



UNION DE CREDITO CONCRECES, S.A. DE C.V.  
CALLE 21 DE MARZO NO. 201 COL. UNION Y PROGRESO  
OAXACA DE JUAREZ, OAXACA. C.P. 68050  
BALANCE GENERAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022  
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

| FitchRatings |          | PCR   VERUM  |          |
|--------------|----------|--------------|----------|
| Largo Plazo  | CC(max)  | Largo Plazo  | C/M      |
| Corto Plazo  | C(max)   | Corto Plazo  | 4/M      |
| Perspectivas | Negativa | Perspectivas | Negativa |

A C T I V O

P A S I V O Y C A P I T A L

|                                                                                |     |            |                                                                                                  |    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------|
| <b>DISPONIBILIDADES</b>                                                        | \$  | 635        | <b>PASIVOS BURSATILES</b>                                                                        | \$ | -         |
| <b>CUENTAS DE MARGEN</b>                                                       | \$  | -          | <b>PRESTAMOS BANCARIOS, DE SOCIOS, Y DE OTROS ORGANISMOS</b>                                     |    |           |
| <b>INVERSIONES EN VALORES</b>                                                  |     |            | De corto plazo                                                                                   | \$ | 964,115   |
| Títulos para negociar                                                          | \$  | -          | De largo plazo                                                                                   | \$ | 51,376    |
| Títulos disponibles para la venta                                              | \$  | -          |                                                                                                  |    | 1,015,491 |
| Títulos conservados a vencimiento                                              | \$  | 91,296     |                                                                                                  |    |           |
| <b>DEUDORES POR REPORTE(SALDO DEUDOR)</b>                                      | \$  | 5,000      | <b>COLATERALES VENDIDOS</b>                                                                      |    |           |
| <b>DERIVADOS</b>                                                               |     |            | Reporto (Saldo acreedor)                                                                         | \$ | -         |
| Con Fines de negociación                                                       | \$  | -          | Derivados                                                                                        | \$ | -         |
| Con fines de cobertura                                                         | \$  | -          | Otros colaterales vendidos                                                                       | \$ | -         |
| <b>AJUSTES DE VALUACION POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS</b>               | \$  | -          | <b>DERIVADOS</b>                                                                                 |    |           |
| <b>CARTERA DE CREDITO VIGENTE</b>                                              |     |            | Con Fines de negociación                                                                         | \$ | -         |
| <b>Créditos comerciales</b>                                                    |     |            | Con fines de cobertura                                                                           | \$ | -         |
| Documentos con garantía inmobiliaria                                           | \$  | 119,831    | <b>AJUSTES DE VALUACION POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS</b>                                 | \$ | -         |
| Documentos con otras garantías                                                 | \$  | 44,134     |                                                                                                  |    |           |
| Sin garantía                                                                   | \$  | -          | <b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>                                                                   |    |           |
| Operaciones de factoraje financiero, descuento o cesión de derechos de crédito | \$  | -          | Impuestos a la utilidad por pagar                                                                | \$ | -         |
| Operaciones de arrendamiento capitalizable                                     | \$  | -          | Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar                                    | \$ | -         |
| <b>TOTAL CARTERA DE CREDITO VIGENTE</b>                                        | \$  | 163,965    | Proveedores                                                                                      | \$ | -         |
| <b>CARTERA DE CREDITO VENCIDA</b>                                              |     |            | Aportaciones para futuros aumentos de capital pendiente de formalizar en asamblea de accionistas | \$ | -         |
| <b>Créditos vencidos comerciales</b>                                           |     |            | Acreedores por liquidación de operaciones                                                        | \$ | -         |
| Documentos con garantía inmobiliaria                                           | \$  | 586,729    | Acreedores por cuentas de margen                                                                 | \$ | -         |
| Documentos con otras garantías                                                 | \$  | 29,529     | Acreedores por colaterales recibidos en efectivo                                                 | \$ | -         |
| Sin garantía                                                                   | \$  | 6,481      | Acreedores diversos y otras cuentas por pagar                                                    | \$ | 60,227    |
| Operaciones de factoraje financiero, descuento o cesión de derechos de crédito | \$  | -          |                                                                                                  |    | 60,227    |
| Operaciones de arrendamiento capitalizable                                     | \$  | -          |                                                                                                  |    |           |
| <b>TOTAL CARTERA DE CREDITO VENCIDA</b>                                        | \$  | 622,739    | <b>IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)</b>                                                          | \$ | -         |
| <b>CARTERA DE CREDITO</b>                                                      | \$  | 786,704    | <b>CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>                                                   | \$ | 19        |
| <b>(-) MENOS:</b>                                                              |     |            | <b>TOTAL PASIVO</b>                                                                              | \$ | 1,075,737 |
| <b>ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS</b>                          | \$  | 227,771    |                                                                                                  |    |           |
| <b>CARTERA DE CREDITO (NETO)</b>                                               | \$  | 558,933    | <b>CAPITAL CONTABLE</b>                                                                          |    |           |
| <b>DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS</b>                                            | \$  | -          | <b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>                                                                       |    |           |
| <b>(-) MENOS:</b>                                                              |     |            | Capital Social                                                                                   | \$ | 255,873   |
| <b>ESTIMACION POR IRRECUPERABILIDAD O DIFICIL COBRO</b>                        | \$  | -          | Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizados por su asamblea de accionistas        | \$ | -         |
| <b>DERECHOS DE COBRO (NETO)</b>                                                | \$  | -          | Prima en venta de acciones                                                                       | \$ | 333       |
| <b>TOTAL DE CARTERA DE CREDITO(NETO)</b>                                       | \$  | 558,933    |                                                                                                  |    | 256,206   |
| <b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)</b>                                         | (3) | \$ 152,340 | <b>CAPITAL GANADO</b>                                                                            |    |           |
| <b>INVENTARIO DE MERCANCIAS (NETO)</b>                                         | \$  | -          | Reservas de capital                                                                              | \$ | 15,016    |
| <b>BIENES ADJUDICADOS (NETO)</b>                                               | \$  | -          | Resultado de ejercicios anteriores                                                               | \$ | (119,649) |
| <b>PROPIEDADES,MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>                                  | \$  | 52,672     | Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta                                     | \$ | -         |
| <b>INVERSIONES PERMANENTES</b>                                                 | \$  | -          | Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo                       | \$ | -         |
| <b>ACTIVOS DE LARGA DURACION DISPONIBLES PARA LA VENTA</b>                     | \$  | -          | Efecto acumulado por conversión                                                                  | \$ | -         |
| <b>IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)</b>                                        | \$  | 111,862    | Remedaciones por beneficios definidos a los empleados                                            | \$ | (1,907)   |
| <b>OTROS ACTIVOS</b>                                                           |     |            | Resultado por tenencia de activos no monetarios                                                  | \$ | -         |
| Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles                              | \$  | 8,406      | Resultado neto                                                                                   | \$ | (146,289) |
| Otros activos a corto y largo plazo                                            | \$  | 97,969     |                                                                                                  | \$ | (252,829) |
|                                                                                | \$  | 106,375    | <b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>                                                                    | \$ | 3,377     |

|                                                    |                |                |                                        |    |           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------------|----|-----------|
| <b>TOTAL ACTIVO:</b>                               | \$             | 1,079,114      | <b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b> | \$ | 1,079,114 |
| <b>CLASIFICACION DE CARTERA 3ER.TRIMESTRE 2022</b> |                |                | <b>C U E N T A S D E O R D E N</b>     |    |           |
| <b>RESERVA</b>                                     |                |                | AVALES OTORGADOS                       | \$ | -         |
| A-1                                                | 102,383        | 13.01%         | 512                                    |    |           |
| B-1                                                | 21,205         | 2.70%          | 109                                    |    |           |
| B-3                                                | 9,745          | 1.24%          | 286                                    |    |           |
| C-1                                                | 9,079          | 1.15%          | 847                                    |    |           |
| C-2                                                | 311,069        | 39.54%         | 93,562                                 |    |           |
| E                                                  | 333,223        | 42.36%         | 81,945                                 |    |           |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>786,704</b> | <b>100.00%</b> | <b>177,261</b>                         |    |           |

"El saldo histórico del capital social al 30 de Septiembre de 2022 es de 760. millones de acciones" Índice de Capitalización Septiembre 2022 es -17.6138% con CCE (COVID19)  
"El capital pagado es de 255,873 miles de pesos" "Acciones preferentes a Septiembre 2022 por \$ 44,955 miles de pesos"  
1) Se integra por el importe de \$524,396 miles de pesos, referente al 70% de cartera sindicada con SHF, a través del Fideicomiso 10320 y 11353 con Banco Banorte, Institución de banca Múltiple, fideicomiso 2730-2851-2973CIBANCO, garantizado con bienes Inmuebles, por apoyo a Desarrolladores de Vivienda, \$186,325 miles de pesos de intereses moratorios, \$ 786,704 miles de pesos del saldo de la cartera a Septiembre 2022, Cartera castigada \$ 293 y de otros registros \$ 150,939 2) cesion cartera \$202,212 miles de pesos ;Garantias \$ 2,382,684 miles de pesos. 3).- Saldo Deudor por 65.3 millones por venta cartera a FIDEDIGNA. ( Apoyo creditos con Criterios Contables Especiales(COVID 19), saldo a Septiembre \$ 167,710 miles de pesos.Y con Facilidades Contables(COVID19 apoyo a reest. \$ 7,035 miles pesos)  
"El presente balance general se formuló 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 Union de Credito hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las 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.

Mtro CARLOS ISRAEL PROVENCIO MUÑOZ  
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMIN.

C.P. PAUL CANELA RICARDEZ  
COMISARIO

ING. ALFREDO OSCAR ROJAS RUIZ  
DIRECTOR GENERAL

L.C. JOSE LUIS MARGAS BARRERA  
AUDITOR INTERNO

C.P. CELIA CHAVEZ MACEDA  
CONTADOR GENERAL

CONCRECES



**UNION DE CREDITO CONCRECES, S.A. DE C.V.**  
**CALLE 21 DE MARZO NO.201, COL. UNION Y PROGRESO**  
**OAXACA DE JUAREZ, OAXACA. C.P. 68050**  
**ESTADO DE RESULTADOS DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**  
**(CIFRAS EN MILES DE PESOS)**

|                                                                                               |           |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|
| Ingresos por intereses                                                                        |           | \$44,673          |
| Gastos por intereses                                                                          |           | \$89,317          |
| Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)                                     |           | \$0               |
| <b>MARGEN FINANCIERO</b>                                                                      |           | <b>-\$44,644</b>  |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios                                                |           | \$50,117          |
| <b>MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS</b>                                     |           | <b>-\$94,761</b>  |
| Comisiones y tarifas cobradas                                                                 | \$2,024   |                   |
| Comisiones y tarifas pagadas                                                                  | \$2,703   |                   |
| Resultado por intermediación                                                                  | \$0       |                   |
| Otros ingresos (egresos) de la operación                                                      | -\$26,182 |                   |
| Gastos de administración y promoción                                                          | \$47,884  | -\$74,745         |
| <b>RESULTADO DE LA OPERACIÓN</b>                                                              |           | <b>-\$169,506</b> |
| Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos |           | \$0               |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>                                             |           | <b>-\$169,506</b> |
| Impuestos a la utilidad causados                                                              | \$182     |                   |
| Impuestos a la utilidad diferidos (netos)                                                     | -\$23,399 | -\$23,217         |
| <b>RESULTADO ANTES DE OPERACIONES DISCONTINUADAS</b>                                          |           | <b>-\$146,289</b> |
| Operaciones discontinuadas                                                                    |           | \$0               |
| <b>RESULTADO NETO</b>                                                                         |           | <b>-\$146,289</b> |

"El presente estado de resultados se formuló 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 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 el periodo arriba mencionado, 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."

Mtro. CARLOS RAFAEL PROVENCIANO MUÑOZ  
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMON.

C.P. RAUL CANELA RIVERA  
COMISARIO

ING. ALFREDO OSCAR ROJAS RUIZ  
DIRECTOR GENERAL

<http://www.gob.mx/cnbv>  
<http://www.concreces.mx>  
 L.C. JOSE LUIS VARGAS BARRENA  
AUDITOR INTERNO

C.P. CELIA DE JESUS MACEDA  
CONTADOR GENERAL

**Cómputo de capitalización para Uniones de Crédito.  
UNION DE CREDITO CONCRECES, S.A. DE C.V.**



CALLE 21 DE MARZO NO 201 COL UNION Y PROGRESO  
OAXACA DE JUAREZ, OAXACA CP.68050  
SEPTIEMBRE 2022

Periodo  
Clave de la Entidad  
8531501

| CONCEPTO     | DESCRIPCION                                                                                                                                                                                       |       |                               |              |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------|--------------|
| 870100000000 | Cartera de Crédito Vigente                                                                                                                                                                        | (1)   |                               | 163,964,980  |
| 870200000000 | Cartera de Crédito Vencida                                                                                                                                                                        | (2)   |                               | 618,939,498  |
| 870300000000 | Estimación preventiva para riesgos crediticios                                                                                                                                                    | (3)   |                               | -227,301,294 |
| 870400000000 | Cartera de Crédito Vigente para Créditos que se otorguen, reestructuren o renueven al amparo de la emisión de las FCC con ajuste en los ponderadores por riesgo de crédito 2/                     |       |                               |              |
| 870401000000 | Monto de los créditos con un ponderador del 85 por ciento                                                                                                                                         |       |                               |              |
| 870402000000 | Monto de los créditos con un ponderador del 90 por ciento                                                                                                                                         |       |                               |              |
| 870500000000 | Cartera de Crédito Vencida para Créditos que se otorguen, reestructuren o renueven al amparo de la emisión de las FCC con ajuste en los ponderadores por riesgo de crédito 2/                     | 3a    |                               | 3,799,850    |
| 870600000000 | Estimación preventiva para riesgos crediticios para Créditos que se otorguen, reestructuren o renueven al amparo de la emisión de las FCC con ajuste en los ponderadores por riesgo de crédito 4/ | 3b    |                               | -469,850     |
| 870000000000 | Monto total de la cartera de créditos otorgados por las uniones neta de las correspondientes estimaciones preventivas para riesgos crediticios                                                    | (4) = | (1) + (2) + (3) + (3a) + (3b) | 558,933,184  |

En caso de mantener Cartera de Crédito Vigente con garantía líquida, conforme al artículo 84

|              |                                                                                                                |  |  |  |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 885000000000 | Créditos cubiertos con Esquemas de Cobertura de Primeras Pérdidas o por Esquemas de Cobertura de Paso y Medida |  |  |  |
| 885002000000 | Grupo 1 (Ponderación del 0 %) de la parte cubierta del crédito:                                                |  |  |  |
| 885002010000 | a) Parte cubierta del crédito:                                                                                 |  |  |  |
| 885002010100 | 1. Instituciones de banca de desarrollo                                                                        |  |  |  |
| 885002010200 | 2. Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero, o la que la sustituya           |  |  |  |

*e A T J al*

|              |                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 885002010300 | 3. Fideicomisos públicos que formen parte del sistema financiero mexicano, acorde con el artículo 3o. de la Ley de Instituciones de Crédito                                                                                                           |  |  |  |
| 885002010400 | 4. Fideicomisos celebrados específicamente con la finalidad de compartir el riesgo de crédito, en los cuales actúen como fideicomitentes y fiduciarias las instituciones de banca de desarrollo que cuenten con garantía expresa del Gobierno Federal |  |  |  |
| 885002010500 | 5. Fondo Nacional de Garantías de los Sectores Agropecuario, Forestal, Pesquero y Rural                                                                                                                                                               |  |  |  |
| 885002010600 | 6. Fondo Nacional de Infraestructura, o el que la sustituya                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| 885002010700 | 7. Entidades de la Administración Pública Federal bajo control presupuestario directo, empresas productivas del Estado o programas derivados de una ley federal que formen parte del Presupuesto de Egresos de la Federación                          |  |  |  |
| 885002020000 | b) Parte descubierta del crédito 6/:                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 885002020100 | 1. Instituciones de banca de desarrollo                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
| 885002020200 | 2. Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero, o la que la sustituya                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 885002020300 | 3. Fideicomisos públicos que formen parte del sistema financiero mexicano, acorde con el artículo 3o. de la Ley de Instituciones de Crédito                                                                                                           |  |  |  |
| 885002020400 | 4. Fideicomisos celebrados específicamente con la finalidad de compartir el riesgo de crédito, en los cuales actúen como fideicomitentes y fiduciarias las instituciones de banca de desarrollo que cuenten con garantía expresa del Gobierno Federal |  |  |  |
| 885002020500 | 5. Fondo Nacional de Garantías de los Sectores Agropecuario, Forestal, Pesquero y Rural                                                                                                                                                               |  |  |  |
| 885002020600 | 6. Fondo Nacional de Infraestructura, o el que la sustituya                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| 885002020700 | 7. Entidades de la Administración Pública Federal bajo control presupuestario directo, empresas productivas del Estado o programas derivados de una ley federal que formen parte del Presupuesto de Egresos de la Federación                          |  |  |  |
| 885004000000 | Grupo 2 (Ponderación del 20 %) de la parte cubierta del crédito:                                                                                                                                                                                      |  |  |  |
| 885004010000 | a) Parte cubierta del crédito:                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
| 885004010100 | 1. Instituciones de banca múltiple nacionales que cuenten con calificación de, al menos, grado de inversión en la escala nacional y sociedades controladoras de la acreditada                                                                         |  |  |  |

CITgar

|                                                                                              |                                                                                                                                                                               |        |                 |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|----------------|
| 885004010200                                                                                 | 2. Otras entidades integrantes del sistema financiero mexicano, incluyendo aseguradoras que cuenten, al menos, con grado de inversión en la escala nacional                   |        |                 |                |
| 885004010300                                                                                 | 3. Otras personas morales o entidades financieras internacionales que cuenten, al menos, con grado de inversión en la escala internacional                                    |        |                 |                |
| 885004020000                                                                                 | b) Parte descubierta del crédito 6/:                                                                                                                                          |        |                 |                |
| 885004020100                                                                                 | 1. Instituciones de banca múltiple nacionales que cuenten con calificación de, al menos, grado de inversión en la escala nacional y sociedades controladoras de la acreditada |        |                 |                |
| 885004020200                                                                                 | 2. Otras entidades integrantes del sistema financiero mexicano, incluyendo aseguradoras que cuenten, al menos, con grado de inversión en la escala nacional                   |        |                 |                |
| 885004020300                                                                                 | 3. Otras personas morales o entidades financieras internacionales que cuenten, al menos, con grado de inversión en la escala internacional                                    |        |                 |                |
| 885006000000                                                                                 | Grupo 3 (Ponderación del 100 %) de la parte cubierta del crédito:                                                                                                             |        |                 |                |
| 885006010000                                                                                 | a) Parte cubierta del crédito:                                                                                                                                                |        |                 |                |
| 885006010100                                                                                 | 1. Otros socios de la misma unión de crédito                                                                                                                                  |        |                 |                |
| 885006020000                                                                                 | b) Parte descubierta del crédito 6/:                                                                                                                                          |        |                 |                |
| 885006020100                                                                                 | 1. Otros socios de la misma unión de crédito                                                                                                                                  |        |                 |                |
| 886000000000                                                                                 | Cartera de Crédito Vigente con garantía líquida, (artículo 84)                                                                                                                | (5)    |                 | 30,185,621     |
| 887000000000                                                                                 | Monto deducible de la Cartera de Crédito Vigente con garantía líquida, 100%,                                                                                                  | (6) =  | (5) x 100%      | 30,185,621.00  |
| En caso de mantener Cartera de Crédito Vigente garantizada o avalada conforme al artículo 85 |                                                                                                                                                                               |        |                 |                |
| 888000000000                                                                                 | Cartera de Crédito Vigente neta de reservas garantizada o avalada conforme al artículo 85                                                                                     | (7)    |                 | 0              |
| 889000000000                                                                                 | Monto deducible de la Cartera de Crédito Vigente garantizada o avalada (80%)                                                                                                  | (8) =  | (7) x 80%       | 0              |
| 880000000000                                                                                 | Monto total de la cartera de créditos otorgada, neta de garantías                                                                                                             | (9) =  | (4) - (6) - (8) | 528,747,563.00 |
| 890100000000                                                                                 | Bienes Adjudicados                                                                                                                                                            | (10)   |                 | 11,810,459     |
| 890200000000                                                                                 | Estimaciones por potenciales pérdidas de valor                                                                                                                                | (11)   |                 | -11,810,459    |
| 890000000000                                                                                 | Monto total de los Bienes Adjudicados netos de las correspondientes estimaciones por potenciales pérdidas de valor                                                            | (12) = | (10) + (11)     | 0              |
| 950000000000                                                                                 | Activos Sujetos a Riesgo de Crédito                                                                                                                                           | (13) = | (9) + (12)      | 528,747,563.00 |
| 955000000000                                                                                 | Requerimiento de Capital por Riesgo de Crédito (Segundo párrafo del artículo 78 de las Disposiciones)                                                                         | (14) = | (13) x 8%       | 42,299,805.04  |

*C + T / or*



**Requerimiento de Capital por Riesgo de Mercado, artículo 79**

|              |                                                                    |        |             |               |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|--------|-------------|---------------|
| 950200000000 | Activo Total                                                       | (15)   |             | 1,079,114,247 |
| 957000000000 | Requerimiento de Capital por Riesgo de Mercado                     | (16) = | (15) x 1%   | 10,791,142.47 |
| 958000000000 | Requerimiento de Capital por Riesgo de Crédito y Riesgo de Mercado | (17) = | (14) + (16) | 53,090,947.51 |

**Determinación del Capital Neto, artículo 80**

|              |                  |      |  |           |
|--------------|------------------|------|--|-----------|
| 960100000000 | Capital Contable | (18) |  | 3,377,015 |
|--------------|------------------|------|--|-----------|

**menos:**

Partidas que se contabilicen en el activo de la unión de crédito como intangibles o que, en su caso, impliquen un diferimiento de gastos o costos en el capital de la unión de crédito, fracción II, artículo 80

|              |                                                                                                                                                                                                                                        |      |  |           |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--|-----------|
| 960200000000 | CARGOS DIFERIDOS, PAGOS ANTICIPADOS E INTANGIBLES.- Los intangibles de cualquier tipo incluyendo el crédito mercantil, netos de amortizaciones (inciso a, fracción II, artículo 80)                                                    | (19) |  | 8,406,473 |
| 960300000000 | Cualquier partida, con excepción de activos fijos y los pagos anticipados menores a un año, que representen erogaciones o gastos cuyo conocimiento en el capital contable se difiera en el tiempo (inciso b, fracción II, artículo 80) | (20) |  | 0.00      |

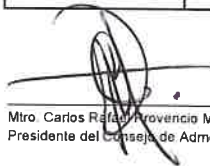
Estos conceptos se restarán netos de sus correspondientes amortizaciones.

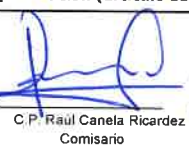
|              |                                                                                                                                                |      |  |             |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--|-------------|
| 960400000000 | Impuestos Diferidos (a favor) - fracción III, artículo 80                                                                                      | (21) |  | 111,862,348 |
| 960500000000 | Créditos que se otorguen y las demás operaciones, que se realicen en contravención a las disposiciones aplicables.                             | (22) |  |             |
| 960600000000 | Excedente de las Reservas Totales Admisibles limitado a 1.25% de los Activos sujetos a riesgo de crédito al amparo de la emisión de las FCC 5/ |      |  |             |

|              |                                     |        |                          |                 |
|--------------|-------------------------------------|--------|--------------------------|-----------------|
| 960000000000 | Capital Neto                        | (23) = | (18)-(19)-(20)-(21)-(22) | -116,891,806.00 |
| 970000000000 | Sobrante (Faltante) de Capital Neto | (24) = | (23) - (17)              | -169,982,753.51 |

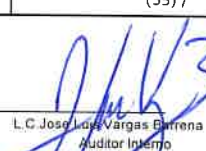
**Determinación del Índice de Capitalización, artículo 83**

|              |                                        |        |                      |                |
|--------------|----------------------------------------|--------|----------------------|----------------|
| 980000000000 | Activos Sujetos a Riesgo de Mercado    | (28) = | (16) x 12.5          | 134,889,280.88 |
| 900000000000 | Índice de Capitalización (artículo 83) | (29) = | (55) / ((13) + (28)) | +17.6138%      |

  
Mtro. Carlos Rafael Provencio Muñoz  
Presidente del Consejo de Admón.

  
C.P. Raúl Canela Ricardez  
Comisario

  
Ing. Alfredo Oscar Rojas Ruiz  
Director General

  
L.C. José Luis Vargas Barrera  
Auditor Interno

  
C.P. Celina De Jesús Maceda  
Contador General

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

CONCRECES



UNION DE CREDITO CONCRECES, S.A. DE C.V.  
CALLE 21 DE MARZO NO.201 COL. UNION Y PROGRESO CP 68050  
OAXACA, OAXACA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022  
(Cifras en miles de pesos)

|                                                                                                                |  |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|
| Resultado neto                                                                                                 |  | -\$146,289 |
| <b>Ajustes por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:</b>                                                 |  |            |
| Perdidas por Deterioro o Efecto por Reversion del Deterioro Asociados a Actividades de Inversion               |  | \$0        |
| Depreciaciones de propiedades, Mobiliario y Equipo                                                             |  | \$873      |
| Amortizaciones de Activos intangibles                                                                          |  | \$225      |
| Provisiones                                                                                                    |  | \$89,669   |
| Impuestos a la Utilidad Causados y Diferidos                                                                   |  | -\$23,399  |
| Participacion en el Resultado de Subsidiarias No Consolidadas, Asociadas y negocios conjuntos                  |  | \$0        |
| Operaciones Discontinuadas                                                                                     |  | \$0        |
| Otros                                                                                                          |  | \$0        |
|                                                                                                                |  | -\$78,921  |
| <b>Actividades de operación</b>                                                                                |  |            |
| Cambio en cuentas de margen                                                                                    |  | \$0        |
| Cambio en inversiones en valores                                                                               |  | \$9,098    |
| Cambio en Deudores por Reporto                                                                                 |  | \$21,860   |
| Cambio en derivados (activo)                                                                                   |  | \$0        |
| Cambio en Cartera de Crédito (neto)                                                                            |  | -\$21,365  |
| Cambio en Derechos de Cobro Adquiridos (neto)                                                                  |  | \$0        |
| Cambio en Bienes Adjudicados (neto)                                                                            |  | \$0        |
| Cambio en Inventario                                                                                           |  | \$0        |
| Cambio en Otros Activos Operativos (neto)                                                                      |  | -\$45,318  |
| Cambio en Pasivos Bursátiles                                                                                   |  | \$0        |
| Cambio en Prestamos Bancarios, de Socios y de Otros Organismos                                                 |  | \$25,497   |
| Cambio en colaterales vendidos                                                                                 |  | \$0        |
| Cambio en derivados (pasivo)                                                                                   |  | \$0        |
| Cambio en Otros Pasivos Operativos                                                                             |  | \$0        |
| Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)          |  | -\$4,290   |
| Cobros de impuestos a la Utilidad (devoluciones)                                                               |  | \$0        |
| Pagos de Impuestos a la Utilidad                                                                               |  | \$0        |
| Otros                                                                                                          |  | -\$157     |
|                                                                                                                |  | \$10,774   |
| <b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>                                                    |  | -\$3,901   |
| <b>Actividades de Inversion:</b>                                                                               |  |            |
| Cobros por Disposicion de propiedades, Mobiliario y Equipo                                                     |  | \$0        |
| Pagos por Adquisicion de propiedades, Mobiliario y Equipo                                                      |  | -\$721     |
| Cobros por Disposicion de Subsidiarias, Asociadas y acuerdos con control conjunto                              |  | \$0        |
| Pagos por Adquisicion de Subsidiarias, Asociadas y acuerdos con control conjunto                               |  | \$0        |
| Cobros por Disposicion de Otras Inversiones Permanentes                                                        |  | \$0        |
| Pagos por Adquisicion de Otras Inversiones Permanentes                                                         |  | \$0        |
| Cobros de Dividendos en efectivo                                                                               |  | \$0        |
| Pagos por Adquisicion de Activos intangibles                                                                   |  | \$0        |
| Cobros por Disposicion de Activos de Larga Duracion Disponibles para la venta                                  |  | \$0        |
| Cobros por Disposicion de Otros Activos de Larga Duracion                                                      |  | \$0        |
| Pagos por Adquisicion de Otros Activos de Larga Duracion                                                       |  | \$0        |
| Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversion) |  | \$0        |
| Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversion)  |  | \$0        |
| Otros                                                                                                          |  | \$0        |
|                                                                                                                |  | \$0        |
| <b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversion</b>                                                    |  | -\$721     |
| <b>Actividades de Financiamiento:</b>                                                                          |  |            |
| Cobro por Emision de Acciones                                                                                  |  | \$505      |
| Pagos por Reembolsos de Capital Social                                                                         |  | \$0        |
| Pagos de Dividendos en Efectivo                                                                                |  | \$0        |
| Pagos asociados a la recompra de acciones propias                                                              |  | \$0        |
| Otros                                                                                                          |  | \$0        |
|                                                                                                                |  | \$78,480   |
| <b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento</b>                                               |  | \$78,985   |
| <b>Incremento o Disminucion Neta de Efectivo y equivalentes de efectivo</b>                                    |  | -\$4,558   |
| <b>Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo</b>                                 |  | \$0        |
| <b>Efectivo y equivalentes de Efectivo al inicio del periodo</b>                                               |  | \$5,193    |
| <b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del periodo</b>                                                |  | \$635      |

"El presente estado de flujos de efectivo se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Uniones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65,67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas todas las entradas y salidas de efectivo derivados de las operaciones efectuadas por la Unión de Crédito durante el periodo arriba mencionado, 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."

Mtro. Carlos Raúl Salvendy Muñoz  
Presidente del consejo de Admón

C.P. Raúl Camela Riquelme  
Comisario

Ing. Alfredo Oscar Rojas Ruiz  
Director General

L.C. José Luis Vargas Barrera  
Auditor Interno

C.P. Celia De Jesús Mateda  
Contador General

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



ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE 2022  
(Cifras en miles de pesos)

| Concepto                                                                    | Participacion controladora | Capital contribuido |                                                                                       |                            | Capital ganado      |                                    |                                                              |                                                                            |                                 |                                                       |                                                 |                |                               |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|-------------------------------|------------------------|
|                                                                             |                            | Capital social      | Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizados en asamblea de accionistas | Prima en venta de acciones | Reservas de capital | Resultado de ejercicios anteriores | Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta | Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo | Efecto acumulado por conversión | Remedaciones por beneficios definidos a los empleados | Resultado por Tenencia de activos no monetarios | Resultado neto | participacion no controladora | Total capital contable |
| Saldos al 30 de Junio de 2022                                               | 0                          | 255,484             | 0                                                                                     | 217                        | 15,016              | -119,649                           | 0                                                            | 0                                                                          | 0                               | -1,907                                                | 0                                               | -78,480        | 0                             | 70,681                 |
| MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS                 |                            |                     |                                                                                       |                            |                     |                                    |                                                              |                                                                            |                                 |                                                       |                                                 |                |                               |                        |
| Suscripciones de acciones                                                   |                            | 389                 | 0                                                                                     | 116                        |                     |                                    |                                                              |                                                                            |                                 |                                                       |                                                 |                |                               | 505                    |
| Adquisicion de Acciones Preferentes                                         |                            | 0                   |                                                                                       |                            |                     |                                    |                                                              |                                                                            |                                 |                                                       |                                                 |                |                               | 0                      |
| Pago de Acciones Preferentes                                                |                            | 0                   |                                                                                       |                            |                     |                                    |                                                              |                                                                            |                                 |                                                       |                                                 |                |                               | 0                      |
| Capitalizacion de utilidades                                                |                            | 0                   |                                                                                       | 0                          | 0                   | 0                                  |                                                              |                                                                            |                                 |                                                       |                                                 |                |                               | 0                      |
| Constitución de reservas                                                    |                            | 0                   |                                                                                       | 0                          | 0                   | 0                                  |                                                              |                                                                            |                                 |                                                       |                                                 |                |                               | 0                      |
| Traspaso del Rdo Neto a Resultado de Ejercicios anteriores                  |                            | 0                   |                                                                                       |                            |                     | 0                                  |                                                              |                                                                            |                                 | 0                                                     |                                                 | 0              |                               | 0                      |
| Pago de dividendos                                                          |                            | 0                   |                                                                                       |                            |                     | 0                                  |                                                              |                                                                            |                                 |                                                       |                                                 | 0              |                               | 0                      |
| Resultado del trimestre anterior                                            |                            |                     |                                                                                       |                            |                     | 0                                  |                                                              |                                                                            |                                 |                                                       |                                                 |                |                               | 0                      |
| Otros                                                                       |                            |                     | 0                                                                                     |                            | 0                   | 0                                  |                                                              |                                                                            |                                 | 0                                                     | 0                                               | 78,480         |                               | 0                      |
| Total                                                                       |                            | 389                 | 0                                                                                     | 116                        | 0                   | 0                                  | 0                                                            | 0                                                                          | 0                               | 0                                                     | 0                                               | 78,480         |                               | 78,985                 |
| MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL            |                            |                     |                                                                                       |                            |                     |                                    |                                                              |                                                                            |                                 |                                                       |                                                 |                |                               |                        |
| Utilidad integral                                                           |                            |                     |                                                                                       |                            |                     |                                    |                                                              |                                                                            |                                 |                                                       |                                                 |                |                               |                        |
| Resultado neto                                                              |                            |                     |                                                                                       |                            |                     |                                    |                                                              |                                                                            |                                 |                                                       |                                                 | -146,289       |                               | -146,289               |
| Resultado por valuacion de titulos disponibles para la venta                |                            |                     |                                                                                       |                            |                     |                                    |                                                              |                                                                            |                                 |                                                       |                                                 |                |                               | 0                      |
| Resultado por valuacion de instrumentos de cobertura de flujos de efectivos |                            |                     |                                                                                       |                            |                     |                                    |                                                              |                                                                            |                                 |                                                       |                                                 |                |                               | 0                      |
| Efecto acumulado por conversión                                             |                            |                     |                                                                                       |                            |                     |                                    |                                                              |                                                                            |                                 |                                                       |                                                 |                |                               | 0                      |
| Remedaciones por beneficios definidos a los empleados                       |                            |                     |                                                                                       |                            |                     |                                    |                                                              |                                                                            |                                 | 0                                                     |                                                 |                |                               | 0                      |
| Resultado por tenencia de activos no monetarios                             |                            |                     |                                                                                       |                            |                     |                                    |                                                              |                                                                            |                                 |                                                       |                                                 |                |                               | 0                      |
| otros                                                                       |                            |                     |                                                                                       |                            |                     |                                    |                                                              |                                                                            |                                 |                                                       |                                                 |                |                               | 0                      |
| Total de movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral   |                            | 0                   |                                                                                       | 0                          | 0                   | 0                                  |                                                              |                                                                            |                                 | 0                                                     | 0                                               | -146,289       |                               | -146,289               |
| Saldos al 30 de Septiembre de 2022                                          | 0                          | 255,873             | 0                                                                                     | 333                        | 15,016              | -119,649                           | 0                                                            | 0                                                                          | 0                               | -1,907                                                | 0                                               | -146,289       | 0                             | 3,377                  |

"El presente estado de variaciones en el capital contable se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Uniones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la Unión de Crédito durante el periodo arriba mencionado, 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."

Mtro. Carlos Rafael Prevencio Muñoz  
Presidente del consejo de Admon.

C.P. Raul Canela Riquelme  
Comisario

Ing. Alfredo Oscar Rojas Ruiz  
Director General

L.C. José Luis Vargas Barrera  
Auditor Interno

C.P. Celia De Jesús Maceda  
Contador General

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



**UNIÓN DE CRÉDITO CONCRECES, S.A. DE C.V.**  
**CALLE 21 DE MARZO NO. 201 COL. UNIÓN Y PROGRESO**  
**OAXACA DE JUÁRES, OAXACA. C.P. 68050**  
**Notas a los estados financieros**

**Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021**

(Miles de pesos)

**1. 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 Nacional Bancaria y de Valores (indistintamente, la Comisión o la CNBV) y contenidas en las Disposiciones de Carácter General aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas (las Disposiciones), quien tiene a su cargo la inspección y vigilancia de las uniones de crédito y realiza la revisión de su información financiera.

De acuerdo con el Criterio Contable A-1 de la Comisión, la contabilidad de la Unión se ajustará a las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable, específico tomando en consideración que la Unión realiza operaciones especializadas, dichas normas son de reconocimiento, valuación, presentación y en su caso revelación, aplicables a rubros específicos dentro de los estados financieros, así como de las aplicables a su elaboración.

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 NIF, 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 o IFRS por sus siglas en inglés) aprobadas y emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o IASB por sus siglas en inglés) 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 por sus siglas en inglés) 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.

No procederá la aplicación de criterios de contabilidad, ni del concepto de supletoriedad, en el caso de operaciones que por legislación expresa no esté permitida o estén prohibidas, o bien, no estén expresamente autorizadas a la Unión.

**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.

2.

### c) Criterios contables especiales emitidos por la CNBV

A continuación, se detalla los montos por tipo de cartera sujeta a los CCE al 30 de septiembre de 2022:

|                                                 | Cartera de crédito total | Cartera de crédito vencida | Saldo de créditos reestructurados CCE | Número de créditos reestructurados CCE | Saldo de créditos reestructurados CCE que cayeron en cartera vencida | Número de créditos reestructurados CCE que cayeron en cartera vencida |
|-------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Créditos documentados con garantía inmobiliaria | \$ 706,560               | \$ 586,729                 | \$ 167,710                            | \$ 19                                  | \$ 106,302                                                           | \$ 10                                                                 |
| Créditos documentados con otras garantías       | 73,663                   | 29,529                     | -                                     | -                                      | -                                                                    | -                                                                     |
| Créditos sin garantía                           | 6,481                    | 6,481                      | -                                     | -                                      | -                                                                    | -                                                                     |
| Total                                           | \$ 786,704               | \$ 622,739                 | \$ 167,710                            | \$ 19                                  | \$ 106,302                                                           | \$ 10                                                                 |

Con objeto de que las uniones de crédito continúen apoyando a los acreditados que así lo requieran, la Comisión presentó medidas para apoyar las reestructuras o renovaciones de los créditos “Facilidades Contables Covid”. En esta segunda etapa las facilidades regulatorias temporales podrán ser aplicables a los créditos que hayan sido otorgados a más tardar al día 31 de marzo del 2020, y que estén contabilizados como vigentes a esa fecha, y cuyo pago a más tardar al día 28 de febrero del 2021 se haya visto afectado con motivo de la epidemia.

La Unión otorgó una prórroga de seis meses para el pago de capital de los siguientes créditos como parte de los programas de ayuda ante el COVID-19, publicadas en las “Facilidades Contables Covid”:

|                            | Saldo del principal | Fecha de originación | Fecha de reestructura | Fecha de vencimiento |
|----------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Crédito comercial simple 1 | \$ 1,850            | 18/06/2020           | 21/12/2021            | 21/06/2021           |
| Crédito comercial simple 2 | 1,800               | 18/06/2020           | 21/12/2021            | 21/06/2021           |
| Crédito comercial simple 3 | 50                  | 18/06/2020           | 21/12/2021            | 21/06/2021           |
| Total                      | \$ 3,700            |                      |                       |                      |

## 2. 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, debido a que la inflación acumulada de los últimos tres años es inferior al 26%.

La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, determinada a través del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) que publica el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) es 19.85% y 13.87% respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios. Los porcentajes de inflación por los períodos que terminaron el 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, fueron de 8.70% y 7.36%, 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, 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 – Títulos conservados al vencimiento**

Corresponden a títulos de deuda respecto a los cuales la Unión tiene tanto la intención como la capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se reconocen inicialmente a su costo de adquisición, incluyendo, en su caso, el descuento o sobreprecio y los costos de transacción.

Los rendimientos son determinados conforme el método de interés efectivo, reconociendo su efecto en el estado de resultados en el rubro Ingresos por intereses, y sin reconocer efectos de valor razonable, de tal manera que estos instrumentos se valúan a su costo amortizado.

#### **e) Deterioro en el valor de un título**

Es la condición existente cuando el valor en libros de las inversiones en valores excede el monto recuperable de dichos valores. La Unión evalúa si a la fecha del balance general existe evidencia objetiva de que un título está deteriorado.

Se considera que un título está deteriorado y, por lo tanto, se incurre en una pérdida por deterioro, si y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron posteriormente al reconocimiento inicial del título, mismos que tuvieron un impacto sobre sus flujos de efectivo futuros estimados que puede ser determinado de manera confiable. Es poco probable identificar un evento único que individualmente sea la causa del deterioro, siendo más factible que el efecto combinado de diversos eventos pudiera haber causado el deterioro. Las pérdidas esperadas como resultado de eventos futuros no se reconocen, no importando que tan probable sean.

4.

La evidencia objetiva de que un título está deteriorado incluye información observable, entre otros, sobre los siguientes eventos:

- i. Dificultades financieras significativas del emisor del título;
- ii. Es probable que el emisor del valor sea declarado en concurso mercantil u otra reorganización financiera;
- iii. Incumplimiento de las cláusulas contractuales, tales como incumplimiento de pago de intereses o principal;
- iv. La desaparición de un mercado activo para el título en cuestión debido a dificultades financieras,
- v. Que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados de un grupo de valores desde el reconocimiento inicial de dichos activos, aunque la disminución no pueda ser identificada con los valores individuales del grupo, incluyendo:
  - Cambios adversos en el estatus de pago de los emisores en el grupo, o
  - Condiciones económicas locales o nacionales que se correlacionan con incumplimientos en los valores del grupo.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Administración de la Unión no ha identificado que exista evidencia objetiva del deterioro de algún título.

#### **f) Operaciones de reporto**

Las operaciones de reporto representan un financiamiento en colateral a través de la entrega de efectivo a cambio de obtener activos financieros que sirvan como protección en caso de incumplimiento.

En las operaciones de reporto, actuando la Unión como reportadora, se reconoce una cuenta por cobrar al valor concertado, valuándose posteriormente a su costo amortizado durante la vigencia de la operación, mediante el devengamiento de los intereses cobrados en el rubro de Ingresos por intereses.

Los colaterales recibidos por la Unión, actuando como reportadora, son reconocidos en cuentas de orden en el rubro Colaterales recibidos por la entidad, los cuales se valúan a valor razonable.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Unión no realiza operaciones de venta u otorga en garantía los colaterales que recibió en sus operaciones de reporto actuando como reportadora.

#### **g) Cartera de crédito**

La actividad de crédito propia de la Unión está orientada al otorgamiento de créditos comerciales a la pequeña y mediana empresa, denominados PYME, incluyendo créditos puente denominados en moneda nacional, extranjera o en UDIs otorgados a sus socios y demás personas que permita la LUC, ya sean personas morales o personas físicas con actividad empresarial y destinados a su giro comercial o financiero.

La 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 y se registran a su valor de acuerdo con las Disposiciones. El otorgamiento de crédito se realiza con base en el análisis de la situación financiera del socio, la viabilidad económica de los proyectos de inversión y las demás características generales que establecen la LUC y los manuales y políticas internos establecidos por la Unión en materia crediticia y de administración integral de riesgos. 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 que, conforme a las condiciones de pago establecidas en el contrato del crédito, se registran como cartera vencida de acuerdo con los siguientes criterios:

- a. Cuando se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a las disposiciones contenidas en la Ley de Concursos Mercantiles.
- b. Sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto lo siguiente:
  - Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o 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 o más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 o más días naturales de vencido el principal;
  - 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 periodos mensuales de facturación vencidos o, en caso de que el periodo de facturación sea distinto al mensual, el correspondiente a 60 o más días naturales de vencidos.

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 periodos 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.



6.

### **Cartera emproblemada**

Son los 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.

### **Cesión de cartera de crédito**

Por las operaciones de cesión de cartera de crédito en las que no se cumplan las condiciones establecidas para dar de baja un activo financiero conforme al criterio C-1 Reconocimiento y baja de activos financieros, del anexo 4 de las Disposiciones, la entidad deberá conservar en el activo el monto del crédito cedido y reconocer en el pasivo el importe de los recursos provenientes del cesionario.

En los casos en que se lleve a cabo la cesión de cartera de crédito, en la que se cumpla con las condiciones para dar de baja un activo financiero establecidas en el criterio C-1, se deberá cancelar la estimación asociada a la misma.

### **Comisiones por otorgamiento inicial de crédito**

Las comisiones cobradas por el otorgamiento del crédito se registran como un crédito diferido, y se amortizan contra los resultados del ejercicio como un ingreso por intereses, bajo el método de línea recta durante la vida del crédito, excepto las que fueron originadas por créditos revolventes que son amortizadas por un periodo de doce meses.

Las comisiones cobradas por reestructuraciones o renovaciones de créditos se adicionan a las comisiones que se hubieran originado por el otorgamiento de crédito, reconociéndose como un crédito diferido, el cual se amortiza en los resultados del ejercicio como un ingreso por interés, bajo el método de línea recta durante el nuevo plazo del crédito.

Las comisiones cobradas que son originadas por el otorgamiento de una línea de crédito que no se haya dispuesto, se reconoce como un crédito diferido, el cual se amortiza en los resultados del ejercicio como un ingreso por interés bajo el método de línea recta por un periodo de doce meses. En caso de que la línea de crédito se cancele antes de que concluya el periodo de doce meses, el saldo pendiente por amortizar se reconoce directamente en los resultados del ejercicio en el rubro de Comisiones y tarifas cobradas, en la fecha en que ocurra la cancelación de la línea.

Los costos y gastos asociados con el otorgamiento de créditos se reconocen como un cargo diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un gasto por intereses, durante el mismo periodo contable en el que se reconozcan los ingresos por comisiones cobradas por el otorgamiento del crédito.

### **h) Estimación preventiva para riesgos crediticios**

Se registra una estimación para riesgos crediticios, la cual, a juicio de la Administración de la Unión, 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 determinan con base en la metodología establecida por la Comisión contenidas en las Disposiciones, así como por las estimaciones adicionales requeridas en diversas reglamentaciones y las ordenadas y reconocidas 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:

| <b>Días de mora</b> | <b>Porcentaje de estimaciones preventivas Cartera 1</b> | <b>Porcentaje de estimaciones preventivas Cartera 2</b> |
|---------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                     | <b>1</b>                                                | <b>2</b>                                                |
| 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 determinado como resultado de la calificación paramétrica de cartera comercial, deberá asignársele un grado de riesgo de acuerdo con lo siguiente:

| <b>Grado de riesgo</b> | <b>Porcentaje de estimaciones preventivas</b> |
|------------------------|-----------------------------------------------|
| 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%                                    |

8.

Los créditos que se encuentran respaldados con una garantía que cumpla los requisitos del Anexo 21 de los Criterios Contables, se determina con el valor de las garantías, y la porción cubierta y expuesta conforme a los artículos 94 a 95 de las Disposiciones, según corresponda.

Los créditos que no cuentan con el respaldo de una garantía o que cuentan con una garantía que no cumple con las características de garantía real, señalada en el Anexo 21 de los Criterios Contables, se constituyen las estimaciones preventivas que resultan de aplicar la totalidad del saldo insoluto del crédito, a la fecha de la evaluación, el porcentaje de provisionamiento resultante del proceso.

- 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 califican individualmente aplicando la metodología general a que se refiere el Anexo 20 de las Disposiciones.

#### **Determinación de la calificación de riesgo financiero**

La evaluación de la calidad crediticia de deudores de cartera comercial calificada por el método individual comprenderá factores cuantitativos que tienen por objetivo identificar la estabilidad y predictibilidad del repago del crédito, a través del análisis exhaustivo de razones financieras.

La determinación del riesgo financiero se hará en función de doce indicadores, agrupados en 4 segmentos con base en lo establecido en el Anexo 20 de las Disposiciones y que son; liquidez, apalancamiento y endeudamiento, rentabilidad y eficiencia operativa.

Los indicadores financieros resultados de cada ejercicio individual son ponderados en función de la antigüedad de la información reportada. El método, consiste en evaluar la posición más cercana de los indicadores financieros del socio, respecto al promedio de la industria, en una tabla que mide y distribuye esta información de 0% a 100%, y asignando por tanto una calificación que se encuentra entre 0 y 1, por cada razón financiera evaluada. El resultado de cada bloque de razones financieras se medirá con la calificación máxima a obtener por bloque de razón financiera.

La suma del resultado individual de los bloques de razones financieras representa la calificación de riesgo deudor, identificándola en una tabla que segrega estas calificaciones en función del porcentaje obtenido:

| Calificación | A1   | A2  | B1  | B2  | B3  | C1  | C2  | D   | E   |
|--------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| % obtenido   | 100% | 89% | 78% | 67% | 56% | 45% | 34% | 23% | 12% |

#### **Determinación de la calificación de experiencia de pago**

La calificación de experiencia de pago corresponde al número de días de mora promedio que registraron los adeudos relevantes (adeudos superiores al 5% de sus adeudos totales) dentro de los últimos doce meses, con información obtenida del reporte de una entidad de información crediticia.

El número de días de mora promedio, se obtiene al calcular el promedio ponderado de los días de mora de todos los adeudos relevantes de los últimos doce meses, en función de su antigüedad y relevancia, asignándose la calificación de experiencia de pago en función de lo indicado en el Anexo 20 de las Disposiciones.

### Determinación de la calificación aplicable a la calidad crediticia del deudor

Una vez obtenidos los grados de riesgo resultantes de la evaluación del riesgo financiero y de la experiencia de pago del deudor, se combinarán para determinar la calificación aplicable a la calidad crediticia del deudor, de con base en la siguiente tabla de equivalencias:

| Calificación<br>riesgo<br>financiero | Calificaciones de experiencia de pago |    |    |    |    |    |    |   |   |
|--------------------------------------|---------------------------------------|----|----|----|----|----|----|---|---|
|                                      | 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 |

### Determinación de reservas de la cartera comercial

A cada grado de riesgo le corresponde un porcentaje de provisionamiento. La porción cubierta mejorará el grado de riesgo sobre el cual se calcula el provisionamiento, en función del tipo de garantía que ésta presente, de acuerdo con el artículo 97 de las Disposiciones.

Las estimaciones preventivas para la cartera de crédito comercial deberán ser clasificadas conforme a la siguiente tabla:

| Grado de riesgo | Porcentaje de<br>estimaciones<br>preventivas |
|-----------------|----------------------------------------------|
| A-1             | 0.50%                                        |
| A-2             | 1.00 %                                       |
| B-1             | 3.00%                                        |
| B-2             | 7.00%                                        |
| B-3             | 15.00%                                       |
| C-1             | 30.00%                                       |
| C-2             | 50.00%                                       |
| D               | 70.00%                                       |
| E               | 100.00%                                      |

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.

10.

El monto sujeto a la calificación no incluye los intereses devengados no cobrados, registrados en balance, de créditos que estén en cartera vencida.

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 preventiva para riesgos crediticios. En caso de que el importe de estas exceda el saldo de la estimación asociada al crédito, previamente se deberán constituir estimaciones hasta por el monto de la diferencia.

#### **Reservas adicionales**

La Unión podrá constituir provisiones preventivas adicionales al proceso de calificación de cartera de crédito con base en lo establecido en los artículos 86 Bis 35 y 36 de las Disposiciones, hasta por la cantidad que se requiera para provisionar el 100% de aquellos que sean otorgados sin que exista en los expedientes de crédito respectivos documentación que acredite:

- i. Haber revisado el reporte de información crediticia del solicitante que corresponda previo a su otorgamiento y, en su caso, de las personas que funjan como avalistas, fiadores u obligados solidarios en la operación, o bien, cuando no se encuentre en dichos expedientes los Reportes de información crediticia de las personas referidas.
- ii. El cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en la fracción IV del artículo 86 Bis 11 de las Disposiciones.

La Unión solo podrá liberar las provisiones preventivas adicionales constituidas, tres meses después de que obtengan la documentación referida en los párrafos i y ii anteriores, y la integren al expediente de crédito correspondiente.

La Unión no podrá constituir provisiones preventivas adicionales, tratándose de:

- i. Créditos cuyos solicitantes tengan relación laboral con la Unión y otorguen su consentimiento irrevocable para que el pago se realice mediante deducciones que se efectúen a su salario.
- ii. Créditos cuyo importe en moneda nacional no exceda el equivalente en moneda nacional a 1,000 UDIs al momento de ser otorgados o bien, se encuentren denominados en dicha unidad hasta por el mismo monto, así como créditos cuyo importe en moneda nacional sea superior al equivalente a 1,000 UDIs y hasta el equivalente en moneda nacional a 1,500 UDIs, en este último caso siempre que se trate del primer crédito que la Unión le otorgue a su socio.

#### **i) Otras cuentas por cobrar**

Por los préstamos que la Unión otorgue a sus colaboradores, 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.

### j) Bienes adjudicados o recibidos como dación en pago

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 y 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<br>adjudicación o<br>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%           |

### k) Propiedades, mobiliario y equipo, neto

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.

12.

#### **l) Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión deben valuarse inicialmente a su costo de adquisición y en su reconocimiento posterior utilizando uno de los dos modelos siguientes: modelo del valor razonable o modelo del costo. Las propiedades de inversión de la Unión son reconocidas bajo el modelo del valor razonable, por lo que se debe valorar en cada fecha de cierre de los estados financieros. Las pérdidas o ganancias derivadas de los ajustes por la valuación deben reconocerse en la utilidad o pérdida neta del período.

Las propiedades de inversión son evaluadas para determinar la existencia de indicios de deterioro en su valor. Debido a que el valor razonable capta los movimientos en el valor de las propiedades de inversión, estas no deben depreciarse.

Las propiedades de inversión se reconocen en el rubro de Otros activos a corto y largo plazo, del balance general y se dan de baja en el momento de su disposición (es decir, en la fecha en que la contraparte obtiene el control) o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su disposición. La pérdida o ganancia resultante del retiro o la disposición de una propiedad de inversión, se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconoce en el resultado del periodo en que tenga lugar el retiro o la disposición. Para determinar el monto de la contraprestación por la disposición de las propiedades de inversión, la Unión considera en caso de existir, los efectos de la contraprestación variable, la existencia de un componente importante de financiamiento, la contraprestación distinta al efectivo y la contraprestación por pagar al comprador.

#### **m) 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.

#### **n) Baja de activos financieros**

Un activo financiero (o parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado de situación financiera de la Unión) cuando:

- Los derechos contractuales para recibir los flujos de efectivo del activo han expirado, o
- Se han transferido los derechos para recibir flujos de efectivo del activo o se ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material para el tercero y (a) se han transferido prácticamente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) no se ha transferido ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del activo.



Cuando la Unión ha transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos bajo un acuerdo de transferencia, evalúa si ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. En tal caso se da de baja la porción del activo financiero transferido al último valor en libros, incluyendo en su caso la parte proporcional de las estimaciones, en su caso, los efectos pendientes de amortizar o reconocer asociados a los activos financieros deberán reconocerse en los resultados del ejercicio, reconocer en los resultados del ejercicio la ganancia o pérdida, por la diferencia que exista entre el valor en libros de la porción del activo financiero dado de baja y la suma de (i) las contraprestaciones recibidas o incurridas a valor razonable y (ii) el efecto por valuación acumulado que en su caso se haya reconocido en el capital contable.

Cuando no se ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control del mismo, la Unión sigue reconociendo el activo transferido en la medida de su involucramiento continuo en el mismo

#### **o) 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.

#### **p) Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se cumple, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los valores netos en libros respectivos se reconoce en resultados.

#### **q) 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.

#### **r) 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.

14.

**s) 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 al cierre de jornada 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.

**t) Cuentas de orden**

Al pie del balance general, la Unión presenta situaciones o eventos que, de acuerdo con la definición de activos, pasivos y capital contable, no deben incluirse dentro de dichos conceptos en el balance general de las uniones de crédito, pero que proporcionan información en relación con los siguientes conceptos:

- **Avales 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.
- **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 de crédito puente celebrada con Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), y registros de movimientos de cartera.

**u) 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.

**3. Posición en moneda extranjera y tipos de cambio**

**a) Posición en moneda extranjera**

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021, los principales activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se denominan preponderantemente en dólares americanos, los cuales se indican a continuación:

|                              | Miles de dólares americanos |             |
|------------------------------|-----------------------------|-------------|
|                              | 3T 2022                     | 2021        |
| Activos                      | US\$ 4,550                  | US\$ 6,613  |
| Pasivos                      | ( 4,329)                    | ( 6,762)    |
| Posición larga (corta), neta | US\$ 221                    | US\$ ( 149) |
| Tipo de cambio (pesos)       | \$ 20.1271                  | \$ 20.5075  |
| Total en moneda nacional     | \$ 4,442                    | \$ ( 3,056) |

#### b) Tipos de cambio

El tipo de cambio en relación con el dólar al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, fue de \$20.1271 y \$20.5075 pesos por dólar, respectivamente.

#### 4. Disponibilidades

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las disponibilidades se integran como se muestra a continuación:

|                                        | 3T 2022       | 2021            |
|----------------------------------------|---------------|-----------------|
| Efectivo en caja                       | \$ 20         | \$ 6            |
| Bancos en moneda nacional              | 332           | 2,518           |
| Bancos en moneda extranjera valorizada | 283           | 288             |
| Documentos de cobro inmediato          | -             | 65              |
|                                        | <u>\$ 635</u> | <u>\$ 2,877</u> |

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los depósitos en cuentas bancarias no tienen un plazo establecido y devengan intereses que son registrados en los resultados del período en el rubro de Ingresos por intereses, los cuales ascendieron a \$26 y \$26 por los ejercicios concluidos en esas fechas.

#### 5. Inversiones en valores - Títulos conservados al vencimiento

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los títulos conservados al vencimiento ascendieron a \$91,296 y \$133,831 respectivamente, y están conformados por Constancias de Depósitos (CDEP) denominados en dólares a tasa variable con plazo indefinido emitidos por Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple y se encuentran restringidos derivado de una línea de crédito contratada con dicha institución de crédito, en la que funge como garantía de este.

Por los ejercicios concluidos el 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los ingresos por intereses provenientes de títulos conservados a vencimiento ascendieron a \$1,164 y \$85, respectivamente. Asimismo, durante dichos periodos, la Unión no efectuó ventas de títulos conservados al vencimiento, ni reconoció deterioro alguno sobre los mismos, con base en los análisis efectuados por la administración.

16.

## 6. Operaciones de reporto

### a) Integración

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el plazo promedio de las operaciones de reporto efectuadas por la Unión es entre 1 a 3 días y se integran como sigue:

|             | 3T 2022         | 2021            |
|-------------|-----------------|-----------------|
| BONDESD     | \$ 5,000        | \$ -            |
| BONOS       | -               | 1,230           |
| CD 28765112 | -               | 3,700           |
|             | <u>\$ 5,000</u> | <u>\$ 4,930</u> |

### b) Intereses ganados

Por los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el monto de los intereses cobrados por operaciones de reporto reconocido en resultado dentro del rubro Ingresos por intereses ascienden a \$38 y \$301, respectivamente.

## 7. Cartera de crédito

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la clasificación de la cartera comercial vigente y vencida, sin restricción, por tipo de crédito, se muestra a continuación:

| Tipo de crédito                    | 3T 2022           |             |                  |             |                   |  |
|------------------------------------|-------------------|-------------|------------------|-------------|-------------------|--|
|                                    | Capital           |             | Intereses        |             | Total             |  |
|                                    | Pesos             | Dólares     | Pesos            | Dólares     |                   |  |
| <b>Cartera de crédito vigente:</b> |                   |             |                  |             |                   |  |
| Con garantía inmobiliaria          | \$ 111,249        | \$ -        | \$ 8,583         | \$ -        | \$ 119,832        |  |
| Con otras garantías                | 43,872            | -           | 261              | -           | 44,133            |  |
| Sin garantía                       | -                 | -           | -                | -           | -                 |  |
|                                    | <u>155,121</u>    | <u>-</u>    | <u>8,844</u>     | <u>-</u>    | <u>163,965</u>    |  |
| <b>Cartera de crédito vencida:</b> |                   |             |                  |             |                   |  |
| Con garantía inmobiliaria          | 537,438           | -           | 49,291           | -           | 586,729           |  |
| Con otras garantías                | 28,524            | -           | 1,004            | -           | 29,528            |  |
| Sin garantía                       | 6,267             | -           | 215              | -           | 6,482             |  |
|                                    | <u>572,229</u>    | <u>-</u>    | <u>50,510</u>    | <u>-</u>    | <u>622,739</u>    |  |
|                                    | <u>\$ 727,350</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 59,354</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 786,704</u> |  |

| Tipo de crédito                    | 2021       |          |           |         |            |  |
|------------------------------------|------------|----------|-----------|---------|------------|--|
|                                    | Capital    |          | Intereses |         | Total      |  |
|                                    | Pesos      | Dólares  | Pesos     | Dólares |            |  |
| <b>Cartera de crédito vigente:</b> |            |          |           |         |            |  |
| Con garantía inmobiliaria          | \$ 213,543 | \$ -     | \$ 17,450 | \$ -    | \$ 230,993 |  |
| Con otras garantías                | 117,127    | 1,415    | 2,658     | 78      | 121,278    |  |
| Sin garantía                       | -          | -        | -         | -       | -          |  |
|                                    | 330,670    | 1,415    | 20,108    | 78      | 352,271    |  |
| <b>Cartera de crédito vencida:</b> |            |          |           |         |            |  |
| Con garantía inmobiliaria          | 548,860    | -        | 53,205    | -       | 602,065    |  |
| Con otras garantías                | 22,070     | -        | 952       | -       | 23,022     |  |
| Sin garantía                       | 12,421     | -        | 303       | -       | 12,724     |  |
|                                    | 583,351    | -        | 54,460    | -       | 637,811    |  |
|                                    | \$ 914,021 | \$ 1,415 | \$ 74,568 | \$ 78   | \$ 990,082 |  |

#### b) Cartera de crédito comercial vencida

##### - Antigüedad

A continuación, se presenta la integración de la cartera vencida al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con su antigüedad a partir de que ésta se consideró como tal:

| Tipo de crédito           | 3T 2022      |                |            |               |            | Total |
|---------------------------|--------------|----------------|------------|---------------|------------|-------|
|                           | 1 a 180 días | 181 a 365 días | 1 a 2 años | Más de 2 años |            |       |
| Con garantía inmobiliaria | \$ -         | \$ 59,296      | \$ 332,910 | \$ 194,523    | \$ 586,729 |       |
| Con otras garantías       | 9,353        | -              | 4,002      | 16,174        | 29,529     |       |
| Sin garantía              | 1,961        | -              | 1,456      | 3,064         | 6,481      |       |
|                           | \$ 11,314    | \$ 59,296      | \$ 338,368 | \$ 213,761    | \$ 622,739 |       |

| Tipo de crédito           | 2021         |                |            |               |            | Total |
|---------------------------|--------------|----------------|------------|---------------|------------|-------|
|                           | 1 a 180 días | 181 a 365 días | 1 a 2 años | Más de 2 años |            |       |
| Con garantía inmobiliaria | \$ 76,343    | \$ 164,289     | \$ 312,774 | \$ 48,659     | \$ 602,065 |       |
| Con otras garantías       | -            | 2,847          | 19,441     | 734           | 23,022     |       |
| Sin garantía              | 254          | -              | 1,382      | 11,088        | 12,724     |       |
|                           | \$ 76,597    | \$ 167,136     | \$ 333,597 | \$ 60,481     | \$ 637,811 |       |

##### - Movimientos

Por los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los movimientos que presentó la cartera de crédito vencida se analizan como sigue:

18.

|                                                          | 3T 2022    | 2021       |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Saldo inicial                                            | \$ 637,811 | \$ 295,427 |
| Mas (menos):                                             |            |            |
| Cesión de cartera de crédito                             | -          | ( 125,121) |
| Traspasos netos de cartera vigente a vencida y viceversa | ( 15,072)  | 467,505    |
| Saldo final                                              | \$ 622,739 | \$ 637,811 |

**c) Clasificación de la cartera de crédito por región**

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el total de la cartera de crédito clasificada por estados de la República Mexicana se muestra a continuación:

|                  | 3T 2022    |       | 2021       |       |
|------------------|------------|-------|------------|-------|
|                  | Monto      | %     | Monto      | %     |
| Chiapas          | \$ 193,364 | 24.42 | \$ 275,070 | 27.78 |
| Nuevo León       | 166,668    | 21.16 | 183,696    | 18.55 |
| Ciudad de México | 122,866    | 15.44 | 178,422    | 18.02 |
| Oaxaca           | 70,420     | 8.96  | 82,778     | 8.36  |
| Tamaulipas       | 58,371     | 7.33  | 60,584     | 6.12  |
| Estado de México | 58,137     | 7.58  | 61,963     | 6.26  |
| Puebla           | 45,074     | 5.66  | 55,279     | 5.58  |
| Quintana Roo     | 38,145     | 5.04  | 44,822     | 4.53  |
| Aguascalientes   | 10,914     | 1.37  | 10,914     | 1.10  |
| Querétaro        | 8,885      | 1.28  | 10,795     | 1.09  |
| Baja California  | 8,024      | 1.01  | 18,684     | 1.89  |
| Sinaloa          | 3,189      | 0.40  | 4,247      | 0.43  |
| Tabasco          | 2,418      | 0.32  | 2,602      | 0.26  |
| Veracruz         | 228        | 0.03  | 226        | 0.03  |
|                  | \$ 786,704 | 100   | \$ 990,082 | 100   |

#### d) Cartera de crédito reestructurada y renovada

##### - Saldos

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los saldos de cartera de créditos reestructurados y renovados se analizan como sigue:

| Concepto                         | 3T 2022         |         |           |                 |           |            |
|----------------------------------|-----------------|---------|-----------|-----------------|-----------|------------|
|                                  | Cartera vigente |         |           | Cartera vencida |           |            |
|                                  | Capital         | Interés | Total     | Capital         | Interés   | Total      |
| <b>Créditos reestructurados:</b> |                 |         |           |                 |           |            |
| Con garantía inmobiliaria        | \$ 8,000        | 24      | \$ 8,024  | \$ 85,932       | \$ 16,105 | \$ 102,037 |
| <b>Créditos renovados:</b>       |                 |         |           |                 |           |            |
| Con garantía inmobiliaria        | 12,307          | 144     | 12,451    | 54,965          | 2,295     | 57,260     |
| Con otras garantías              | 26,000          | 152     | 26,152    | 4,551           | 188       | 4,739      |
| Sin garantía                     | -               | -       | -         | 1,331           | 50        | 1,381      |
|                                  | 38,307          | 296     | 38,603    | 60,847          | 2,533     | 63,380     |
|                                  | \$ 46,307       | \$ 320  | \$ 46,713 | \$ 146,779      | \$ 18,638 | \$ 165,417 |

| Concepto                         | 2021            |          |           |                 |           |            |
|----------------------------------|-----------------|----------|-----------|-----------------|-----------|------------|
|                                  | Cartera vigente |          |           | Cartera vencida |           |            |
|                                  | Capital         | Interés  | Total     | Capital         | Interés   | Total      |
| <b>Créditos reestructurados:</b> |                 |          |           |                 |           |            |
| Con garantía inmobiliaria        | \$ -            | \$ -     | \$ -      | \$ 85,932       | \$ 16,105 | \$ 102,037 |
| <b>Créditos renovados:</b>       |                 |          |           |                 |           |            |
| Con garantía inmobiliaria        | 25,595          | 328      | 25,923    | 53,288          | 2,241     | 55,529     |
| Con otras garantías              | 61,330          | 2,053    | 63,383    | 7,348           | 238       | 7,585      |
| Sin garantía                     | -               | -        | -         | 1,331           | 50        | 1,381      |
|                                  | 86,925          | 2,381    | 89,306    | 61,967          | 2,529     | 64,495     |
|                                  | \$ 86,925       | \$ 2,381 | \$ 89,306 | \$ 147,899      | \$ 18,634 | \$ 166,532 |

Durante el primer trimestre de 2022 y 2021, no se efectuaron reestructuraciones de crédito que se mantenían en cartera vencida y por lo que respecta a los créditos reestructurados o renovados no se efectuaron traspasos a la cartera vencida.

##### - Garantías adicionales por créditos reestructurados

Durante los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no se solicitaron garantías adicionales por los créditos reestructurados.

#### e) Ingresos por intereses

Por los ejercicios concluidos el 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los ingresos por intereses provenientes de la cartera de crédito comercial vigente y vencida se analizan como sigue:

20.

|                                              | 3T 2022          | 2021              |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Cartera de crédito comercial vigente:</b> |                  |                   |
| Con garantía inmobiliaria                    | \$ 15,326        | \$ 139,916        |
| Con otras garantías                          | 7,112            | 29,065            |
| Sin garantía                                 | -                | 805               |
|                                              | <b>22,438</b>    | <b>169,786</b>    |
| <b>Cartera de crédito comercial vencida:</b> |                  |                   |
| Con garantía inmobiliaria                    | 1,483            | 3,549             |
| Con otras garantías                          | 213              | 103               |
|                                              | <b>1,696</b>     | <b>3,652</b>      |
|                                              | <b>\$ 24,134</b> | <b>\$ 173,438</b> |

**f) Comisiones por otorgamiento inicial de crédito**

Con base en las políticas de otorgamiento inicial de crédito, durante los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Unión no cobró comisiones asociadas con el otorgamiento inicial de créditos y por las líneas de crédito no dispuestas y solo se efectuaron cobro por las comisiones por reestructuraciones con garantía inmobiliaria por \$2,281 y \$3,091, respectivamente.

**g) Políticas de gestión de crédito**

**- Políticas para el otorgamiento y gestión de la cartera de crédito**

El otorgamiento, control y recuperación de créditos se encuentran regulados en el manual de crédito de la Unión, autorizado por el Consejo de Administración mismo que establece las funciones y responsabilidades de los colaboradores que intervienen en el proceso crediticio y está basado en los ordenamientos de la LUC y de las Disposiciones en materia de crédito establecidas por la Comisión. La autorización de los créditos como responsabilidad del Consejo de Administración se encuentra delegada, en función de las facultades del propio Consejo, en el Comité de Crédito, en el Director General y en los colaboradores facultados.

La gestión del crédito, se define el proceso general desde la promoción hasta la recuperación, por tipo de crédito PYME o crédito puente, las políticas, procedimientos, las funciones y responsabilidades de los colaboradores involucrados, las metodologías y sistemas de información que deben usar en cada etapa del proceso. El proceso de crédito está basado en un estricto análisis de las solicitudes de crédito, con el fin de determinar el riesgo integral del acreditado, asociando en la mayoría de los créditos con al menos una fuente alterna de pago.

**h) Política y métodos utilizados para la identificación de créditos comerciales emproblemados**

Los créditos comerciales se identifican como emproblemados en relación con la calificación individual de la cartera, considerando elementos cuantitativos cuando éstos no son satisfactorios y existen debilidades significativas en el flujo de efectivo, liquidez, apalancamiento, y/o rentabilidad, mismos que ponen en duda la viabilidad de la empresa como negocio o cuando éste ya dejó de operar. En lo general, corresponden a acreditados cuya calificación de cartera se encuentra en grado “C”, “D” o “E”.



## **i) Política y procedimientos para la identificación concentración de riesgos de crédito**

El riesgo de concentración constituye un elemento esencial de gestión del riesgo. La Unión efectúa un seguimiento continuo del grado de concentración de las carteras de riesgo crediticio a través de la Unidad de Administración Integral de Riesgos por socio y por tipo de crédito (PYME y Puente). En este seguimiento se evalúa la exposición que tiene el socio tanto por riesgo de crédito como por riesgo de mercado.

## **8. Cesión de cartera de crédito**

El 29 de junio de 2021, se celebró un contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago No. F/02/0128 (Fideicomiso F/02/0128), entre la Unión en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en primer lugar "A"; por una segunda parte, los socios inversionistas en su carácter de personas físicas o morales que celebraron un convenio de transacción y que fueron adheridos al Fideicomiso F/02/0128 como Fideicomitente adherente y Fideicomisario en primer lugar "B", por una tercera parte Fidedigna en su carácter de Fiduciario y por una cuarta y última parte, la Unión en su carácter de depositario.

La finalidad de la constitución del Fideicomiso F/02/0128 es que el fiduciario reciba la titularidad y propiedad de los derechos que conforman el patrimonio del fideicomiso y de los derechos inherentes a los mismos y los conserve para garantizar las obligaciones garantizadas, que lleve a cabo el pago por la actividad preponderante, e invierta el patrimonio del fideicomiso en inversiones permitidas establecidas en el contrato del fideicomiso, entre otras.

El patrimonio del Fideicomiso F/02/0128 se integra por los bienes que se describen a continuación:

- Los bienes o derechos que el Fideicomitente aporte al patrimonio del fideicomiso.
- Los flujos dinerarios aportados por el Fideicomitente derivados de los derechos de la cartera aportada, que se reciban en la cuenta del fideicomiso.
- Cualquiera y todos los derechos, bienes y obligaciones del Fiduciario.
- Cualquier otro monto y/o derechos de propiedad recibidos por el Fiduciario.
- Los valores y otras inversiones, así como los rendimientos, ganancias o ingresos que generen dichos valores e inversiones, incluyendo cualesquiera inversiones permitidas que hayan sido generados por el patrimonio del fideicomiso
- Cualesquier otro recurso obtenido o derivado de alguno de los puntos anteriores.

Con anterioridad a la firma del Fideicomiso F/02/0128, la Unión celebró diversos contratos de apertura de crédito con garantía fiduciaria, en los cuales mantiene el carácter de Acreditante y Fideicomisario en primer lugar y que serán objeto de cesión los derechos de dicha cartera de créditos, reservándose la Unión el 20% de dichos derechos.

Con fecha del 15 de diciembre de 2021, se celebró un contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago No. F/02/0134 (Fideicomiso F/02/0134), entre la Unión como Fideicomitente y Fideicomisario en primer lugar "A", por una segunda parte, los socios inversionistas en su carácter de personas físicas o morales que celebraron un convenio de transacción con la Unión y que fueron adheridos al Fideicomiso F/02/0134 como Fideicomitente adherente y Fideicomisario en primer lugar "B" y Fidedigna como Fiduciario. La constitución del Fideicomiso F/02/0134 tiene como finalidad que el fiduciario reciba la titularidad del 20% de los derechos fiduciarios que la Unión se reservó en el Fideicomiso F/02/0128 que a la fecha eran de \$40,681.

22.

Al 31 de diciembre de 2021, la Unión ha cedido derechos de cobro por \$249,496 mismos que provienen de diversos contratos de apertura de crédito con garantía fiduciaria, en los cuales la Unión mantiene el carácter de acreditante y fideicomisario en primer lugar. También logró captar recursos por \$227,889 mediante la suscripción de diversos convenios de transacción con diversos inversionistas, denominados como Fideicomitente adherente y Fideicomisario en Primer Lugar “B” del Fideicomiso F/02/0128; así como \$21,617 mediante la suscripción de diversos convenios de transacción con diversos socios inversionistas, denominados como Fideicomitente adherente y Fideicomisario en Primer Lugar “B” del Fideicomiso F/02/0134.

Los efectos derivados de lo descrito en el párrafo anterior para la Unión se detallan a continuación:

|                                                                   | 2021         |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| Cartera de crédito vigente cedida                                 | \$ 116,708   |
| Cartera de crédito vencida cedida                                 | 125,121      |
| Préstamos de socios                                               | ( 249,496)   |
| Estimación preventiva de riesgos crediticios de la cartera cedida | ( 30,991)    |
| Utilidad por la cesión de cartera                                 | \$ ( 38,658) |

## 9. Estimación preventiva para riesgos crediticios

### a) Integración por cartera de crédito vigente y vencida y tipo de crédito

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la estimación preventiva para riesgos crediticios de la cartera de crédito comercial se integra como se muestra a continuación:

|                           | 2T 2022           |                   | 2021             |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                           | Paramétrica       | Individual        | Paramétrica      | Individual        |
| <b>Cartera vigente:</b>   |                   |                   |                  |                   |
| Con garantía inmobiliaria | \$ 684            | \$ 9,472          | \$ 1,039         | \$ 1,645          |
| Con otras garantías       | 222               | -                 | 606              | -                 |
| Sin garantía              | -                 | -                 | -                | -                 |
|                           | <b>906</b>        | <b>9,472</b>      | <b>1,645</b>     | <b>1,645</b>      |
| <b>Cartera vencida:</b>   |                   |                   |                  |                   |
| Con garantía inmobiliaria | 104,192           | 99,109            | 53,743           | 119,281           |
| Con otras garantías       | 2,389             | 5,222             | 805              | 5,222             |
| Sin garantía              | 6,481             | -                 | 7,756            | -                 |
|                           | <b>113,062</b>    | <b>104,331</b>    | <b>62,304</b>    | <b>124,503</b>    |
|                           | <b>\$ 113,968</b> | <b>\$ 113,803</b> | <b>\$ 63,949</b> | <b>\$ 126,148</b> |
|                           |                   | <b>\$ 227,771</b> |                  | <b>\$ 190,097</b> |

**b) Integración de la estimación por grado de riesgo y por tipo de crédito**

**- Integración por grado de riesgo**

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 | 3T 2022           | 2021              |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| A1              | 512               | \$ 1,003          |
| B1              | 109               | 839               |
| B2              | -                 | 894               |
| B3              | 286               | 361               |
| C1              | 949               | 193               |
| C2              | 113,803           | 186,807           |
| D               | -                 | -                 |
| E               | 112,112           | -                 |
|                 | <b>\$ 227,771</b> | <b>\$ 190,097</b> |

**c) Movimientos de la estimación**

A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios por los ejercicios concluidos el 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021:

|                                                    | 3T 2022           | 2021              |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo al inicio del año                            | \$ 190,097        | \$ 114,288        |
| Más (menos):                                       |                   |                   |
| Incrementos de la estimación                       | 37,674            | 106,800           |
| Aplicaciones a la estimación por cesión de cartera | -                 | ( 30,991)         |
| Saldo final                                        | <b>\$ 227,771</b> | <b>\$ 190,097</b> |

24.

## 10. Otras cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el rubro de otras cuentas por cobrar se integra como sigue:

|                                                                  | 3T 2022           | 2021             |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Contrato de Fideicomiso Núm. F/04/0021 <sup>(1)</sup>            | \$ 54,579         | \$ -             |
| Contrato de Fideicomiso Núm. F/02/0138 <sup>(2)</sup>            | 34,710            | -                |
| Contrato de Fideicomiso Proyecto Levy <sup>(3)</sup>             | 28,484            | 34,222           |
| Contrato de Fideicomiso Núm. F/02/0126 <sup>(4)</sup>            | 14,176            | 22,794           |
| Cesión de cartera                                                | 5,795             | -                |
| Recursos por cuenta de socios <sup>(5)</sup>                     | 5,861             | 25,526           |
| Impuestos por recuperar                                          | 5,058             | 5,058            |
| Contrato de Fideicomiso de Administración con SHF <sup>(6)</sup> | 2,105             | 3,943            |
| Préstamos y adeudos del personal                                 | 1,454             | 1,943            |
| Otros deudores                                                   | 118               | 183              |
|                                                                  | <b>\$ 152,340</b> | <b>\$ 93,669</b> |

- (1) El 22 de marzo de 2022, la Unión celebró un contrato privado de compraventa a plazos por una cartera de \$80,000 cuyo cumplimiento se garantiza con el patrimonio del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía Núm. F/04/0021. Al 30 de septiembre de 2022, el saldo es de \$65,341 con una estimación de irrecoverabilidad de \$10,762.
- (2) El 31 de mayo de 2022, mediante la celebración del Consejo de Administración, se acordó constituir un fideicomiso que permita garantizar la atracción de nuevos socios; por lo que el 15 de junio de 2022 se suscribió el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía Núm. F/02/0138. Al 30 de septiembre de 2022, el saldo es de \$34,710.
- (3) El 30 de septiembre de 2021, la Unión celebró el segundo convenio modificadorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía Núm. F/02/0126, en el cual se establece el pago de \$41,001 que Génesis deberá realizar a la Unión por el 50% de los derechos fideicomitidos del proyecto "Levy". Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se determinó un valor razonable para dicha cuenta por cobrar, el cual es de \$28,484 y \$34,222, respectivamente, aplicando la tasa de descuento de TIE+2.7 puntos base.
- (4) El 30 de septiembre de 2020, la Unión celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de garantía Núm. F/02/0126 en donde la Unión es Fideicomisario en primer lugar, con Consorcio Inmobiliario Génesis, S.A. de C.V. (en lo sucesivo Génesis), en su carácter de Fideicomitente y como Fiduciario Fidedigna, respecto a la venta del lote ubicado en Playa del Carmen, Quintana Roo, por un monto de \$63,916.

Al 31 de diciembre de 2021, el monto del adeudo por dicha venta fue de \$33,916. Considerando el costo financiero que representa el transcurso del tiempo a la fecha de vencimiento en el 2024, la Unión determinó un valor razonable para dicha cuenta por cobrar, el cual es de \$30,353, aplicando la tasa de descuento de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIE)+2.7 puntos base. Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el valor razonable por dicha venta es de \$14,176 y \$22,794, respectivamente.

- (5) Los recursos por cuenta de socios representan los pagos que la Unión como obligado solidario realiza por cuenta del socio cuando éste no realiza su pago exigible. El saldo al 30 de septiembre de 2022, es de \$40,003 y una estimación por irrecuperabilidad de \$34,141 determinada aplicando el mismo porcentaje de riesgo asignado para el crédito asociado, obteniendo un saldo neto de \$5,861 y al 31 de diciembre de 2021 fue de y \$25,526
- (6) La Unión tiene celebrado un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Fuente de Pago y Garantía con Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (en lo sucesivo, 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 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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.

## 11. Bienes adjudicados

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, este rubro se integra por bienes inmuebles cuyo importe es de \$11,810, por ambos periodos, y cuyo saldo se encuentra totalmente estimado por la pérdida de su valor, de conformidad con las Disposiciones.

## 12. Otros activos a corto y largo plazo

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el rubro de otros activos de corto y largo plazo se integra como sigue:

|                                                         | 3T 2022          | 2021             |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fideicomisos <sup>(1)</sup>                             | \$ 94,235        | \$ 94,235        |
| Activos del plan para cubrir beneficios a los empleados | 3,734            | 3,734            |
|                                                         | <u>\$ 97,969</u> | <u>\$ 97,969</u> |

- (1) 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 a Fidedigna, 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 a Fidedigna quién mantiene la titularidad y propiedad, de los bienes que conforman el patrimonio del Fideicomiso y de los derechos inherentes a los mismos.

El 30 de septiembre de 2021, el Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de garantía con derecho de reversión Núm. F/02/0041 transmite la propiedad y el dominio del inmueble patrimonio del Fideicomiso a favor de Génesis por un monto de \$63,966, como consecuencia se extingue totalmente dicho Fideicomiso.

El 30 de septiembre de 2021, la Unión celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de garantía Núm. F/02/0126 en donde la Unión es Fideicomisario en primer lugar, con Génesis, en su carácter de Fideicomitente y como Fiduciario a Fidedigna, respecto a la venta del lote ubicado en Playa del Carmen, Quintana Roo, por un monto de \$63,966.

El 28 de diciembre de 2021, la Unión celebró el primer convenio modificatorio al convenio de reconocimiento de adeudo celebrado con Génesis denominado proyecto “Levity”, en el cual se establece que la Unión aporta la cantidad de \$15,000, mismo que se deduce del reconocimiento de adeudo de Génesis dentro del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de garantía Núm. F/02/0126. Asimismo, las partes reconocen que la Unión mantendrá el derecho sobre la parte alícuota del inmueble aportado al patrimonio correspondiente al 50%, el cual es de \$70,578 al 31 de diciembre de 2021, determinado por perito valuador independiente con capacidad profesional reconocida.

Al 31 de diciembre de 2021, la Unión reconoce el valor razonable del inmueble aportado al patrimonio del proyecto “Levity” por un monto de \$35,289, mismo que fue adquirido por la cantidad de \$15,000 y la utilidad que se generó se reconoció en la utilidad del período por un monto de \$20,289. Las cuales se encuentran en el rubro de Otros ingresos de la operación.

Estos eventos fueron aprobados por el Consejo de Administración en la sesión extraordinaria efectuada el 17 de diciembre de 2021.

### 13. Capital contable

#### a) Estructura del capital social

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el capital social se integra por las acciones como se muestra a continuación:

|                                                       | 3T 2022            | 2021               |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Parte fija:</b>                                    |                    |                    |
| Acciones emitidas                                     | 400,000,000        | 200,000,000        |
| Acciones suscritas no exhibidas                       | ( 219,081,764)     | ( 20,078,696)      |
|                                                       | <b>180,918,236</b> | <b>179,921,304</b> |
| <b>Parte variable:</b>                                |                    |                    |
| Acciones emitidas                                     | 412,491,330        | 104,954,650        |
| Acciones suscritas no exhibidas                       | ( 337,536,680)     | ( 30,000,000)      |
|                                                       | <b>74,954,650</b>  | <b>74,954,650</b>  |
| Número de acciones representativas del capital social | <b>255,872,886</b> | <b>254,875,954</b> |

El capital social ordinario autorizado de la Sociedad será variable representado por 460,000,000 de acciones, sin expresión de valor nominal, de las cuales 400,000 corresponden a la parte fija sin derecho a retiro de la Serie “A”, 60,000,000 de acciones correspondientes al capital variable Serie “B” y 52,508,414 de acciones al capital preferente Serie “C”, las cuales serán suscritas y pagadas conforme lo determine la Asamblea de Accionistas o el Consejo de Administración.

Las acciones preferentes podrán estar representadas hasta por un monto equivalente al 25% del capital social ordinario pagado, previa autorización de la Comisión y tienen el derecho a recibir un dividendo preferente, de acuerdo con el ejercicio social de que se trate, las cuales deberán aprobadas previamente a su emisión por el Consejo de Administración, particularmente el plazo, monto, dividendo, posibilidad de convertibilidad y ampliación del plazo. Las acciones preferentes tienen derecho de voto solamente en las Asambleas Extraordinarias para tratar asuntos relacionados con el cambio de objeto, fusión, escisión, transformación y liquidación.

El 30 de noviembre de 2021, en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se aprobó la modificación al artículo séptimo de los estatutos sociales, mediante la cual se aprobó la emisión de acciones de capital social ordinario serie "D" por 300,000,000 de acciones, que sumados a los 400,000,000 de acciones serie "A", más 60,000,000 de acciones serie "B", da un capital social ordinario de 760,000,000 de acciones, sin expresión de valor nominal.

El capital social mínimo pagado de la Unión deberá ser en todo momento el correspondiente a las Uniones con nivel de operaciones II, es decir, cuando menos igual a la cantidad de 3,000,000 de UDIS o su equivalente en moneda nacional, considerando el valor de la unidades de inversión correspondiente al 31 de diciembre del año inmediato anterior, en términos de lo previsto en el artículo 18 de la Ley de Uniones de Crédito.

Todas las acciones emitidas por la Sociedad serán entregadas a los suscriptores contra el pago total de su valor nominal que determine el Consejo de Administración y en su caso, de las primas correspondientes. Cuando la Unión anuncie su capital social, deberá al mismo tiempo anunciar su capital pagado.

El capital mínimo deberá estar integrado por acciones sin derecho a retiro. El monto del capital pagado con derecho a retiro, en ningún caso podrá ser superior al capital pagado sin derecho a retiro. Los tenedores de las acciones preferentes tendrán los derechos que la Ley General de Sociedades Mercantiles confiere a las minorías para oponerse a las decisiones de las Asambleas y para revisar los libros y balances de la Unión.