

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Estados financieros

31 de diciembre de 2016

(Con cifras comparativas por el año terminado
el 31 de diciembre de 2015)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas
Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V. (la Unión), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2016 y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V., al 31 de diciembre de 2016, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Uniones de Crédito en México, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Unión de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otras cuestiones

Los estados financieros de la Unión, al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otro auditor, quien con fecha 28 de marzo de 2016 emitió una opinión no modificada sobre los mismos.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Uniones de Crédito en México, emitidos por la Comisión, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

(Continúa)

Aguascalientes, Ags.
Cancun, Q. Roo.
Ciudad de México.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Chihuahua, Chih.

Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
León, Gto.
Mérida, Yuc.
Mexicali, B.C.
Monterrey, N.L.

Puebla, Pue.
Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Unión para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Unión o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

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

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

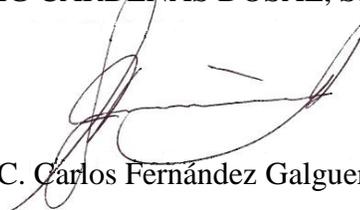
- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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

(Continúa)

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Unión para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Unión deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

KPMG CÁRDENAS DOSAL, S. C.



C.P.C. Carlos Fernández Galguera

Ciudad de México, a 31 de marzo de 2017.

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Balance general

31 de diciembre de 2016

(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2015)

(Miles de pesos)

Activo	2016	2015	Pasivo y Capital Contable	2016	2015
Disponibilidades (nota 6)	\$ 12,916	26,883	Préstamos bancarios, de socios y de otros organismos (nota 11):		
Inversiones en valores (nota 7):			De corto plazo	\$ 564,094	317,867
Títulos disponibles para la venta	3,250	108,593	De largo plazo	470,966	486,079
Títulos conservados a vencimiento	45,271	-		1,035,060	803,946
	48,521	108,593	Otras cuentas por pagar		
Cartera de crédito vigente (nota 8):			Impuestos a la utilidad por pagar	-	626
Créditos comerciales:			Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	1,127	1,094
Documentados con garantía inmobiliaria	747,814	684,253	Proveedores	-	57
Documentados con otras garantías	198,451	-	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	33,702	20,412
Sin garantía	40,285	23,203		34,829	22,189
Total cartera de crédito vigente	986,550	707,456	Total pasivo	1,069,889	826,135
Cartera de crédito vencida (nota 8):			Capital contable (nota 14):		
Créditos vencidos comerciales:			Capital contribuido:		
Documentados con garantía inmobiliaria	56,980	42,635	Capital social	128,047	109,628
Sin garantía	1,936	980	Prima en venta de acciones	988	775
Total cartera de crédito vencida	58,916	43,615	Total capital contribuido	129,035	110,403
Cartera de crédito	1,045,466	751,071	Capital ganado:		
Menos:			Reservas de capital	10,166	9,514
Estimación preventiva para riesgos crediticios (nota 8)	(25,055)	(20,140)	Resultado de ejercicios anteriores	2,780	2,000
Total cartera de crédito, neto	1,020,411	730,931	Remediación por beneficios definidos a los empleados	1,150	-
Otras cuentas por cobrar	43,856	11,514	Resultado por tenencia de activos no monetarios	2,489	2,489
Bienes adjudicados, neto (nota 9)	9,444	43,566	Resultado neto	15,648	6,519
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto (nota 10)	70,866	21,175	Total capital ganado	32,233	20,522
Impuestos diferidos, neto (nota 13)	10,120	5,738	Total capital contable	161,268	130,925
Otros activos:			Compromisos y pasivos contingentes (nota 15)		
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	6,024	541			
Otros activos a corto y largo plazo	8,999	8,119			
	15,023	8,660			
Total del activo	\$ 1,231,157	957,060	Total del pasivo y capital contable	\$ 1,231,157	957,060

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Balance general, continuación

31 de diciembre de 2016

(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2015)

(Miles de pesos)

Cuentas de orden

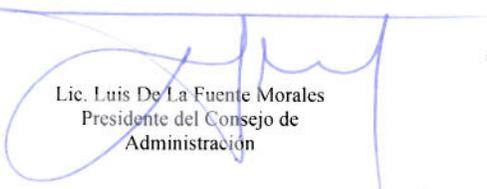
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bienes en administración	\$ 2,447,163	1,595,367
Intereses devengados no cobrados derivados de la cartera de crédito vencida	10,451	10,548
Otras cuentas de registro	<u>3,070,792</u>	<u>5,202,495</u>

"El capital social en pesos histórico al 31 de diciembre de 2016 y 2015, asciende a \$128,047 y \$109,628, respectivamente".

"El presente balance general se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las uniones de crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto en 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 la fecha arriba mencionada las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

El presente balance general fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben."

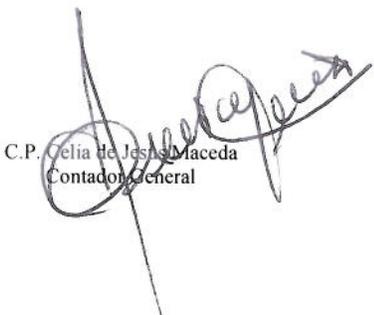
Ver notas adjuntas a los estados financieros.


Lic. Luis De La Fuente Morales
Presidente del Consejo de Administración


Lic. Daniel Aguirre Aguilar
Director General


C.P. Raúl Canela Manzo
Comisario


C.P. Vladimir Sánchez Baños
Auditor Interno


C.P. Celia de Jesús Maceda
Contador General

<http://www.concreces.mx/>

<http://www.cnbv.gob.mx/>

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Estado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2015)

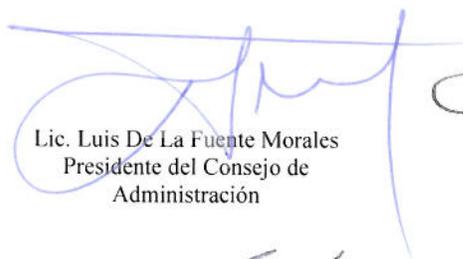
(Cifras en miles de pesos)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por intereses (nota 8)	\$ 196,246	130,138
Gastos por intereses (nota 11)	<u>(120,853)</u>	<u>(63,039)</u>
Margen financiero	75,393	67,099
Estimación preventiva para riesgos crediticios (nota 8)	<u>(5,136)</u>	<u>(10,954)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	70,257	56,145
Comisiones y tarifas cobradas	1,641	266
Comisiones y tarifas pagadas	(1,306)	(467)
Otros ingresos (egresos) de la operación, neto	13,718	8,135
Gastos de administración	<u>(67,234)</u>	<u>(47,330)</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	<u>17,076</u>	<u>16,749</u>
Impuestos a la utilidad causados (nota 13)	(5,810)	(7,583)
Impuestos a la utilidad diferidos (nota 13)	<u>4,382</u>	<u>(2,647)</u>
	<u>(1,428)</u>	<u>(10,230)</u>
Resultado neto	\$ <u><u>15,648</u></u>	<u><u>6,519</u></u>

"El presente estado de resultados se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las uniones de crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto en 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 hasta la fecha arriba mencionada las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

El presente estado de resultados fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben."

Ver notas adjuntas a los estados financieros.



Lic. Luis De La Fuente Morales
Presidente del Consejo de
Administración



Lic. Daniel Aguirre Aguilar
Director General



C.P. Raúl Canela Manzo
Comisario



C.P. Vladimir Sánchez Baños
Auditor Interno



C.P. Ceilia de Jesús Maceda
Contador General

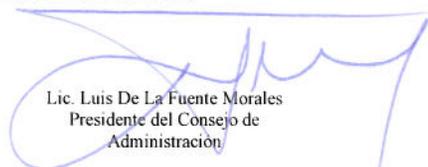
Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.
 Estados de variaciones en el capital contable
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
 (Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2015)
 (Cifras en miles de pesos)

	<u>Capital social</u>	<u>Prima en venta de acciones</u>	<u>Reservas de capital</u>	<u>Remediación por beneficios definidos a los empleados</u>	<u>Resultado por tenencia de activos no monetarios</u>	<u>Resultado de ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado neto</u>	<u>Total capital contable</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 94,807	2,965	8,112	-	2,489	-	14,023	122,396
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:								
Suscripción de acciones	20,821	(2,190)	-	-	-	(9,421)	-	9,210
Disminución del capital social pagado	(6,000)	-	-	-	-	-	-	(6,000)
Traspaso del resultado neto del ejercicio anterior	-	-	1,402	-	-	12,621	(14,023)	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	(1,200)	-	(1,200)
Movimiento inherente al reconocimiento de la utilidad integral:								
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	6,519	6,519
Saldos al 31 de diciembre de 2015	109,628	775	9,514	-	2,489	2,000	6,519	130,925
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas: (nota 14)								
Suscripción de acciones	20,712	213	-	-	-	-	-	20,925
Disminución del capital social pagado	(6,000)	-	-	-	-	-	-	(6,000)
Capitalización de utilidades	3,707	-	-	-	-	(3,707)	-	-
Traspaso del resultado neto del ejercicio anterior	-	-	652	-	-	5,867	(6,519)	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	(1,380)	-	(1,380)
Movimiento inherente al reconocimiento de la utilidad integral:								
Aplicación inicial de la remediación por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	1,150	-	-	-	1,150
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	15,648	15,648
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ <u>128,047</u>	<u>988</u>	<u>10,166</u>	<u>1,150</u>	<u>2,489</u>	<u>2,780</u>	<u>15,648</u>	<u>161,268</u>

"El presente estado de variaciones en el capital contable se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las uniones de crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto en 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 la fecha arriba mencionada las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

El presente estado de variaciones en el capital contable fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben."

Ver notas adjuntas a los estados financieros.


 Lic. Luis De La Fuente Morales
 Presidente del Consejo de Administración


 Lic. Daniel Aguirre Aguilar
 Director General


 C.P. Raul Canela Manzo
 Comisario


 C.P. Vladimir Sánchez Baños
 Auditor Interno


 C.P. Celia de Jesús Maceda
 Contador General

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2015)

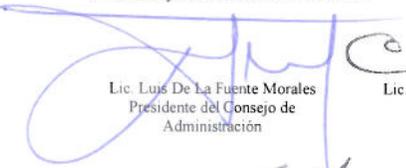
(Miles de pesos)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado neto	\$ 15,648	6,519
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciación y amortización	1,593	1,430
Provisiones	-	12,656
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	1,428	10,229
Subtotal	18,669	30,834
Actividades de operación:		
Cambio en inversiones en valores	60,072	(6,973)
Cambio en cartera de crédito (neto)	(289,480)	30,612
Cambio en bienes adjudicados	34,122	(39,997)
Cambio en otros activos operativos	(36,932)	353
Cambio en préstamos bancarios, de socios y de otros organismos	231,114	(7,632)
Cambio en otros pasivos operativos	13,790	6,577
Pagos de impuestos a la utilidad	(7,583)	(7,272)
Otros	-	213
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	23,772	6,715
Actividades de inversión:		
Pagos por adquisición de mobiliario y equipo, neto	(2,304)	(1,237)
Cambio en inmuebles, mobiliario y equipo por adjudicaciones	(48,980)	-
Inversiones en acciones	-	11,000
Otros	-	(1,454)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(51,284)	8,309
Actividades de financiamiento:		
Pagos por reembolsos de capital social	(6,000)	(6,000)
Pago de dividendos	(1,380)	(1,200)
Capitalización de utilidades acumuladas	-	(9,421)
Cobro por emisión de acciones	20,925	18,631
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	13,545	2,010
(Decremento) incremento neto de efectivo	(13,967)	17,034
Disponibilidades al inicio del año	26,883	9,849
Disponibilidades al final de año	\$ 12,916	26,883

"El presente estado de flujos de efectivo se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las uniones de crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto en 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 la fecha arriba mencionada las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

El presente estado de flujos de efectivo fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben."

Ver notas adjuntas a los estados financieros.





 Lic. Luis De La Fuente Morales
 Presidente del Consejo de Administración




 C.P. Vladimir Sánchez Baños
 Auditor Interno

Lic. Daniel Aguirre Aguilar
 Director General

C.P. Raúl Canela Manzo
 Comisario

C.P. Celina de Jesús Alameda
 Contador General

<http://www.concreces.mx/>
<http://www.cnbv.gob.mx/>

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Con cifras comparativas por el año termiando el 31 de diciembre de 2015)

(Miles de pesos)

(1) Actividad de la Compañía-

La Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V. (la Unión) es una en sociedad constituida bajo las leyes mexicanas con domicilio en Manuel García Vigil N°516, C.P. 68000, Oaxaca, Oaxaca.

Su actividad principal es recibir préstamos de sus socios y de instituciones de crédito; otorgar préstamos, avales o garantías únicamente a sus socios en los términos de la Ley de Uniones de Crédito (LUC), quedando bajo la inspección y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión).

(2) Autorización y bases de presentación-

Autorización

El 31 de marzo de 2017, Luis De La Fuente Morales (Presidente del Consejo de Administración), Daniel Aguirre Aguilar (Director General), Raul Canela Manzo (Comisario), Vladimir Sánchez Baños (Auditor Interno) y Celia de Jesús Maceda (Contador General), autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

El Consejo de Administración mediante la Asamblea de Accionistas y la Comisión tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros de 2016 adjuntos, se someterán a la aprobación del próximo Consejo de Administración de la Unión.

Bases de presentación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos se prepararon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Uniones de Crédito en México (los Criterios de Contabilidad), establecidos por la Comisión.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Los Criterios de Contabilidad incluyen, en aquellos casos no previstos por los mismos, un proceso de supletoriedad, que permite utilizar otros principios y normas contables en el siguiente orden: los criterios de contabilidad para las instituciones de crédito en México establecidos por la Comisión; las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF), incluyendo el marco conceptual sobre el esquema básico de criterios contables; las Normas Internacionales de Información Financiera mexicanas (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad; los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América; o en los casos no previstos por los principios y normas anteriores, cualquier norma contable formal y reconocida que no contravenga los criterios generales de la Comisión.

b) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen la estimación preventiva para riesgos crediticios, los activos por impuestos a la utilidad diferidos, el valor en libros de los inmuebles, mobiliario y equipo, los bienes adjudicados y los pasivos relativos a beneficios a los empleados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros antes mencionados se presentan en moneda de informe peso mexicano, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o "\$", se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables que se muestran en la siguiente hoja se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Unión.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(a) Reconocimiento de los efectos de la inflación-

A partir del 1 de enero de 2008, la Unión suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en los estados financieros; sin embargo, los activos, pasivos y capital contable incluyen los efectos de reexpresión reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2016 y 2015, con base las unidades de inversión (UDIS) es 9.97% y 10.39% respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios. Los porcentajes de inflación por los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron 3.38% y 2.10%.

(b) Disponibilidades-

Este rubro se compone principalmente de efectivo, saldos bancarios en moneda nacional y dólares. Los intereses ganados se registran en el estado de resultados conforme se devengan, en el rubro de “Ingresos por intereses”.

(c) Inversiones en valores-

Comprenden inversiones en valores gubernamentales y bonos corporativos cotizados en el mercado de valores, clasificadas en función de la intención y capacidad de la Administración sobre su tenencia en:

Títulos disponibles para la venta-

Aquellos no clasificados como títulos para negociar, pero que no se tiene la intención o capacidad para mantenerlos hasta su vencimiento. Al momento de su adquisición se reconocen a su valor razonable más los costos de transacción por la adquisición y posteriormente se valúan al valor de mercado utilizando los precios de un proveedor de precios independiente y los intereses se devengan a la tasa de interés efectiva de adquisición. La diferencia entre el costo más intereses devengados y el valor de mercado se debe de reconocer en el capital contable en el rubro de “Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta” neto del impuesto diferido relativo, la cual se cancela para reconocer en resultados la diferencia entre el valor neto de realización y el costo de adquisición al momento de la venta.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Títulos conservados al vencimiento-

Se reconocen inicialmente a su valor razonable que es el precio pagado y posteriormente se valúan a su costo amortizado. Los intereses se devengan conforme al método de interés efectivo. Los intereses devengados se reconocen en resultados dentro del rubro “Ingreso por intereses”.

(d) Cartera de crédito-

Representa el saldo de los créditos otorgados a los acreditados más los intereses devengados no cobrados. La estimación preventiva para riesgos crediticios se presenta deduciendo los saldos de la cartera de crédito.

Créditos e intereses vencidos-

Los saldos insolutos de los créditos e intereses se clasifican vencidos de acuerdo con el siguiente criterio:

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 ó más días naturales de vencidos;
- Si los adeudos se refieren a créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses y presentan 90 ó más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 ó más días naturales de vencido el principal;
- Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses y presentan 90 ó más días naturales de vencidos;
- Si los adeudos consisten en créditos revolventes y presentan dos períodos mensuales de facturación vencidos o, en caso de que el período de facturación sea distinto al mensual, el correspondiente a 60 ó más días naturales de vencidos

Adicionalmente, se considera como cartera vencida el saldo insoluto de los créditos, cuando se tiene conocimiento que el acreditado ha sido declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley General de Concursos Mercantiles.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

El traspaso de créditos de cartera vencida a vigente se realiza cuando los acreditados liquidan la totalidad de sus pagos vencidos, excepto los créditos reestructurados o renovados, que traspasan cuando éstos cumplen oportunamente con el pago de tres amortizaciones consecutivas (pago sostenido), y en el caso de créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 60 días, el pago de una exhibición se considera como pago sostenido. En el momento en que el crédito es traspasado a cartera vigente, los intereses devengados registrados en cuentas de orden, se reconocen en resultados.

Créditos reestructurados y renovados

Los créditos vencidos que se reestructuren o se renueven permanecerán dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido al amparo de los Criterios de Contabilidad.

(e) Estimación preventiva para riesgos crediticios-

La estimación preventiva para riesgos crediticios se determinará con base en las reglas para la calificación de la cartera crediticia emitidas por la Comisión con base en la clasificación que se muestra a continuación, la cual a juicio de la Administración, es suficiente para cubrir cualquier pérdida que pudiera surgir tanto de los préstamos incluidos en su cartera de créditos.

- i. 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, podrán calificarse individualmente utilizando la metodología paramétrica de calificación a que se refiere el Anexo 19 de los Criterios de Contabilidad, aplicando porcentajes de provisionamiento en función de los días de mora como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

<u>Días de mora</u>	<u>Porcentaje de estimaciones preventivas cartera 1</u>	<u>Porcentaje de estimaciones preventivas cartera 2</u>
0	0.5%	10%
1 a 30	2.5%	10%
31 a 60	15%	30%
61 a 90	30%	40%
91 a 120	40%	50%
121 a 150	60%	70%
151 a 180	75%	95%
181 a 210	85%	100%
211 a 240	95%	100%
Más de 240	100%	100%

⁽¹⁾ Cartera 1. Cartera crediticia comercial que no haya sido sujeta de reestructuración.

⁽²⁾ Cartera 2. Cartera crediticia comercial que ha sido reestructurada por ser considerada cartera emproblemada.

Al porcentaje de estimaciones preventivas deberá asignársele un grado de riesgo de acuerdo a lo siguiente:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Porcentaje de estimaciones preventivas</u>
A-1	0% a 0.50%
A-2	0.51% a 0.99%
B-1	1% a 4.99%
B-2	5% a 9.99%
B-3	10% a 19.99%
C-1	20% a 39.99%
C-2	40% a 59.99%
D	60% a 89.99%
E	90% a 100%

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

- ii. Los créditos cuyo saldo sea igual o mayor a un importe 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 igual o mayor a dicho importe, se deberán calificar individualmente aplicando la metodología general a que se refiere el Anexo 20 de los Criterios de Contabilidad.

El análisis a efectuar por este tipo de créditos se realiza con base en el riesgo financiero y la experiencia de pago para los cuales se asignarán grados de riesgo. Una vez obtenidos los grados de riesgo resultantes de la evaluación del riesgo financiero y de la experiencia de pago del deudor, ambas calificaciones se combinarán para determinar la calificación aplicable a la calidad crediticia del deudor.

A continuación se muestra el combinado para determinar la calidad crediticia del deudor:

Calificaciones de experiencia de pago									
Calificación riesgo financiero	<u>A1</u>	<u>A2</u>	<u>B1</u>	<u>B2</u>	<u>B3</u>	<u>C1</u>	<u>C2</u>	<u>D</u>	<u>E</u>
A1	A1	A1	A2	B1	B2	B3	C2	D	E
A2	A1	A2	A2	B1	B2	B3	C2	D	E
B1	A2	B1	B1	B1	B2	B3	C2	D	E
B2	B1	B2	B2	B2	B2	B3	C2	D	E
B3	B2	B3	B3	B3	B3	B3	C2	D	E
C1	B3	C1	C1	C1	C1	C1	C2	D	E
C2	C2	C2	C2	C2	C2	C2	C2	D	E
D	D	D	D	D	D	D	D	D	E
E	E	E	E	E	E	E	E	E	E

Los créditos calificados como irrecuperables se cancelan contra la estimación cuando se determina la imposibilidad práctica de recuperación. Los intereses ordinarios devengados no cobrados, considerados como cartera vencida, se reservan en su totalidad.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(f) Otras cuentas por cobrar-

Por los préstamos que la Unión otorgue a sus funcionarios y empleados, por los derechos de cobro, así como por aquellas cuentas por cobrar, relativas a deudores identificados cuyo vencimiento se pacte desde su origen a un plazo mayor a 90 días naturales, deberán crear, en su caso, una estimación que refleje su grado de irrecuperabilidad.

(g) Bienes adjudicados o recibidos como dación en pago-

Los bienes adjudicados se registran a su costo o valor razonable deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación, el que sea menor.

Cuando el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, sea superior al valor del bien adjudicado, la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio, en el rubro de “Otros ingresos (egresos) de la operación, neto”; en caso contrario, el valor de este último se ajusta al valor neto del activo. El valor del activo que dio origen a la misma y la estimación preventiva que se tenga constituida a esa fecha, se dan de baja del balance general.

Los bienes recibidos en dación en pago se registran en la fecha en que se firmó la escritura de dación, o en la que se haya dado formalidad a la transmisión de la propiedad del bien.

Las bajas de valor de bienes adjudicados se valúan de acuerdo al tipo de bien de que se trate, registrando dicha valuación contra resultados en el rubro de “Otros ingresos (egresos) de la operación, neto”. La Unión constituye provisiones adicionales que reconocen las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo en los bienes adjudicados, conforme a la tabla que se muestra a continuación:

Meses transcurridos a partir de la adjudicación o dación en pago	Porcentaje de reserva para	
	<u>Bienes inmuebles</u>	<u>Bienes muebles</u>
6	0%	0%
12	10%	20%
18	15%	40%
24	25%	60%
30	30%	100%
36	35%	100%
42	40%	100%
48	50%	100%
Mas de 48	100%	100%

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(h) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto-

Los inmuebles, mobiliario y equipo, registran originalmente al costo de adquisición.

La depreciación se calcula usando el método de línea recta, de acuerdo con la vida útil estimada de los activos correspondientes.

(i) Impuesto a la utilidad y participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)-

Los impuestos a la utilidad causados en el ejercicio se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

Los impuestos a la utilidad diferidos se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Se reconocen impuestos diferidos (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras atribuibles a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros de los activos y pasivos existentes y sus bases fiscales relativas, así como por pérdidas fiscales por amortizar y los créditos fiscales.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la ley correspondiente que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima se revertirán las diferencias temporales. El efecto de cambios en las tasas fiscales sobre los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

El importe de la PTU se determina con base a un mes de sueldo garantizado por la Unión.

(j) Otros activos, cargos diferidos e intangibles-

El rubro de “Otros activos” incluye saldos a favor de impuestos por compensar o recuperar, así como pagos anticipados donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que están por adquirir o a los servicios que están por recibir. El rubro de “Cargos diferidos” incluye el pago anticipado de obligaciones laborales.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(k) Préstamos bancarios de socios y de otros organismos-

Se incluyen préstamos interbancarios directos de corto y largo plazo, así como préstamos obtenidos a través de socios, los cuales se registran tomando como base en el valor contractual de las operaciones y reconociendo, en los resultados del ejercicio como un "Gasto por intereses". Los intereses devengados son determinados por los días transcurridos al cierre de cada mes y se reconocen en resultados conforme se devengan.

(l) Provisiones-

La Unión reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es virtualmente ineludible y surge como consecuencia de eventos pasados, principalmente servicios administrativos, sueldos y otros pagos al personal, los que, en los casos aplicables, se registran a su valor presente.

(m) Beneficios a los empleados-**Beneficios directos a corto plazo**

Los beneficios a los empleados directos a corto plazo se reconocen en los resultados del período en que se devengan los servicios prestados. Se reconoce un pasivo por el importe que se espera pagar si la Unión tiene una obligación legal o asumida de pagar esta cantidad como resultado de los servicios pasados proporcionados y la obligación se puede estimar de forma razonable.

Beneficios directos a largo plazo

La obligación neta de la Unión en relación con los beneficios directos a largo plazo y que se espera que la Unión pague después de los doce meses de la fecha del balance más reciente que se presenta, es la cantidad de beneficios futuros que los empleados han obtenido a cambio de su servicio en el ejercicio actual y en los anteriores. Este beneficio se descuenta para determinar su valor presente. Las remediciones se reconocen en resultados en el período en que se devengan.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Beneficios por terminación

Se reconoce un pasivo por beneficios por terminación y un costo o gasto cuando la Unión no tiene alternativa realista diferente que la de afrontar los pagos o no pueda retirar la oferta de esos beneficios, o cuando cumple con las condiciones para reconocer los costos de una reestructuración, lo que ocurra primero.

Beneficios Post-Empleo***Planes de beneficios definidos***

La obligación neta de la Unión correspondiente a los planes de beneficios definidos por prima de antigüedad, beneficios por indemnización legal, se calcula de forma separada para cada plan, estimando el monto de los beneficios futuros que los empleados han ganado en el ejercicio actual y en ejercicios anteriores, descontando dicho monto.

El cálculo de las obligaciones por los planes de beneficios definidos, se realiza anualmente por actuarios, utilizando el método de crédito unitario proyectado. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para la Unión, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo. Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiamiento mínimo.

El costo laboral del servicio actual, el cual representa el costo del período de beneficios al empleado por haber cumplido un año más de vida laboral con base en los planes de beneficios, se reconoce en los gastos de administración.

La Unión determina el gasto (ingreso) por intereses neto sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos del período, multiplicando la tasa de descuento utilizada para medir la obligación de beneficio definido por el pasivo (activo) neto definido al inicio del período anual sobre el que se informa, tomando en cuenta los cambios en el pasivo (activo) neto por beneficios definidos durante el período como consecuencia de estimaciones de las aportaciones y de los pagos de beneficios.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Las modificaciones a los planes que afectan el costo de servicios pasados, se reconocen en los resultados de forma inmediata en el año en el cual ocurra la modificación, sin posibilidad de diferimiento en años posteriores. Asimismo, los efectos por eventos de liquidación o reducción de obligaciones en el período, que reducen significativamente el costo de los servicios futuros y/o que reducen significativamente la población sujeta a los beneficios, respectivamente, se reconocen en los resultados del período.

Las remediones (antes ganancias y pérdidas actuariales), resultantes de diferencias entre las hipótesis actuariales proyectadas y reales al final del período, se reconocen en el período en que se incurren en los resultados del período.

(n) Reconocimiento de ingresos-

Los intereses por disponibilidades, inversiones y cartera de crédito se reconocen en resultados conforme se devengan.

La Unión suspende la acumulación de intereses de créditos que se clasifican como vencidos y los reconoce en resultados hasta su cobro.

(o) Transacciones en moneda extranjera-

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en las fechas de celebración o liquidación. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del balance general con base en el tipo de cambio determinado por el Banco de México (Banco Central). Las diferencias en cambios incurridas en relación con activos o pasivos contratados en moneda extranjera se registran en los resultados del ejercicio.

(p) Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza absoluta de su realización.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos, excepto cuando se indica diferente)

(4) Cambios en políticas contables-

Los cambios contables reconocidos por la Unión en 2016, se derivaron de la adopción de las NIF emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF) que se mencionan a continuación:

NIF D-3 “Beneficios a los empleados”- Los cambios contables derivados de su adopción se reconocieron prospectivamente, afectando los estados financieros en el ejercicio 2016 por un monto de \$1,630, neto de impuestos diferidos, el cual fue reconocido como un incremento en el rubro de “Beneficios a empleados” y un cargo a “Gastos de administración” dentro del estado de resultados.

(5) Posición en moneda extranjera y tipos de cambio-

(a) Posición en moneda extranjera-

Los principales activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera preponderantemente en dólares, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se indican a continuación:

	<u>Miles de Dólares</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos	2,431	3,109
Pasivos	<u>(3,081)</u>	<u>(3,146)</u>
Posición pasiva, neta	(650)	(37)
	===	==

(b) Tipos de cambio-

El tipo de cambio en relación con el dólar al 31 de diciembre de 2016 y 2015, fue de \$20.6194 y \$17.2487 pesos por dólar, respectivamente.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(6) Disponibilidades-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las disponibilidades se analizan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Disponibilidades:		
Bancos del país	\$ 12,916	26,883
	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los depósitos en cuentas bancarias carecen de plazo y devengan intereses que son registrados en los resultados del período en el rubro de “Ingresos por intereses”.

(7) Inversiones en valores-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las inversiones en valores se integran como se muestra a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Títulos disponibles para la venta	\$ 3,250	108,593
Títulos conservados al vencimiento	<u>45,271</u>	<u>-</u>
Inversiones en valores	\$ 48,521	108,593
	=====	=====

Los títulos conservados al vencimiento están conformados por bonos corporativos en dólares a tasa variable con plazo indefinido. Al 31 de diciembre de 2016 estos títulos se encuentran restringidos derivado de una línea de crédito con Banco Interacciones, S. A. Institución de Banca Múltiple en la que fungen como garantía del mismo.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(8) Cartera de crédito-**(a) Clasificación de la cartera vigente y vencida por tipo de crédito-**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la clasificación de la cartera vigente y vencida por tipo de crédito, es como se muestra a continuación:

2016***Cartera de crédito vigente***

<u>Tipo de crédito</u>	<u>Préstamo</u>	<u>Intereses</u>
Con garantía inmobiliaria	\$ 735,809	12,005
Con otras garantías	195,635	2,816
Sin garantía	<u>40,053</u>	<u>232</u>
	<u>971,497</u>	<u>15,053</u>

Cartera de crédito vencida

Con garantía inmobiliaria	51,850	5,130
Sin garantía	<u>1,929</u>	<u>7</u>
	<u>53,779</u>	<u>5,137</u>
	<u>1,025,276</u>	<u>20,190</u>
	\$ 1,045,466	=====

2015***Cartera de crédito vigente***

<u>Tipo de crédito</u>	<u>Préstamo</u>	<u>Intereses</u>
Con garantía inmobiliaria	\$ 671,031	13,222
Sin garantía	<u>23,106</u>	<u>97</u>
Subtotal, a la hoja siguiente	\$ <u>694,137</u>	<u>13,319</u>

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

<u>Tipo de crédito</u>	<u>Préstamo</u>	<u>Intereses</u>
Subtotal de la hoja anterior	\$ <u>694,137</u>	<u>13,319</u>
<i>Cartera de crédito vencida</i>		
Con garantía inmobiliaria	42,439	196
Sin garantía	<u>955</u>	<u>25</u>
	<u>43,394</u>	<u>221</u>
	\$ <u>737,531</u>	<u>13,540</u>
	\$ 751,071	=====

(b) Clasificación de la cartera por región-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el total de la cartera de crédito clasificada por estado de la república mexicana se muestra a continuación:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Monto</u>	<u>%</u>	<u>Monto</u>	<u>%</u>
Oaxaca	\$ 266,247	25	278,304	37
Ciudad de México	203,760	18	144,905	19
Nuevo León	193,796	18	52,549	7
Puebla	110,228	11	77,645	10
Estado de México	98,610	9	10,742	1
Chiapas	85,718	8	91,681	12
Tamaulipas	33,703	4	27,148	3
Quintana Roo	16,075	2	18,860	2
Veracruz	15,560	2	31,601	4
Sinaloa	13,117	1	7,531	1
Tabasco	7,144	1	1,925	1
Coahuila	1,508	1	1,503	1
Michoacán	-	-	3,937	1
Hidalgo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,740</u>	<u>1</u>
	\$ 1,045,466	100	751,071	100
	=====	====	=====	====

(c) Estimación preventiva para riesgos crediticios-

La Unión clasifica su cartera y establece una estimación para cubrir los riesgos crediticios asociados con la recuperación de su cartera de crédito.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la estimación preventiva para riesgos crediticios se integra como se muestra a continuación:

<u>Tipo de crédito</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Estimación de cartera vigente</i>		
Con garantía inmobiliaria	\$ 9,610	13,250
Con otras garantías	2,764	-
Sin garantía	<u>1,274</u>	<u>4,206</u>
	<u>13,648</u>	<u>17,456</u>
<i>Estimación de cartera vencida</i>		
Con garantía inmobiliaria	10,041	1,704
Sin garantía	<u>1,366</u>	<u>980</u>
	<u>11,407</u>	<u>2,684</u>
	\$ 25,055	20,140
	=====	=====

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al principio del año	\$ 20,140	26,383
Provisiones cargadas a resultados	5,136	10,954
Aplicaciones	<u>(221)</u>	<u>(17,197)</u>
Saldo al final del año	\$ 25,055	20,140
	=====	=====

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, como resultado de la aplicación de las metodologías de calificación, la estimación preventiva por grado de riesgo se integra como se muestra a continuación:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
A1	\$ 2,286	2,036
A2	1,569	-
B1	4,363	1,321
B3	2,697	9,254
C1	3,193	3,836
C2	-	146
D	-	37
E	<u>10,947</u>	<u>3,510</u>
	\$ 25,055	20,140
	=====	=====

(9) Bienes adjudicados-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el rubro de bienes adjudicados se integra como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bienes inmuebles	\$ 19,272	52,267
Estimación por pérdida de valor	<u>(9,828)</u>	<u>(8,701)</u>
	\$ 9,444	43,566
	=====	=====

Durante el ejercicio 2016, la Unión capitalizó al rubro de “Inmuebles, mobiliario y equipo, neto” 2 inmuebles adjudicados con un valor de \$36,039.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(10) Inmuebles, mobiliario y equip, neto-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los inmuebles, mobiliario y equipo se analizan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u>
Edificios	\$ 57,538	8,374	5%
Mobiliario y equipo	5,833	5,731	10%
Equipo de cómputo	6,481	4,447	30%
Equipo de transporte	3,058	3,074	25%
Gastos de instalación	1,100	1,100	5%
Otros	<u>1,232</u>	<u>1,232</u>	5%
	75,242	23,958	
Depreciación y amortización acumulada	<u>(16,259)</u>	<u>(14,666)</u>	
	58,983	9,292	
Terrenos	<u>11,883</u>	<u>11,883</u>	
	\$ 70,866	21,175	
	=====	=====	

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la depreciación cargada en el estado de resultados en el rubro de “Gastos de administración” asciende a \$1,593 y \$1,430, respectivamente.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(11) Préstamos bancarios, de socios y de otros organismos-

	2016		2015	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Sociedad Hipotecaria Federal ⁽¹⁾	\$ 9,609	234,400	5,532	112,214
Financiera Nacional de Desarrollo ⁽²⁾	65,292	-	53,481	-
Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative society, U.A. ⁽³⁾	17,183	32,105	11,473	27,984
Banco Interacciones, S.A. Institución de Banca Múltiple ⁽⁴⁾	38,009	-	22,990	-
Logra Financiamiento, S. A. de C. V. SOFOM ENR	-	-	15,054	-
Préstamos de socios ⁽⁵⁾	<u>434,001</u>	<u>204,461</u>	<u>209,337</u>	<u>345,881</u>
	\$ 564,094	470,966	317,867	486,079
	=====	=====	=====	=====

- (1) Línea de crédito obtenida el 29 de mayo de 2013, que devenga intereses a una tasa variable de TIIIE más 4.3% con vencimiento a 7 años.
- (2) Línea de crédito obtenida el 30 de abril de 2013, que devenga intereses a una tasa variable de TIIIE más 2.5% con vencimiento indefinido.
- (3) Incluye un crédito simple obtenido el 7 de julio de 2015, que devenga intereses a una tasa variable de TIIIE más 4% con vencimiento a 5 años y un crédito simple obtenido el 3 de julio de 2014 que devenga intereses a una tasa fija de 8% con vencimiento a 5 años.
- (4) Crédito simple obtenido el 1 de abril de 2014 que devenga intereses a una tasa variable de TIIIE más 2% con vencimiento a 3 años.
- (5) Crédito simple con tasa de interés entre el 1% y el 10.55%.

El gasto por intereses sobre préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ascendió a un monto de \$120,853 y \$63,039, respectivamente.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(12) Beneficios a los empleados-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el costo, las obligaciones y otros elementos de las primas de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral distintas de reestructuración, se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes y se encuentran registradas en el rubro de “Acreedores diversos y otras cuentas por pagar”.

Flujos de efectivo-

Las aportaciones se detallan a continuación:

		Aportaciones a los fondos	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Prima de antigüedad	\$	58	42
Plan de pensiones		<u>1,427</u>	<u>1,308</u>
Total	\$	1,485	1,350
		=====	=====

Los componentes del costo neto, de los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 se muestran a continuación:

		Prima de antigüedad		Indemnización legal		Plan de pensiones	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo del servicio actual (CLSA)	\$	53	36	52	22	1,246	1,194
Interés neto sobre el PNBD		5	6	10	9	181	114
Remediones del PNBD reconocidas en resultados del período		<u>(91)</u>	<u>-</u>	<u>2,311</u>	<u>-</u>	<u>(3,370)</u>	<u>-</u>
Costo de beneficios definidos	\$	(33)	42	2,373	31	(1,943)	1,308
		==	==	====	==	====	====

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

		<u>Prima de antigüedad</u>		<u>Indemnización legal</u>		<u>Plan de pensiones</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial de remediciones del PNBD	\$	-	-	-	-	-	-
Remediciones generadas en el año		(91)	-	2,311	-	(3,370)	-
Saldo final de remediciones del PNBD	\$	(91)	-	2,311	-	(3,370)	-
		===	==	=====	==	=====	==
Saldo inicial del PNBD	\$	473	409	168	140	10,909	8,525
Costo de Beneficios Definidos		53	36	52	22	1,246	1,194
Costo por intereses		32	28	10	9	793	615
Pagos con cargo al (ANBD)		(74)	(78)	(2,266)	-	-	-
Otros Ajustes		(29)	78	2,311	(3)	(3,879)	575
Saldo final del PNBD	\$	455	473	275	168	9,069	10,909
		===	===	===	===	=====	=====

A continuación se detalla la situación de financiamiento de la obligación por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

		<u>Prima de antigüedad</u>		<u>Indemnización legal</u>		<u>Plan de pensiones</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$	455	473	275	168	9,069	10,909
Activos del plan		(446)	(373)	-	-	(9,277)	(7,745)
Situación financiera de la obligación	\$	9	100	275	168	(208)	3,164
		==	===	===	===	===	=====

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tasa de descuento nominal utilizada para calcular el valor presente de las obligaciones	8.10%	6.49%
Tasa de incremento nominal en los niveles salariales	5.00%	5.31%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (aplicable a beneficios al retiro)	16 años	17 años

(13) Impuesto Sobre la Renta (ISR)-

La Ley del ISR vigente establece una tasa del 30% para 2014 y años posteriores.

El gasto (beneficio) por ISR por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integra como se muestra a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ISR causado	\$ 5,810	7,583
ISR diferido	<u>(4,382)</u>	<u>2,647</u>
	\$ 1,428	10,230
	=====	=====

A continuación se presenta en forma condensada, una conciliación entre el resultado contable y fiscal por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuestos	\$ 17,076	16,749
Ajuste anual por inflación	(2,860)	(1,813)
Gastos no deducibles	2,747	1,159
Ingresos no acumulables	(6,765)	(826)
Mobiliario y equipo, neto	225	218
PTU, neta	229	(1,094)
Beneficio a los empleados	<u>1,211</u>	<u>1,339</u>
Subtotal, a la hoja siguiente	\$ <u>11,863</u>	<u>15,732</u>

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Subtotal de la hoja anterior	\$ <u>11,863</u>	<u>15,732</u>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	5,136	10,954
Estimación de bienes adjudicados	1,127	1,671
Otros	<u>1,240</u>	<u>(3,078)</u>
Resultado fiscal	<u>19,366</u>	<u>25,279</u>
ISR causado al 30%	\$ <u>5,810</u>	<u>7,583</u>
	=====	=====

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de ISR diferido, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se detallan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 7,517	6,436
Estimación por bienes adjudicados	2,948	-
Mobiliario y equipo	(706)	(764)
Gastos diferidos	-	(101)
Impuesto al activo	-	100
Beneficios a los empleados	23	67
PTU por pagar	<u>338</u>	<u>-</u>
Activos diferidos, netos	\$ <u>10,120</u>	<u>5,738</u>
	=====	=====

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos, excepto cuando se indique diferente)

(14) Capital contable-

A continuación se describen las principales características de las cuentas que integran el capital contable:

(a) Estructura del capital contable-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social se integra como se muestra a continuación:

	Parte fija		Parte Variable	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acciones emitidas al 31 de diciembre	200,000,000	200,000,000	60,000,000	60,000,000
Suscritas no exhibidas	<u>(121,952,785)</u>	<u>(126,371,833)</u>	<u>(10,000,000)</u>	<u>(24,000,000)</u>
	78,047,215	73,628,167	50,000,000	36,000,000
	=====	=====	=====	=====
Valor nominal	\$ 78,047	73,628	50,000	36,000
	=====	=====	=====	=====

- El 12 de septiembre de 2016, el Consejo de Administración acordó suscribir 7,000,000 de acciones preferentes de la Serie “C” con valor nominal de un peso cada una que tendrán un rendimiento del 12% anual neto, con pagos mensuales por meses vencidos. El 1 de noviembre de 2016 la Comisión autorizó la suscripción de las acciones.
- El 6 de mayo de 2016, el Consejo de Administración acordó capitalizar utilidades retenidas por \$3,707.
- El 15 de marzo de 2016, la Comisión autorizó la suscripción 13,000,000 de acciones preferentes de la Serie “C” con valor nominal de un peso cada una que tendrán un rendimiento del 12% anual neto, con pagos mensuales por meses vencidos.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos, excepto cuando se indique diferente)

- En noviembre de 2011, la Asamblea de Accionistas acordó incrementar 30,000,000 de acciones preferentes de la Serie “C” con valor nominal de un peso cada una que tendrán un rendimiento del 10% anual neto, con pagos mensuales por meses vencidos, con amortización anual de capital preferente de 20%. En diciembre de 2016 y 2015, se realizó la quinta y cuarta amortización de 6,000,000 acciones preferentes con valor nominal de un peso en favor de los accionistas, respectivamente.
- Durante 2016, se incrementaron 712,299 acciones comunes con un valor nominal de un peso cada una, más prima por venta de acciones del 30%.
- El 8 de mayo de 2015, en Asamblea de Accionistas, se resolvió repartir entre los accionistas preferentes dividendos por \$1,200. Asimismo, se acordó capitalizar el resultado de ejercicios anteriores y la prima en suscripción de acciones por \$9,421 y \$2,190, respectivamente.
- Durante 2015, se incrementaron 8,435,376 acciones con valor nominal de un peso cada una.

(b) Restricciones al capital contable-

La Unión debe establecer una reserva legal equivalente al 10% de la utilidad neta del ejercicio, hasta que alcance un monto igual al capital pagado. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de la reserva legal asciende a \$10,166 y \$9,514, respectivamente.

(15) Compromisos y pasivos contingentes-

- (a)** La Unión se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones. En opinión de los abogados encargados de la defensa, es remoto que tales reclamos puedan tener algún efecto en los resultados de la Unión.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

- (b) La Unión ha celebrado un contrato con Servicios Ignia, S. C. por concepto de prestación de servicios. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el total de pagos efectuados por este concepto fue de \$1,380, para ambos años, y se incluyen en el rubro de "Gastos de administración".
- (c) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta por los cinco ejercicios fiscales anteriores y hasta a la última declaración del ISR presentada.

(16) Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-

El CINIF ha emitido las NIF y Mejoras que se mencionan a continuación aplicables a la operación de la Unión.

NIF B-17 “Determinación del valor razonable”- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada. Establece las normas de valuación y revelación en la determinación del valor razonable, en su reconocimiento inicial y posterior, si el valor razonable es requerido o permitido por otras NIF particulares.

NIF C-2 “Inversión en instrumentos financieros”- Establece las normas particulares para el reconocimiento contable de la inversión en instrumentos financieros, principalmente de los que se mantienen para fines de negociación, así como la clasificación de los instrumentos financieros con base en el modelo de negocios que la entidad tiene para todos los instrumentos en su conjunto. Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018, con efectos retrospectivos y deja sin efecto al Boletín C-2 “*Instrumentos financieros*” y al Documento de adecuaciones al Boletín C-2. Permite su aplicación anticipada a partir del 1o. de enero de 2016, siempre y cuando se haga en conjunto con las NIF relativas a instrumentos financieros cuya entrada en vigor y posibilidad de aplicación anticipada esté en los mismos términos.

NIF C-3 “Cuentas por cobrar”- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018 con efectos retrospectivos, salvo por los efectos de valuación que pueden reconocerse prospectivamente, si es impráctico determinar el efecto en cada uno de los ejercicios anteriores que se presenten.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Permite su aplicación anticipada, a partir del 1o. de enero del 2016, siempre y cuando se haga en conjunto con la aplicación de las NIF relativas a instrumentos financieros cuya entrada en vigor y posibilidad de aplicación anticipada esté en los mismos términos que los indicados en esta NIF. Entre los principales cambios que presenta se encuentran las siguientes:

- Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero, en tanto que algunas de las otras 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.
- Establece que la estimación para incobrabilidad por cuentas por cobrar comerciales debe reconocerse desde el momento en que se devenga el ingreso, con base en las pérdidas crediticias esperadas presentando la estimación en un rubro de gastos, por separado cuando sea significativa en el estado de resultado integral.
- Establece que, desde el reconocimiento inicial, debe considerarse el valor del dinero en el tiempo, por lo que si el efecto del valor presente de la cuenta por cobrar es importante en atención a su plazo, debe ajustarse considerando dicho valor presente.
- Requiere una conciliación entre el saldo inicial y el final de la estimación para incobrabilidad por cada período presentado.

NIF C-9 “Provisiones, Contingencias y Compromisos”- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018, permitiendo su aplicación anticipada siempre y cuando se haga en conjunto con la aplicación inicial de la NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”. Deja sin efecto al Boletín C-9 “Pasivo, Provisiones, Activos y Pasivos contingentes y Compromisos”. La aplicación por primera vez de esta NIF no genera cambios contables en los estados financieros. Entre los principales aspectos que cubre esta NIF se encuentran los siguientes:

- Se disminuye su alcance al reubicar el tema relativo al tratamiento contable de pasivos financieros en la NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”.
- Se modifica la definición de “pasivo” eliminando el calificativo de “virtualmente ineludible” e incluyendo el término “probable”.

(Continúa)

Unión de Crédito Concreces, S. A. de C. V.

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

- Se actualiza la terminología en toda la norma para uniformar su presentación conforme al resto de las NIF.

La Administración estima que las nuevas NIF no generarán efectos importantes en los estados financieros de la Unión, toda vez que para la mayoría de los temas existen criterios contables específicos establecidos por la Comisión para uniones de crédito.