para identificar los procesos y cuentas contables involucradas; b) comprobamos la existencia y efectividad de controles compensatorios directos y adecuados de negocio; c) tanto en la revisión preliminar como en la auditoría final conciliamos la información de cartera de los sistemas SOU y Contpaq, a fin de comprobar la adecuada preparación, revisión y seguimiento de las partidas en conciliación. Adicionalmente, identificamos los registros manuales que se realizaron y verificamos su correcta procedencia, documentación, registro y aplicación, obteniendo resultados satisfactorios.

### Párrafos de énfasis

Sin que ello tenga efectos en nuestra opinión, llamamos la atención sobre los siguientes asuntos:

1. Como se revela en la Nota 2, los estados financieros no consolidados adjuntos fueron preparados y presentados de conformidad con las reglas y prácticas contables para uniones de crédito emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
2. Los estados financieros no consolidados que se acompañan, fueron preparados para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta la Unión como entidad jurídica independiente. Por separado se presentan los estados financieros consolidados como una sola entidad económica, sobre los cuáles con esta misma fecha, emitimos una opinión sin salvedades (Ver Nota 3).

2.



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

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros no consolidados adjuntos de conformidad con los criterios contables para las Uniones de Crédito emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación de conformidad con las reglas y prácticas contables para uniones de crédito emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los encargados del gobierno de la entidad, determinamos los que han sido más de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros no consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

GOSSLER, S.C.

C.P.C. Fernando Baza Herrera  
Socio

Ciudad de México  
Marzo 13, 2019



## UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA PÚBLICA, S.A. DE C.V.

AV. DE LOS INSURGENTES No. 1898 INT. PISO 10, COL. FLORIDA, DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN CDMX C.P. 01030  
BALANCES GENERALES NO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO			PASIVO		
	2018	2017		2018	2017
DISPONIBILIDADES	\$ 256,688	\$ 158,492	PRÉSTAMOS BURSÁTILES	\$ 292,793	\$ 401,090
INVERSIONES EN VALORES			PRÉSTAMOS BANCARIOS, DE SOCIOS Y DE OTROS ORGANISMOS		
Títulos disponibles para la venta	481,150	1,320,426	De corto plazo	2,744,453	3,277,019
Títulos conservados a vencimiento	7,962	50,668	De largo plazo	486,790	650,030
	489,112	1,371,094		3,231,243	3,927,049
CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE			OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	1,162,172	1,304,724	Impuestos a la utilidad por pagar	-	1,839
Créditos comerciales documentados con otras garantías	764,010	892,692	Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	-	4,604
Créditos comerciales sin garantía	860,197	719,060	Proveedores	21,286	34,020
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	2,786,379	2,916,476	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	31,963	22,532
				53,249	62,995
CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA			CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	13,759	9,093
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	51,480	21,467			
Créditos comerciales documentados con otras garantías	3,285	8,304	TOTAL PASIVO	3,591,044	4,400,227
Créditos comerciales sin garantía	13,482	1,000			
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	68,247	30,771			
CARTERA DE CRÉDITO (-) MENOS:	2,854,626	2,947,247	CAPITAL CONTABLE		
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(28,143)	(44,128)	CAPITAL CONTRIBUIDO		
			Capital social	574,567	551,459
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	2,826,483	2,903,119	Prima en venta de acciones	7,976	44
				582,543	551,503
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	23,953	147,602	CAPITAL GANADO		
BIENES ADJUDICADOS	26,283	27,576	Reservas de capital	26,390	22,028
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	449,819	356,467	Resultado de años anteriores	35,580	41,075
INVERSIONES PERMANENTES	20,781	19,515	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	785	(1,218)
IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	36,228	30,074	Resultado por beneficios definidos a los empleados	(77)	(72)
OTROS ACTIVOS			Resultado neto	13,856	43,623
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	120,774	33,227		76,534	105,436
	120,774	33,227	TOTAL CAPITAL CONTABLE	659,077	656,939
TOTAL ACTIVO	\$ 4,250,121	\$ 5,057,166	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$ 4,250,121	\$ 5,057,166

CUENTAS DE ORDEN	2018	2017
Avales otorgados	\$ 321,907	\$ 483,924
Bienes en custodia o en administración	2,508,110	2,892,929
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	5,496	5,205
Fideicomisos	2,922	2,922
Otras cuentas de registro	87,116	44,876

GRADO DE RIESGO	2018		2017	
	CALIFICACIÓN	IMPORTE	IMPORTE	%
		%		%
A1	\$ 2,056,471	76%	\$ 2,296,554	78%
A2	608,229	19%	295,331	10%
B1	16,514	0%	281,672	10%
B2	33,790	1%	1,795	0%
B3	33,414	1%	61,038	2%
C1	20,970	0%	2,360	0%
C2	29,862	2%	587	0%
D	44,033	0%	7,137	0%
E	13,343	1%	773	0%
	\$ 2,854,626	100%	\$ 2,947,247	100%

"El capital social autorizado al 31 de diciembre de 2018 es de \$600,000 (\$600,000 en 2017), y el saldo histórico del capital social exhibido al 31 de diciembre de 2018 es de \$574,567 (\$551,459 en 2017)."

"Capital neto / Activos sujetos a riesgo de crédito y de mercado es de 17.58% (17.12% en 2017)."

"El monto total de la estimación preventiva a constituir de acuerdo con la metodología establecida en el artículo 90 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Uniones de Crédito, al 31 de diciembre de 2018 asciende a \$28,143; al 31 de diciembre de 2017 \$44,128 (determinadas conforme a la fracción I \$19,638 ; \$13,093 en 2017 y determinadas conforme a la fracción II \$8,505, \$31,035 en 2017) y el porcentaje de la estimación que se tiene cubierto a la fecha de los presentes Estados Financieros es del 100% (100% en 2017)."

"Los presentes Balances Generales no consolidados, se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Uniones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la unión de crédito hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

Los presentes Balances Generales no consolidados fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

C.P. LUIS MORALES ROBLES  
Director General

C.P. RAÚL ROBLES SEGURA  
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO  
Contralor

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

C.P. ARACELI ROMERO BANDA  
Auditor Interno

Página web de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores "www.cnbv.gob.mx"  
Página web de Unión de Crédito para la Contaduría Pública "www.unicco.com.mx"

## UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA PÚBLICA, S.A. DE C.V.

AV. DE LOS INSURGENTES No. 1898 INT. PISO 10, COL. FLORIDA, DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN CDMX C.P. 01030  
ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE RESULTADOS  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras en miles de pesos)

	2018	2017
Ingresos por intereses	\$ 453,326	\$ 392,898
Gastos por intereses	(353,837)	(281,921)
MARGEN FINANCIERO	99,489	110,977
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(38,523)	(22,122)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	60,966	88,855
Comisiones y tarifas cobradas	23,134	22,002
Comisiones y tarifas pagadas	(9,257)	(4,977)
Resultado por intermediación	(9,001)	1,069
Otros ingresos (egresos) de la operación	115,085	108,327
Gastos de administración	(174,262)	(162,691)
	(54,301)	(36,270)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	6,665	52,585
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	1,700	732
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	8,365	53,317
Impuestos a la utilidad causados	-	(12,746)
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	5,491	3,052
	5,491	(9,694)
RESULTADO NETO	\$ 13,856	\$ 43,623

"Capital neto / Activos sujetos a riesgo de crédito y de mercado es de 17.58% (17.12% en 2017)."

"Los presentes Estados no consolidados de Resultados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Uniones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la unión de crédito durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

Los presentes Estados no consolidados de Resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

C.P. LUIS MORALES ROBLES  
Director General

C.P. RAÚL ROBLES SEGURA  
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO  
Contralor

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

C.P. ARACELI ROMERO BANDA  
Auditor Interno

Página web de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores "www.cnbv.gob.mx"  
Página web de Unión de Crédito para la Contaduría Pública "www.unicco.com.mx"



## UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA PÚBLICA, S.A. DE C.V.

AV. DE LOS INSURGENTES No. 1898 INT. PISO 10, COL. FLORIDA, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN CDMX C.P. 01030  
ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras en miles de pesos)

	Capital contribuido			Capital ganado				Total capital contable
	Capital social	Prima en venta de acciones	Reservas de capital	Resultado de años anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por beneficios definidos a los empleados	Resultado neto	
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2017	\$ 381,407	\$ 44	\$ 18,598	\$ 30,350	\$ (1,285)	\$ (16)	\$ 34,293	\$ 463,391
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS								
Suscripción de acciones	149,914							149,914
Capitalización de utilidades	20,138			(20,138)				-
Constitución de reservas			3,430	(3,430)				-
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores				34,293			(34,293)	-
Total	170,052	-	3,430	10,725	-	-	(34,293)	149,914
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL								
Utilidad integral								
- Resultado neto							43,623	43,623
- Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta					(964)			(964)
- Remediciones por beneficios definidos a los empleados					1,031	(56)		(56)
- Otros					67		43,623	43,634
Total	-	-	-	-				
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	551,459	44	22,028	41,075	(1,218)	(72)	43,623	656,939
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS								
Suscripción de acciones	10,574	7,932						18,506
Capitalización de utilidades	12,534			(12,534)				-
Constitución de reservas			4,362	(4,362)				-
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores				43,623			(43,623)	-
Pago de dividendos				(32,222)				(32,222)
Total	23,108	7,932	4,362	(5,495)	-	-	(43,623)	(13,716)
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL								
Utilidad integral								
- Resultado neto							13,856	13,856
- Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta					2,437			2,437
- Remediciones por beneficios definidos a los empleados						(5)		(5)
- Otros					(434)			(434)
Total	-	-	-	-	2,003	(5)	13,856	15,854
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	\$ 574,567	\$ 7,976	\$ 26,390	\$ 35,580	\$ 785	\$ (77)	\$ 13,856	\$ 659,077

"Los presentes Estados no consolidados de Variaciones en el Capital Contable se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Uniones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la unión de crédito durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

Los presentes Estados no consolidados de Variaciones en el Capital Contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

C.P. LUIS MORALES ROBLES  
Director General

C.P. RAÚL ROBLES SEGURA  
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO  
Contralor

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

C.P. ARACELI ROMERO BANDA  
Auditor Interno

Página web de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores "www.cnbv.gob.mx"  
Página web de la Unión de Crédito para la Contaduría Pública "www.unicco.com.mx"

## UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA PÚBLICA, S.A. DE C.V.

AV. DE LOS INSURGENTES No. 1898 INT. PISO 10, COL. FLORIDA, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN CDMX C.P. 01030  
ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras en miles de pesos)

	2018	2017
Resultado neto	\$ 13,856	\$ 43,623
Depreciaciones de inmuebles, mobiliario y equipo	207,141	126,748
Amortizaciones de activos intangibles	3,954	2,071
Provisiones	240	167
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	(7,779)	9,694
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	(1,700)	(732)
	201,856	137,948
	215,712	181,571
Actividades de operación		
Cambio en inversiones en valores	886,421	(603,698)
Cambio en cartera de crédito (neto)	76,636	(336,077)
Cambio en bienes adjudicados	1,293	94
Cambio en pasivos bursátiles	(108,297)	401,090
Cambio en préstamos bancarios, de socios y de otros organismos	(695,807)	682,770
Cambio en otros pasivos operativos	(10,936)	(25,668)
Pagos de impuestos a la utilidad	7,241	14,593
Otros	(26,367)	(128,491)
	130,184	4,613
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	345,896	186,184
Actividades de inversión		
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(231,983)	(183,813)
Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	(2,001)	(1,031)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(233,984)	(184,844)
Actividades de financiamiento		
Suscripción de acciones	18,506	149,914
Pagos de dividendos	(32,222)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(13,716)	149,914
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	98,196	151,254
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	158,492	7,238
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 256,688	\$ 158,492

"Los presentes Estados no consolidados de Flujos de Efectivo se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Uniones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas todas las entradas y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la unión de crédito durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

Los presentes Estados no consolidados de Flujos de Efectivo fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

C.P. LUIS MORALES ROBLES  
Director General

C.P. RAÚL ROBLES SEGURA  
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO  
Contralor

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

C.P. ARACELI ROMERO BANDA  
Auditor Interno

Página web de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores "www.cnbv.gob.mx"  
Página web de Unión de Crédito para la Contaduría Pública "www.unicco.com.mx"

# Datos Financieros Consolidados

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



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

DATOS FINANCIEROS | Al 31 de diciembre de 2017 y 2018 | Miles de pesos

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	2017	2018
<b>ACTIVO</b>		
Inversiones en valores	\$91,550	\$43,357
Cartera total de crédito	651,697	614,253
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(15,300)	(19,237)
Inversiones permanentes	58,128	63,331
Equipos arrendados (neto)	742,966	525,482
Inmuebles	25,412	42,136
Obras en construcción (2017) / Terminados (2018)	84,906	52,788 *
Otros activos	121,574	126,576
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$1,760,933</b>	<b>\$1,448,686</b>

\*Monto total de obras terminadas

<b>PASIVO</b>		
Préstamos de UniCCo	\$ 586,156	\$ 623,900
Préstamos bancarios	821,995	577,922
Depósito por venta de derechos de cobro	108,000	o
Otros pasivos	65,571	43,062
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$1,563,722</b>	<b>\$1,244,884</b>

<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
Capital social	\$ 145,807	\$ 144,279
Primas, reservas y utilidades acumuladas	51,404	59,523
<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$ 197,211</b>	<b>\$ 203,802</b>

ESTADOS DE RESULTADOS	2017	2018
Ingresos por arrendamientos (neto)	\$ 84,531	\$ 61,280
Ingresos por venta de acciones (neto)	39,965	17,568
Otros ingresos (neto)	12,090	37,103
Gastos por intereses (neto)	(57,595)	(47,499)
Creación de reservas	(14,757)	(9,452)
Comisiones (neto)	(7,891)	(8,427)
Margen financiero ajustado	56,343	50,573
Gastos totales	(50,519)	(43,739)
Resultado de operación	5,824	6,834
Impuestos	1,550	9,716
Participación en subsidiarias	3,781	2,132
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>\$ 11,155</b>	<b>\$ 18,682</b>





# Datos Financieros

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

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

DATOS FINANCIEROS | Al 31 de diciembre de 2017 y 2018 | Miles de pesos

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	2017	2018
<b>ACTIVO</b>		
Inversiones en valores	\$ 13,514	\$ 34,752
Cartera total de crédito	46,120	54,624
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(10,111)	(11,551)
Inversiones permanentes	117,265	91,291
Equipos arrendados (neto)	742,864	525,422
Inmuebles	25,412	42,136
Obras en construcción (2017) / Terminados (2018)	84,906	52,788 *
Otros activos	121,619	116,033
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$1,141,589</b>	<b>\$ 905,495</b>

\*Monto total de obras terminadas

<b>PASIVO</b>		
Préstamos de UniCCo	\$ 292,582	\$ 348,400
Préstamos bancarios	468,441	287,104
Depósito por venta de derechos de cobro	108,000	o
Otros pasivos	54,100	41,256
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$ 923,123</b>	<b>\$ 676,760</b>

<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
Capital social	\$ 148,389	\$ 148,389
Primas, reservas y utilidades acumuladas	70,077	80,346
<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$ 218,466</b>	<b>\$ 228,735</b>

ESTADOS DE RESULTADOS	2017	2018
Ingresos por arrendamientos (neto)	\$ 84,648	\$ 61,263
Gastos por intereses (neto)	(68,573)	(55,391)
Utilidad en venta de acciones (neto)	7,852	26,962
Otros ingresos (neto)	8,037	16,442
Creación de reservas	(9,357)	(6,380)
Comisiones (neto)	(1,731)	(1,785)
Margen financiero ajustado	20,876	41,111
Gastos totales	(31,000)	(29,676)
Resultado de operación	(10,124)	11,435
Impuestos	3,301	6,691
Participación en subsidiarias	17,203	(54)
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>\$ 10,380</b>	<b>\$ 18,072</b>



# Cartera Total

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

# Cartera Total por Rangos

MILES DE PESOS

RANGOS	ACREDITADOS Y/O ARRENDATARIOS		SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE	
	2017	2018	2017	2018
Mayor a 10,000	32	33	\$ 516,034	\$303,464
5,001 a 10,000	30	25	81,392	70,105
2,001 a 5,000	36	46	59,137	63,034
1,001 a 2,000	25	26	20,937	23,780
501 a 1,000	105	123	40,635	46,597
150 a 500	198	190	42,013	36,828
Menor de 150	1,490	1,681	28,836	36,238
TOTAL	1,916	2,124	\$788,984	\$580,046

	2017	2018
Créditos	\$ 46,120	\$ 54,624
Arrendamientos	742,864	525,422
	\$ 788,984	\$ 580,046

2018			
Créditos	Arrendamientos	Acreditados	Arrendatarios
1,718	2,845	1,701	423

# Saldos de Cartera Total por Plazo de Financiamiento

MILES DE PESOS

PLAZO	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE			
	2017	%	2018	%
Hasta un año	\$ 860	9	\$ 7,080	1
Más de uno y hasta dos años	23,871	10	28,501	5
Más de dos y hasta tres años	57,165	20	49,313	9
Más de tres años	707,088	61	495,153	85
TOTAL	\$ 788,984	100	\$ 580,046	100

EL PLAZO PROMEDIO DE ORIGINACIÓN ES DE

EL PLAZO PROMEDIO DE ORIGINACIÓN ES DE

36 MESES

VS. 2017: 47 MESES

# Saldos de Cartera Total por Plazo Remanente de Vencimiento

MILES DE PESOS

PLAZO	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE			
	2017	%	2018	%
Hasta un año	\$ 105,871	13	\$ 129,149	22
Más de uno y hasta dos años	193,297	24	164,763	28
Más de dos y hasta tres años	246,130	32	129,712	22
Más de tres años	243,686	31	156,422	27
TOTAL	\$ 788,984	100	\$ 580,046	100

PROMEDIO PONDERADO DEL PLAZO REMANENTE DE VENCIMIENTO

EL PROMEDIO PONDERADO DEL PLAZO REMANENTE DE VENCIMIENTO ES DE

25 MESES

VS. 2017: 29 MESES

# Cartera Total por Ramo de Actividad Económica



73%  
SERVICIOS  
423,433



15%  
INDUSTRIA  
87,007



12%  
COMERCIO  
69,606

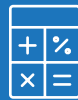
Total \$580,046

(INCLUYE EQUIPOS EN ARRENDAMIENTO NETO Y CARTERA DE CRÉDITOS)

## Del ramo de servicios



45%  
Varios



26%  
Contables



17%  
Transportación



7%  
Financieros

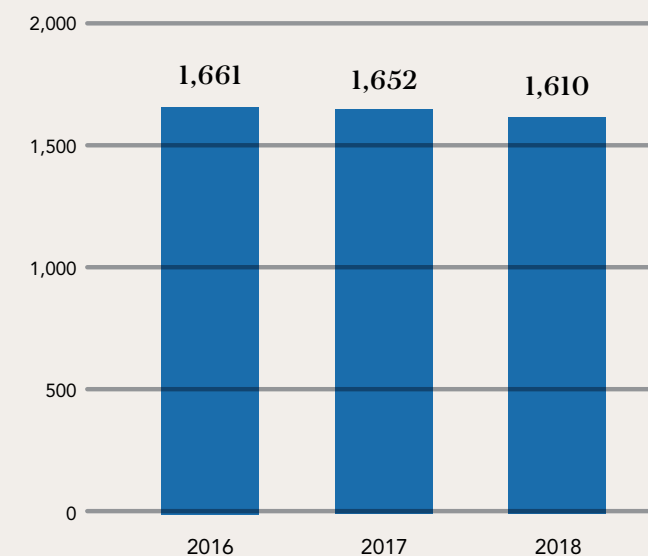


5%  
Administrativos



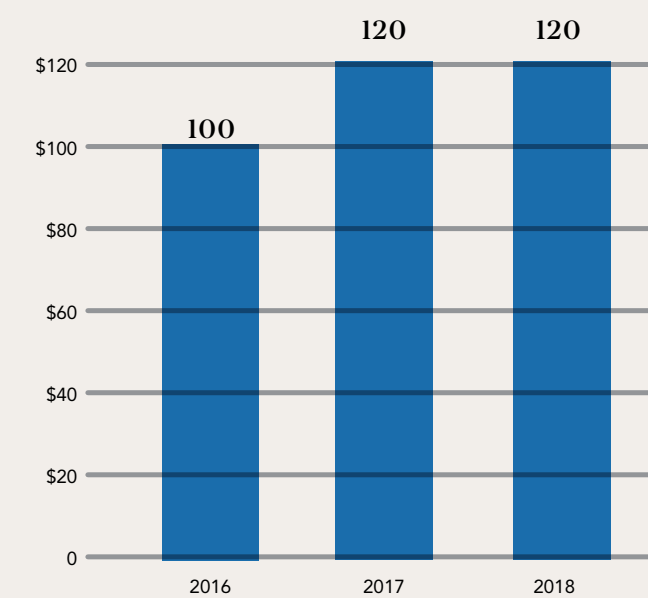


## Número de socios



## Precio de la Acción

VIGENTE AL CIERRE DEL EJERCICIO QUE SE INDICA  
CIFRAS EN PESOS





# Consejo de Administración

POR ORDEN ALFABÉTICO CONFORME A SU APELLIDO  
DESPUÉS DEL PRESIDENTE

## PRESIDENTE

C.P.C. Samuel Nanes Venguer – Presidente  
Empresario y Consejero de diversas empresas

C.P.C. Javier De la Paz Mena  
Socio retirado de De la Paz  
Costemalle-DKF, S.C. y Consejero en  
diversas empresas

Lic. José Gómez Cañibe  
Empresario y Consejero de diversas  
empresas

Lic. Felipe Guzmán Núñez – Secretario  
Notario Público No. 48 de CDMX,  
Consejero de diversas empresas y  
Ex-catedrático de la Universidad  
Panamericana.

C.P. Luis Morales Robles  
Director General Grupo Unicco

C.P. Oscar Armando Salmerón Ojeda  
Socio de GBS Salmerón y  
Asociados y de ST Consultores

C.P.C. Crisanto Sánchez Gaitán-Comisario  
Socio Director de Prieto Ruíz de  
Velasco y Cía, S.C. y Consejero  
de diversas empresas





## ÍNDICE

98	Informe del Comisario
100	Informes de los Auditores Independientes
104	Estados Financieros Dictaminados



## INFORME DEL COMISARIO

A la Asamblea General de Accionistas de  
Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.

En mi carácter de Comisario de Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, rindo a ustedes mi informe sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado y he obtenido de los Directores y Administradores, la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar. Asimismo, revisé el balance general de Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V., al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes resultados integrales, los cambios en el capital contable y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, conjuntamente con el dictamen que sobre dichos estados financieros emitió Gossler, S.C., auditores independientes de la Institución, mismos que emitieron su Informe de Auditoría con opinión favorable.

Los estados financieros a que se refiere este informe, se prepararon para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta la Compañía como entidad jurídica independiente. Por separado, se han preparado estados financieros consolidados de Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. y su subsidiaria, los cuales han sido dictaminados.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información financiera seguidos por la Sociedad para preparar la información financiera presentada a esta Asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información refleja en forma veraz,

suficiente y razonable la situación financiera de Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V., al 31 de diciembre del 2018, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el capital contable y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Información Financiera mexicanas.

Atentamente,



C.P.C. Crisanto Sánchez Gaitán  
Comisario

Ciudad de México, a 13 de marzo de 2019



## Informe de Auditoría Emitido por los Auditores Independientes

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

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros no consolidados adjuntos de **Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.** (la Compañía), que comprenden los estados de situación financiera no consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los estados no consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros no consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.**, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus resultados integrales y sus flujos de efectivo no consolidados, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF).

### Fundamento de la opinión

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

### Párrafo de énfasis

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

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIF y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

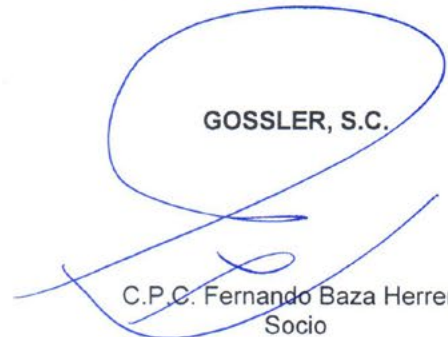




- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo; hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo; hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

GOSSLER, S.C.



C.P.C. Fernando Baza Herrera  
Socio

Ciudad de México  
Marzo 13, 2019





OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.  
ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO		2018	2017	PASIVO		2018	2017
<b>CIRCULANTE:</b>				<b>A CORTO PLAZO:</b>			
Efectivo		\$ 1,356	\$ 2,658	Prestamos bancarios		\$ 74,117	\$ 212,949
Inversiones disponibles a la vista		34,752	13,514	Partes relacionadas		477	117,670
		36,108	16,172	Obligaciones acumuladas		29,805	42,363
Cuentas por cobrar-Neto		43,073	36,009	Impuestos por pagar		10,974	2,149
Otras cuentas por cobrar		10,417	40,548			115,373	375,131
Partes relacionadas		5,042	177	<b>A LARGO PLAZO:</b>			
		59,532	77,134	Prestamos bancarios		212,987	255,492
Pagos anticipados		20,623	9,307	Partes relacionadas		348,400	292,500
Suma circulante		115,253	102,813	Suma pasivo		561,387	547,992
<b>INVENTARIOS DE INMUEBLES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN Y TERMINADOS</b>		52,788	84,306			676,760	923,123
<b>PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPOS -NETO</b>		572,014	773,719	<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>INVERSIÓN EN ASOCIADA Y OTRAS INVERSIONES PERMANENTES</b>		91,291	117,265	<b>CAPITAL CONTRIBUIDO:</b>			
<b>CRÉDITO MERCANTIL</b>		37,382	40,185	Capital social		148,389	148,389
<b>INTANGIBLES</b>		2,021	1,876	Prima en venta de acciones		6,876	6,876
<b>IMPUESTOS DIFERIDOS</b>		34,736	21,025	<b>CAPITAL GANADO:</b>		155,265	155,265
Suma activo		\$ 905,495	\$ 1,141,539	Reserva legal		2,178	1,659
				Fondo de reserva		2,261	1,224
				Resultados acumulados		52,030	35,514
				Otros resultados integrales		17,001	24,804
						73,470	63,201
				Suma capital contable		228,735	218,466
				Suma pasivo y capital contable		\$ 905,495	\$ 1,141,539

C.P. LUIS MORALES ROBLES  
Director General

C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN  
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO  
Contralor

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

C.P. ARACELI ROMERO BANDA  
Auditor Interno

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO  
Contralor

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

C.P. ARACELI ROMERO BANDA  
Auditor Interno

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.  
ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras en miles de pesos)

	2018	2017
Ingresos por arrendamiento	\$ 260,330	\$ 344,239
Gastos por arrendamiento	(254,458)	(328,164)
	5,872	16,075
Estimación preventiva para riesgos crediticios	6,380	9,357
	(508)	6,718
Otros ingresos -Netos	41,619	14,158
	41,111	20,876
Gastos de administración	(29,676)	(31,000)
Utilidad en operación	11,435	(10,124)
Participación en la (pérdida) utilidad neta de otras entidades	(54)	17,203
	(54)	17,203
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	11,381	7,079
Impuestos a la utilidad	6,691	3,301
Utilidad neta	18,072	10,380
Otros resultados integrales (ORI):		
Participación en los ORI de asociada y otras inversiones permanentes	(7,803)	9,960
Resultado integral	\$ 10,269	\$ 20,340
Utilidad por acción	\$ 5.16	\$ 2.97



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

[Cifras en miles de pesos]

	Capital contribuido		Capital ganado			Total capital contable
	Capital social	Prima en venta de acciones	Reserva legal	Fondo de recompra	Otros resultados acumulados	
<b>SALDOS AL 1° DE ENERO DE 2017</b>	\$ 148,389	\$ 6,876	\$ 1,191	\$ 287	\$ 26,539	\$ 198,126
Incremento a la reserva legal			468		(468)	-
Fondo de recompra				937	(937)	-
Resultado integral					10,380	20,340
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	148,389	6,876	1,659	1,224	35,514	218,466
Incremento a la reserva legal			519		(519)	-
Fondo de recompra				1,037	(1,037)	-
Resultado integral					18,072	10,269
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	\$ 148,389	\$ 6,876	\$ 2,178	\$ 2,261	\$ 52,030	\$ 228,735

C.P. LUIS MORALES ROBLES  
Director General

C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN  
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO  
Contralor

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

C.P. ARACELI ROMERO BANDA  
Auditor Interno

**OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.**  
**ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Cifras en miles de pesos)

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

C.P. LUIS MORALES ROBLES  
Director General

C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN  
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO  
Contralor

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

C.P. ARACELI ROMERO BANDA  
Auditor Interno



# Datos Financieros

CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

DATOS FINANCIEROS | Al 31 de diciembre de 2017 y 2018 | Miles de pesos

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	2017	2018
ACTIVO		
Inversiones en valores	\$ 78,036	\$ 8,605
Cartera de créditos	605,577	559,629
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(5,189)	(7,686)
Inversiones permanentes	17,710	47,808
Equipos arrendados (neto)	102	60
Otros activos	18,532	35,036
TOTAL ACTIVO	\$ 714,768	\$ 643,452
PASIVO		
Préstamos de UniCCo	\$ 275,574	\$ 275,583
Préstamos bancarios	353,554	290,818
Préstamos de Arrenda Unicco	0	5,000
Otros pasivos	11,648	1,765
TOTAL PASIVO	\$640,776	\$ 573,166
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	\$ 10,548	\$ 10,548
Primas, reservas y utilidades acumuladas	63,444	59,738
TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 73,992	\$ 70,286
ESTADOS DE RESULTADOS		
Ingresos por intereses (neto)	\$ 10,978	\$ 7,892
Ingresos por venta de acciones (neto)	32,113	6,892
Ingresos por arrendamientos (neto)	136	17
Otros ingresos (neto)	4,539	4,807
Creación de reservas	(5,563)	(3,072)
Comisiones (neto)	(5,476)	(5,984)
Margen financiero ajustado	36,727	10,552
Gastos totales	(20,779)	(15,153)
Resultado de operación	15,948	(4,601)
Impuestos	(1,751)	3,025
Participación en subsidiarias	813	2,232
RESULTADO NETO	\$ 15,010	\$ 656





# Cartera Total

CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

# Cartera Total por Rangos

MILES DE PESOS

RANGOS	ACREDITADOS Y/O ARRENDATARIOS		SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE	
	2017	2018	2017	2018
Mayor de 10,000	24	33	\$156,239	\$144,376
5,001 a 10,000	43	25	175,243	161,937
2,001 a 5,000	65	46	145,142	134,121
1,001 a 2,000	48	26	51,046	47,170
501 a 1,000	39	123	20,470	18,916
150 a 500	238	190	38,958	35,999
Menor de 150	366	1,681	18,581	17,170
TOTAL	823	2,124	\$605,679	\$559,689

	2017	2018
Créditos	\$ 605,577	\$ 559,629
Arrendamientos	102	60
	\$ 605,679	\$559,689

2018			
Créditos	Arrendamientos	Acreditados	Arrendatarios
896	1	892	1



# Saldos de Cartera Total por Plazo de Financiamiento

MILES DE PESOS

PLAZO	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE			
	2017	%	2018	%
Hasta un año	\$2,491	0	\$2,811	1
Más de uno y hasta dos años	6,998	1	\$7,636	1
Más de dos y hasta tres años	9,919	2	\$37,039	7
Más de tres años	586,271	97	\$512,203	92
TOTAL	\$605,679	100	\$559,689	100

EL PLAZO PROMEDIO DE ORIGINACIÓN ES DE

EL PLAZO PROMEDIO DE ORIGINACIÓN ES DE

96 MESES

VS. 2017: 103 MESES

# Saldos de Cartera Total por Plazo Remanente de Vencimiento

MILES DE PESOS

PLAZO	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE			
	2017	%	2018	%
Hasta un año	\$20,956	3	\$18,414	3
Más de uno y hasta dos años	25,617	4	\$72,192	13
Más de dos y hasta tres años	60,549	10	\$40,048	7
Más de tres años	498,557	83	\$429,035	77
TOTAL	\$605,679	100	\$559,689	100

PROMEDIO PONDERADO DEL PLAZO REMANENTE DE VENCIMIENTO

EL PROMEDIO PONDERADO DEL PLAZO REMANENTE DE VENCIMIENTO ES DE

72 MESES

VS. 2017: 83 MESES

# Cartera Total por Ramo de Actividad Económica



94%  
SERVICIOS  
526,108



5%  
COMERCIO  
29,484



1%  
INDUSTRIA  
4,097

Total \$559,689

## Del ramo de servicios



45%  
Varios



34%  
Contables



9%  
Inmobiliarios



7%  
Financieros



5%  
Educación



## ÍNDICE

115	Informe del Comisario
118	Informes de los Auditores Independientes
122	Estados Financieros Dictaminados

**INFORME DEL COMISARIO**

A la Asamblea General de Accionistas de  
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

En mi carácter de Comisario de Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, rindo a ustedes mi informe sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información financiera que ha presentado a ustedes el Administrador Único, por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

He asistido a las Asambleas de Accionistas a las que he sido convocado y he obtenido del Administrador Único la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar. Asimismo, revisé el balance general de Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes resultados integrales, los cambios en el capital contable y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, conjuntamente con el dictamen que sobre dichos estados financieros emitió Gossler, S.C., auditores independientes de la Institución, mismos que emitieron su Informe de Auditoría con opinión favorable.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información financiera seguidos por la Sociedad para preparar la información financiera presentada a esta Asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., al 31 de diciembre del 2018, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el capital contable y sus flujos

de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Información Financiera mexicanas.

Atentamente,

  
C.P.C. Crisanto Sánchez Gaitán  
Comisario

Ciudad de México, a 13 de marzo de 2019





## Informe de Auditoría Emitido por los Auditores Independientes

A la Asamblea de Accionistas y al Administrador Único de:  
**Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.**

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.** (la Compañía), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.** al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus resultados integrales y sus flujos de efectivo, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF).

### Fundamento de la opinión

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

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIF y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debida a fraude o error.

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

Gossler, S.C.

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

www.crowe.mx



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

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

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

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

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





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

GOSSLER, S.C.

C.P.C. Fernando Baza Herrera  
Socio

Ciudad de México  
Marzo 13, 2019

3.

Gossler, S.C. es miembro de Crowe Global, una asociación Suiza. Cada firma miembro de Crowe Global es una entidad legal independiente y separada. Gossler, S.C. y sus asociados no son responsables por ningún acto u omisión de Crowe Global o cualquier otro miembro de Crowe Global. Crowe Global no realiza ningún servicio profesional y no tiene ningún interés de propiedad o sociedad en Gossler, S.C.



**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Cifras en miles de pesos)

## CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Cifras en miles de pesos)

## ACTIVO

## PASIVO

	2018	2017		2018	2017
<b>EFFECTIVO</b>	<b>\$ 376</b>	<b>\$ 1,026</b>	<b>PRÉSTAMOS BURSÁTILES</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
INVERSIONES EN VALORES			PRÉSTAMOS BANCARIOS, DE SOCIOS Y DE OTROS ORGANISMOS		
Inversiones disponibles a la vista	8,605	78,036	De corto plazo	258,023	273,865
Títulos conservados a vencimiento	-	-	De largo plazo	313,378	355,263
	8,605	78,036		571,401	629,128
<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>			<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>		
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	376,840	427,824	Impuestos a la utilidad por pagar	87	1,015
Créditos comerciales documentados con otras garantías	97,217	74,383	Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	-	-
Créditos comerciales sin garantía	66,695	98,114	Proveedores	118	656
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	<b>540,752</b>	<b>600,321</b>	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	1,550	9,977
				1,765	11,648
<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>			<b>CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>		
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	12,971	690		-	-
Créditos comerciales documentados con otras garantías	2,107	1,440	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>573,166</b>	<b>640,776</b>
Créditos comerciales sin garantía	3,799	3,126			
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	<b>18,877</b>	<b>5,256</b>			
<b>CARTERA DE CRÉDITO</b>	<b>559,629</b>	<b>605,577</b>	<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
(-) MENOS:			<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>		
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(7,686)	(5,189)	Capital social	10,548	10,548
			Prima en suscripción de acciones	17,619	17,619
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>	<b>551,943</b>	<b>600,388</b>		28,167	28,167
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)</b>	<b>1,266</b>	<b>2,730</b>	<b>CAPITAL GANADO</b>		
<b>BIENES ADJUDICADOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	Reserva legal	2,137	1,387
<b>PROPIEDADES MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	<b>60</b>	<b>102</b>	Resultado acumulados	40,768	26,508
<b>INVERSIONES PERMANENTES</b>	<b>47,808</b>	<b>17,710</b>	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-
<b>IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)</b>	<b>3,522</b>	<b>497</b>	Otros resultados integrales	(1,442)	2,920
<b>OTROS ACTIVOS</b>			Resultado neto	656	15,010
Crédito mercantil, pagos anticipados e intangibles	29,872	14,279		42,119	45,825
			<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>70,286</b>	<b>73,992</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 643,452</b>	<b>\$ 714,768</b>	<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$ 643,452</b>	<b>\$ 714,768</b>

C.P. LUIS MORALES ROBLES  
Director GeneralC.P. C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN  
ComisarioC.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO  
ContralorC.P. LUIS MORALES ROBLES  
Director GeneralC.P. C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN  
ComisarioC.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA  
Director de Contabilidad y Cumplimiento RegulatorioC. P. ARACELI ROMERO BANDA  
Auditor InternoC.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO  
ContralorC.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA  
Director de Contabilidad y Cumplimiento RegulatorioC.P. ARACELI ROMERO BANDA  
Auditor Interno

	2018	2017
Ingresos por intereses	\$ 69,494	\$ 65,810
Gastos por intereses	(61,602)	(54,832)
<b>MARGEN FINANCIERO</b>	<b>7,892</b>	<b>10,978</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(3,072)	(5,563)
<b>MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS</b>	<b>4,820</b>	<b>5,415</b>
Comisiones y tarifas cobradas	658	684
Comisiones y tarifas pagadas	(6,642)	(6,160)
Resultado por intermediación	128	(14)
Otros ingresos (egresos) de la operación	11,588	36,802
Gastos de administración	(15,153)	(20,779)
	(9,421)	10,533
<b>RESULTADO DE LA OPERACIÓN</b>	<b>(4,601)</b>	<b>15,948</b>
Participación en la utilidad neta de otras entidades	2,232	813
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>(2,369)</b>	<b>16,761</b>
Impuestos a la utilidad causados	-	(1,251)
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	3,025	(500)
	3,025	(1,751)
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>656</b>	<b>15,010</b>
<b>Otros resultados Integrales (ORI):</b>		
Participación en los ORI de asociadas y otras inversiones permanentes	(4,362)	(10,285)
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>\$ (3,706)</b>	<b>\$ 4,725</b>
<b>UTILIDAD POR ACCIÓN</b>	<b>\$ 0.08</b>	<b>\$ 1.79</b>



CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras en miles de pesos)

	Capital contribuido		Capital ganado			Total capital contable
	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Resultados acumulados	Otros resultados integrales	
SALDOS AL 1° DE ENERO DE 2017	\$ 8,167	\$ -	\$ 1,011	\$ 26,884	\$ 13,205	\$ 49,267
Incremento de la reserva legal			376	(376)		-
Aumento de capital	2,381	17,619				20,000
Resultado integral				15,010	(10,285)	4,725
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	10,548	17,619	1,387	41,518	2,920	73,992
Incremento de la reserva legal			750	(750)		-
Resultado integral				656	(4,362)	(3,706)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	\$ 10,548	\$ 17,619	\$ 2,137	\$ 41,424	\$ (1,442)	\$ 70,286

C.P. LUIS MORALES ROBLES  
Director General

C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN  
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO  
Contralor

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

C.P. ARACELI ROMERO BANDA  
Auditor Interno

CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.  
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras en miles de pesos)

	2018	2017
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (2,369)	\$ 16,761
Partidas sin impacto en el efectivo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	2,800	5,400
Depreciación	15	117
Participación en la utilidad neta de otras entidades	2,232	(813)
	<u>2,678</u>	<u>21,465</u>
Disminución (incremento) en cuentas y documentos por cobrar	47,495	(74,234)
Disminución de obligaciones acumuladas	(778)	(335)
<b>Flujos netos de efectivo en actividades de operación</b>	<u>49,395</u>	<u>(53,104)</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Inversión en asociada y otras inversiones permanentes	(48,879)	4,297
Adquisición de mobiliario y equipo arrendado -Neto-	(3,380)	(3,602)
<b>Flujos netos de efectivo en actividades de inversión</b>	<u>(52,259)</u>	<u>695</u>
<b>Efectivo a obtener en actividades de financiamiento</b>	<u>(2,864)</u>	<u>(52,409)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pago de préstamos -Neto-	(67,217)	89,056
Suscripción de acciones	-	20,000
<b>Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento</b>	<u>(67,217)</u>	<u>109,056</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo e inversiones disponibles a la vista	(70,081)	56,647
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al principio del periodo	79,062	22,415
<b>Efectivo e inversiones disponibles a la vista al final del periodo</b>	<u>\$ 8,981</u>	<u>\$ 79,062</u>

C.P. LUIS MORALES ROBLES  
Director General

C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN  
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO  
Contralor

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

C.P. ARACELI ROMERO BANDA  
Auditor Interno



# Directorio de funcionarios

NOMBRE	@	EXT.	PUESTO
Luis Morales Robles	lmorales@unicco.com.mx	117	Director General
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS			
Pedro Guerra Menendez	pguerra@unicco.com.mx	959	Director Corporativo de Administración y Finanzas
Harumi Shiguematsu Yamasaki	hshiguematsu@unicco.com.mx	195	Director Operaciones
Eduardo Carlos Romero Solano	eromero@unicco.com.mx	110	Contralor
Juan Carlos Alvarado Figueroa	jalvarado@unicco.com.mx	107	Director de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio
José Luis Salgado Figueroa	jsalgado@unicco.com.mx	154	Gerente de C. Puente y Control de Bienes Adjudicados
Yolanda Gabriela Ramos Franco	gramos@unicco.com.mx	178	Gerente de Crédito Puente
María Margarita Sánchez Ocaranza	msanchez@unicco.com.mx	132	Gerente de Cobranza
Berenice Rodríguez Agüeros	brodriguez@unicco.com.mx	137	Gerente de Tesorería
Marcela De La Rosa Guerrero	mdelarosa@unicco.com.mx	166	Gerente de Operación Arrendamiento
Félix Gabriela Gómez Sánchez	ggomez@unicco.com.mx	121	Gerente de Contabilidad y Fiscal
Eduardo Tejada García	etejada@unicco.com.mx	376	Director de Tecnologías de Información
Félix Ignacio Vicente Aja	fvicente@unicco.com.mx	159	Gerente de Sistemas
Martha Edith Vázquez Reyes	mvazquez@unicco.com.mx	156	Líder de Proyecto
COMERCIAL			
Miguel Villegas Lerdo de Tejada	mvillegas@unicco.com.mx	960	Director Corporativo Comercial
Verónica Ramos Guerrero	vramos@unicco.com.mx	128	Director de Promoción CDMX
Adriana Ponce Limón	aponce@unicco.com.mx	112	Gerente de Servicio al Socio

NOMBRE	@	EXT.	PUESTO
María de la Luz Díaz Requejo	mdiaz@unicco.com.mx	197	Director Jurídico
Ángel Maass Villafranca	amaass@unicco.com.mx	378	Director de Crédito
Marcela Rubalcava Jiménez	mrubalcava@unicco.com.mx	147	Director de Capital Humano
Karina Flores Colorado	kflores@unicco.com.mx	118	Gerente de Capital Humano
Araceli Romero Banda	aromero@unicco.com.mx	160	Gerente de Auditoría
Eric Rodriguez Prieto	erodriguez@unicco.com.mx	958	Director de Marketing y Transformación Digital
OFICINAS REGIONALES			
Felipe Serafin Anaya	felipeserafin@unicco.com.mx	ZONA SUR	
Alfonso García Romo	agarcia@unicco.com.mx	ZONA NORESTE	
Georgina Landarte Limón	glandarte@unicco.com.mx	ZONA OCCIDENTE	
Carlos Ibarra Aguiar	carlosibarra@unicco.com.mx	ZONA NOROESTE	
Gabriel Ruiz Peña	gruiz@unicco.com.mx	ZONA BAJÍO	

CONMUTADOR: 1102 0100 | 01800 0001212