

**UNIÓN DE CRÉDITO DE LA INDUSTRIA DE LA
CONSTRUCCIÓN DE SONORA, S.A. DE C.V.**
Paseo Río Sonora Sur No. 173, Hermosillo, Sonora, México, C.P. 83000

**Balances generales
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Cifras en miles de pesos)
(Notas 1 y 2)**

ACTIVO	2016	2015	PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	2016	2015
DISPONIBILIDADES (NOTA 3)			PRESTAMOS BANCARIOS, DE SOCIOS Y OTROS		
INVERSIÓN EN VALORES (NOTA 4)	\$ 8,549	\$ 1,001	ORGANISMOS (NOTA 10)		
	9	5,276	De corto plazo	\$ 171,575	\$ 186,248
	<u>8,558</u>	<u>6,277</u>	De largo plazo	<u>23,049</u>	<u>12,800</u>
CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE (NOTA 5)				<u>194,624</u>	<u>199,048</u>
Créditos Comerciales:			OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
Documentados con garantía inmobiliaria	242,493	253,715	Impuestos a la utilidades por pagar	115	602
Documentados con otras garantías	8,475	11,730	Participación de los trabajadores a las utilidades por pagar	175	171
Sin garantía	6,915	4,170	Proveedores	49	75
Total de cartera de crédito vigente	<u>257,883</u>	<u>269,615</u>	Acreeedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 1f)	<u>9,682</u>	<u>12,080</u>
CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA				<u>10,021</u>	<u>12,928</u>
Créditos Comerciales:			COBROS ANTICIPADOS	210	210
Documentados con garantía inmobiliaria	3,055	7,716			
Documentados con otras garantías	-	-	TOTAL PASIVO	<u>204,855</u>	<u>212,186</u>
Sin garantía	54	579	CAPITAL CONTABLE (NOTA 12)		
Total de cartera de crédito vencida	<u>3,109</u>	<u>8,295</u>	CAPITAL CONTRIBUIDO		
TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO	<u>260,992</u>	<u>277,910</u>	Capital Social	68,265	68,265
(-) menos:			Prima en emisión de acciones	4,405	4,405
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	5,085	11,971	CAPITAL GANADO		
TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO NETO	<u>255,907</u>	<u>265,939</u>	Reservas de capital	10,134	9,610
OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETO (NOTA 6)	4,760	14,340	Resultado de ejercicios anteriores	1,489	3,228
BIENES ADJUDICADOS NETO (NOTA 7)	5,062	-	Resultado neto	<u>5,994</u>	<u>5,241</u>
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO NETO (NOTA 8)	6,569	6,650	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	<u>78,299</u>	<u>84,293</u>
IMPUESTOS DIFERIDOS (NOTA A 15d)	640	1,478	TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	<u>\$ 283,154</u>	<u>\$ 296,479</u>
OTROS ACTIVOS (NOTA 9)					
Cargos diferidos y pagos anticipados	1,658	1,795			
TOTAL DEL ACTIVO	<u>\$ 283,154</u>	<u>\$ 296,479</u>			

CUENTAS DE ORDEN (NOTA 2t - 18)

	2016	2015
Bienes en administración	\$ 532,965	\$ 534,983
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	12,715	14,546
Otras cuentas de registro	121,570	114,233
	<u>\$ 667,250</u>	<u>\$ 663,762</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es de \$ 25,537 y \$ 25,537, respectivamente.

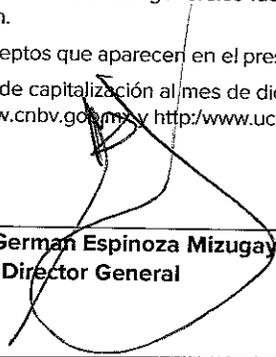
Los presentes balances generales se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para uniones de crédito emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, 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 fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los funcionarios que los suscriben.

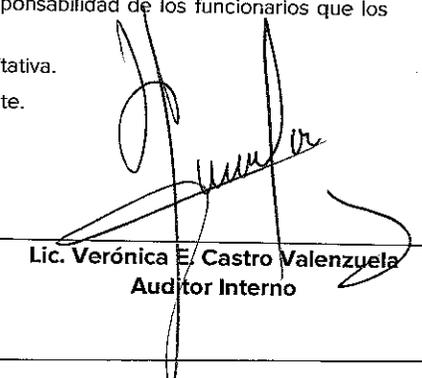
Los conceptos que aparecen en el presente balance se muestran de manera enumerativa más no limitativa.

El índice de capitalización al mes de diciembre de 2016 y 2015 es de 26.05% y 27.14%, respectivamente.

<http://www.cnbv.gob.mx> y <http://www.ucic.com.mx>


Sr. Luis German Espinoza Mizugay
Director General


Mirtha O. Valdez Espinoza
Contador General


Lic. Verónica E. Castro Valenzuela
Auditor Interno

**Estados de resultados
(Cifras en miles de pesos)
(Notas 1 y 2)**

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Ingresos por intereses	\$ 29,364	\$ 24,479
Gastos por intereses	- 12,346	- 10,218
MARGEN FINANCIERO (NOTA 13)	17,018	14,261
Estimación preventiva para riesgos crediticios	- 9,415	- 283
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	7,603	13,978
Comisiones y tarifas pagadas	- 127	- 98
Otros (gastos) ingresos de la operación (Nota 17)	- 1,106	1,901
Gastos de administración	- 10,456	- 11,036
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	4,086	4,745
Impuesto a la utilidad causado (Nota 14)	- 1,071	- 871
Impuesto a la utilidad diferido (Nota 14)	- 837	1,367
	- 1,908	496
RESULTADO NETO	\$ - 5,994	\$ 5,241

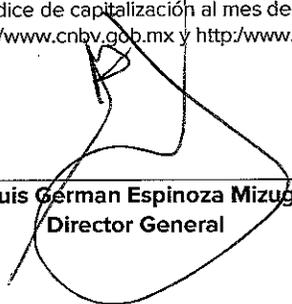
Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados 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.

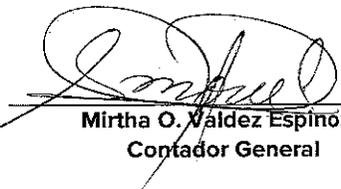
Los presentes balances generales fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los funcionarios que los suscriben.

Los conceptos que aparecen en el presente balance se muestran de manera enumerativa más no limitativa.

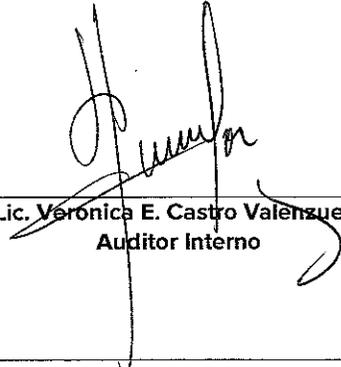
El índice de capitalización al mes de diciembre de 2016 y 2015 es de 26.05% y 27.14%, respectivamente.
<http://www.cnbv.gob.mx> y <http://www.ucic.com.mx>



Sr. Luis German Espinoza Mizugay
Director General



Mirtha O. Valdez Espinoza
Contador General



Lic. Verónica E. Castro Valenzuela
Auditor Interno

**UNIÓN DE CRÉDITO DE LA INDUSTRIA DE LA
CONSTRUCCIÓN DE SONORA, S.A. DE C.V.**
Paseo Río Sonora Sur No. 173, Hermosillo, Sonora, México, C.P. 83000

**Estados de variaciones en el capital contable
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Cifras en miles de pesos)
(Notas 1, 2 y 12)**

	Capital contribuido			Capital ganado		Total del capital contable
	Capital social	Prima en emisión de acciones	Reservas de Capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 68,255	\$ 4,365	\$ 9,610	\$ -1,748	\$ -1,480	\$ 79,002
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas						
Incremento del Capital Social	10	40				50
Aplicación del resultado del ejercicio 2014 e incremento a las reservas del capital				-1,480	1,480	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral						
Resultado neto del ejercicio 2015					5,241	5,241
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 68,265	\$ 4,405	\$ 9,610	\$ -3,228	\$ 5,241	\$ 84,293
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas						
Incremento de capital social						-
Aplicación del resultado del ejercicio 2015 e incremento a las reservas de capital			524	4,717	-5,241	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral						
Resultado neto del ejercicio 2016					-5,994	-5,994
Saldos al 31 de diciembre de 2016 (Nota 12)	\$ 68,265	\$ 4,405	\$ 10,134	\$ 1,489	\$ -5,994	\$ 78,299

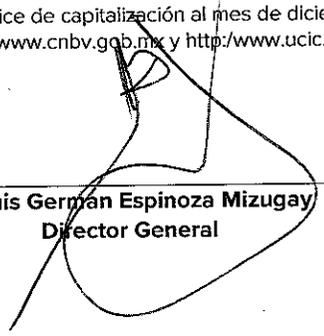
Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados 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 valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

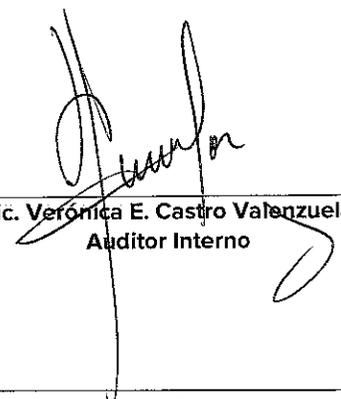
Los presentes balances generales fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los funcionarios que los suscriben.

Los conceptos que aparecen en el presente balance se muestran de manera enumerativa más no limitativa.

El índice de capitalización al mes de diciembre de 2016 y 2015 es de 26.05% y 27.14%, respectivamente.
<http://www.cnbv.gob.mx> y <http://www.ucic.com.mx>


Sr. Luis German Espinoza Mizugay
Director General


Mirtha O. Valdez Espinoza
Contador General


Lic. Verónica E. Castro Valenzuela
Auditor Interno

**Estados de flujos de efectivo
(Cifras en miles de pesos)**

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Resultado neto	\$ -	\$ 5,994
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-7,607	1,970
Depreciaciones de inmuebles, mobiliario y equipo	303	453
Provisiones de pasivo laboral	340	877
Impuestos a la utilidad diferidos	837	496
Amortización de activos intangibles	25	25
Otras estimaciones	-	283
	-6,102	828
Actividades de operación	5,267	5,276
Cambio en inversiones en valores	16,919	46,169
Cambio en cartera de crédito (neto)	-5,062	-
Cambio en bienes adjudicados	10,414	8,003
Cambio en otras cuentas por cobrar	-4,424	47,976
Cambio en préstamos bancarios, de socios y de otros organismos	-3,248	2,342
Cambio en acreedores diversos y otras cuentas por pagar	-	269
Pagos de impuestos a la utilidad	-	-4,986
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	7,770	-4,986
Actividades de inversión	-222	-
Adquisición de mobiliario y equipo	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	222	-
Actividades de financiamiento	-	50
Incremento de capital social	-	50
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-	50
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	7,548	-4,936
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1,001	5,937
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 8,549	\$ 1,001

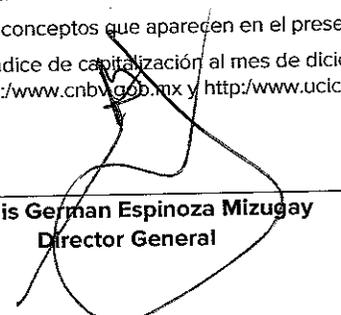
Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

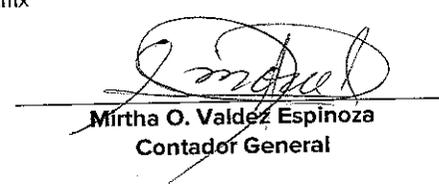
Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para uniones de crédito emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todas las entradas y salidas de efectivo derivada de las operaciones efectuadas por la unión de crédito durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

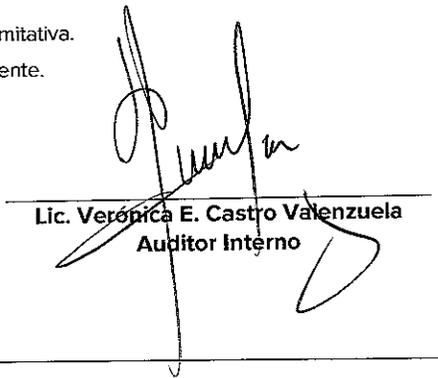
Los presentes balances generales fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los funcionarios que los suscriben.

Los conceptos que aparecen en el presente balance se muestran de manera enumerativa más no limitativa.

El índice de capitalización al mes de diciembre de 2016 y 2015 es de 26.05% y 27.14%, respectivamente.
<http://www.cnbv.gob.mx> y <http://www.ucic.com.mx>


Sr. Luis German Espinoza Mizugay
Director General


Mirtha O. Valdez Espinoza
Contador General


Lic. Verónica E. Castro Valenzuela
Auditor Interno

**UNIÓN DE CRÉDITO DE LA INDUSTRIA DE LA
CONSTRUCCIÓN DE SONORA, S.A. DE C.V.**
Paseo Río Sonora Sur No. 173, Hermosillo, Sonora, México, C.P. 83000

**Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015**
(Cifras en miles de pesos, excepto que se indique otra denominación)

1. Organización y operaciones

a) Objeto.

Unión de Crédito de la Industria de la Construcción en Sonora, S.A. de C.V. (en lo sucesivo “la Unión de Crédito” o “la Sociedad”), fue constituida el 5 de Agosto de 1991, es una sociedad autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para realizar operaciones de recepción de aportaciones de sus socios, la aceptación de préstamos de otros organismos financieros y el otorgamiento de créditos a los mismos socios. Su finalidad es atender los diferentes sectores de la industria de la construcción. Sus actividades y políticas contables están reguladas por la Ley de Uniones de Crédito (LUC) y Disposiciones de Carácter General aplicables a las Uniones de Crédito emitidas por la CNBV, en las cuales se incluyen diversos límites tanto de aportación de capital de los socios, como de crédito otorgado a los mismos, pasivos contraídos y capital neto que deben mantener las Uniones de Crédito.

b) Autorización de los estados financieros.

La emisión de los estados financieros y las notas correspondientes fue autorizada el día 28 de febrero de 2017, por el Director General Sr. Luis German Espinoza Mizugay, los estados financieros fueron aprobados por el Consejo de Administración el 06 de marzo de 2017. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea de Accionistas. Este órgano tiene la facultad de modificar los estados financieros adjuntos.

La CNBV, dentro de sus facultades legales de inspección y vigilancia, puede ordenar las modificaciones o correcciones, que a su juicio considere necesarias, para la publicación de los estados financieros de las Uniones de Crédito.

2. Políticas y prácticas contables significativas aplicadas.

a) Preparación de los estados financieros.

Los estados financieros de la Unión de Crédito son preparados conforme al marco normativo contable aplicable a las Uniones de Crédito emitido por la CNBV. Dicho marco normativo establece que la sociedad debe observar los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), emitidas y adoptadas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF) y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.

La normativa de la CNBV a que se refiere el párrafo anterior, es aplicable a nivel de normas de reconocimiento, valuación, presentación y revelación, aplicables a rubros específicos dentro de los estados financieros de las Uniones de Crédito, así como de las aplicables a su elaboración.

Las políticas y prácticas contables más significativas aplicadas por la administración de la Unión de Crédito en la preparación de sus estados financieros, se describen a continuación:

b) Presentación de los estados financieros.

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico.

Las disposiciones de la CNBV, relativas a la emisión de los estados financieros, establecen que las cifras deben presentarse en miles de pesos. Consecuentemente, en algunos rubros de los estados financieros, los registros contables de la Unión de Crédito muestran partidas con saldos menores a la unidad (Un mil pesos), motivo por el cual no se presentan cifras en dichos rubros.

c) Reconocimiento de los efectos de la inflación.

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico, excepto por las partidas no monetarias que hayan sido adquiridas o reconocidas en los estados financieros antes del 31 de diciembre de 2007, en cuyo caso incorporan los efectos de la inflación desde su reconocimiento inicial en los estados financieros y hasta el 31 de diciembre de 2007.

La inflación de 2016 y 2015, determinada a través del Índice Nacional de Precios al Consumidor que publico el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI), fue de 3.36% y 2.13%, respectivamente. La inflación acumulada por los últimos 3 años fue de 9.57% y 10.52%, respectivamente, nivel que, de acuerdo a NIF, corresponde a un entorno económico no inflacionario, que requiere que se continúe con la preparación de estados financieros sobre la base de costo histórico.

d) Reconocimiento de ingresos por intereses y comisiones.

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan aplicando las tasas de interés pactadas en los contratos de crédito. Los intereses devengados de créditos traspasados a cartera vencida se reconocen como ingresos hasta el momento en que se cobran.

Las comisiones cobradas se reconocen en resultados en el momento en que las mismas se generaron, dependiendo del tipo de operación que le dio origen. Las comisiones son independientes de la tasa de intereses que se cobra o se paga.

e) Uso de estimaciones y supuestos en las cuentas significativas.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan el valor y las revelaciones sobre los rubros de los estados financieros. La incertidumbre sobre estos supuestos y estimaciones podría originar resultados que requieran un ajuste al valor en libros de los activos o pasivos en periodos futuros.

Los supuestos clave utilizados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, en la determinación de estimaciones que implican incertidumbre y que pueden tener un riesgo significativo de ocasionar ajustes de relativa importancia sobre el valor de los activos y pasivos durante el siguiente ejercicio, se refieren principalmente a la estimación preventiva para riesgos crediticios y la materialización de impuestos diferidos.

f) Registro de las operaciones.

Las operaciones realizadas por la Unión de Crédito se registran en la fecha en que se pactan, independientemente de su fecha de liquidación.

g) Disponibilidades.

Las disponibilidades están representadas principalmente por depósitos bancarios y activos de inmediata realización, los cuales se presentan a su costo de adquisición, adicionando los intereses devengados no cobrados a la fecha del balance general, importe que es similar a su valor de mercado.

h) Inversiones en valores.

Consisten en instrumentos de deuda y su clasificación se determina de acuerdo a la intención de la administración al momento de adquirirlos ya sea para negociar, disponibles para la venta o conservados a vencimiento. Cada categoría tiene normas específicas de registro, valuación y presentación en los estados financieros. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y durante esos ejercicios la Unión de Crédito sólo operó con títulos para negociar.

- Títulos para negociar

Son aquellos valores en que se invierte con la intención de obtener ganancias derivadas de sus rendimientos y/o de las fluctuaciones en sus precios. Se registran inicialmente a su costo de adquisición, el cual, en el caso de los instrumentos de deuda, se adiciona por los rendimientos determinados conforme al método de interés efectivo o línea recta, reconociendo su efecto en el estado de resultados en el rubro Ingresos por intereses. La valuación se realiza a su valor razonable y su efecto se registra en el estado de resultados, en el rubro Resultado por intermediación.

i) Cartera de crédito.

- Registro de la cartera de crédito

El saldo a registrar en la cartera de crédito, será el efectivamente otorgado al acreditado. A este monto se le adicionarán cualquier tipo de intereses que conforme al esquema de pagos del crédito, se vayan devengando.

En los casos en que el cobro de los intereses se realice por anticipado, éstos se reconocerán como un cobro anticipado en el rubro de créditos diferidos y cobros anticipados, el cual se amortizará durante la vida del crédito bajo el método de línea recta contra los resultados del ejercicio, en el rubro de ingresos por intereses. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se realizaron cobros anticipado de intereses.

Las comisiones que se cobran por la apertura de líneas de crédito y que no cuentan con disposiciones en el momento, se reconocen en resultados de manera diferida en un plazo de doce meses. En el momento en que existen disposiciones de crédito, las comisiones cobradas por diferir se reconocen directamente en resultados.

Los intereses correspondientes a las operaciones de crédito vigentes se reconocen en resultados conforme se devengan, independientemente de su exigibilidad; la acumulación de intereses se suspende en el momento en que los créditos se traspasan a cartera vencida.

Los intereses ordinarios no cobrados clasificados en cartera vencida son reservados en su totalidad.

Las comisiones cobradas en el otorgamiento inicial de los créditos y por reestructuraciones, se reconocen en resultados de manera diferida, en función del plazo del financiamiento otorgado y del nuevo plazo para el caso de reestructuraciones.

Los costos incrementales incurridos en el otorgamiento de créditos se amortizan en resultados, en función de los plazos en que se amortizan las comisiones cobradas relacionadas con los activos generados.

- Traspasos a cartera vencida

Cuando las amortizaciones de los créditos de los intereses que devengan no se cobran de acuerdo al esquema de pagos establecidos en el contrato de crédito, el total del principal e intereses se traspasa a cartera vencida, bajo los siguientes supuestos:

- Cuando se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles; o
- Cuando las amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos contratados originalmente, considerando lo siguiente:
 - Si los adeudos consisten en créditos con pago único de capital e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días de vencidos;
 - Si los adeudos se refieren a créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de interés y presentan 90 o más días de vencido el pago de intereses o 30 o más días de vencido el principal;
 - Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos de principal e intereses y presentan 90 o más días de vencidos;
 - Si los adeudos consisten en créditos revolventes y presentan dos períodos mensuales de facturación vencidos, o en su caso, 60 o más días de vencidos.

Los créditos vencidos son traspasados a la cartera de crédito vigente si existe evidencia de pago sostenido, la cual consiste en el cumplimiento del acreditado sin retraso, por el monto total exigible de capital e intereses, como mínimo, de tres amortizaciones consecutivas del esquema de pagos del crédito o en caso de créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 60 días, el pago de una sola exhibición.

- Reestructuraciones y renovaciones de crédito

Los créditos vencidos que se reestructuren permanecerán dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Los créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento que se reestructuren durante el plazo del crédito serán considerados como cartera vencida.

Las renovaciones y reestructuraciones de créditos con características distintas a las señaladas en el párrafo anterior se considerarán vigentes únicamente cuando se cumplan las dos condiciones siguientes: el acreditado hubiere liquidado en tiempo la totalidad de los intereses devengados conforme a los términos y condiciones pactados originalmente, y cubierto el 25% del monto original del crédito. En caso de no cumplirse ambas condiciones serán considerados como vencidos en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Cuando se trate de renovaciones y reestructuraciones en las que la prórroga del plazo se realice durante la vigencia del crédito, el 25% a que se refiere el párrafo anterior se deberá calcular sobre el monto original del crédito que a la fecha debió haber sido cubierto.

No será aplicable lo establecido en los párrafos anteriores, respecto de la liquidación del 25%, a aquellas renovaciones de créditos que desde su inicio se estipule su carácter de revolventes, siempre que exista evidencia de pago, y que se cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor, es decir que el deudor tenga una alta probabilidad de cubrir dicho pago.

- Suspensión de la acumulación de intereses

La Unión de Crédito suspende la acumulación de los intereses devengados de las operaciones crediticias, en el momento en que el saldo insoluto del crédito es considerado como vencido. Asimismo, suspende la amortización en resultados del ejercicio de los ingresos financieros devengados, en el momento en que el saldo insoluto del crédito es considerado como vencido.

Por aquellos créditos que contractualmente capitalizan intereses al monto del adeudo, les será aplicable la suspensión de acumulación de intereses establecida en el párrafo anterior.

En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de los intereses o ingresos financieros devengados se llevará en cuentas de orden. En caso de que dichos intereses o ingresos financieros vencidos sean cobrados, se reconocerán directamente en los resultados del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses, cancelando en el caso de arrendamiento capitalizable el crédito diferido correspondiente.

- Intereses devengados no cobrados

Por lo que respecta a los intereses o ingresos financieros devengados no cobrados correspondientes a créditos que se consideren como cartera vencida, la Sociedad crea una estimación por un monto equivalente al total de éstos, al momento del traspaso del crédito como cartera vencida.

Tratándose de créditos vencidos en los que en su reestructuración se acuerde la capitalización de los intereses devengados no cobrados registrados previamente en cuentas de orden, la entidad deberá crear una estimación por el 100% de dichos intereses. La estimación se podrá cancelar cuando se cuente con evidencia de pago sostenido.

j) Estimación preventiva para riesgos crediticios.

De acuerdo a las disposiciones relativas, la estimación preventiva para riesgos crediticios se determina con base en las reglas para la calificación de la cartera crediticia emitidas por la CNBV, así como por las estimaciones adicionales ordenadas y reconocidas por la CNBV derivadas de sus funciones de supervisión, debiéndose registrar en los resultados del ejercicio del periodo correspondiente. Dichas reglas consiste en la evaluación de la calidad crediticia del deudor que miden aquella porción del crédito que se estima no tendrá viabilidad de cobro, mediante la calificación del riesgo financiero, así como de la experiencia de pago, ajustándose a los lineamientos contenidos en las disposiciones aplicables a las Uniones de Crédito.

Los créditos cuyo saldo sea menor al equivalente en moneda nacional a 4 millones de UDIs a la fecha de la calificación, incluyendo aquellos créditos a cargo de un mismo deudor cuya suma en su conjunto sea menor a dicho importe, para cada estrato se constituirán las estimaciones preventivas que resulten de aplicar a la totalidad del saldo insoluto del crédito a la fecha de la evaluación, el porcentaje que se señala en la tabla siguiente:

Días de mora		Porcentaje de estimación
De	Hasta	
0	0	0.5%
1	30	2.5%
31	60	15%
61	90	30%
91	120	40%
121	150	60%
151	180	75%
181	210	85%
211	240	95%
241	Adelante	100%

Cuando existe evidencia suficiente de que un crédito no será recuperable, éste se castiga directamente contra la estimación.

En el ejercicio 2016, de acuerdo a los lineamientos de la CNBV se incrementó la estimación en \$9,415. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe de los castigos efectuados contra la estimación preventiva para riesgos crediticios ascendió a \$16,300 y \$0, respectivamente. El saldo neto de la cuenta de estimación al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es de d\$5,085, y \$11,971 respectivamente.

k) Inmuebles, mobiliario y equipo.

Los inmuebles, mobiliario y equipo se reconocen inicialmente a su valor de adquisición, neto de la depreciación acumulada.

El valor de adquisición de los inmuebles, mobiliario y equipo, incluye los costos que se han incurrido inicialmente para ser adquiridos o construidos, así como los incurridos posteriormente para reemplazarlos o incrementar su servicio potencial. Los costos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados a medida que se incurren.

La depreciación de los inmuebles, mobiliario y equipo se determina sobre el valor de los mismos, utilizando el método de línea recta (al ser considerado por la administración de la Unión de Crédito que dicho método es el que mejor refleja el uso de dichos activos) y con base en su vida útil estimada como sigue:

	Vida útil estimada
Edificio	20 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de transporte	4 años
Equipo de cómputo	3 años
Gastos de instalación	20 años

El valor de los inmuebles, mobiliario y equipo se revisa cuando existen indicios de deterioro en el valor de dichos activos. Cuando el valor de recuperación, que es el mayor entre el precio de venta y su valor de uso (el cual es valor presente de los flujos de efectivo futuros), es inferior el valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro. En los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existieron indicios de deterioro.

l) Bienes adjudicados.

El valor inicial del registro de los bienes adjudicados es igual a su costo o valor razonable deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación, el que sea menor. Los ajustes resultantes de estas estimaciones deberán llevarse a resultados.

Al momento de la venta de los bienes adjudicados, la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del bien adjudicado de que se trate, neto de estimaciones, se reconoce en los resultados del ejercicio. Los bienes adjudicados se valúan conforme se establece en los criterios contables, de acuerdo al tipo de bien que se trate, registrando el efecto de dicha valuación contra los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el importe de los bienes adjudicados asciende a \$5,784 y \$0, respectivamente.

m) Arrendamientos.

Los contratos de arrendamiento de inmuebles, maquinaria y equipo se clasifican como capitalizables si el contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien arrendado al término del arrendamiento, el contrato contiene una opción de compra a precio reducido, el periodo del arrendamiento es sustancialmente igual a la vida útil remanente del bien arrendado, o el valor presente de los pagos mínimos es sustancialmente igual al valor de mercado del bien arrendado, neto de cualquier beneficio o valor de desecho.

Cuando los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado permanecen sustancialmente con el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos y las rentas devengadas se cargan a resultados conforme se incurren.

n) Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos.

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando:

- (i) Existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado,
- (ii) Es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y
- (iii) La obligación pueda ser estimada razonablemente.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Los activos contingentes, si los hubiese, solamente se reconocen cuando exista la certeza de su realización. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

o) Concentración de riesgos.

La Unión de Crédito invierte una porción de los excedentes de efectivo en depósitos en Instituciones Financieras con tasas preferenciales de interés, y tiene establecidos lineamientos relativos a la diversificación y vencimiento de estas inversiones para mantener seguridad y liquidez. La Unión de Crédito no ha tenido experiencia alguna de pérdidas en estos excedentes de efectivo.

Los principales riesgos a los que se encuentra expuesta la Unión de Crédito, son los riesgos crediticios y riesgos de mercado; el riesgo crediticio representa la pérdida que sería reconocida en caso de que los acreditados no cumplieran de manera integral las obligaciones contratadas; el riesgo de mercado proviene de cambios de tasas de intereses.

p) Primas de antigüedad, beneficios por terminación y otros beneficios.

Las primas de antigüedad que se cubren al personal se determinan con base en lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (LFT). Asimismo, la LFT establece la obligación de hacer ciertos pagos al personal que deje de prestar sus servicios en ciertas circunstancias.

El costo neto de los planes de beneficios definidos y el valor presente de las obligaciones correspondientes se determinan mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varios supuestos. Estos incluyen la determinación de la tasa de descuento, los futuros aumentos salariales, las tasas de mortalidad, invalidez y rotación, entre otras hipótesis financieras y demográficas. Debido a la complejidad de la valuación, los supuestos subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones de beneficios definidos son muy sensibles a los cambios en estos supuestos. Todos los supuestos se someten a revisión a cada fecha de cierre del período que se informa.

El costo neto de los planes de beneficios definidos y el valor presente de las obligaciones correspondientes se determinan mediante el método de crédito unitario proyectado. La última valuación actuarial se efectuó en el mes de enero de 2017, con cifras relativas al 31 de diciembre de 2016.

q) Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU).

Los gastos por PTU causada, se presentan como gasto ordinario en el estado de resultados.

La Unión de Crédito no calcula PTU diferida ya que la PTU no se calcula sobre bases fiscales. La base de cuantificación es sobre la base de un mes de sueldo de acuerdo al artículo 127 fracción III de la Ley Federal de Trabajo.

r) Impuestos a la utilidad.

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el año, o como un activo en el caso de que los anticipos sean superiores al impuesto a la utilidad causado.

La Unión de Crédito determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos. Bajo este método, se determinan todas las diferencias que existen entre los valores contables y fiscales, a las cuales se les aplica la tasa del impuesto a la utilidad vigente a la fecha del balance general, o bien, aquella tasa promulgada y establecida en las disposiciones fiscales a esa fecha y que estará vigente al momento en que se estima que los activos y pasivos por impuestos diferidos se recuperarán o liquidarán, respectivamente.

Los activos por impuesto a la utilidad diferidos se evalúan periódicamente creando, en su caso, una estimación sobre aquellos montos por los que no existe una alta probabilidad de recuperación.

s) Préstamos bancarios, de socios y de otros organismos.

Las operaciones de financiamiento recibidas de socios y organismos, se operan a tasas de mercado. Los intereses se cargan a resultados conforme se devengan con crédito a cuentas de pasivo. La mayor parte de las operaciones de financiamiento son por parte del Fideicomiso de Fomento Minero (FIFOMI) y Sociedad Hipotecaria Federal.

t) Cuentas de orden.

La Unión de Crédito maneja las siguientes cuentas de orden:

a) Bienes en administración

La Unión de Crédito registra en esta cuenta, las garantías recibidas de los acreditados consistentes en bienes muebles e inmuebles, así como los títulos accionarios.

b) Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida

En este rublo se registran los intereses devengados relacionados con la cartera de crédito vencida, de acuerdo a la política el reconocimiento en resultados se suspende en el momento que los créditos se traspasan a la cartera vencida.

c) Otras cuentas de registro

En este rublo se registran otras operaciones diversas.

u) Presentación del estado de resultados.

Los rubros mínimos que debe contener el estado de resultados en las entidades son los siguientes: margen financiero, margen financiero ajustado por riesgos crediticios, resultado de la operación, resultado antes de impuestos a la utilidad, resultado de operaciones discontinuadas y resultado neto.

v) Nuevos pronunciamientos contables.

Mejoras a las NIF 2016

Las modificaciones que generan cambios contables en valuación, presentación o revelación en los estados financieros y que entrarán en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2016, son las siguientes:

(i) NIF B-7, Adquisiciones de negocios

La NIF B-7, Adquisiciones de negocios, se modificó para precisar que no están dentro de su alcance las adquisiciones de negocios bajo control común, independientemente de cómo se haya determinado el monto de la contraprestación. Anteriormente la NIF B-7, consideraba que las transacciones de adquisiciones y/o fusiones de entidades bajo control común y la adquisición de participación no controladora o la venta de misma debían valuarse con base en al NIF B-7, si estas transacciones se llevaban a cabo a su valor razonable.

Con estas modificaciones la NIF B-7 converge con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 3, Combinaciones de negocios.

(ii) NIF C-1, Efectivo y equivalentes de efectivo, y NIF B-2, Estados de flujos de efectivo

Se modificó la NIF C-1, Efectivo y equivalentes de efectivo y la NIF B-2, Estados de flujos de efectivo, para precisar que la definición de efectivo: considera la moneda extranjera y para precisar en la definición de equivalentes de efectivo: que éstos corresponden a inversiones que se mantienen para hacer frente a compromisos de corto plazo. También se cambió el término inversiones disponibles a la vista por instrumentos financieros de alta liquidez, por considerarse más claro. Dichas modificaciones se realizaron con la finalidad de que las definiciones estén en el mismo sentido que las que establece la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 7, Estado de Flujos de Efectivo.

Respecto de la valuación del efectivo y equivalentes de efectivo, se realizaron algunas modificaciones a la NIF C-1, Efectivo y equivalentes de efectivo, para precisar que el efectivo y los equivalentes de efectivo, al ser también instrumentos financieros, deben valuarse a su valor razonable en su reconocimiento inicial y los instrumentos de alta liquidez deben valuarse de acuerdo con la norma de instrumentos financieros.

(iii) Boletín C-2, Instrumentos financieros, Documento de adecuaciones al Boletín C-2 (DA), NIF B-10, Efectos de la inflación y Boletín C-9, Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos

La definición de instrumentos financieros clasificados como disponibles para su venta establecida en el Documento de adecuaciones al Boletín C-2 (DA), se modificó para igualarse con la que establece el Boletín C-2.

Se incorporaron algunas precisiones al DA, respecto de los criterios que deben tomarse en cuenta para que una entidad pueda clasificar un instrumento financiero como conservado a vencimiento, con lo cual se estará en convergencia con la normatividad internacional.

Se incorporó en el Boletín C-2 y su DA, así como en el Boletín C-9, el concepto costos de transacción de acuerdo con la normatividad internacional, en sustitución del término gastos de compra.

El Boletín C-2 y su DA, se modificaron para establecer que los ajustes por valor razonable relacionados con instrumentos financieros deben reconocerse en el estado de resultado integral afectando la utilidad o pérdida neta del período o, en su caso reconociendo una partida dentro de los otros resultados integrales, según corresponda.

Respecto de los instrumentos financieros disponibles para su venta denominados en moneda extranjera, el DA se modificó para especificar, que la fluctuación cambiaria generada y el REPOMO deben reconocerse en la utilidad o pérdida neta.

Se modificó el DA, para permitir la reversión de las pérdidas por deterioro relacionadas con instrumentos financieros clasificados como conservados a vencimiento por ser convergente con la normatividad internacional.

(iv) NIF C-7, Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes

Se modificó la NIF C-7, para establecer que las inversiones o aportaciones en especie deben reconocerse con base en su valor razonable, lo que es consistente con lo establecido en la NIF C-11, Capital contable.

(v) Boletín C-10, Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura

Se realizaron modificaciones el Boletín C-10, Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura, para converger con la normatividad internacional, los cuales consisten en: a) especificar que durante todo el periodo de una cobertura ésta debe ser evaluada en términos de su efectividad, b) realizar ciertas especificaciones sobre como determinar la posición primaria, c) incorporar el concepto de costos de transacción y algunas precisiones respecto del reconocimiento contable de dichos costos de transacción relacionados con un instrumento financiero derivado, y d) hacer precisiones sobre el reconocimiento contable de instrumentos financieros derivados implícitos.

A continuación se muestra lo más relevante de los pronunciamientos que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2016, pero que permiten su aplicación anticipada, a partir del 1 de enero de 2015:

NIF D-3, Beneficios a los empleados

El CINIF emitió una nueva NIF D-3, Beneficios a los empleados la cual sustituye a la NIF D-3 Beneficios a los empleados emitida en 2008, los principales cambios considerados en la nueva NIF son:

a) Enfoque de corredor o banda de fluctuación- Se eliminó en el reconocimiento de los beneficios post-empleo el enfoque del corredor o banda de fluctuación para el tratamiento de las Ganancias y Pérdidas del Plan, es decir, ya no se permite su diferimiento y se deben reconocer en forma inmediata en la provisión conforme se devengan; aunque su reconocimiento será directamente como remediones en los ORI, requiere su reciclaje posterior a la utilidad o pérdida neta,

b) Techo de los Activos del Plan (AP) – la nueva NIF D-3, establece un techo para los AP, por medio de determinar una obligación máxima de los beneficios post-empleo,

c) Modificaciones al Plan (MP), Reducciones al Personal (RP) y ganancias o pérdidas por Liquidaciones Anticipadas de Obligaciones (LAO)- la nueva NIF requiere su reconocimiento inmediato en resultados del periodo,

d) Tasa de descuento- la tasa de descuento y las hipótesis utilizadas para reflejar los valores presentes de las obligaciones deben estar de acuerdo con el entorno económico en el que opera la entidad. Se establece que la tasa de descuento de las Obligaciones por Beneficios Definidos (OBD) se base en tasas de bonos corporativos de alta calidad en términos absolutos en un mercado profundo y, en su defecto en bonos gubernamentales utilizando una curva de retorno a largo plazo, y

e) Beneficios por terminación- En el caso de pagos por desvinculación o separación, la nueva NIF requiere realizar un análisis para definir si este tipo de pagos califica como beneficios por terminación o beneficios post-empleo, ya que depende de esto el momento de su reconocimiento contable.

A continuación se muestra una breve descripción sobre los aspectos más relevantes de los pronunciamientos que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2018, los cuales permiten su aplicación anticipada, según se explica como sigue:

(i) NIF C-3, Cuentas por cobrar

Los principales cambios contables que establece la NIF C-3, son:

a) Específica, que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero. Algunas de las cuentas por cobrar, generadas por una disposición legal o fiscal, pueden tener ciertas características de un instrumento financiero, tal como generar intereses, pero no son en sí instrumentos financieros.

b) La estimación para incobrabilidad para cuentas por cobrar comerciales se reconoce desde el momento en que se devenga el ingreso, con base en pérdidas crediticias esperadas, presentándose en el estado de resultado integral en un rubro de gastos o por separado cuando sea significativa.

c) Desde el reconocimiento inicial de una cuenta por cobrar, debe considerarse el valor del dinero en el tiempo. Si el efecto del valor presente de la cuenta por cobrar es importante en atención a su plazo, debe ajustarse con base en dicho valor presente. Se considera que el efecto del valor presente es material cuando se pacta el cobro de la cuenta por cobrar, total o parcialmente, a un plazo mayor de un año, pues se presume que existe una operación de financiamiento.

d) La NIF C-3, requiere presentar un análisis del cambio entre el saldo inicial y el final de la estimación para incobrabilidad por cada período presentado.

Esta NIF entra en vigor para ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada a partir del 1 de enero de 2016, siempre y cuando se haga junto con la aplicación de la NIF C-20, Instrumentos de financiamiento por cobrar.

(ii) NIF C-20, Instrumentos de financiamiento por cobrar

Los principales cambios de la NIF C-20, incluyen la clasificación de los instrumentos financieros en el activo, para lo cual descarta el concepto de intención de adquisición y tenencia de éstos y en su lugar, se adopta el concepto de modelo de negocios de la administración, ya sea para:

- a) obtener un rendimiento contractual,
- b) generar un rendimiento contractual y vender para cumplir ciertos objetivos estratégicos, o
- c) para generar ganancias por su compra y venta.

Por lo tanto, la valuación de las inversiones en instrumentos financieros estará de acuerdo con el manejo real del negocio.

Las inversiones en instrumentos financieros que no se tienen solo para obtener un rendimiento contractual y que no se administran sobre esta base, se considera que los activos financieros se utilizan para generar además una ganancia con base en su compraventa y, por lo tanto, se reconocen con base en su valor razonable.

El efecto de valuación de las inversiones en instrumentos financieros se enfoca también al modelo de negocios, por lo que esto determinará el rubro en resultados donde se ubicará dicho efecto.

No se permite la reclasificación de los instrumentos financieros entre las clases de instrumentos de financiamiento por cobrar, la de instrumentos de financiamiento para cobro y venta y la de instrumentos negociables, a menos de que cambie el modelo de negocios de la entidad.

No se separará el instrumento derivado implícito que modifique los flujos del principal e interés del instrumento financiero por cobrar (IDFC) anfitrión, todo el IDFC se valorará a su valor razonable, como si fuera un instrumento financiero negociable.

Esta NIF entra en vigor para ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada a partir del 1 de enero de 2016, siempre y cuando se haga junto con la aplicación de la NIF C-3, Cuentas por cobrar.

(iii) NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos

La NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos, sustituye al Boletín C-9, Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos. Entre los principales cambios de la NIF C-9 con relación al Boletín C-9 son:

- a) se disminuyó del alcance de la NIF C-9 el tratamiento contable de los pasivos financieros, emitiéndose para ello la NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar, y
- b) Se ajustó la definición de pasivo, eliminándose el calificativo de virtualmente ineludible y se incluyó el término probable disminución de recursos económicos.

Esta NIF entra en vigor para ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada a partir del 1 de enero de 2016, siempre y cuando se haga junto con la aplicación de la NIF C-19, Instrumentos de financiamiento por pagar.

(iv) NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar

La NIF C-19, contiene el tratamiento contable de los pasivos financieros, el cual estaba considerado anteriormente en el Boletín C-9, Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos. La NIF C-19 a diferencia del Boletín C-9 incluye algunas precisiones sobre el tratamiento contable que puede darse a ciertas operaciones, como son:

- a) la posibilidad de valorar, subsecuentemente a su reconocimiento inicial ciertos pasivos financieros a su valor razonable, cumpliendo ciertas condiciones
- b) valorar los pasivos a largo plazo a su valor presente en su reconocimiento inicial,
- c) al reestructurar un pasivo, sin que se modifiquen sustancialmente los flujos de efectivo futuros para liquidar el mismo, los costos y comisiones erogados afectarán el monto del pasivo y se amortizarán sobre una tasa de interés efectiva modificada, en lugar de afectar la utilidad o pérdida neta,
- d) se incluye un apartado que contiene el tratamiento contable para la Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Capital, y
- e) se incluyen los conceptos de costo amortizado y el de método de interés efectivo, para la valuación de los pasivos financieros.

Esta NIF entra en vigor para ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada a partir del 1 de enero de 2016, siempre y cuando se haga junto con la aplicación de la NIF C-20, Instrumentos de financiamiento por

(v) NIF C-2, Inversión en instrumentos financieros

El principal cambio de esta norma con respecto al Boletín C-2 es la clasificación de los instrumentos financieros en que se invierte. Se descarta el concepto de intención de adquisición y utilización de una inversión en un instrumento financiero de deuda o capital para determinar su clasificación. En su lugar, se adopta el concepto de modelo de negocio de la administración de las inversiones en instrumentos financieros para obtener flujos de efectivo, que puede ser el obtener un rendimiento contractual de un instrumento financiero; por el cobro de rendimientos contractuales y/o venta o el obtener utilidades por su compraventa, con objeto de clasificar los diversos instrumentos financieros. De esta manera, el estado de situación financiera presenta por separado los instrumentos financieros en el activo considerando si su riesgo principal es de crédito o de mercado, o de ambos, de acuerdo con la estrategia de la entidad. Al eliminar el concepto de intención para su adquisición, se eliminan las categorías de instrumentos conservados a vencimiento y disponibles para la venta.

Esto permite alinear la valuación de las inversiones en instrumentos financieros con el manejo estratégico real del negocio y no con una intención que puede no ser válida posteriormente. Si el modelo de negocio es generar una utilidad a través de recibir los flujos de un rendimiento contractual de los instrumentos financieros, se reconocen a su costo amortizado, y éstos se denominan como instrumentos de financiamiento por cobrar (IDFC). Por otra parte, si el modelo de negocio es generar una utilidad a través de un rendimiento contractual y venderlos en el momento adecuado, éstos se denominan como instrumentos de deuda a valor razonable (IDVR), siendo estos reconocidos a su valor razonable a través de ORI. Finalmente, si el objetivo del modelo de negocio es generar una ganancia con base en su compraventa, estos instrumentos son reconocidos con base en su valor razonable, pero a través de la utilidad o pérdida neta, y se denominan instrumentos financieros negociables (IFN).

Se permite la aplicación anticipada de esta NIF a partir del 1 de enero de 2016, siempre y cuando se haga en conjunto con la aplicación de la NIF C-3, Cuentas por cobrar, la NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos, la NIF C-16, Deterioro de instrumentos financieros por cobrar, la NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar y la NIF C-20, Instrumentos de financiamiento por cobrar.

(vi) NIF C-16, Deterioro de instrumentos financieros por cobrar

Los principales requerimientos de esta norma consisten en establecer que las pérdidas esperadas por deterioro de Instrumentos Financieros por Cobrar (IFC), deben reconocerse cuando al haberse incrementado el riesgo de crédito se concluye que una parte de los flujos de efectivo futuros del IFC no se recuperará.

Esta norma también requiere que se reconozca la pérdida esperada con base en la experiencia histórica que tenga la entidad de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y los pronósticos razonables y sustentables de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieran afectar el importe de los flujos de efectivo futuros por recuperar de los IFC.

Un cambio importante en el reconocimiento de los instrumentos de financiamiento por cobrar (IDFC) es que se tiene que determinar no sólo cuánto se estima recuperar sino cuándo se estima recuperar el monto del IDFC, pues el monto recuperable debe estar a su valor presente, para considerar el valor del dinero en el tiempo y la pérdida crediticia esperada (PCE) se determina comparando el valor en libros del IDFC con el monto recuperable así determinado. En los casos en que se identifican IDFC con un alto riesgo de incumplimiento, su costo amortizado toma en cuenta la PCE y los intereses se calculan en el futuro sobre dicho costo amortizado, para llegar, teóricamente, al monto a recuperar en la fecha en que se estima recuperar.

Se permite la aplicación anticipada de esta NIF a partir del 1 de enero de 2016, siempre y cuando se haga en conjunto con la aplicación de la NIF C-2, Inversión en instrumentos financieros, la NIF C-3, Cuentas por cobrar, la NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos, la NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar, y la NIF C-20, Instrumentos de financiamiento por cobrar.

(vii) NIF D-1, Ingresos por contratos con clientes

Uno de los cambios más importantes derivados de la entrada en vigor de esta NIF será dar mayor consistencia en el reconocimiento de los ingresos a través de la eliminación de la aplicación de la normativa supletoria Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 18, Ingresos de Actividades Ordinarias, y sus interpretaciones, que resultaba en una diversidad de aplicación en la práctica.

Se identifica que los siguientes aspectos del nuevo modelo de reconocimiento de ingreso, pueden resultar en los cambios más significativos e importantes para algunas entidades:

- a) transferencia del control, la normativa anterior requería el reconocimiento de ingresos para bienes cuando había transferencia de los riesgos y beneficios y, para servicios, al prestarse el servicio;
- b) identificación de las obligaciones a cumplir en un contrato, la normativa anterior incluía pocos requerimientos y sólo mencionaba que el ingreso podría reconocerse para “componentes separados identificables” en una sola transacción, sin proporcionar orientación de cómo determinar que es un “componente separado identificable”;

c) asignación del monto de la transacción entre las obligaciones a cumplir con base en los precios de venta independientes, anteriormente, no existían requerimientos generales en las NIIF para asignar la contraprestación a las diversas obligaciones;

d) introducción del concepto de cuenta por cobrar condicionada, es aquella cuenta por cobrar está sujeta a otros riesgos, por ejemplo, el de cumplir otra obligación del mismo contrato;

e) reconocimiento de derechos de cobro, se generan cuando una entidad puede tener un derecho incondicional a la contraprestación antes que haya satisfecho una obligación a cumplir. De acuerdo con la normativa anterior, se revelaban pero no se reconocían estos derechos de cobro. En estos casos, la entidad sólo podrá reconocer los ingresos hasta la transferencia del control sobre los bienes o servicios; y

f) valuación del ingreso, la normativa anterior requería el reconocimiento de ingresos derivado del traspaso de bienes y servicios al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, pero no existía orientación de cómo aplicar dicho principio. Esta NIF establece requerimientos y orientación sobre cómo valorar la contraprestación variable y otros aspectos como el reconocimiento de componentes importantes de financiamiento, la contraprestación distinta del efectivo y la contraprestación pagadera a un cliente (por ejemplo, un crédito que el cliente puede aplicarse contra los montos adeudados a una entidad).

La NIF D-1, elimina la aplicación supletoria de la NIC 18, Ingresos de Actividades Ordinarias, y sus interpretaciones.

(viii) NIF D-2, Costos por contratos con clientes

El principal cambio de esta norma con respecto al Boletín D-7, Contratos de construcción y de fabricación de ciertos bienes de capital, es la separación de la norma relativa al reconocimiento de ingresos por contratos con clientes de la norma correspondiente al reconocimiento de los costos por contratos con clientes.

Adicionalmente, se amplió el alcance que tenía el Boletín D-7, ya que se refería exclusivamente a costos relacionados con contratos de construcción y de fabricación de ciertos bienes de capital, ahora se contemplan costos relacionados con todo tipo de contratos con clientes.

Esta NIF D-2, junto con la NIF D-1, Ingresos por contratos con clientes, deroga el Boletín D-7, Contratos de construcción y de fabricación de ciertos bienes de capital, la INIF 14, Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles, salvo en lo referente al reconocimiento de activos y pasivos en este tipo de contratos lo cual está dentro del alcance de otras NIF.

(ix) INIF 21, Reconocimiento de pagos por separación de los empleados

El objetivo de la INIF 21, Reconocimiento de pagos por separación de los empleados, es aclarar el tratamiento contable que debe aplicarse a los pagos por separación de acuerdo con lo que establece la nueva NIF D-3, Beneficios a los empleados, que estará vigente a partir del 1 de enero de 2016 pero que permite su aplicación anticipada a partir del 1 de enero de 2015.

La INIF 21, precisa que la entidad deberá evaluar si existen o no condiciones preexistentes, para definir si el pago por separación, corresponde a un beneficio por terminación o a un beneficio post-empleo, aun cuando la separación sea de forma voluntaria o involuntaria.

Para los efectos antes mencionados de acuerdo con la nueva NIF D-3, cuando exista un pago por separación, ya sea por despido involuntario o por renuncia voluntaria cuyas prácticas de pago crean condiciones preexistentes, califica como beneficio post-empleo, por lo cual debe reconocerse una provisión con base en la probabilidad y deberá efectuarse una reclasificación de la provisión de beneficios por terminación por causas distintas a la reestructuración que se reconoció conforme a la NIF D-3 vigente hasta el 31 de diciembre de 2015, a los beneficios post-empleo.

(x) NIF C-10, Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura

Esta NIF sustituye al Boletín C-10, Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura emitido en 2005. Los principales cambios contables para este tipo de transacciones son los siguientes:

- a) Se requiere una alineación de las relaciones de cobertura con la estrategia de administración de riesgos que la entidad ha establecido y revelado, para que las mismas califiquen como relaciones de cobertura.
- b) Dejan de utilizarse medidas específicas para determinar si una cobertura es efectiva, como en el caso de que las variaciones periódicas o acumuladas en el valor razonable del instrumento de cobertura debían encontrarse en un cociente entre un 80% y un 125% con respecto a las variaciones de la partida cubierta. Cualquier ineffectividad es reconocida de inmediato en la utilidad o pérdida neta del periodo.
- c) Se eliminó la exclusión del boletín C-10 derogado para poder establecer una relación de cobertura de partidas valuadas a valor razonable, la cual indicaba que “los activos y pasivos, cuyo resultado por valuación a valor razonable, atribuible al riesgo cubierto, haya sido reconocido en los resultados del periodo no podrán ser posiciones primarias”.
- d) Se establece que, una vez designadas una o más relaciones de cobertura, éstas no podrán discontinuarse por decisión de la administración, en tanto la relación de cobertura esté cumpliendo la estrategia de la administración de riesgos que la entidad ha establecido y revelado. Sólo se discontinúa una cobertura si el instrumento o la partida cubierta dejan de existir o si la estrategia de administración de riesgos cambia, lo cual sería inusual y raro.
- e) Se requiere reequilibrar la proporción de cobertura cuando exista ineffectividad, a través del incremento o disminución de la partida cubierta o del instrumento de cobertura.
- f) No permite separar los instrumentos financieros derivados implícitos que existan cuando el instrumento anfitrión sea un activo financiero, pues se considera que, si el monto del contrato híbrido se va a modificar, se cobrará el monto modificado.
- g) Se permite designar como partida cubierta a una posición neta de ingresos y egresos, en tanto esa designación refleje la estrategia de administración de riesgos de la entidad.

(xi) NIF B-17, Determinación del valor razonable

Esta NIF se emitió con el propósito de definir el concepto de valor razonable, establecer en un solo marco normativo la determinación del valor razonable y estandarizar las revelaciones correspondientes.

La NIF define el valor razonable como el precio de salida que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación, es decir, un valor actual basado en un precio de salida. Ésta definición, hace hincapié en que el valor razonable es una determinación basada en el mercado, y no un valor específico de un activo o un pasivo para la entidad.

La NIF B-17 explica que una determinación del valor razonable requiere que una entidad considere el activo o pasivo particular que se está valuando, para un activo no monetario; el mayor y mejor uso del activo, y, si el activo es utilizado en combinación con otros activos o sobre una base independiente, el mercado en el que una transacción ordenada tendría lugar para el activo o el pasivo, y la técnica o técnicas de valuación apropiadas para la determinación del valor razonable.

Esta NIF aplica cuando otras NIF requieren o permiten valuaciones a valor razonable y/o revelaciones sobre las determinadas del valor razonable. También explica cómo determinar y revelar el valor razonable. Las otras normas particulares establecen el momento en que deba hacer esta determinación y revelación del valor razonable.

Mejoras a las NIF 2017

Las modificaciones que generan cambios contables en valuación, presentación o revelación en los estados financieros son las siguientes:

(i) NIF B-7, Adquisiciones de negocios

En las Mejoras a las NIF 2016, se modificó la NIF B-7 para establecer que no deben ser parte del alcance de esa NIF las adquisiciones de entidades bajo control común, independientemente de cómo se haya determinado el monto de la contraprestación. En los párrafos transitorios se establecía que dicho cambio debía aplicarse en forma retrospectiva.

Con base en ciertas sugerencias recibidas por el CINIF, se modificó este requerimiento para que sea reconocido en forma prospectiva, de tal forma que no cambie el reconocimiento contable de negocios adquiridos antes de 2016, dado que esto puede provocar impactos relevantes en los estados financieros de las entidades.

(ii) NIF B-13, Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros

En los casos en los que un pasivo a largo plazo es exigible inmediatamente debido a que la Compañía ha incumplido alguna condición del contrato de crédito a la fecha de los estados financieros, la NIF B-13 requería reclasificar el pasivo de largo plazo como un pasivo de corto plazo a la fecha de los estados financieros, aun si durante el periodo posterior el acreedor ha convenido no hacer exigible el pago como consecuencia del incumplimiento.

Con base en ciertas sugerencias recibidas por el CINIF, se hicieron cambios a la NIF B-13 para permitir que, si durante el periodo posterior (lapso comprendido entre la fecha de los estados financieros y la fecha en que son autorizados para su emisión a terceros) una entidad deudora logra un convenio para mantener los pagos a largo plazo para un pasivo contratado con condiciones de pago a largo plazo y en el que ha caído en incumplimiento, conserve la clasificación de dicho pasivo como partida de largo plazo a la fecha de los estados financieros.

Apoyado en el postulado de sustancia económica, el CINIF consideró que es adecuado mantener la clasificación de una partida como de largo plazo a la fecha de los estados financieros, cuando se trata de un activo financiero o de un pasivo financiero que: a) haya sido contratado sobre la base de cobro o pago de largo plazo; y b) a pesar de que el deudor se encontraba en incumplimiento a la fecha de los estados financieros, durante el periodo posterior logra un convenio para mantener su cobro o pago sobre la base de largo plazo. También se modificaron la NIF B-13 de acuerdo con este criterio, así como las NIF B-6, Estado de situación financiera, NIF C-19, Instrumento financieros por pagar, y la NIF C-20, Instrumentos financieros por cobrar principal e interés, las cuales también hacen referencia a este tema.

Se considera que el nuevo enfoque de la NIF B-13 es más adecuado, e incluso, es convergente con lo establecido en los US-GAAP. Este cambio representa una nueva diferencia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la cual se clasifica como Tipo "B"; es decir, es una diferencia en la que el CINIF considera que, para su eliminación, son las NIIF las que debieran cambiar.

Las disposiciones de estas Mejoras entran en vigor a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose su aplicación anticipada al 1 de enero de 2016.

(iii) NIF C-4, Inventarios

La NIF C-4, en su párrafo 60.1 requiere revelar el importe de los inventarios recibidos en consignación, administración o para maquila. Con base en cierta sugerencia recibida por el CINIF, modificó la NIF C-4 para requerir la revelación de los compromisos contraídos en relación con dichos inventarios; por ejemplo, la obligación de retorno de los inventarios importados temporalmente. Adicionalmente, se modificó la NIF C-6, Propiedades, planta y equipo para requerir revelaciones sobre la maquinaria y equipo recibidos y mantenidos temporalmente para llevar a cabo trabajos de maquila o para demostración y sobre los cuales se tiene el compromiso de devolverlos.

Las disposiciones de estas Mejoras entran en vigor a partir del 1 de enero de 2017.

(iv) NIF C-11, Capital contable

La NIF C-11 no hacía referencia al tratamiento contable de los gastos de registro en una bolsa de valores de acciones de una entidad que a la fecha de dicho registro ya estaban en propiedad de inversionistas y por las que la entidad emisora ya había recibido los fondos correspondientes. Con dicho registro se permite a la entidad que sus acciones se negocien en la bolsa de valores, ampliando sus opciones de financiamiento.

Por lo anterior, el CINIF modificó la NIF C-11 para establecer que los gastos de registro mencionados en el párrafo anterior deben reconocerse por una entidad en su utilidad o pérdida neta en el momento de su devengación, al considerar que no hubo una transacción de capital.

Por otra parte, la NIF C-11 establecía que cualquier gasto incurrido en la recolocación de acciones recompradas debía afectar resultados, cuestión que el CINIF considera que era inconsistente con el tratamiento que, en general, la propia NIF establece para los costos de registro y emisión de acciones, los cuales deben reconocerse como una disminución del capital emitido y colocado. Por tal razón, el CINIF modificó la NIF estableciendo este último tratamiento para ambos casos. El cambio propuesto es convergente con la normatividad internacional, específicamente con la NIC-32, Instrumentos Financieros: Presentación. Las disposiciones de estas Mejoras entran en vigor a partir del 1 de enero de 2017.

(v) NIF D-3, Beneficios a los empleados

a) Tasa de descuento de pasivos por beneficios a los empleados

La NIF D-3, en su párrafo 45.5.9 establecía: “La tasa de interés utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (fondeadas o no fondeadas) debe determinarse utilizando como referencia la tasa de mercado de los bonos corporativos de alta calidad en términos absolutos en un mercado profundo y, en su defecto, debe tomar como referencia la tasa de mercado de los bonos emitidos por el gobierno...”

Con base en ciertos comentarios recibidos, el CINIF modificó la NIF D-3 para permitir utilizar de forma opcional la tasa de bonos gubernamentales o la tasa de bonos corporativos.

En su análisis, el CINIF puntualiza que la NIF D-3 requiere en dicho párrafo 45.5.9 el uso de las tasas mencionadas para la determinación del valor presente (VP) de los pasivos a largo plazo debido a que son tasas que normalmente no tienen riesgo crediticio o éste es muy bajo y, por lo tanto, se considera que ambas representan el valor del dinero en el tiempo. Bajo este argumento, el CINIF concluyó que la información determinada con cualquiera de las dos tasas mencionadas anteriormente debería ser confiable y, consecuentemente, útil.

Las disposiciones de estas Mejoras entran en vigor a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose su aplicación anticipada.

b) Tratamiento de las remediones del PNBD o ANBD

La NIF D-3, en su párrafo 45.4.4 c) establecía: “al comparar el PNBD o ANBD final del inciso b) con la expectativa del PNBD o ANBD del inciso a) deben reconocerse las diferencias resultantes como remediones del PNBD o ANBD en Otro Resultado Integral (ORI), considerando lo dispuesto en la sección 45.7”.

El CINIF modificó la NIF D-3 para permitir que las remediones mencionadas en el párrafo 45.4.4 puedan ser reconocidas, opcionalmente, ya sea en el ORI como está establecido o directamente en la utilidad o pérdida neta a la fecha de su determinación.

El CINIF consideró que este cambio proporciona un manejo más práctico de las remediones.

Las disposiciones de estas Mejoras entran en vigor a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose su aplicación anticipada.

3. Disponibilidades.

El efectivo se analiza como sigue:

	2016		2015	
Caja	\$	2	\$	2
Depósitos en entidades financieras del país		8,547		999
Total	\$	8,549	\$	1,001

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los depósitos de entidades financieras del país incluye fondos restringidos por \$ 129 y 124 respectivamente, que sirven como medio de pago de garantía de los créditos contratados con NAFIN, conforme a lo establecido en las condiciones generales de operación con la Unión de Crédito con un factor de garantía líquida del 5% del saldo descontado.

4. Inversiones en valores.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo de las inversiones en valores asciende a \$9 y \$5,276, respectivamente. Las inversiones están relacionadas con títulos de fondos de inversión, los cuales se operan en dos instituciones bancarias (BBVA Bancomer e Interacciones) y se originan del excedente de tesorería. Los plazos promedio de vencimiento fueron en general de un día hábil.

5. Cartera de crédito.

a) Integración

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cartera de crédito está denominada en moneda nacional y su integración por tipo de préstamo es la siguiente:

Cartera de crédito vigente:	2016		
	Capital	Intereses devengados	Total
Quirografario	\$ 6,825	\$ 89	\$ 6,914
Crédito simples y créditos en cta corriente	44,573	20,730	65,303
Prestamos de habilitación o avío	18,017	2,986	21,003
Préstamos con colateral	8,310	115	8,425
Cartera descontada	153,166	3,072	156,238
Total de cartera de crédito vigente	230,891	26,992	257,883
Cartera de crédito vencida:			
Quirografario	52	2	54
Créditos simples y créditos en cta corriente	1,207	82	1,289
Prestamos de habilitación o avío	1,766	-	1,766
Total cartera de crédito vencida	3,025	84	3,109
Total de cartera de crédito	233,916	27,076	260,992
Menos:			
Estimación preventiva para riesgos crediticio	(5,085)	-	(5,085)
Total de cartera de crédito (neto)	\$ 228,831	\$ 27,076	\$ 255,907

	2015		
	Capital	Intereses	
		Devengados	Total
Cartera de crédito vigente:			
Quirografario	\$ 4,080	\$ 90	\$ 4,170
Crédito simples y créditos en cta corriente	44,522	15,643	60,165
Prestamos de habilitación o avío	16,211	1,806	18,018
Prestamos con colateral	11,550	180	11,730
Cartera descontada	172,460	3,072	175,533
Total de cartera de crédito vigente	248,823	20,791	269,615
Cartera de crédito vencida:			
Quirografario	565	14	579
Créditos simples y créditos en cta corriente	5,313	865	6,177
Préstamo de habilitación o avío	1,494	45	1,539
Total de cartera de crédito vencida	7,372	924	8,295
Total de cartera de crédito	256,195	21,715	277,910
Menos:			
Estimación preventiva para riesgos crediticio	(11,971)	-	(11,971)
Total de cartera de crédito (neto)	\$ 244,224	\$ 21,715	\$ 265,939

b) Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Unión de Crédito operó los créditos de la siguiente forma:

	2016	2015
Cartera de crédito vigente y vencida:		
Con recursos propios	\$ 104,754	\$ 102,378
Con préstamos de instituciones	156,238	175,532
	\$ 260,992	\$ 277,910

Los vencimientos de la cartera de créditos operados son como siguen:

	2016	2015
Corto plazo	\$ 237,065	\$ 265,012
Largo plazo	23,927	12,898
Total	\$ 260,992	\$ 277,910

c) Análisis de concentración de riesgos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Unión de Crédito tiene la totalidad de su cartera colocada en el sector vivienda y servicios de construcción.

	2016	2015
Vivienda	\$ 63,762	\$ 72,438
Servicios de construcción	170,154	183,757
	233,916	256,195
Intereses devengados	27,076	21,715
	\$ 260,992	\$ 277,910

d) Cartera de crédito vencida

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cartera de crédito vencida de acuerdo a su antigüedad se clasifica de la siguiente forma:

Días	2016			2015		
	Capital	Intereses devengados	Total	Capital	Intereses Devengados	Total
De 1 a 180	\$ 912	\$ -	\$ 912	\$ -	\$ -	\$ -
De 181 a 365	854	-	854	244	4	248
De 366 a 2 años	1,260	83	1,343	7,127	920	8,047
Total	\$ 3,026	\$ 83	\$ 3,109	\$ 7,371	\$ 924	\$ 8,295

e) Los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios durante los ejercicios de 2016 y 2015 fueron los siguientes:

	2016	2015
Saldo inicial	\$ 11,971	\$ 13,941
Más:		
Registro de la estimación gasto (ingreso)	9,414	(1,970)
Menos:		
Castigos	16,300	-
Saldo final	\$ 5,085	\$ 11,971

El Consejo de Administración ha autorizado una serie de políticas que regulan las diferentes etapas del procedimiento de crédito; estas políticas han sido compiladas en un manual de normas y políticas de crédito, las principales políticas son las siguientes:

- I. Desarrollo de negocios: Créditos de Habilitación o Avío, Créditos Refaccionarios, Créditos Simples con Garantía Hipotecaria y Créditos Directos.
- II. Análisis: Análisis general de viabilidad de créditos de Avío, Clasificación de Socios, Garantías y Comité de Crédito.

Las políticas implementadas son congruentes con las disposiciones en materia de crédito establecidas por la Ley de Uniones de Crédito, especialmente en la concentración de cartera; la administración vigila que los créditos otorgados a personas relacionadas o aquellos créditos a una misma persona o grupo de personas cumplan con los requisitos establecidos en la propia Ley de Uniones de Crédito.

6. Otras cuentas por cobrar.

El saldo del rubro de otras cuentas por cobrar, se compone de los siguientes conceptos:

	2016	2015
Inmobiliaria Calimayan, S.A. de C.V.	\$ 2,213	\$ 10,405
Adeudos del personal	2,105	2,155
Otros deudores	94	703
Saldo a favor de impuestos	433	1,884
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	(85)	(807)
Total	\$ 4,760	\$ 14,340

- a) El adeudo a cargo de Inmobiliaria Calimayan, S.A. de C.V. provienen de un proyecto inmobiliario en la ciudad de Agua Prieta, Sonora denominado "Santa Fe", el cual se inició en diciembre de 2007 y a la fecha se encuentra en proceso de construcción y venta de las viviendas y se espera tener totalmente concluidas las ventas con el propio desarrollo., además de contar con garantías adicionales propiedad del aval de Inmobiliaria Calimayan. La administración de la Unión de Crédito, considera suficientes las garantías otorgadas, para cubrir posibles pérdidas en la venta de las viviendas.

- b) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la administración de la Unión de Crédito, tiene creada una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por \$85 y \$807 respectivamente, para aquellos deudores, cuyo saldo en base al criterio de la administración se considera difícil su recuperación.

7. Bienes adjudicados.

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

Descripción del Bien	Valor de Adjudicación	% Est	Estimación Preventiva	Valor Neto al 31 de diciembre de 2016	Fecha de Adjudicación
Bienes muebles	1,437	20%	287	1,150	04-05-2016
Bienes inmuebles	4,347	10%	435	3,912	04-05-2016
Total	5,784		722	5,062	

Al 31 de diciembre de 2015 no se cuenta con bienes adjudicados.

8. Inmuebles, mobiliario y equipo.

Este renglón se integra como sigue:

	2016		2015	
	Inversión	Depreciación acumulada	Inversión	Depreciación acumulada
Terrenos	\$ 3,605	\$ -	\$ 3,605	\$ -
Edificios	10,078	7,344	10,078	7,104
Equipo de transporte	1,012	988	1,012	965
Equipo de cómputo	1,180	1,008	1,068	1,065
Mobiliario y equipo	1,078	1,058	1,058	1,056
Gastos de instalación	118	104	118	99
	\$ 17,071	\$ 10,502	\$ 16,939	\$ 10,289
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	\$ 6,569		\$ 6,650	

El gasto por depreciación y amortización por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ascendió a \$303 y \$453, respectivamente, calculada de acuerdo a las vidas útiles que se mencionan en la Nota 1k.

9. Otros activos.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los otros activos se integran como sigue:

	2016	2015
Fondo para cubrir obligaciones laborales	\$ 993	\$ 971
Cargos diferidos y pagos anticipados	438	575
Otros activos	227	249
Total otros activos	\$ 1,658	\$ 1,795

10 Préstamos bancarios, de socios y de otros organismos.

El saldo del rubro de préstamos bancarios, de socios y otros organismos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integra de la siguiente manera:

	2016	2015
SOCIOS:		
Préstamos otorgados por los socios a corto plazo, a diferentes tasas entre TIE y TIE + 6.5 puntos.	\$ 22,969	\$ 25,170
FIFOMI:		
Línea de crédito con fondos del Fideicomiso de Fomento Minero hasta por \$ 65 millones de Unidades de Inversión (UDIs) con disposiciones en pesos mexicanos para el otorgamiento de créditos simples y en cuenta corriente, con vigencia indefinida. Las tasas pactadas para la presente línea de crédito es TIE más 2.7526 a 3.3626 puntos.	153,223	140,634
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL:		
línea de crédito hasta por \$ 150 millones de pesos, el cual se destinara para el otorgamiento de créditos puente relacionada con proyectos habitacionales, la tasa pactada es la que resulta de sumar la TIE y una sobretasa de 268 (Doscientos sesenta y ocho) puntos base.	16,180	31,627
Préstamos de otros organismos	192,372	197,431
Intereses devengados por pagar	2,252	1,617
Total de préstamos bancarios, de socios y de otros organismos	\$ 194,624	\$ 199,048
	2016	2015
Corto plazo	170,561	186,248
Largo plazo	24,063	12,800
Total de préstamos bancarios, de socios y de otros organismos	\$ 194,624	\$ 199,048

La Unión de Crédito endosa en propiedad los pagarés suscritos por los socios, esto en el caso de créditos con recursos FIFOMI.

Las obligaciones a cargo de la Unión de Crédito, en relación a la deuda con Sociedad Hipotecaria Federal estarán garantizados por un fideicomiso, para las disposiciones de los recursos del crédito, la Unión de Crédito cederá los derechos de crédito al patrimonio del fideicomiso, así mismo el fiduciario tendrá en su resguardo los pagarés correspondientes.

El vencimiento de la deuda a largo plazo, es como sigue:

Año	2016	2015
2017	\$ -	\$ 1,914
2018	13,403	3,100
2019	9,591	6,119
2020	802	1,667
2021	267	-
	\$ 24,063	\$ 12,800

11. Acreedores diversos.

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

	2016		2015	
Provisión para obligaciones laborales	\$	5,538	\$	5,199
Acreedores varios socios		2,940		5,270
Fondo de garantía y/o contingencia		555		1,073
Otros impuestos por pagar		425		533
Otros acreedores diversos no socios		224		5
Total acreedores diversos	\$	9,682	\$	12,080

12. Capital contable.

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social está constituido como sigue:

Concepto	Número de acciones	Valor nominal histórico	Capital social histórico	Capital social no exhibido	Capital social exhibido
Capital fijo	498,000	\$ 100	\$ 49,800	\$ 24,463	\$ 25,337
Capital variable	2,000	100	200	-	200
	500,000		\$ 50,000	\$ 24,463	\$ 25,537
			Actualización		\$ 42,728
			Capital social actualizado		\$ 68,265

El Capital social autorizado al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está integrado por 500,000 de acciones ordinarias, nominativas con un valor nominal de 100 pesos cada una, divididas en ocho series. El capital suscrito y pagado asciende a \$25,537 y \$25,537, respectivamente.

b) Restricciones al capital contable

La utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 10%, para incrementar la reserva legal hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la reserva legal asciende a \$10,134 y \$9,610, respectivamente, que se encuentran registradas en la cuenta de reservas de capital.

Las utilidades que se distribuyan en exceso a los saldos de las cuentas CUFINRE y CUFIN (cuenta de utilidad fiscal neta), estarán sujetas al pago del ISR corporativo a la tasa vigente al momento de su distribución. El pago de dicho impuesto podrá ser acreditado contra el ISR.

Los dividendos que se paguen a personas físicas y personas morales residentes en el extranjero sobre utilidades generadas a partir de 2014, estarán sujetas a una retención de un impuesto adicional del 10%.

c) Requerimiento de capitalización

La Unión de Crédito deberá mantener un capital neto en relación con los riesgos de crédito y de mercado en que incurra en su operación, el cual no podrá ser inferior a la cantidad que resulte de sumar el requerimiento de capital por cada tipo de riesgo establecido. Para tales efectos, las operaciones deberán ser valuadas conforme a los criterios de contabilidad para las Uniones de Crédito que les corresponda aplicar de conformidad con lo previsto de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Uniones de Crédito.

Al 31 de diciembre de 2016, el índice de capitalización es de 26.05% y al 31 de diciembre de 2015 fue de 27.14%.

13. Margen financiero.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el margen financiero se integra como sigue:

	2016	2015
Ingresos por intereses:		
Por depósitos en bancos del país	\$ 46	\$ 25
Por préstamos quirografarios	615	562
Por créditos simples en cuenta corriente	9,339	4,394
Por créditos de habilitación o avío	3,019	2,348
Por préstamos colaterales	-	573
Por crédito de cartera descontada	16,328	16,577
Comisiones y tarifas cobradas	17	
Total	\$ 29,364	\$ 24,479
Gastos por intereses:		
Intereses por préstamos bancarios, de socios y de otros organismos	\$ 10,480	\$ 10,218
Intereses por depósitos a plazos	1,866	-
Total	\$ 12,346	\$ 10,218
Margen financiero	\$ 17,018	\$ 14,261

14. Impuestos a la utilidad.

Derivado de la Reforma fiscal 2014, el 11 de diciembre de 2013, se publicó el Decreto mediante el cual entre otros, se expidió una nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), y se abroga la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

a) Impuesto sobre la renta.

Para el ejercicio fiscal 2016 y 2015, conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) la tasa corporativa del ISR es del 30%.

La LISR, establece criterios y límites para la aplicación de algunas deducciones, como son: la deducción de pagos que a su vez sean ingresos exentos para los trabajadores, las aportaciones para la creación o incrementos de reservas a fondos de pensiones, las aportaciones al Instituto Mexicano del Seguro Social a cargo del trabajador que sean pagadas por el patrón; así como la posible no deducibilidad de pagos efectuados a partes relacionadas en caso de no cumplirse con ciertos requisitos.

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Unión de Crédito determinó utilidades fiscales de \$3,569 y \$ 2,904, respectivamente, a las cuales correspondieron impuestos de \$1,071 y \$ 871, respectivamente.

b) Cargo a resultados.

Al 31 de diciembre de 2016, el I.S.R. reconocido en los resultados de la Unión de Crédito se integra como sigue:

	2016
Impuesto sobre la renta causado	\$ 1,071
Impuesto sobre la renta diferido a favor	837
Total del I.S.R.	\$ 1,908

c) Impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos, se integran por:

Activos por impuestos diferidos:	2016	2015
Pasivos laborales	\$ 1,662	\$ 1,269
Provisión de PTU	53	51
Otros activos	79	260
	1,794	1,580
Pasivos por impuestos diferidos:		
Otros pasivos	1,154	102
	1,154	102
Activo por impuestos diferidos, neto	\$ 640	\$ 1,478

d) Participación de los trabajadores en las utilidades.

La PTU se determina en términos generales sobre la base de un mes de sueldo, de acuerdo al artículo 127 fracción III de la Ley Federal de Trabajo.

e) Pérdidas fiscales.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se tienen pérdidas fiscales que puedan aplicarse contra utilidades fiscales futuras.

15. Beneficios al retiro, prima de antigüedad y beneficios por terminación de empleados.

La Unión de Crédito ha establecido una reserva para cubrir estas obligaciones, no se han realizado aportaciones a un fideicomiso creado para tal fin, sin embargo se han efectuado aportaciones a una cuenta bancaria específica para hacer frente a pagos futuros relacionados con estas obligaciones.

Los saldos en la cuenta bancaria ascienden a \$993 y \$971 al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el costo neto del periodo, por las obligaciones por beneficios al retiro y beneficios por terminación, se integran como sigue:

a) Costo neto del periodo

	2016		
	Retiro	Terminación	Total
Integración del costo neto del periodo 2016:			
Costo laboral de servicio actual	\$ 260	\$ 19	\$ 279
Costo financiero	383	22	405
Rendimiento esperado de los activos del plan	(55)	(12)	(67)
Rendimiento de perdidas actuariales	(587)	70	(517)
Costo neto del periodo 2016	\$ 1	\$ 99	\$ 100

	2015		
	Retiro	Terminación	Total
Integración del costo neto del periodo 2015:			
Costo laboral de servicio actual	\$ 400	\$ 38	\$ 180
Costo financiero	351	6	166
Rendimiento esperado de los activos del plan	(113)	(4)	(116)
Rendimiento de perdidas actuariales	198	1	199
Costo neto del periodo 2015	\$ 836	\$ 41	\$ 877

b) Los cambios en las obligaciones por beneficios definidos se integran como sigue:

Concepto	Retiro	Terminación	Total
Obligación por beneficios definidos (OBD):			
OBD al 31 de diciembre de 2014	\$ 4,203	\$ 98	\$ 4,301
Costo laboral de servicio actual	\$ 400	\$ 38	\$ 180
Costo financiero	351	6	166
Rendimiento esperado de los activos del plan	(113)	(4)	(116)
Rendimientos de los activos del plan	21	-	21
Rendimiento de perdidas actuariales	198	1	199
OBD al 31 de diciembre de 2015	\$ 3,759	\$ 89	\$ 5,199
Costo laboral de servicio actual	\$ 260	\$ 19	\$ 279
Costo financiero	383	22	405
Rendimiento esperado de los activos del plan	(55)	(12)	(67)
Rendimientos de los activos del plan	239	-	239
Rendimiento de perdidas actuariales	(587)	70	(517)
OBD al 31 de diciembre de 2016	\$ 3,999	\$ 188	\$ 5,538

c) El pasivo neto proyectado actual se integra de la siguiente forma:

	2016		
	Retiro	Terminación	Total
Provisiones para:			
Obligación por beneficios adquiridos	\$ 5,442	\$ 96	\$ 5,538
Valor razonable de los activos del plan	(1,211)	-	(1,211)
Pasivo neto proyectado	\$ 4,231	\$ 96	\$ 4,327

	2015		
	Retiro	Terminación	Total
Provisiones para:			
Obligación por beneficios adquiridos	\$ 5,158	\$ 41	\$ 5,199
Valor razonable de los activos del plan	(971)	-	(971)
Pasivo neto proyectado	\$ 4,187	\$ 41	\$ 4,228

d) Las hipótesis significativas utilizadas en el estudio actuarial, en términos absolutos, fueron las siguientes:

Hipótesis financieras	2016	2015
Tasa de descuento	8.00 %	7.46%
Tasa de inflación a largo plazo	4.00 %	3.00%
Tasa de incremento salarial esperado	4.50 %	4.00%
Hipótesis demográficas	2016	2015
Mortalidad	EMSSA-09	EMSSA-09
Invalidez	EISS-97	EISS-97

16. Partes relacionadas.

De acuerdo con el criterio contable C-2 "Partes relacionadas", emitido por la CNBV, las operaciones con partes relacionadas sujetas a revelación son aquellos que representan más del 5% del capital contable del mes anterior a la fecha de la información financiera.

a) Los saldos deudores (acreedores) con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

	2016	2015
Cartera de crédito por cobrar a socios	\$ 260,991	\$ 277,910
Deudores diversos	2,307	10,956
	263,298	288,866
Préstamo de socios	(23,049)	(25,170)
Acreedores varios socios	(2,940)	(6,011)
Fondo de garantía	(555)	(1,073)
Cobros anticipados	(210)	(210)
	(26,754)	(32,464)
Saldo neto	\$ 236,544	\$ 256,402

b) Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Unión de Crédito efectuó las siguientes operaciones con partes relacionadas:

	2016	2015
Varios socios:		
Cobros de intereses	\$ 29,300	\$ 24,454
Cobros de comisiones	17	6
Ingresos por servicios por cuenta de socios	-	19
Cobros de otras comisiones	616	575
	\$ 29,933	\$ 25,054

17. Otros (gastos) ingresos de la operación.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los otros productos, beneficios y recuperaciones netos se integran como sigue:

	2016	2015
Facturación de celular	\$ -	19
Intereses de préstamos a empleados	117	118
Comisiones	616	575
Recuperaciones estimaciones incobrables	-	1,970
Otros (gastos) ingresos neto	(80)	138
Condonaciones	(1,759)	(919)
Otros ingresos de la operación (Neto)	\$ (1,106)	\$ 1,901

18. Cuentas de registro.

El rubro de las cuentas de registro mencionado al pie del Balance General dentro de las cuentas de orden, agrupa para efectos de presentación, las siguientes cuentas de orden:

	2016	2015
Garantías recibas por la unión	\$ 532,965	\$ 534,983
Intereses devengados no cobrados		
derivados de cartera vencida	12,715	14,546
Otras cuentas de registro	121,570	114,233
Total	\$ 667,250	663,762

19. Compromisos y pasivos contingentes.

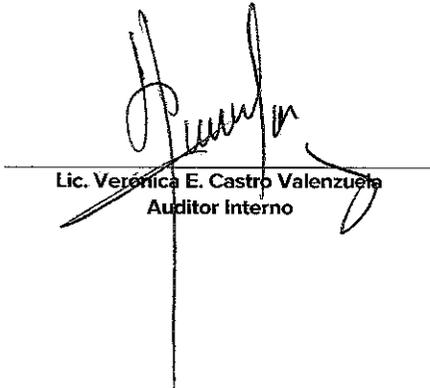
- a) Las contribuciones federales, estatales y municipales están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales durante un período de cinco años, estando contingentemente obligado al pago de dichas contribuciones, actualizaciones, multas y recargos por posibles diferencias que sean detectadas.
- b) Las operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales según la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en cuanto a los precios pactados de dichas operaciones, ya que estos deben ser equivalentes a los que se determinarían con partes independientes en operaciones similares. Las autoridades fiscales podrían revisar los precios y rechazarlos, exigiendo el pago del impuesto y accesorios que correspondan, además de multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales pudieran ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.



Sr. Luis Germán Espinoza Mizugay
Director General



Mirtha O. Valdez Espinoza
Contador General



Lic. Verónica E. Castro Valenzuela
Auditor Interno