

UNIÓN DE CRÉDITO CONCRECES, S.A. DE C.V.

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
con informe de los auditores independientes

UNIÓN DE CRÉDITO CONCRECES, S.A. DE C.V.

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros:

- Balances generales
- Estados de resultados
- Estados de variaciones en el capital contable
- Estados de flujos de efectivo
- Notas de los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Unión de Crédito Concreces, S.A. de C.V. (en adelante, la Unión), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2018, los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las Notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de la Unión han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el marco normativo contable aplicable a las uniones de crédito, emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (en adelante, 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 del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Unión de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Hemos determinado que no existen asuntos clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

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

La Administración es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con el marco normativo contable aplicable a las uniones de crédito, emitido 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.

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 el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar a la Unión o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto 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, debido 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 y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos 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 futuras pueden ser causa de que la Unión deje de continuar como negocio en marcha.

Comunicamos con los responsables del gobierno de la Unión en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que hayamos identificado en el transcurso de la auditoría.

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

Otros asuntos

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, que se presentan para fines comparativos, fueron auditados por otra firma de contadores quienes emitieron su informe sin salvedades el 2 de abril de 2018.

El socio responsable de la auditoría es quien suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited


C.P.C. Gabriel Alejandro Baroccio Pompa

Ciudad de México
29 de marzo de 2019

UNIÓN DE CRÉDITO CONCRECES, S.A. DE C.V.

Balances generales

(Miles de pesos)
(Notas 1, 2 y 3)

	Al 31 de diciembre de		Al 31 de diciembre de	
	2018	2017	2018	2017
Activo				
Disponibilidades (Nota 5)	\$ 5,541	\$ 9,593		
Inversiones en valores (Nota 6):				
Títulos disponibles para la venta	44,956	39,314		
Títulos conservados a vencimiento	182,104	130,861		
	<u>227,060</u>	<u>170,175</u>		
Cartera de crédito vigente (Nota 7):				
Créditos comerciales:				
Documentados con garantía inmobiliaria	1,167,915	1,022,079		
Documentados con otras garantías	280,047	264,253		
Sin garantía	118,289	16,427		
Total cartera de crédito vigente	<u>1,566,251</u>	<u>1,302,759</u>		
Cartera de crédito vencida (Nota 7):				
Créditos vencidos comerciales:				
Documentados con garantía inmobiliaria	47,921	50,070		
Documentados con otras garantías	10,231	178		
Sin garantía	5,375	5,823		
Total cartera de crédito vencida	<u>63,527</u>	<u>56,071</u>		
Total cartera de crédito	1,629,778	1,358,830		
Menos:				
Estimación preventiva para riesgos crediticios (Nota 7)	(27,674)	(20,490)		
Total cartera de crédito, neto	<u>1,602,104</u>	<u>1,338,340</u>		
Otras cuentas por cobrar (Nota 8)	36,929	67,168		
Bienes adjudicados, neto (Nota 9)	3,121	5,164		
Propiedades, mobiliario y equipo, neto (Nota 10)	34,608	48,274		
Impuesto y P.T.U. diferidos, neto (Nota 14)	14,562	8,952		
Otros activos:				
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	5,027	6,244		
Otros activos a corto y largo plazo (Nota 11)	71,893	68,629		
	<u>76,920</u>	<u>74,873</u>		
Total del activo	<u>\$ 2,000,845</u>	<u>\$ 1,722,539</u>		
Pasivo y capital				
Préstamos bancarios, de socios y de otros organismos (Nota 12):				
De corto plazo	\$ 895,498	\$ 723,493		
De largo plazo	829,019	755,856		
	<u>1,724,517</u>	<u>1,479,349</u>		
Otras cuentas por pagar:				
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	2,374	1,288		
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	20,181	24,530		
	<u>22,555</u>	<u>25,818</u>		
Créditos diferidos y cobros anticipados	320	683		
Total del pasivo	<u>1,747,392</u>	<u>1,505,850</u>		
Compromisos y pasivos contingentes (Nota 17)				
Capital contable (Nota 15):				
Capital contribuido:				
Capital social	209,050	171,076		
Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizada a través de asamblea de Accionistas	-	3,000		
Prima en venta de acciones	6,462	7,903		
Total capital contribuido	<u>215,512</u>	<u>181,979</u>		
Capital ganado:				
Reservas de capital	13,187	11,731		
Resultado de ejercicios anteriores	8,474	7,017		
Remediación por beneficios definidos a los empleados	4,115	1,398		
Resultado neto	12,165	14,564		
Total capital ganado	<u>37,941</u>	<u>34,710</u>		
Total del capital contable	<u>253,453</u>	<u>216,689</u>		
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 2,000,845</u>	<u>\$ 1,722,539</u>		

	Cuentas de orden (Nota 16)	
	2018	2017
Bienes en administración	\$ 3,172,697	\$ 2,742,475
Intereses devengados no cobrados derivados de la cartera de crédito vencida	1,631	2,916
Otras cuentas de registro	2,543,492	2,955,974

Las Notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

"El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es de \$260,000 miles de pesos".

"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 directivos que los suscriben."



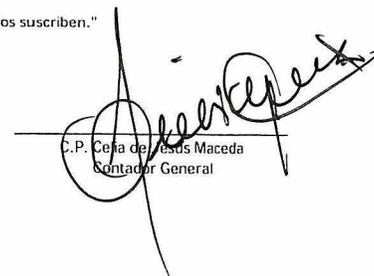
Ing. Alfredo Oscar Rojas Ruiz
Director General

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

C.P. Raúl Canela Ricardez
Comisario



C.P. Vladimir Sánchez Baños
Auditor Interno



C.P. Ceja de Jesús Maceda
Contador General

UNIÓN DE CRÉDITO CONCRECES, S.A. DE C.V.

Estados de resultados

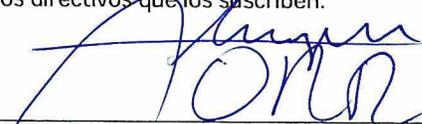
(Cifras en miles de pesos)
(Notas 1, 2 y 3)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Ingresos por intereses	\$ 310,143	\$ 221,145
Gastos por intereses (Nota 12)	(248,287)	(147,304)
Margen financiero (neto)	61,856	73,841
Estimación preventiva para riesgos crediticios (Nota 7)	(7,332)	(1,051)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	54,524	72,790
Comisiones y tarifas cobradas	20,279	15,542
Comisiones y tarifas pagadas	(339)	(2,092)
Otros ingresos (egresos) de la operación, neto	13,842	18,781
Gastos de administración y promoción	(72,622)	(83,310)
Resultado antes de impuestos a la utilidad	15,684	21,711
Impuestos a la utilidad causados (Nota 14)	(5,387)	(5,979)
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 14)	1,868	(1,168)
Resultado neto	\$ 12,165	\$ 14,564

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 estados de resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."


Ing. Alfredo Oscar Rojas Ruiz
Director General


C.P. Raúl Canela Ricardez
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.

Estados de variaciones en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

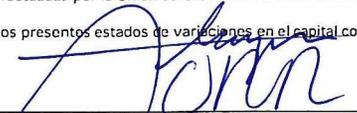
(Cifras en miles de pesos)
(Notas 1, 2, 3 y 15)

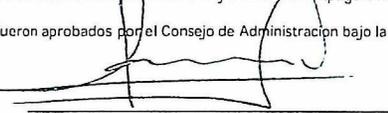
	Capital Contribuido			Capital ganado					Total capital contable
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizada a través de asamblea de accionistas	Prima en venta de acciones	Reservas de capital	Remediación por beneficios definidos a los empleados	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 128,047	\$ -	\$ 988	\$ 10,166	\$ 1,150	\$ 2,489	\$ 2,780	\$ 15,648	\$ 161,268
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas									
Suscripción de acciones	32,342	3,000	7,903	-	-	-	-	-	43,245
Traspaso del resultado neto del ejercicio anterior	-	-	-	1,565	-	-	14,083	(15,648)	-
Capitalización de utilidades	10,687	-	(988)	-	-	-	(9,699)	-	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	(2,636)	-	(2,636)
Cancelación de resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	(2,489)	2,489	-	-
Movimiento inherente al reconocimiento de la utilidad integral:									
Remediones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	248	-	-	-	248
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	-	14,564	14,564
Saldos al 31 de diciembre de 2017	171,076	3,000	7,903	11,731	1,398	-	7,017	14,564	216,689
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:									
Suscripción de acciones	21,540	(3,000)	6,462	-	-	-	-	-	25,002
Traspaso del resultado neto del ejercicio anterior	-	-	-	1,456	-	-	13,108	(14,564)	-
Capitalización de utilidades y prima en venta de acciones	16,434	-	(7,903)	-	-	-	(8,531)	-	-
Pago de dividendos convenidos con los socios preferentes	-	-	-	-	-	-	(3,120)	-	(3,120)
Movimiento inherente al reconocimiento de la utilidad integral:									
Remediones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	2,717	-	-	-	2,717
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	-	12,165	12,165
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 209,050	\$ -	\$ 6,462	\$ 13,187	\$ 4,115	\$ -	\$ 8,474	\$ 12,165	\$ 253,453

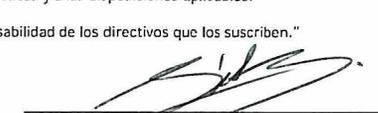
Las Notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

"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 hasta la fecha arriba mencionada las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

Los presentes estados de variaciones en el capital contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."


Ing. Alfredo Oscar Rojas Ruiz
Director General


C.P. Raúl Canela Ricardez
Comisario


C.P. Vladimir Sánchez Banos
Auditor Interno


C.P. Celia de Jesús Maceda
Contador General

UNIÓN DE CRÉDITO CONCRECES, S.A. DE C.V.

Estados de flujos de efectivo

(Miles de pesos)
(Notas 1, 2 y 3)

	Por los años terminados el	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Resultado neto	\$ 12,165	\$ 14,564
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo y amortización	2,560	2,677
Impuesto a la utilidad causado y diferido	3,749	5,768
PTU diferida	(3,743)	-
Subtotal	14,731	23,009
Actividades de operación		
Cambio en inversiones en valores	(56,885)	(124,904)
Cambio en cartera de crédito (neto)	(263,764)	(317,929)
Cambio en bienes adjudicados (neto)	2,043	4,280
Cambio en otros activos operativos (neto)	27,963	(59,486)
Cambio en préstamos bancarios, de socios y de otros organismos	245,168	444,289
Cambio en otros pasivos operativos	(9,013)	(12,680)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(39,757)	(43,421)
Actividades de inversión		
Pagos por adquisición de propiedades mobiliario y equipo, neto	(2,019)	(3,502)
Cobro por disposición de propiedades mobiliario y equipo	13,125	-
Cambio en inmuebles, mobiliario y equipo por adjudicaciones	-	(30)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	11,106	(3,532)
Actividades de financiamiento		
Pago de dividendos en efectivo	(3,120)	(2,636)
Remediación por beneficios definidos	2,717	-
Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas mediante asamblea de accionistas	-	3,000
Cobro por emisión de acciones	25,002	40,245
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	24,599	40,609
Decremento neto de disponibilidades	(4,052)	(6,344)
Disponibilidades al inicio del periodo	9,593	15,937
Disponibilidades al final de periodo	\$ 5,541	\$ 9,593

Las Notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

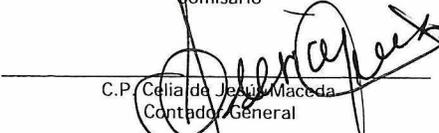
"Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para las uniones de crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia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

Los presentes estados de flujos de efectivo fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."


Ing. Alfredo Oscar Rojas Ruiz
Director General


C.P. Vladimir Sánchez Baños
Auditor Interno


C.P. Raúl Canela Ricardez
Comisario


C.P. Celia de Jesús Maceda
Contador General

UNIÓN DE CRÉDITO CONCRECES, S.A. DE C.V.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

1. Actividad de la Compañía

Unión de Crédito Concreces, S.A. de C.V. (en adelante la Unión o la Sociedad), ha sido autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) para constituirse y funcionar como unión de crédito en la forma y términos que establece la Ley de Uniones de Crédito (LUC), quedando bajo la inspección y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión). Su principal actividad consiste en recibir préstamos de sus socios y de instituciones de crédito; otorgar préstamos, avales o garantías únicamente a sus socios.

Los principales aspectos regulatorios requieren que la Unión mantenga un índice mínimo de capitalización en relación con los riesgos de mercado y de crédito de sus operaciones, el cumplimiento de ciertos límites de obligaciones y otros tipos de fondeo, así como el establecimiento de límites mínimos de capital pagado y reservas de capital, con los cuales la Unión cumple satisfactoriamente al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

El periodo de operaciones de la Unión es del 1 de enero al 31 de diciembre.

2. Autorización y bases de presentación

Autorización

El 29 de marzo de 2019, el Ing. Alfredo Oscar Rojas Ruiz (Director General), el C.P. Raúl Canela Ricardez (Comisario), el C.P. Vladimir Sánchez Baños (Auditor Interno) y la C.P. Celia de Jesús Maceda (Contador General), autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus Notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), los estatutos de la Unión y las Disposiciones de Carácter General aplicables a las uniones de crédito, emitidas por la Comisión, 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 2018 adjuntos, se someterán a la aprobación en la próxima Asamblea de Accionistas de la Unión.

2.

Bases de presentación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos se prepararon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las uniones de crédito (los Criterios de Contabilidad), establecidos por la Comisión, quien tiene a su cargo la inspección y vigilancia de las uniones de crédito y realiza la revisión de su información financiera.

Los Criterios de Contabilidad señalan que a falta de criterio contable específico de la Comisión para las uniones de crédito, o en un contexto más amplio de las Normas de Información Financiera (NIF), emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF), se aplicarán las bases de supletoriedad previstas por la NIF A-8, y sólo en caso de que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a que se refiere la NIF A-8 no den solución al reconocimiento contable, se podrá optar por una norma supletoria que pertenezca a cualquier otro esquema normativo, siempre que cumpla con todos los requisitos señalados en la citada NIF, debiéndose aplicar la supletoriedad en el siguiente orden: los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América (US GAAP) y cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido, siempre y cuando cumpla con los requisitos del criterio A-4 "Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad" de la Comisión.

b) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros antes mencionados se presentan en la moneda de informe que es el peso mexicano, y también es 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 miles 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

A continuación, se resumen las políticas contables más significativas que se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan por la Unión.

a) Reconocimiento de los efectos de la inflación

Los estados financieros adjuntos, incluyen el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera hasta el 31 de diciembre de 2007, fecha en que conforme a la NIF B-10 "Efectos de la Inflación" se cambió a un entorno económico no inflacionario utilizando para tal efecto el valor de la Unidad de Inversión (UDI), que es una unidad de cuenta cuyo valor es determinado por el Banco de México en función de la inflación.

La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2018 y 2017, con base en las UDI's es 14.96% y 12.60% 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 2018 y 2017, fueron de 4.83% y 6.77%, respectivamente.

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) 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".

d) 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:

4.

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.

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".

e) Cartera de crédito

Está representada por los saldos insolutos de los créditos otorgados a los socios más los intereses no cobrados que conforme al esquema de pagos se hayan devengado. 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:

Créditos comerciales con amortización única de capital e intereses – Cuando presentan 30 o más días naturales, desde la fecha en que ocurra el vencimiento.

Créditos para la vivienda – Cuando el saldo insoluto del crédito presente amortizaciones exigibles no cubiertas en su totalidad por 90 o más días naturales de vencidos.

- Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses y presentan 90 o 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 o más días naturales de vencidos si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses y presentan 90 o 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.

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.

Cartera emproblemada

Aquellos créditos comerciales respecto de los cuales se determina que, con base en información y hechos actuales, así como en el proceso de revisión de los créditos, existe una probabilidad considerable de que no se podrán recuperar en su totalidad, tanto su componente de principal como de intereses, conforme a los términos y condiciones pactados originalmente. Tanto la cartera vigente como la vencida son susceptibles de identificarse como cartera emproblemada.

f) Estimación preventiva para riesgos crediticios

Se mantiene una estimación para riesgos crediticios, 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 crédito como de otros riesgos crediticios.

Las estimaciones se basan en estudios que analizan y clasifican la cartera, en apego a las disposiciones de carácter general aplicables a las uniones de crédito (las Disposiciones), emitidas por la Comisión, las cuales se mencionan a continuación:

- 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 siguiente tabla:

6.

Días de mora	Porcentaje de estimaciones preventivas Cartera 1	Porcentaje de estimaciones preventivas Cartera 2
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 con lo siguiente:

Grado de riesgo	Porcentaje de estimaciones preventivas
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

- 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 las Disposiciones.

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	A1	A2	B1	B2	B3	C1	C2	D	E
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	C	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.

Las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos, es decir, el monto perdonado del pago del crédito en forma parcial o total, se registrará con cargo a la estimación. En caso de que el importe de cuentas exceda el saldo de la estimación asociada al crédito, previo a esto se deberán constituir estimaciones hasta el monto de la diferencia.

g) 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.

h) 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.

8.

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 con el 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	
	Bienes inmuebles	Bienes muebles
6	0	0
12	10	20
18	15	40
24	25	60
30	30	100
36	35	100
42	40	100
48	50	100
Más de 48	100	100

i) Propiedades, mobiliario y equipo, neto

Las propiedades, mobiliario y equipo, se registran como se menciona a continuación:

- i) Adquisiciones realizadas a partir del 1 de enero de 2008, a su costo de adquisición, y
- ii) Adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007, a sus valores actualizados determinados mediante la aplicación a sus costos de adquisición de factores de inflación derivados de la UDI hasta el 31 de diciembre de 2007.

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

j) Impuesto sobre la renta (ISR) y participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)

El ISR causado en el ejercicio se determina conforme a las disposiciones fiscales vigentes (Nota 14).

El ISR diferido se registra 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.

Los activos y pasivos por ISR diferido 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 el ISR diferido se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

El ISR y PTU causados y diferidos se presentan y clasifican a los resultados del período, excepto aquellos que se originan de una transacción que se reconoce en el rubro de "Otros resultados integrales" o directamente en un rubro de capital contable.

La Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) establece que la base para la determinación de la PTU del ejercicio es la utilidad fiscal que se determina para el cálculo del ISR del ejercicio, considerando ciertos ajustes que considera la propia LISR. Hasta el 31 de diciembre de 2017, la Unión tenía como política de pagar a sus colaboradores hasta por un mes de sueldo, aún y cuando no resulte base para el pago de PTU conforme a las disposiciones fiscales vigentes al respecto.

k) 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 (Nota 11).

l) Préstamos bancarios, de socios y de otros organismos

Se incluyen préstamos obtenidos de bancos y financiamientos provenientes de instituciones de banca de desarrollo y fondos de fomento dirigidos a financiar actividades económicas, productivas o de desarrollo del país, a 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 un interés, 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 (Nota 12).

m) 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.

10.

n) 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 remediones se reconocen en resultados en el período en que se devengan.

La Unión obtuvo el último estudio actuarial de un tercero independiente, quien emitió sus resultados el 20 de febrero de 2019, utilizando el método de costeo actuarial.

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.

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.

o) 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.

p) 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. Las diferencias en cambios incurridas en relación con activos o pasivos contratados en moneda extranjera se registran en los resultados del ejercicio.

q) Cuentas de orden

- Avaluos otorgados: Corresponden a inversiones que se tienen entregadas en prenda a instituciones de crédito para garantizar el fondeo de empresas concentradas.

- Bienes en custodia o en administración: Se registran los bienes y valores ajenos que se reciben en custodia o bien, para su administración, derivados de las operaciones de préstamos de socios.

12.

- Intereses devengados no cobrados, derivados de cartera de crédito vencida: Corresponden a los intereses devengados de créditos que se tienen en la cartera de crédito vencida.

- Otras cuentas de registro: Corresponden a los intereses moratorios de cartera vencida, el importe por el 70% del saldo de la cartera puente con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), y registros de movimientos de cartera.

r) 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.

4. 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 2018 y 2017, se indican a continuación:

	Miles de Dólares	
	2018	2017
Activos	US\$ 9,470	US\$ 8,317
Pasivos	(9,519)	(9,280)
Posición pasiva, neta	US\$ (49)	US\$ (963)

b) Tipos de cambio

El tipo de cambio en relación con el dólar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fue de \$19.6512 y \$19.6629 pesos por dólar, respectivamente. El tipo de cambio a la fecha de autorización de emisión de estos estados financieros fue de \$19.3779 (29 de marzo de 2019).

5. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las disponibilidades se integran como se muestra a continuación:

	2018	2017
Disponibilidades:		
Bancos	\$ 5,166	\$ 9,571
Caja	375	22
	<u>\$ 5,541</u>	<u>\$ 9,593</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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".

6. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las inversiones en valores se integran como se muestra a continuación:

	2018	2017
Títulos disponibles para la venta	\$ 44,956	\$ 39,314
Títulos conservados al vencimiento	182,104	130,861
Inversiones en valores	<u>\$ 227,060</u>	<u>\$ 170,175</u>

A continuación, se muestra el detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de los valores que integran los títulos disponibles para la venta y conservados al vencimiento:

	2018	2017
Títulos disponibles para la venta:		
BONDESD 210527 y 200730	\$ 30,101	\$ 19,022
BANOB 17X	7,905	-
BONDESD 191205	-	18,642
Inversión especial de depósito bancario de dinero	6,950	-
Bono 10610	-	1,650
Total de títulos disponibles para la venta	<u>\$ 44,956</u>	<u>\$ 39,314</u>
Títulos conservados al vencimiento:		
CDEP dólares	\$ 182,104	\$ 108,171
PE FLO7	-	22,690
Total de títulos conservados al vencimiento	<u>\$ 182,104</u>	<u>\$ 130,861</u>

Los títulos conservados al vencimiento están conformados por bonos corporativos en dólares a tasa variable con plazo indefinido. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, estos títulos se encuentran restringidos derivado de una línea de crédito originalmente contratada con Banco del Bajío, S.A., y Banco Interacciones, S.A., (Institución fusionada por Banco Mercantil del Norte, S.A.), Instituciones de Banca Múltiple en la que fungen como garantía de este.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, las ganancias netas provenientes de ingresos por intereses, resultado por compraventa y resultado por valuación por las inversiones en valores se detallan a continuación:

	2018	2017
Títulos disponibles para la venta	\$ 3,436	\$ 641
Títulos conservados al vencimiento	1,467	1,371
Inversiones en valores	<u>\$ 4,903</u>	<u>\$ 2,012</u>

14.

7. Cartera de crédito

a) Clasificación de la cartera vigente y vencida por tipo de crédito

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la clasificación de la cartera vigente y vencida por tipo de crédito, es como se muestra a continuación:

Tipo de crédito	2018				
	Capital		Intereses		Total
	Pesos	Dólares	Pesos	Dólares	
Cartera de crédito vigente:					
Con garantía inmobiliaria	\$ 1,147,604	\$ -	\$ 20,311	\$ -	\$ 1,167,915
Con otras garantías	274,776	59	5,211	1	280,047
Sin garantía	117,068	-	1,221	-	118,289
	<u>1,539,448</u>	<u>59</u>	<u>26,743</u>	<u>1</u>	<u>1,566,251</u>
Cartera de crédito vencida:					
Con garantía inmobiliaria	45,908	-	2,013	-	47,921
Con otras garantías	9,913	-	318	-	10,231
Sin garantía	5,170	-	205	-	5,375
	<u>60,991</u>	<u>\$ -</u>	<u>2,536</u>	<u>\$ -</u>	<u>63,527</u>
	<u>\$ 1,600,498</u>		<u>\$ 29,280</u>		<u>\$ 1,629,778</u>

Tipo de crédito	2017				
	Capital		Intereses		Total
	Pesos	Dólares	Pesos	Dólares	
Cartera de crédito vigente:					
Con garantía inmobiliaria	\$ 944,872	\$ 31,489	\$ 45,689	\$ 29	\$ 1,022,079
Con otras garantías	259,582	98	4,573	-	264,253
Sin garantía	16,273	-	154	-	16,427
	<u>1,220,727</u>	<u>31,587</u>	<u>50,416</u>	<u>29</u>	<u>1,302,759</u>
Cartera de crédito vencida:					
Con garantía inmobiliaria	48,340	-	1,730	-	50,070
Con otras garantías	172	-	6	-	178
Sin garantía	4,644	487	692	-	5,823
	<u>53,156</u>	<u>487</u>	<u>2,428</u>	<u>-</u>	<u>56,071</u>
	<u>\$ 1,305,957</u>		<u>\$ 52,873</u>		<u>\$ 1,358,830</u>

Cartera vencida

A continuación se presenta la integración de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de acuerdo con el plazo a partir de que ésta se consideró como tal:

Tipo de crédito	1 a 180 días	181 a 365 días	1 a 2 años	Más de 2 años	Total
2018					
Con garantía inmobiliaria	\$ 31,365	\$ 2,322	\$ 9,478	\$ 14,987	\$ 58,152
Con otras garantías	-	-	-	-	-
Sin garantía	38	-	5,204	133	5,375
	<u>\$ 31,403</u>	<u>\$ 2,322</u>	<u>\$ 14,682</u>	<u>\$ 15,120</u>	<u>\$ 63,527</u>

Tipo de crédito	1 a 180 días	181 a 365 días	1 a 2 años	Más de 2 años	Total
2017					
Con garantía inmobiliaria	\$ 29,146	\$ 10,319	\$ 3,086	\$ 7,519	\$ 50,070
Con otras garantías	78	-	100	-	178
Sin garantía	-	-	5,823	-	5,823
	<u>\$ 29,224</u>	<u>\$ 10,319</u>	<u>\$ 9,009</u>	<u>\$ 7,519</u>	<u>\$ 56,071</u>

Clasificación de la cartera por región

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el total de la cartera de crédito clasificada por estados de la República Mexicana se muestra a continuación:

	2018		2017	
	Monto	%	Monto	%
Ciudad de México	\$ 422,364	25.9	\$ 426,870	31.4
Nuevo León	267,068	16.4	266,479	19.6
Chiapas	235,606	14.5	100,438	7.4
Oaxaca	217,541	13.3	230,620	17.0
Quintana Roo	216,912	13.3	9,073	0.7
Estado de México	98,230	6.0	98,264	7.2
Puebla	85,049	5.2	114,273	8.4
Querétaro	30,665	1.9	-	-
Guerrero	18,842	1.2	-	-
Tamaulipas	17,179	1.1	84,989	6.2
Tabasco	10,504	0.6	-	-
Sinaloa	5,642	0.3	5,642	0.4
Jalisco	1,473	0.1	10,200	0.8
Veracruz	1,454	0.1	1,324	0.1
Guanajuato	1,249	0.1	10,658	0.8
	<u>\$ 1,629,778</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 1,358,830</u>	<u>100.0</u>

16.

b) 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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la estimación preventiva para riesgos crediticios se integra como se muestra a continuación:

Tipo de crédito	2018	2017
Estimación de cartera vigente		
Con garantía inmobiliaria	\$ 19,835	\$ 6,824
Con otras garantías	909	1,607
Sin garantía	4,393	186
Subtotal a la hoja siguiente	<u>25,137</u>	<u>8,617</u>
Estimación de cartera vencida		
Con garantía inmobiliaria	2,332	8,043
Sin garantía	205	3,823
Con otras garantías	-	7
Subtotal a la hoja siguiente	<u>2,537</u>	<u>11,873</u>
	<u>\$ 27,674</u>	<u>\$ 20,490</u>

A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	2018	2017
Saldo al principio del año	\$ 20,490	\$ 25,055
Provisiones cargadas a resultados	7,332	1,051
Aplicaciones	(148)	(5,616)
Saldo al final del año	<u>\$ 27,674</u>	<u>\$ 20,490</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, como resultado de la aplicación de las metodologías de calificación, la estimación preventiva por grado de riesgo se integra como se muestra a continuación:

Grado de riesgo	2018	2017
A1	\$ 4,175	\$ 6,416
A2	1,640	422
B1	2,761	285
B2	1,667	962
B3	1,913	350
C1	3,904	187
C2	11,614	3,676
D	-	4,870
E	-	3,322
	<u>\$ 27,674</u>	<u>\$ 20,490</u>

c) Información adicional sobre la cartera

Durante 2018 y 2017, la tasa promedio ponderada anual de colocación de la cartera de crédito fue de 15.32% y 13.89% (no auditadas), respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018, la Unión no cobró comisiones por apertura de crédito. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo insoluto de las comisiones por apertura de créditos asciende a \$683.

8. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el rubro de otras cuentas por cobrar se integra como sigue:

	2018	2017
Contrato de Fideicomiso de Administración SHF	\$ 25,423	\$ 49,445
Recursos por cuenta de socios	4,557	12,930
Préstamos y adeudos del personal	4,700	3,697
Impuestos por recuperar	2,118	1,096
Otros deudores	131	-
	<u>\$ 36,929</u>	<u>\$ 67,168</u>

La Unión tiene celebrado un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, fuente de pago y garantía con Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C. (SHF), en el cual administra y registra los depósitos realizados por los socios que se les han otorgado créditos puentes utilizando las líneas de crédito de SHF. El saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden al periodo del día 20 al último día de cada mes, cuya exigibilidad de pago ante SHF son dentro de los primeros días del mes siguiente, por lo que siempre se mantiene un saldo flotante.

9. Bienes adjudicados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el rubro de bienes adjudicados se integra como sigue:

	2018	2017
Bienes inmuebles	\$ 13,919	\$ 15,569
Estimación por pérdida de valor	(10,798)	(10,405)
	<u>\$ 3,121</u>	<u>\$ 5,164</u>

En el ejercicio de 2018 no se realizó ninguna capitalización y durante el ejercicio 2017, la Unión capitalizó al rubro de "Propiedades, mobiliario y equipo, neto" dos inmuebles adjudicados con un valor de \$36,039.

18.

10. Propiedades, mobiliario y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las propiedades, mobiliario y equipo se integran como se muestra a continuación:

	2018	2017	Tasa anual de depreciación
Edificios	\$ 20,390	\$ 20,390	5%
Mobiliario y equipo	6,844	6,778	10%
Equipo de cómputo	8,395	7,194	30%
Equipo de transporte	1,991	2,934	25%
Gastos de instalación	1,100	1,100	5%
Otros	3,756	2,887	5%
	<u>42,476</u>	<u>41,283</u>	
Depreciación y amortización acumulada	(19,751)	(18,017)	
	<u>22,725</u>	<u>23,266</u>	
Terrenos	11,883	25,008	
	<u>\$ 34,608</u>	<u>\$ 48,274</u>	

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la depreciación reconocida en el estado de resultados en el rubro de "Gastos de administración" asciende a \$2,347 y \$2,100, respectivamente.

11. Otros activos a corto y largo plazo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el rubro de otros activos de corto y largo plazo se integra como sigue:

	2018	2017
Fideicomisos	\$ 57,036	\$ 57,036
Activos del plan para cubrir beneficios a los empleados (Nota 13)	14,857	11,593
	<u>\$ 71,893</u>	<u>\$ 68,639</u>

El 20 de diciembre de 2017, la Unión celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de garantía y fuente de pago con derecho de reversión Núm. F/02/0027 en donde la Unión es Fideicomisario en primer lugar, con Inmobiliaria Oxlahun Ahau, S.A. de C.V. y R & G Servicios integrales, S.C., en su carácter de Fideicomitentes y como Fiduciario Promoción al Fortalecimiento Económico, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., respecto a la venta de 96 lotes ubicados en el Fraccionamiento Residencial denominado "Los Almendros" en la Ciudad de Xalapa, Estado de Veracruz, que fueron originados por una dación en pago, por un monto de \$56,807. El Fiduciario mantiene la titularidad y propiedad, de los bienes que conforman el patrimonio del Fideicomiso y de los derechos inherentes a los mismos.

12. Préstamos bancarios, de socios y de otros organismos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el rubro de préstamos bancarios, de socios y de otros organismos se integra como sigue:

	2018		2017	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo Plazo
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) ^(1 y2)	\$ 4,899	\$ 566,395	\$ 2,280	\$ 497,097
Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero, S.N.C. (FND) ⁽³⁾	74,903	846	71,046	14,212
Oikocredit, Ecumenical Development Co-Operative Society, U.A. ⁽⁴⁾	10,628	7,917	16,877	15,395
Préstamos de socios ⁽⁵⁾	676,522	123,959	579,428	154,103
Logra Financiamiento, S. A. de C.V., SOFOM, E.N.R. ⁽⁶⁾	15,048	-	15,018	-
Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple ⁽⁷⁾	83,464	88,569	14,697	75,049
Fideicomiso de Fomento Minero (FIFOMI) ⁽⁸⁾	30,034	41,333	12,147	-
Banco Interacciones, S. A., Institución de Banca Múltiple ⁽⁹⁾	-	-	12,000	-
	\$ 895,498	\$ 829,019	\$ 723,493	\$ 755,856

- (1) Línea de crédito obtenida el 29 de mayo de 2013, que devenga intereses a una tasa variable de TIIE más 4.3% con vencimiento a 7 años.
- (2) Línea de crédito obtenida el 17 de abril de 2018, que devenga intereses a una tasa variable de TIIE más 4.3% con vencimiento de 6 años.
- (3) Línea de crédito obtenida el 30 de abril de 2013, que devenga intereses a una tasa fija de 13.90% con vencimiento indefinido.
- (4) Incluye un crédito simple obtenido el 7 de julio de 2015, que devenga intereses a una tasa variable de TIIE más 4% con vencimiento a 5 años.
- (5) Crédito simple con tasa de interés entre el 1% y el 10.55%.
- (6) Línea de crédito obtenida el 2 de mayo de 2018 y 22 de enero de 2017, respectivamente, que devenga intereses a una tasa variable TIIE más 6.0% con vencimiento a 1 año.
- (7) Línea de crédito obtenida el 15 de febrero de 2017, que devenga intereses a una tasa variable de TIIE más 1.5% con vencimiento a 3 años.
- (8) Línea de crédito obtenida el 4 de enero de 2017, que devenga intereses a una tasa variable de TIIE más 3.8710% con vencimiento indefinido.
- (9) Línea de crédito obtenida el 25 de agosto de 2017, que devenga intereses a una tasa variable de TIIE más 2. 0% con vencimiento a 1 año.

20.

El gasto por intereses sobre préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, ascendió a un monto de \$248,287 y \$147,304, respectivamente.

13. Beneficios a los empleados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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	
	2018	2017
Prima de antigüedad	\$ 54	\$ 52
Plan de pensiones	2,360	1,300
Total	<u>\$ 2,414</u>	<u>\$ 1,352</u>

Los componentes del costo neto, de los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestran a continuación:

	Plan de pensiones		Prima de antigüedad		Indemnización legal	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Costo del servicio actual (CLSA)	\$ 1,176	\$ 1,528	\$ (24)	\$ 59	\$ 120	\$ 91
Interés neto sobre el PNBD	9	(17)	(3)	1	30	19
Remediciones del PNBD reconocidas en resultados del período	(204)	(210)	(12)	(9)	449	577
Remediciones reconocidas en ORI	(3,157)	314	43	(45)	(563)	(517)
Costo de beneficios definidos	<u>\$ (2,176)</u>	<u>\$ 1,615</u>	<u>\$ 4</u>	<u>\$ 6</u>	<u>\$ 36</u>	<u>\$ 170</u>
Saldo inicial de remediciones del PNBD	\$ 1,184	\$ -	\$ (27)	\$ -	\$ 1,346	\$ -
Remediciones generadas en el año	(3,360)	104	31	(54)	(115)	60
Saldo final de remediciones del PNBD	<u>\$ (2,176)</u>	<u>\$ 104</u>	<u>\$ 4</u>	<u>\$ (54)</u>	<u>\$ 1,231</u>	<u>\$ 60</u>
Saldo inicial del PNBD	\$ 11,181	\$ 9,069	\$ 483	\$ 455	\$ 446	\$ 275
Costo de beneficios definidos	1,176	1,528	(24)	59	120	91
Costo por intereses	891	722	38	34	30	19
Pagos con cargo al (ANBD)	-	-	(110)	(42)	-	-
Otros Ajustes	(3,326)	(138)	32	(23)	(115)	60
Saldo final del PNBD	<u>\$ 9,922</u>	<u>\$ 11,181</u>	<u>\$ 419</u>	<u>\$ 483</u>	<u>\$ 481</u>	<u>\$ 445</u>

A continuación, se detalla la situación de financiamiento de la obligación por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	Plan de pensiones		Prima de antigüedad		Indemnización legal	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$ 9,922	\$ 11,181	\$ 419	\$ 483	\$ 482	\$ 445
Activos del plan	(14,351)	(11,073)	(506)	(520)	-	-
Situación financiera de la obligación	\$ (4,429)	\$ 108	\$ (87)	\$ (37)	\$ 482	\$ 445

	2018	2017
Tasa de descuento nominal utilizada para calcular el valor presente de las obligaciones	9.18%	7.99%
Tasa de incremento nominal en los niveles salariales	5.00%	5.00%
Vida laboral promedio remanente los trabajadores (aplicable a beneficios al retiro)	15 años	15 años

14. Impuesto sobre la renta (ISR)

La Ley del ISR vigente establece una tasa del 30% para 2017 y años posteriores.

El gasto (beneficio) por ISR por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integra como se muestra a continuación:

	2018	2017
ISR causado	\$ 5,387	\$ 5,979
ISR diferido	(1,868)	1,168
	\$ 3,519	\$ 7,147

A continuación, se presenta en forma condensada, una conciliación entre el resultado contable y fiscal por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

	2018	2017
Utilidad antes de impuestos	\$ 15,684	\$ 21,711
Ajuste anual por inflación	(6,502)	(3,623)
Gastos no deducibles	2,007	3,227
Ingresos no acumulables	(610)	(5,087)
Mobiliario y equipo, neto	(143)	186
PTU, neta	(2,657)	161
Beneficios a los empleados	1,811	1,324
Estimación preventiva para riesgos crediticios	7,332	1,050
Estimación de bienes adjudicados	492	579
Otros	541	402
Resultado fiscal	17,955	19,930
ISR causado al 30%	\$ 5,387	\$ 5,979

22.

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 2018 y 2017, se detallan a continuación:

	2018	2017
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 8,302	\$ 6,147
Estimación por bienes adjudicados	3,240	3,122
Mobiliario y equipo	428	(1,137)
Gastos diferidos	3,718	205
Beneficios a los empleados	(4,457)	229
PTU por pagar	712	386
PTU diferida	(1,123)	-
Activos diferidos, netos	<u>\$ 10,820</u>	<u>\$ 8,952</u>

Al 31 de diciembre de 2018, la Unión determinó una PTU diferida por \$ 3,742. Al 31 de diciembre de 2017, no se determinó PTU diferida (Nota 3j).

15. 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 2018 y 2017, el capital social se integra como se muestra a continuación:

	Parte fija		Parte variable	
	2018	2017	2018	2017
Acciones emitidas al 31 de diciembre	\$ 200,000,000	\$ 200,000,000	\$ 60,000,000	\$ 60,000,000
Suscritas no exhibidas	(46,949,609)	(84,923,445)	(4,000,000)	(4,000,000)
	<u>153,050,391</u>	<u>115,076,555</u>	<u>56,000,000</u>	<u>56,000,000</u>
Valor nominal	<u>\$ 153,050</u>	<u>\$ 115,076</u>	<u>\$ 56,000</u>	<u>\$ 56,000</u>

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 13 de abril de 2018, se aprobaron los resultados del ejercicio terminado del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, aprobándose los siguientes acuerdos:

- a) Se separe para el fondo de reserva legal el diez por ciento, equivalente a \$1,456.
- b) Se pague dividendos en efectivo por un total de \$3,120, convenido con los accionistas preferentes.
- c) Se reserve \$1,456 al fondo de compensación a colaboradores
- d) Se capitalice \$8,531 provenientes de los resultados de ejercicios anteriores y la prima en venta de acciones por \$7,903.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 13 de abril de 2018, se aprobaron los siguientes acuerdos:

- Modificación a los artículos cuadragésimo sexto y cuadragésimo séptimo de los estatutos sociales de la Unión, y la emisión de acciones preferentes hasta por la cantidad de 37,430,465 acciones preferentes de la Serie "C", que equivalen al 25% del capital social ordinario pagado, representados por las Series "A" y "B", conforme a lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley de Uniones de Crédito, sujeta a la aprobación por parte de la Comisión.

Durante el ejercicio 2018, en Sesiones del Consejo de Administración se acordó emitir 21,540,255 de acciones nominales de la Serie "A" con valor nominal de un peso. Al 31 de diciembre de 2018, estas acciones han sido suscritas.

Durante el ejercicio 2017, en Sesiones del Consejo de Administración se acordó emitir 26,342,000 de acciones nominales de la Serie "A" con valor nominal de un peso. Al 31 de diciembre de 2017, estas acciones han sido suscritas.

Durante el ejercicio 2017 en Sesiones del Consejo de Administración se acordó emitir 6,000,000 de acciones nominales 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. Al 31 de diciembre de 2017, estas acciones han sido suscritas.

Durante el ejercicio 2017, en Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se acordó la capitalización de utilidades del ejercicio 2016, así como la prima sobre acciones que ascienden a 10,687,000 de acciones nominales de la Serie "A". Al 31 de diciembre de 2017, estas acciones han sido suscritas.

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 2018 y 2017, el saldo de la reserva legal asciende a \$13,187 y \$11,731, respectivamente.

16. Cuentas de Orden

a) Bienes en custodia o en administración- Se registran los valores que se reciben en garantía derivados de las operaciones de crédito. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo es de \$3,172,697 y \$2,742,475, respectivamente.

24.

b) Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida- Corresponden a los intereses devengados de crédito que se tienen en cartera vencida. En caso de que dichos intereses vencidos sean cobrados, se reconocerán directamente en los resultados del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se tienen intereses devengados no cobrados por \$1,631 y \$2,916, respectivamente.

c) Otras cuentas de registro.- Dentro de este rubro se registra la administración del 70% de la cartera sindicada con SHF y los créditos otorgados a través de los Fideicomisos por el 70% del capital con SHF, a través de los Fideicomisos Números 10320 y 11353 celebrados con Banco Banorte, S.A., Institución de Banca Múltiple, los Fideicomisos Número 2730-2851-2973 celebrados con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple y que están garantizados con bienes inmuebles para el apoyo a desarrolladores de vivienda. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se tiene un saldo por \$896,287 y \$650,491, respectivamente.

Asimismo, se tienen registrados los intereses moratorios derivados de la cartera vencida por \$17,426 y \$3,214 al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, así como el registro de los movimientos de cartera en "Otras cuentas" por \$1,629,779 y \$2,302,269 al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

17. 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.

b) 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.

18. Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018, las operaciones efectuadas por los socios de la Unión, están dentro de los términos establecidos por la LUC y por las Disposiciones emitidas por la Comisión, por lo que no se efectuaron operaciones con partes relacionadas.

El 1 de mayo de 2016, la Unión celebró un contrato con Servicios Ignia, S.C., por concepto de prestación de servicios, el total de pagos efectuados por este concepto al 31 de diciembre de 2017 fue de \$296, y se incluyen en el rubro de "Gastos de administración".

19. Modificaciones a los criterios contables emitidos por la Comisión

Aplicables para el 2019 y 2020

El 23 de enero de 2018, la Comisión emitió modificaciones a los criterios contables aplicables a las uniones de crédito, las cuales entrarán en vigor el 1 de enero de 2019, y que se mencionan a continuación:

B-6, Cartera de crédito y D-2, Estado de resultados - Las uniones de crédito podrán cancelar, en el tiempo en que ocurran, los excedentes en el saldo de las estimaciones preventivas para riesgos crediticios, así como reconocer la recuperación de créditos previamente castigados contra el rubro de estimaciones preventivas para riesgos crediticios; lo anterior, con la finalidad de ser consistentes con la normatividad internacional establecida en las Normas Internacionales de Información Financiera. Las uniones de crédito podrán aplicar dichos criterios a partir del día siguiente de su publicación, dando aviso a la Comisión de que se ejerció dicha opción.

También en esas modificaciones se consideraba incorporar ciertas NIF a las normas aplicables para la elaboración de la contabilidad de las uniones de crédito para entrar en vigor el 1 de enero de 2019, sin embargo, el 15 de noviembre de 2018, la Comisión a través de una Resolución Modificatoria publicada en el Diario Oficial de la Federación, difirió la entrada en vigor de esas NIF al 1 de enero de 2020. Lo anterior, considerando la conveniencia de ampliar el plazo para su aplicación, con el objeto de que las uniones de crédito estén en posibilidad de ajustar sus sistemas de información contable. Las Normas de Información Financiera en cuestión son: B-17 "Determinación del valor razonable", C-3 "Cuentas por cobrar", C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos", C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar", C-19 "Instrumentos financieros por pagar", C-20 "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés", D-1 "Ingresos por contratos con clientes", D-2 "Costos por contratos con clientes" y D-5 "Arrendamientos".

A continuación, se presenta un resumen de los principales cambios con aplicación el 1 de enero de 2020:

NIF B-17, Determinación del Valor Razonable - Esta NIF se emitió con el propósito de definir el concepto de 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, establecer en un solo marco normativo la determinación del valor razonable y estandarizar las revelaciones correspondientes.

NIF C-3, Cuentas por cobrar - Esta norma es aplicable a las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar a plazo menor de un año, las cuales deben reconocerse al valor razonable de la contraprestación a recibir, que generalmente es el valor nominal, sin embargo, debe evaluarse si el valor del dinero en el tiempo es importante en atención al plazo de la cuenta y al modelo de negocios y, en su caso, reconocer desde inicio, el valor presente de la cuenta por cobrar. Adicionalmente, se establece que la estimación para incobrabilidad de las cuentas por cobrar se reconozca desde que el ingreso se devenga, con base en las pérdidas crediticias esperadas, debiendo presentar una conciliación de la estimación de cada periodo presentado.

26.

Esta NIF entra en vigor, siempre y cuando se haga junto con la aplicación de la NIF C-20, Instrumentos financieros para cobrar principal e interés.

NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos - Sustituye el 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.

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

La aplicación de esta NIF debe realizarse, 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 financieros para cobrar principal e interés.

NIF C-19, Instrumentos por pagar - La NIF C-19, contiene el tratamiento contable de los pasivos financieros, e 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) se incluyen los conceptos de costo amortizado y el de método de interés efectivo, para la valuación de los pasivos financieros, entre otros.

Esta NIF entra en vigor en conjunto con la aplicación de la NIF C-20, Instrumentos financieros para cobrar principal e interés.

NIF C-20, Instrumentos financieros por cobrar - Se refiere a instrumentos de financiamiento por cobrar que se generan por financiamiento de las cuentas por cobrar comerciales a largo plazo y de préstamos que las uniones de crédito y otras entidades dan a sus clientes, o bien instrumentos de deuda adquiridos en el mercado con el objeto de obtener rendimiento. El principal cambio se refiere a la clasificación, se elimina el concepto de intención de adquisición y tenencia y, en su lugar, se adopta el concepto de modelo de negocio para generar utilidades, consistentes en: 1) instrumentos de financiamiento por cobrar, cuyo objetivo es obtener flujos contractuales, se valúan a su costo amortizado y, 2) instrumentos financieros con fines de negociación, cuando se utilizan para generar una ganancia con base en su compra-venta, se tratan en la NIF C-2.

Esta NIF entra en vigor, siempre y cuando se haga junto con la aplicación de la NIF C-3, Cuentas por cobrar.

NIF D-1, Ingresos por contratos con clientes - Los cambios más significativos consisten en establecer un modelo de reconocimiento de ingresos basado en: i) la transferencia del control, base para la oportunidad del reconocimiento de ingresos; ii) la identificación de las diferentes obligaciones a cumplir en un contrato; iii) la asignación de los montos de la transacción entre las diferentes obligaciones a cumplir con base en precios de venta independientes; iv) incorporación del concepto de cuenta por cobrar condicionada, al satisfacerse una obligación a cumplir y generarse un derecho incondicional a la contraprestación porque sólo se requiere el paso del tiempo antes de que el pago de esa contraprestación sea exigible; v) el reconocimiento de derechos de cobro, que en algunos casos, se puede tener un derecho incondicional a la contraprestación antes de haber satisfecho una obligación a cumplir y; vi) la valuación del ingreso considerando aspectos como el reconocimiento de componentes importantes de financiamiento, la contraprestación distinta del efectivo y la contraprestación pagadera a clientes.

NIF D-2, Costos por contratos con clientes - Separa la norma relativa al reconocimiento de ingresos por contratos con clientes de la norma correspondiente al reconocimiento de los costos por contratos con clientes.

NIF D-5, Arrendamientos - Se introduce un único modelo de reconocimiento de los arrendamientos por el arrendatario y requiere que éste reconozca los activos y pasivos de todos los arrendamientos con una duración superior a doce meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. Se requiere reconocer un activo por derecho de uso del activo subyacente arrendado y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación para efectuar los pagos por arrendamiento correspondientes. El principio básico de dicha NIF consiste en los dos siguientes aspectos:

- a) El arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso de un activo subyacente y un pasivo por arrendamiento por su obligación de efectuar los pagos correspondientes al arrendamiento, a menos que el arrendamiento sea de corto plazo o que el activo subyacente sea de bajo valor.
- b) El arrendador debe clasificar sus contratos de arrendamiento en operativos o financieros, dependiendo de la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo subyacente. En los arrendamientos financieros, el arrendador da de baja el activo subyacente y reconoce una cuenta por cobrar. En los arrendamientos operativos, el arrendador no reconoce una baja del activo subyacente y reconoce los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos como ingresos, al devengarse.

28.

Para los arrendatarios, tendrá los siguientes cambios más significativos:

- El arrendatario deberá evaluar al comienzo de un contrato, si obtiene el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo determinado.
- Se elimina la clasificación de arrendamientos como operativos o financieros (capitalizables) para un arrendatario, y éste reconoce un pasivo por arrendamiento considerando el valor presente de los pagos por arrendamiento y un activo por el derecho de uso por ese mismo monto.
- Para el arrendatario se sustituye la naturaleza de los gastos por arrendamientos operativos en línea recta, con un gasto por depreciación o amortización de los activos por derecho de uso y un gasto por interés sobre los pasivos por arrendamiento de esta manera se homologa el tratamiento del gasto por arrendamiento de todos los arrendamientos.
- Se modifica la presentación de los flujos de efectivo relacionados con los anteriores arrendamientos operativos, reduciendo las salidas de flujos de efectivo de actividades de operación e incrementando las salidas de flujos de efectivo de las actividades de financiamiento.

Se modifica el reconocimiento de la ganancia o pérdida cuando un vendedor-arrendatario transfiere un activo a otra entidad o arrienda ese activo en vía de regreso. En lugar de reconocer la ganancia o pérdida en función de la clasificación del arrendamiento en vía de regreso, ahora el vendedor-arrendatario sólo debe reconocer como una venta los derechos transferidos al comprador-arrendador que no le regresan (valor residual no garantizado del arrendamiento).

El reconocimiento de los arrendamientos para el arrendatario cambia de manera importante, sin embargo, para el arrendador no hay cambios importantes en relación con el anterior Boletín *D-5 Arrendamientos*, salvo por el requerimiento de revelaciones adicionales.

La administración de la Unión se encuentra en proceso de evaluar los impactos que tendrán estas modificaciones a los criterios contables emitidos por la Comisión.

20. Evento Subsecuente

El 18 de febrero de 2019, fueron vendidos y escriturados a diversas personas físicas, 9 lotes que hasta esa fecha formaban parte del patrimonio fideicomitido en el Fideicomiso Irrevocable de garantía y fuente de pago con derecho de reversión Núm. F/02/0027, que se hace referencia en la Nota 11 a los estados financieros.

Mediante Oficio Núm. 311-68199/2019 del 21 de enero de 2019, emitido la Comisión, se aprueban las modificaciones a los artículos cuadragésimo sexto y cuadragésimo séptimo de los estatutos sociales de la Unión.



Ing. Alfredo Oscar Rojas Ruiz
Director General



C.P. Raúl Canela Ricardez
Comisario



C.P. Vladimir Sánchez Baños
Auditor Interno



C.P. Celia de Jesús Maceda
Contador General