

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

Informe de los auditores independientes,
estados financieros y notas al
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2024 y 2023

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Balances generales	6
Estados de resultados	8
Estados de cambios en el capital contable	9
Estados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	11

Informe de los auditores independientes a la Asamblea General de Accionistas y al Consejo de Administración de Unión de Crédito Concreces, S.A. de C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Unión de Crédito Concreces, S.A. de C.V., (la Unión), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el capital contable y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por lo descrito en el párrafo "Fundamento de la opinión con salvedades", los estados financieros de la Unión adjuntos han sido preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables para Uniones de Crédito emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF).

Fundamento de la opinión con salvedades

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Institución de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia)" (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" (Código de Ética del IMCP) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

Fundamento de la opinión con salvedades

Asuntos de valuación.

1. La cartera de crédito neta con saldo de \$184,001 a diciembre de 2024 se encuentra valuada de acuerdo con el criterio *B-5 Cartera de Crédito de la CNBV*, su origen es principalmente la reversión de una venta de cartera efectuada en 2023. La Norma de información financiera *NIF B 17 Determinación de valor razonable* que de conformidad con el criterio *A-2 Aplicación de normas particulares* emitido por la CNBV es aplicable a la Unión de Crédito, establece el reconocer o revelar el valor razonable de los activos en una transacción ordenada entre participantes en el mercado. Al cierre del ejercicio 2024 se desconoce el efecto futuro de la recuperación de la cartera valuada a valor razonable. (Véase nota 1a).

2. La Unión tiene diversos fideicomisos con entidades autorizadas (fiduciarias) cuyo patrimonio se integra principalmente por: aportaciones de constitución, derechos fiduciarios e inmuebles, estos se encuentran valuados a su valor contractual que al cierre de diciembre de 2024, ascienden a \$230,232. De acuerdo con lo establecido en la NIF-B 17 Valor Razonable, estos bienes debieran valuarse a su valor razonable, por lo que se desconoce el efecto que tendrá en la utilidad de ejercicio los flujos de efectivo derivados de la realización de estos bienes. Los cuales se encuentran registrados en Disponibilidades \$62,838, Terrenos \$133,773, Derechos de Fiduciarios \$33,621.

Incertidumbre material de empresa en funcionamiento

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 1 de los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre 2024, donde se indican las razones relativas a la disminución de las operaciones. Asimismo, la continuidad de las operaciones de la Institución depende de la realización de operaciones rentables en el futuro, de las decisiones de sus accionistas, de las instrucciones que ordene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de la regularización fiscal que se encuentra realizando la Institución.

Este hecho indica la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas en virtud de la capacidad de la Institución para continuar como negocio en marcha. Los estados financieros no incluyen aquellos ajustes relacionados con la valuación y clasificación de los activos y pasivos, que podrían ser necesarios en caso de que la Institución no pudiera continuar en operación. (Nota 1)

Otros asuntos

Los estados financieros de Unión de Crédito Concreces, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 2023 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 15 de mayo de 2024 contiene una opinión con salvedades las cuales se refieren a continuación:

1. Eventos relevantes 2023 y negocio en marcha. Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, se menciona que con fecha 2 de mayo de 2024, la CNBV emitió oficio mediante el cual comunica que no estima procedente prorrogar por 90 días el plazo otorgado para que la Unión dé cumplimiento al Plan de Restauración de Capital (PRC), cuya fecha de vencimiento fue el 22 de febrero de 2024, debido a que consideró que no se proporcionó evidencia que brinde certeza razonable de la materialización de la estrategia para revertir, en un plazo máximo de 90 días los faltantes de capital neto con respecto del capital mínimo requerido en función del nivel de operaciones II, así como de capital neto, en relación con los requerimientos de capital por riesgo de crédito y de mercado.

Se está convocando a una Asamblea de Accionistas para el próximo 28 de mayo de 2024, en donde se buscará concretar la capitalización de acciones preferentes, las aportaciones de capital y el perfeccionamiento de la donación de la plaza.

Considerando lo anterior, es importante destacar que, al 31 de diciembre de 2023, el capital contable de la Unión es deficitario por \$64,324, y el índice de capitalización

(ICAP) es negativo en 91% de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Uniones de Crédito (Disposiciones). Adicionalmente, no obstante que la CNBV autorizó el incremento del capital social y la emisión de acciones preferentes, las notas a los estados financieros adjuntos no muestran una revelación detallada que describa la estrategia de negocio que garantice con certidumbre razonable las acciones que llevará a cabo la administración para revertir y mantener de manera inmediata el déficit de capital contable, así como el ICAP negativo; asimismo, a la fecha de emisión del presente informe, no obtuvimos evidencia que nos permitiera concluir sobre la existencia material sobre la capacidad de la Unión para continuar como negocio en marcha considerando que en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, la administración ha incumplido el PRC autorizado por la CNBV, así como en el ICAP requerido por las Disposiciones.

2. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, la Unión llevo a cabo la venta de cartera de crédito y transmisión de la misma que ascendía a un valor contable de \$335,728 menos la estimación preventiva para riesgos crediticios por \$100,607, cuyo valor neto ascendió a \$235,121, cuyo precio de venta fue por \$90,000, derivándose una pérdida por la venta y cesión de dicha cartera de \$145,121; sin embargo, respecto a esta transacción no obtuvimos evidencia que nos permitiera comprobar la metodología utilizada por la administración para determinar el precio de venta por \$90,000. (Ver Nota 6)

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre de 2024. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Responsabilidad de la Administración y de los responsables del Gobierno corporativo de la Unión en relación con los estados financieros

La Administración de la Unión es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con los criterios contables para Uniones de Crédito emitidos por la CNBV y con las Normas de Información Financiera, y del control interno que la Administración de la Unión considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Unión de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración de la Unión tiene intención de liquidarla o detener sus operaciones o bien, no exista otra alterativa real.

Los responsables del Gobierno corporativo de la Unión son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

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

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

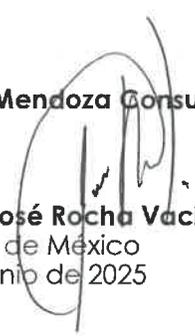
Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- i. Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- ii. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Unión.
- iii. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- iv. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por parte de la Administración, de la Norma contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Unión para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Unión deje de ser una empresa en funcionamiento.
- v. Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación de conformidad con la reglas y prácticas contables para Uniones de Crédito emitidas por la CNBV.

- vi. También proporcionamos a los responsables de Gobierno de la Unión, una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, en relación con la independencia y comunicando a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- vii. Comunicamos con los encargados de Gobierno de la entidad en relación, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos en la misma, así como cualquiera deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Rocha Mendoza Consulting SC



C.P.C. José Rocha Vacio
Ciudad de México
16 de junio de 2025

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

Balance general

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(En miles de pesos)

Activo	Nota	2024	2023	Pasivo y Capital	Nota	2024	2023
Disponibilidades	4	\$ 69,899	\$ 43,528	Préstamos bancarios y de otros organismos	11		
Inversiones en valores				De corto plazo		\$ 306,906	\$ 303,242
Títulos conservados al vencimiento		-	-	De largo plazo		-	3,000
Deudores por reporto (saldo deudor)		-	-			306,906	306,242
Cartera de crédito vigente				Otras cuentas por pagar:			
Créditos comerciales:				Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar		1,463	1,463
Documentos con garantía inmobiliaria		25,545	41,822	en asamblea de accionistas.		73,635	152,870
Documentos con otras garantías		-	6,630	Acreeedores diversos y otras cuentas por pagar		75,098	154,333
Sin garantía		-	-			-	-
Total cartera de crédito vigente		25,545	48,452	Créditos diferidos y cobros anticipados		-	-
Cartera de crédito vencida				Total de pasivo		382,004	460,575
Créditos comerciales:				Compromisos y pasivos contingentes		-	-
Documentos con garantía inmobiliaria		203,936	28,231				
Documentos con otras garantías		-	4,275	Capital Contable	14		
Sin garantía		3,271	5,100	Capital Contribuido:			
Total de cartera de crédito vencida		207,207	37,606	Capital social		392,516	328,856
Total de cartera de Crédito	5	232,752	86,058	Aportaciones para futuros aumentos de capital, formalizados por la asamblea		-	-
Menos:				Prima en venta de acciones		553	553
Estimación preventiva para riegos crediticios	7	(48,751)	(13,255)	Total de Capital Contribuido		393,069	329,409
Total de cartera de crédito, neto		184,001	72,803	Capital ganado:			
Derechos de cobro		33,621	-	Reserva de capital		15,016	15,016
Otras cuentas por cobrar	8	51,257	84,679	Resultado de ejercicio anteriores		(404,752)	(137,301)
Bienes adjudicados		-	-	Remediación por beneficios definidos a los empleados		(3,997)	(3,997)
Propiedades, mobiliario y equipo	9	137,745	42,305	Resultado Neto		143,152	(267,451)
Impuesto y P.T.U diferidos (NETO)	13	46,131	40,181	Total Capital ganado		(250,581)	(393,733)
Otros Activos:				Total del capital contable		142,488	(64,324)
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles		1,838	5,120	Total de pasivo y capital contable		\$ 524,492	\$ 396,251
Otros activos a corto y largo plazo	10	-	107,635				
Total de activo		\$ 524,492	\$ 396,251				

Unión de Crédito Concreces, S.A. de C.V.
Balance general
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos)

	Nota	Cuentas de orden		GRADO DE RIESGO				
		2024	2023	CALIFICACIÓN	2024		2023	
					IMPORTE	%	IMPORTE	%
Compromisos de créditos		\$ -	\$ 58	A1	\$ 25,545	10.98%	\$ 25,941	30.14%
Bienes en administración	22a	1,551,503	1,029,436	A2	-	-	-	-
Intereses devengados no cobrados derivados de la cartera de crédito vencida	22b	30	34	B1	-	-	6,057	7.04%
Otras cuentas de registro	22c	1,803,795	1,231,378	B2	-	-	-	-
				B3	-	-	20,729	24.09%
				C1	-	-	-	-
				C2	42,623	18.31%	-	-
				D	-	-	-	-
				E	164,584	70.71%	33,331	38.73%
					\$ 232,752	100.00%	\$ 86,058	100.00%

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

El saldo histórico del capital social pagado al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es de \$392,516 y \$328,856, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el índice de capitalización es de 21.70% y -90.94%, respectivamente (Nota 22).

Los presentes balances generales se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para uniones de crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Unión de Crédito hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

Los presentes balances generales serán aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Lic. Giovanni De Jesús Rivera Salazar
 Director General

C.P. Ceia De Jesús Moccia
 Contador General

Lic. José Luis Vargas Barrera
 Director de Auditoría Interna

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

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

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

ESTADO DE RESULTADOS

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	Notas	2024	2023
Ingresos por Intereses		\$ 3,335	\$ 20,198
Gastos por intereses		(44,174)	(50,034)
Margen financiero	17	(40,839)	(29,836)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	7 c	(9,931)	(7,025)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios		(50,770)	(36,861)
Comisiones y tarifas cobradas		-	1,488
Comisiones y tarifas pagadas		(84)	(157)
Otros ingresos de la operación, neto	15	241,326	(146,711)
Gastos de administración y promoción		(53,269)	(54,309)
Resultado antes de impuestos a la utilidad		137,203	(236,550)
Impuesto a la utilidad causado	13		
Impuesto a la utilidad diferido	13	5,949	(30,901)
		5,949	(30,901)
Resultado Neto		\$ 143,152	\$ (267,451)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Los presentes estados de resultados serán aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Lic. Giovanni De Jesús Rivera Salazar
Director General

C.P. Zelia De Jesús Macéda
Contador General

Lic. José Luis Vargas Barrera
Director de Auditoría Interna

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

Unión de Crédito Concreces, S.A. de C.V.
Estados de cambios en el capital contable
 Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
 (En miles de pesos)

	Capital Social	Prima en venta de acciones	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Remediación beneficios definidos a empleados	Resultado neto	Total capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 289,753	\$ 431	\$ 15,016	\$ (119,648)	\$ (3,997)	\$ (17,653)	\$ 163,902
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas							
Suscripción de acciones	84,057	122	-	-	-	-	84,179
Traspaso del resultado neto del ejercicio anterior	-	-	-	(17,653)	-	17,653	-
Vencimiento de acciones de los socios preferentes	(44,954)	-	-	-	-	-	(44,954)
Movimiento inherente al reconocimiento del resultado integral:							
Remediación por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	-	-	-	-	-	(267,451)	(267,451)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	328,856	553	15,016	(137,301)	(3,997)	(267,451)	(64,324)
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas							
Suscripción de acciones	63,660	-	-	-	-	-	63,660
Traspaso del resultado neto del ejercicio anterior	-	-	-	(267,451)	-	267,451	-
Vencimiento de acciones de los socios preferentes	-	-	-	-	-	-	-
Movimiento inherente al reconocimiento del resultado integral:							
Remediación por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	-	-	-	-	-	143,152	143,152
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 392,516	\$ 553	\$ 15,016	\$ (404,752)	\$ (3,997)	\$ 143,152	\$ 142,488

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para uniones de crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Unión de Crédito hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

Los presentes estados de resultados serán aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Lic. Giovanni De Jesús Rivera Salazar
 Director General

C.P. Celia De Jesús Maceda
 Contador General

Lic. José Luis Vargas Barrera
 Director de Auditoría Interna

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

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

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	2024	2023
Resultado neto	\$ 143,152	\$ (267,451)
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo	-	-
Depreciación de propiedades, mobiliario y amortización	784	722
Actualización de inmuebles	(18,179)	-
Impuesto a la utilidad causado y diferido	(5,949)	30,900
viii. Provisiones diversas	19,767	47,726
ix. PTU diferida	-	-
Subtotal	<u>139,575</u>	<u>(188,103)</u>
Actividades de operación	-	-
Cambios en inversiones en valores	-	65,222
Cambios en deudores por reporto (saldo deudor)	-	-
Cambio en cartera de crédito (neto)	(121,128)	211,356
Cambio en Derechos de Cobro Adquiridos (neto)	(33,621)	-
Pago de impuestos a la utilidad	842	371
Cambio en otros activos operativos (neto)	29,535	6,462
Cambio en préstamos bancarios, de socios y de otros organismos	664	(174,912)
Cambio en otros pasivos operativos	(80,079)	96,845
Otras actividades de operación	(2,667)	433
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(206,454)</u>	<u>205,777</u>
Actividades de inversión	-	-
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo, neto	(78,045)	(22)
-Otras actividades de inversión	107,635	(13,966)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>29,590</u>	<u>(13,988)</u>
Actividades de financiamiento	-	-
Amortización de acciones preferentes de la Serie "C"	-	(44,954)
Pago de dividendos en efectivo	-	-
Remediación por beneficios definidos	-	-
Suscripción de acciones	63,660	84,178
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>63,660</u>	<u>39,224</u>
Incremento (Decremento) neto de disponibilidades	26,371	42,910
Disponibilidades al inicio	43,528	618
Disponibilidades al final del periodo	<u>\$ 69,899</u>	<u>\$ 43,528</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Los presentes estados de resultados serán aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Lic. Giovanni De Jesus Rivera Salazar
Director General

C.P. Celia De Jesus Maceda
Contador General

Lic. José Luis Vargas Barrera
Director de Auditoría Interna

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

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

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(En miles de pesos)

1. Actividades y eventos significativos

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

Los principales aspectos regulatorios requieren que la Unión mantenga un índice mínimo de capitalización (ICAP) en relación con los riesgos de mercado y de crédito de sus operaciones, el cumplimiento de ciertos límites de obligaciones y otros tipos de fondeo, así como el establecimiento de límites mínimos de capital pagado y reservas de capital.

Dentro de las facultades que le corresponden a la Comisión en su carácter de regulador de las Uniones de Crédito, está la de llevar a cabo revisiones de la información financiera de la Unión y requerir en su caso, modificaciones a la misma.

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

Empresa en funcionamiento.

La Administración realizó la valoración para que Concreces pueda continuar como empresa en funcionamiento considerando como objetivos: 1. Incrementar la tasa de recuperación de activos. 2. Mejora del Índice de capitalización. 3. Apego a mejores prácticas del sistema financiero y cumplimiento normativo. 4. Remedición de observaciones por parte de las autoridades y reguladores. 5. Rendición de cuentas.

El resultado de dichos objetivos contempla:

1. Incrementar la tasa de recuperación de activos en un 30% durante el año 2025.

Mediante la implementación de procesos legales a través de vías alternas, se pretende establecer mecanismos de presión que conduzcan a soluciones conciliatorias a mediano plazo, a la reparación del daño ocasionado. Esto se lograría mediante la identificación precisa de la afectación patrimonial resultante de la obtención de un crédito y el posterior incumplimiento en su pago.

2. Optimizar la gestión de fideicomisos para mejorar su rentabilidad y liquidez.

La creación del fideicomiso número F-178, el cual otorga la capacidad de administrar los derechos de cobro inherentes a los créditos y garantías de la Unión de Crédito Concreces, posibilita la disposición de activos para cumplir con obligaciones y, por ende, asegurar las inversiones y el capital de los socios.

En aquellos casos de créditos fiduciarios que cuentan con garantía, pero carecen de opciones de recuperación a través de los derechos de cobro, se procederá a la ejecución y la transferencia de dominio de la fuente de pago.

3. Reducir la morosidad de la cartera de créditos propios en un 7%.

Derivado del contacto con acreditados y la aplicación de medios conciliatorios, se busca mejorar la efectividad de la cobranza, la cual disminuyó debido a la falta de gestión operativa durante el primer semestre del año 2024.

Durante el inicio del semestre, se ha logrado generar acuerdos bajo promesas de aportación que facilitan los compromisos asociados a la cobranza. Asimismo, se pretende establecer alianzas estratégicas con despachos de cobranza que apoyen la gestión de cobranza operativa.

4. Fortalecer el flujo de capital efectivo y la posición financiera de la unión de crédito mediante ejercicios de cobranza administrativa.

El incremento en la eficacia de las acciones de cobranza implica una reactivación fundamentada en tres pilares básicos: la recuperación de la estabilidad financiera a través de índices de capitalización, el robustecimiento de la gestión de los activos generados mediante la recuperación y la creación de sinergia económica como resultado de la cobranza.

5. Promover mecanismos alternos de solución a conflictos para créditos que tengan alta morosidad y se encuentren en proceso legal.

La creación de mecanismos alternativos de solución no solo facilita la conciliación y reestructuración viable de créditos, protegiendo así nuestra cartera de factores externos, sino que también agiliza la vía de cobranza, evitando la generación de costos adicionales inherentes a la resolución de procesos legales.

Con la estrategia anterior, la proyección financiera de la compañía se muestra a continuación:

Indicador	Proyección a 12 meses
Recuperación total estimada	35% mayor respecto al resultado del año 2024
Reducción de morosidad	7 %
Incremento de liquidez	Se buscará la capitalización en el mes de junio mediante la correcta gestión de las acciones serie C, buscando capitalizar durante el segundo semestre más de \$27,000,000 M.N.

Los eventos más significativos con efectos en el ejercicio 2024 fueron:

- a) La reversión de la venta de cartera a que se hace referencia en la nota 6 efectuada en diciembre de 2023, en virtud de que la CNBV y SHF manifestaron su inconformidad con la operación, cuyo efecto en resultados del ejercicio anterior fue un reconocimiento de pérdida por la venta de cartera \$145,121. Esta operación contabilizada en junio de 2024 originó reconocer en el rubro de "Otros ingresos de la operación" \$200,314, siendo este movimiento el más importante del ejercicio que genera la utilidad de \$143,152.

Los registros de esta revisión fueron los siguientes:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo inicial	\$ 37,606	\$ 276,228
Más (menos):		
Cesión de cartera de crédito		
Regreso Cartera puente	186,798	(253,486)
Trasposos netos de cartera vigente a vencida y viceversa	<u>(17,197)</u>	<u>14,864</u>
Saldo Final	<u>\$ 207,207</u>	<u>\$ 37,606</u>

- b) En el mes de abril de 2024 se firmó Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago con Derechos de Revisión número F/178 entre la Unión de Crédito Concreces, Sociedad Anónima de Capital Variable como "Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar"; Meta Patrimonio, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada en su carácter de "Fiduciario"; y ORAG Asesores, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, el cual presenta un patrimonio al 31 de diciembre de 2024 de \$192,303.

Los eventos más significativos con efectos en el ejercicio 2023 fueron:

De febrero a diciembre de 2023, la Unión presentó un incumplimiento al Capital Neto, el cual fue inferior al capital mínimo requerido por su nivel II de operaciones.

La Unión estuvo sujeta a un Plan de Restauración de Capital (PRC) el cual fue autorizado por la Comisión en junio de 2023 y que estuvo vigente hasta febrero de 2024, debido a que las acciones llevadas a cabo por la Administración fueron insuficientes para cumplir con los requerimientos de capital mínimos.

En febrero de 2024 las acciones que solicitó la Comisión en dicho Plan fueron la realización de aportaciones al capital social, el cobro de la cartera vencida, la autorización para el aumento del capital social, lo cual no se pudo llevar a cabo.

2. Bases de presentación

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Unión y las notas que se acompañan fueron presentados para su emisión y aprobación por el Director General Giovanni De Jesús Rivera Salazar, la Contadora General, Celia De Jesús Maceda y el Director de Auditoría Interna, José Luis Vargas Barrera el 16 de junio de 2025. Estos estados financieros y las notas que se acompañan serán aprobados por el Consejo de Administración en el mes de junio de 2025 y serán presentados a la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas. El Consejo de Administración; la Asamblea General de Accionistas y la Comisión tienen la facultad para aprobar o modificar los estados financieros después de su emisión.

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos se prepararon y presentaron de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las uniones de crédito (los Criterios de Contabilidad), establecidos por la Comisión 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; y para cumplir las disposiciones legales a que está sujeta la Unión como entidad jurídica independiente.

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 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-1, 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-1 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 estén permitidas o estén prohibidas, o bien, no estén expresamente autorizadas a la Unión.

Los estados financieros incluyen los activos de los bienes aportados a los fideicomisos F-178, UNICRECE, F/02/0128, y F/02/0144 mencionados en la nota Disponibilidades \$62,838, Terrenos \$133,773, Derechos de Fiduciarios \$33,621. (Notas 4, 8 y 9).

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.

c) Disposiciones emitidas por la Comisión

Aplicables para 2026

Las normas e interpretaciones emitidas, pero que aún no entran en vigor, hasta la fecha de emisión de los estados financieros de la Unión se detallan a continuación. La Unión tiene la intención de adoptarlas, si le son aplicables, en cuanto entren en vigor.

El 27 de diciembre de 2023, se publicó en el DOF la reforma al artículo segundo transitorio de las Disposiciones referente a los cambios en el marco normativo contable emitidas por la Comisión publicada en el DOF el 23 de enero de 2018, y modificado mediante resoluciones publicadas en dicho medio el 15 de noviembre de 2018, el 4 de noviembre de 2019, 9 de noviembre de 2020, 27 de diciembre de 2021, 2 de diciembre de 2022, 27 de diciembre de 2023 y 27 de diciembre de 2024 para que las siguientes NIF emitidas por el CINIF, referidas en el párrafo 3 del Criterio A-2 "Aplicación de normas particulares" de los Anexos 1 y 5, entren en vigor el 1° de enero de 2025:

- B-17 "Determinación del valor razonable"
- C-3 "Cuentas por cobrar"
- C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos"
- C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar"
- C-19 "Instrumentos financieros por pagar"
- C-20 "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés"
- D-1 "Ingresos por contratos con clientes"
- D-2 "Costos por contratos con clientes"
- D-5 "Arrendamientos"

La Administración se encuentra en proceso de cuantificar los efectos por la adopción de los criterios contables que entrarán en vigor a partir de 1° de enero de 2026.

Aplicables para 2024

▪ Resoluciones que modifican las Disposiciones emitidas por la Comisión

El 25 de abril de 2024, mediante publicación en el DOF, se modificó el criterio *B-6 Bienes adjudicados* contenido en el Anexo 4, el cual entrarán en vigor el primer día del mes calendario inmediato siguiente a la fecha de publicación de la resolución.

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial deberán registrarse en la fecha en que cause ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación.

Los bienes que hayan sido recibidos mediante dación en pago se registrarán, por su parte, en la fecha en que se firme la escritura de dación, o en la que se haya dado formalidad a la transmisión de la propiedad del bien.

El valor de reconocimiento de los bienes adjudicados será:

- a) al menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación, es decir, sin deducir la estimación preventiva para riesgos crediticios que se haya reconocido hasta esa fecha, y el valor neto de realización de los activos recibidos, cuando la intención de la entidad es vender dichos activos para recuperar el monto a

cobrar; o

- b) al menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación y el valor razonable del activo recibido, cuando la intención de la entidad es utilizar el activo adjudicado para sus actividades.

En la fecha en la que se registre en la contabilidad un bien adjudicado, el valor del activo que dio origen a la adjudicación, así como la estimación que en su caso tenga constituida, deberán darse de baja del estado de situación financiera de las entidades por el total del activo neto de la estimación antes mencionada deducido por los pagos parciales en especie a que hace referencia el Criterio B-5 o los cobros o recuperaciones correspondientes a los créditos adquiridos a que hace referencia el inciso d) del párrafo 3, del Criterio B-5.

La diferencia entre el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, y el valor del bien adjudicado determinado conforme al párrafo 10, se reconocerá en los resultados del ejercicio como otros ingresos (egresos) de la operación.

3. Resumen de las principales políticas contables

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

a) Reconocimiento de los efectos de la inflación

El reconocimiento de la inflación se realiza de acuerdo con la NIF B-10, "Efectos de la inflación", la cual considera dos tipos de entornos económicos: a) inflacionario, cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es igual o superior al 26%, caso en el cual requiere el reconocimiento de los efectos de la inflación, y b) no inflacionario, cuando en el mismo período la inflación es menor al 26%; en este último caso, no se deben reconocer los efectos de la inflación en los estados financieros consolidados.

En términos de la NIF-B10, la inflación anual de 2023, 2022 y 2021 fue de 4.66%; 7.82%; 7.36%, respectivamente, por lo tanto, la inflación acumulada de los tres últimos ejercicios anuales fue de 21.14%, y la inflación acumulada del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 fue de 4.21%, conforme la NIF B-10 esta inflación acumulada corresponde a un entorno no inflacionario (menos del 26% acumulado en los últimos tres años); en consecuencia, a la Unión no le corresponde reconocer los efectos de la inflación en los estados financieros al 31 de diciembre de 2024.

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) 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 períodos mayores a 60 días, el pago de una exhibición se considera como pago sostenido. En el momento en que el crédito es traspasado a cartera vigente, los intereses devengados registrados en cuentas de orden se reconocen en resultados.

Créditos reestructurados y renovados

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

Cartera emproblemada

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 Unión conservará en el activo el monto del crédito cedido y reconocerá 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 directa-

mente 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.

e) 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 contenida 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:

Días de mora	Porcentaje de Estimaciones Preventivas Cartera 1	Porcentaje de Estimaciones Preventivas Cartera 2
0	0.5%	10%
1 a 30	2.5%	10%
31 a 60	15%	30%
61 a 90	30%	40%
91 a 120	40%	50%
Días de mora	Porcentaje de Estimaciones Preventivas Cartera 1	Porcentaje de Estimaciones Preventivas Cartera 2
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%

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

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 a la tabla que se muestra en la siguiente página:

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

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 de riesgo financiero	A1	A2	B1	B2	B3	C1	C2	D	E
A1	A1	A1	A2	B1	B2	B3	C2	D	E
A2	A1	A2	A2	B1	B2	B3	C2	D	E
B1	A2	B1	B1	B1	B2	B3	C2	D	E
B2	B1	B2	B2	B2	B2	B3	C2	D	E
B3	B2	B3	B3	B3	B3	B3	C2	D	E
C1	B3	C1	C1	C1	C1	C2	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 tabla que se muestra a continuación:

Grado de riesgo	Porcentaje de estimaciones 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.

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 respectiva documentación que acredite:

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.

f) Administración de Fideicomisos.

La administración ha constituido diferentes fideicomisos administrados por un fiduciario los cuales son valuados a su valor de aportación. Al cierre de cada periodo los bienes aportados se presentan en el balance atendiendo a su origen siendo este:

- Aportaciones
- Terrenos
- Derechos de cobro.

g) 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.

h) Propiedades, mobiliario y equipo neto.

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 período 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.

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

El ISR causado en el ejercicio, se determina conforme a las disposiciones fiscales vigentes (Nota 13).

El ISR diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de estos. Se reconocen impuestos diferidos (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras atribuibles a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros de los activos y pasivos existentes y sus bases

fiscales relativas, así como por pérdidas fiscales por amortizar.

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

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

La Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) establece que la base para la determinación de la PTU del ejercicio es la utilidad fiscal que se determina para el cálculo del ISR del ejercicio, considerando ciertos ajustes que considera la propia LISR.

j) Otros activos, a corto y largo plazo

Este rubro se integra principalmente por saldos aportados a diferentes fideicomisos que se mencionan en la nota 10.

k) 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.

l) Préstamos bancarios, de socios y de otros organismos

Se incluyen préstamos obtenidos de bancos y financiamientos provenientes de instituciones

de banca de desarrollo y fondos de fomento dirigidos a financiar actividades económicas, productivas o de desarrollo del país, a corto y largo plazo, así como préstamos obtenidos a través de socios, los cuales se registran tomando como base en el valor contractual de las operaciones y reconociendo un interés, en los resultados del ejercicio como un Gasto por intereses. Los intereses devengados son determinados por los días transcurridos al cierre de cada mes y se reconocen en resultados conforme se devengan (Nota 11).

m) 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.

n) 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.

o) Beneficios a los empleados

Beneficios directos a corto plazo

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

Beneficios directos a largo plazo

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

Beneficios por terminación

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

Beneficios Post-Empleo

Planes de beneficios definidos

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

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

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

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

Las modificaciones a los planes que afectan el costo de servicios pasados, se reconocen en los resultados de forma inmediata en el año en el cual ocurra la modificación, sin posibilidad de diferimiento en años posteriores.

Asimismo, los efectos por eventos de liquidación o reducción de obligaciones en el período, que reducen significativamente el costo de los servicios futuros y/o que reducen significativamente la población sujeta a los beneficios, respectivamente, se reconocen en los resultados del período.

Las remediciones (antes ganancias y pérdidas actuariales), resultantes de diferencias entre las hipótesis actuariales proyectadas y reales al final del período, se reconocen como parte del resultado integral del período.

p) 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.

q) Transacciones en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en las fechas de celebración o liquidación. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del balance general con base en el tipo de cambio determinado por el Banco de México. Las diferencias en cambios in-

curridas en relación con activos o pasivos contratados en moneda extranjera se registran en los resultados del ejercicio.

r) 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:

- Aavales 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.

s) Contingencias

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

4. DISPONIBILIDADES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las disponibilidades se integran como se muestra a continuación:

	2024	2023
Efectivo en caja	\$ 10	\$ 10
Bancos Moneda Nacional	6,293	316
Bancos en moneda extranjera valorizada	340	3,917
Documentos de cobro inmediato	418	39,285
	<u>\$ 7,061</u>	<u>\$ 43,528</u>
Disponibilidades restringidas		
Efectivo administrado en fideicomiso	62,838	-
	<u>62,838</u>	<u>-</u>
Total de Disponibilidades	<u>\$ 69,899</u>	<u>\$ 43,528</u>

Las disponibilidades restringidas representan aportaciones administradas por el fideicomiso F-178.

5. CARTERA DE CRÉDITO

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la clasificación de la cartera comercial vigente y vencida, sin restricción, por tipo de crédito, se muestra en la siguiente página:

Tipo de crédito	2024				Total
	Capital		Intereses		
	Pesos	Dólares	Pesos	Dólares	
Cartera de crédito vigente:					
Con garantía inmobiliaria	\$ 18,000	-	7,545	-	25,545
	<u>18,000</u>	<u>-</u>	<u>7,545</u>	<u>-</u>	<u>25,545</u>
Cartera de crédito vencida:					
Con garantía inmobiliaria	197,520	-	6,416	-	203,936
Sin garantía	3,135	-	136	-	3,271
	<u>200,655</u>	<u>-</u>	<u>6,552</u>	<u>-</u>	<u>207,207</u>
	<u>\$ 218,655</u>		<u>14,097</u>		<u>232,752</u>

Tipo de crédito	2023				
	Capital		Intereses		Total
	Pesos	Dólares	Pesos	Dólares	
Cartera de crédito vigente:					
Con garantía inmobiliaria	\$ 35,895	-	5,927	-	41,822
Con otras garantías	6,496	-	134	-	6,630
	42,391	-	6,061	-	48,452
Cartera de crédito vencida:					
Con garantía inmobiliaria	26,523	-	1,708	-	28,231
Con otras garantías	4,212	-	63	-	4,275
Sin garantía	4,935	-	165	-	5,100
	35,670	-	1,936	-	37,606
	\$ 78,061	-	7,997	-	86,058

b) Cartera de crédito comercial vencida

- Antigüedad

A continuación, se presenta la integración de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2024 y 2023, de acuerdo con su antigüedad a partir de que ésta se consideró como tal:

Tipo de crédito	2024				
	1 a 180 días	181 a 365 días	1 a 2 años	Más de 2 años	Total
	Con garantía inmobiliaria	\$ -	20,248	48,528	135,159
Sin garantía	-	-	-	3,272	3,272
	\$ -	20,248	48,528	138,431	207,207

Tipo de crédito	2023				
	1 a 180 días	181 a 365 días	1 a 2 años	Más de 2 años	Total
	Con garantía inmobiliaria	\$ -	-	27,043	1,188
Con otras garantías	-	4,275	-	-	4,275
Sin garantía	-	-	-	5,100	5,100
	\$ -	4,275	27,043	6,288	37,606

- Movimientos

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los movimientos que presentó la cartera de crédito vencida se analizan a continuación:

	2024	2023
Saldo inicial	\$ 37,606	\$ 276,228
Más (menos):		
Cesión de cartera de crédito regreso Cartera puente	186,798	(253,486)
Traspasos netos de cartera vigente a vencida y viceversa	(17,197)	14,864
Saldo Final	\$ 207,207	\$ 37,606

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existieron movimientos en la cartera de crédito vencida asociados a reestructuraciones, renovaciones, adjudicaciones, quitas o castigos.

c) Clasificación de la cartera de crédito por región

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el total de la cartera de crédito clasificada por Entidad federativa se muestra a continuación:

	2024		2023	
	Monto	%	Monto	%
Estado de México	\$ 50,872	21.61	\$ 43,497	50.54
Ciudad de México	37,998	16.10	29,685	34.49
Puebla	3,500	1.50	9,119	10.60
Querétaro	-	-	1,828	2.12
Sinaloa	-	-	1,796	2.09
Oaxaca	133	0.06	133	0.16
Chiapas	48,234	21.62	-	-
Quintana Roo	20,378	8.53	-	-
Nuevo León	28,903	12.32	-	-
Tabasco	111	0.05	-	-
Tamaulipas	42,623	18.21	-	-
	<u>\$ 232,752</u>	<u>100.00</u>	<u>\$ 86,058</u>	<u>100.00</u>

d) Ingresos por intereses

Por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos por intereses provenientes de la cartera de crédito comercial vigente y vencida se analizan como sigue:

	2024	2023
Cartera de crédito comercial vigente:		
Can garantía inmobiliaria	\$ 2,189	\$ 12,141
Con otras garantías	242	1,819
Saldo Final	<u>\$ 2,431</u>	<u>\$ 13,960</u>
Cartera de crédito comercial vencida:		
Can garantía inmobiliaria	\$ 0	\$ 424
Con otras garantías	0	3
Saldo Final	<u>0</u>	<u>427</u>
	<u>\$ 2,431</u>	<u>\$ 14,387</u>

e) 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.

f) 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). A través de los límites de exposición, limita la concentración que tiene con sus acreditados.

6. CESIÓN DE CARTERA DE CRÉDITO

- Ejercicio 2023

Con fecha del 28 de diciembre de 2022, se celebró un contrato de cesión onerosa de derechos de crédito de la cartera de crédito de la Unión y ORAG Asesores, S.A.P.I. de C.V. La transmisión de los derechos de crédito comprende: (i) Los documentos y por consecuencia , (ii) los derechos por capital, intereses y accesorios que le son relativos, entendiéndose por estos los intereses ordinarios y/o moratorios, así como cualquier gasto o pena prevista en favor del acreedor en los documentos (en adelante, los "Accesorios") y (iii) cualquier garantía que hubiese sido otorgada por los deudores, obligados solidarios, garantes, avales o cualquier figura equivalente para garantizar los derechos de crédito.

Esta venta de cartera se efectuó y registró contablemente en enero de 2023, conforme a lo siguiente:

	2023
Cartera de crédito vigente cedida	\$ 46,882
Cartera de crédito vencida cedida	231,577
Intereses	24,505
Accesorios	124
Recuperación de intereses de cartera de crédito	29,489
Cancelación de reservas de años anteriores	3,151
Estimación preventiva de riesgos crediticios de cartera cedida	(100,607)
Precio de venta	<u>(90,000)</u>
Pérdida por cesión de cartera	<u>\$ 145,121</u>

7. ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la estimación preventiva para riesgos crediticios de la cartera de crédito comercial se integra de la siguiente manera:

	2024		2023	
	Paramétrica	Individual	Paramétrica	Individual
Cartera vigente:				-
Con garantía inmobiliaria	\$ 128	-	\$ 1,772	-
Con otras garantías	-	-	33	-
Sin garantía	0	-	-	-
	<u>128</u>	<u>-</u>	<u>1,805</u>	<u>-</u>
Cartera vencida:				-
Con garantía inmobiliaria	29,169	16,182	5,077	-
Con otras garantías	-	-	85	-
Sin garantía	3,272	-	6,288	-
	<u>32,441</u>	<u>16,182</u>	<u>11,450</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 32,569</u>	<u>\$ 16,182</u>	<u>\$ 13,255</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 48,751</u>		<u>\$ 13,255</u>	

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

- Integración por grado de riesgo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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	2024	2023
A1	\$ 128	\$ 245
B2	-	5,510
C1	-	1,212
C2	16,182	-
E	32,441	6,288
	<u>\$ 48,751</u>	<u>\$ 13,255</u>

c) Movimientos de la estimación

Se presenta un análisis de los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	2024	2023
Saldos al inicio de año	\$ 13,255	\$ 107,509
Más (menos)		
Incremento de la estimación	9,931	7,025
Aplicación a la estimación de cartera	(13,407)	(100,607)
Venta de cartera a Fidedigna	-	-
Otras aplicaciones	38,972	(672)
Saldo a final del año	<u>\$ 48,751</u>	<u>\$ 13,255</u>

Para 2024

Grado de Riesgo	Responsabilidad								Estimaciones										
	Paramétrica				Individual				Paramétrica				Individual						
	Garantía Inmob.	Otras Garantías	Sin Garantía	Total	Garantía Inmob.	Otras Garantías	Sin Garantía	Total	Total	Garantía Inmob.	Otras Garantías	Sin Garantía	Total	Total					
A1	25,545	-	-	25,545	-	-	-	-	25,545	128	-	-	128	-	-	-	-	128	
A2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
C1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
C2	-	-	-	-	42,623	-	-	42,623	42,623	-	-	-	-	16,182	-	-	-	16,182	
D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E	161,312	-	3,272	164,584	-	-	-	-	164,584	29,189	-	3,272	32,441	-	-	-	-	32,441	
Total	186,857	-	3,272	190,129	42,623	-	-	42,623	232,752	29,297	-	3,272	32,569	16,182	-	-	-	16,182	48,751

establece el pago de \$41,001 que Génesis deberá realizar a la Unión por el 50% de los derechos fideicomitidos del proyecto "Levity.

El 31 de diciembre de 2024 y de 2023, se determinó un valor razonable para dicha cuenta por cobrar, el cual es de \$ 0. y \$15,881, respectivamente, aplicando la tasa de descuento de TIE+2.7 puntos base.

9. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO, neto

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las propiedades, mobiliario y equipo se integran como se muestra a continuación:

	2024	2023	Tasa anual de Depreciación
Para uso propio:			
Edificios	\$ 788	\$ 940	5%
Mobiliario y equipo	1,035	6,921	10%
Equipo de computo	1,354	8,788	30%
Equipo de transporte	402	1,277	25%
Gastos de instalación	5,891	5,891	5%
Otros	97	97	5%
	<u>9,567</u>	<u>23,914</u>	
Depreciación y amortización acumulada	<u>(5,595)</u>	<u>(19,586)</u>	
	3,972	4,328	
Terrenos	<u>133,773</u>	<u>37,977</u>	
	<u>133,773</u>	<u>37,977</u>	
	<u>\$ 137,745</u>	<u>\$ 42,305</u>	

Los terrenos se encuentran administrados por los fideicomisos F-178, UNICRECE, F/02/0128, y F/02/0144.

10. OTROS ACTIVOS A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre 2023, el rubro de otros activos de corto y largo plazo se integra como se muestra:

	2023
Fideicomisos	\$ 107,635
	<u>\$ 107,635</u>

Los antecedentes de esos fideicomisos constituidos hasta 2023 se mencionan a continuación:

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 Fideicomitente 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, 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

Para 2023:

Grado de Riesgo	Responsabilidad									Estimaciones									
	Paramétrica				Individual					Total	Paramétrica				Individual				Total
	Garantía Inmob.	Otras Garantías	Sin Garantía	Total	Garantía Inmob.	Otras Garantías	Sin Garantía	Total	Garantía Inmob.		Otras Garantías	Sin Garantía	Total	Garantía Inmob.	Otras Garantías	Sin Garantía	Total		
A1	25,368	10,905	-	36,273	-	-	-	-	36,273	127	54	-	181	-	-	-	-	181	
A2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B2	41,023	-	-	41,023	-	-	-	-	41,023	3,946	-	-	3,946	-	-	-	-	3,946	
B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
C1	2,474	-	-	2,474	-	-	-	-	2,474	1,075	-	-	1,075	-	-	-	-	1,075	
C2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E	-	-	6,288	6,288	-	-	-	-	6,288	-	-	6,117	6,117	-	-	-	-	6,117	
Estimación Adicional	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,702	63	171	1,936	-	-	-	-	1,936	
Total	68,865	10,905	6,288	86,058	-	-	-	-	86,058	6,849	118	6,288	13,255	-	-	-	-	13,255	

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el rubro de otras cuentas por cobrar se integra como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Venta a plazo ⁽¹⁾	\$ 40,349	\$ 47,503
Contrato de Fideicomiso Proyecto Levity	-	15,881
Impuestos por recuperar	5,224	5,213
Contrato de Fideicomiso de Administración con SHF	3,001	5,708
Derechos Fiduciarios ^(a)	33,621	-
Depósitos por aplicar	2,215	9,843
Otros deudores	468	325
Préstamos de personal	-	206
	<u>\$ 84,878</u>	<u>\$ 84,679</u>

(a) Los derechos fiduciarios representan derechos de cobro de cartera y se encuentran administrados en los siguientes fideicomisos: F-178, UNICRECE, F/02/0128, y F/02/0144.

(1) El 22 de marzo de 2022, la Unión celebró un contrato de compraventa a plazos con Fidedigna en el cual se establece el pago de \$80,000 conforme a lo siguiente:

- Un pago inicial por la cantidad de \$15,000, a la firma del contrato de compraventa.
- 36 (treinta y seis) pagos mensuales de \$50
- Un pago final por la cantidad de \$63,200 una vez transcurridos los 36 meses solicitados.

Así mismo se reconoce el derecho de la Unión a recibir un porcentaje adicional de las ventas de los lotes señaladas en el contrato de compraventa a plazos, siendo el del 10% cuando se vendan en el 2022, del 20% de las ventas en 2023 y del 30% cuando las ventas se lleven a cabo en 2024 y 2025.

El saldo al cierre de diciembre de 2024 y 2023 neto es de \$40,349 y de \$47,503 respectivamente (aplicando la estimación correspondiente por cuentas incobrables)

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

mismos. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de este fideicomiso es de \$ 0. Y \$74,005.

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 como Fideicomitente y Fideicomisario en primer lugar "A"; los socios inversionistas en su carácter de personas físicas o morales que celebren un convenio de transacción con la Unión y que serán adheridos al Fideicomiso F/02/0128 como Fideicomitente adherente y Fideicomisario en primer lugar "B" y Fidedigna como Fiduciario.

En dicho fideicomiso se estableció la constitución de Fondo de Recursos que garantizará el pago de las obligaciones garantizadas a corto plazo, así como los gastos de administración que se deriven de la administración de la cartera y del cumplimiento de los fines del Fideicomiso, de parte de la Unión como Fideicomitente y Fideicomisario en primer lugar "A". Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de este depósito es de \$ 19,992 y \$20,000.

El 17 de noviembre de 2022, se celebró un contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago No. F/02/0144 (Fideicomiso F/02/0144), entre la Unión en su carácter de Fideicomitente y Depositante; 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/02/0144 como Fideicomisario adherente en primer lugar, por una tercera parte Promoción al Fortalecimiento Económico, S.A. de C.V. (en adelante "Fidedigna") en su carácter de Fiduciario.

En dicho fideicomiso se estableció la constitución de como Aportación líquida adicional los cuales servirán para cubrir los gastos administrativos y cualquier gasto diverso relativo a la administración de la cartera aportada que se deriven de cumplimiento de este fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de este depósito es de \$13,400.

Celebración de un contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago con Derecho de Revisión número F/178 entre la Unión de Crédito Concreces, S.A. de C.V. como Fideicomitente y Fiduciario en Segundo Lugar, Orag Asesores, S.A.P.P. de C.V., SOFOM, E.N.R. el día 17 de abril de 2024.

Estableció la constitución como Aportación líquida adicional, los cuales servirán para cubrir los gastos administrativos y cualquier gasto diverso relativo a la administración de la cartera aportada que se deriven de cumplimiento de este fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de este depósito es de \$50,000.

Estos fideicomisos para 2024 se presentan en los siguientes rubros: Disponibilidades \$62,838, Terrenos \$129,465, Derechos de Fiduciarios \$33,621.

11. PRÉSTAMOS BANCARIOS, DE SOCIOS Y DE OTROS ORGANISMOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el rubro de préstamos bancarios, de socios y de otros organismos se integra como se muestra en la página sigue:

	2024			2023		
	Línea de crédito	Monto ejercido		Línea de crédito	Monto ejercido	
		Corto plazo	Largo Plazo		Corto plazo	Largo Plazo
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. ⁽¹⁾	\$ 495,000	59,959	-	\$ 495,000	59,081	-
Total préstamos bancarios	495,000	59,959	-	495,000	59,081	-
Préstamos Socios	-	246,947	-	-	244,161	3,000
Total préstamos socios	\$ 495,000	306,906	-	\$ 495,000	303,242	3,000

- (1) Diversas líneas de crédito que devenga intereses a una tasa variable de TIE más 4.3%, conforme a lo siguiente:

	Monto de la línea autorizada	Fechas de		
		Otorgamiento	Vencimiento	Plazo
\$	315,000	31 de julio 2013	Indefinida	Indefinida
	180,000	11 de junio 2018	11 de junio 2024	6 años
\$	495,000			

- (2) Línea de crédito obtenida el 15 de febrero de 2017 que devenga intereses a una tasa variable de TIE más 1.5% con vencimiento a 9 años. La Unión mantiene disponibilidades restringidas para cumplir con los requerimientos de la garantía de este préstamo.
- (3) Línea de crédito simple contratada el 12 de febrero de 2019, que devenga interés a una tasa máxima de 13.73% o TIE más 5.3% con vencimiento a 4 años.
- (4) Línea de crédito en cuenta corriente contratada el 1 de febrero de 2022, que devenga interés a una tasa máxima de 22.00% con vencimiento a 4 años.
- (5) Incluye un crédito simple con garantía hipotecaria, el 3 de septiembre de 2021 que devenga intereses a una tasa de TIE más 5.5% con vencimiento a 3 años.

El gasto por intereses sobre préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, ascendió a un monto de \$43,316 y \$42,955, respectivamente.

12. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al cierre del ejercicio, derivado de la estructura actual de la compañía se considera que los efectos de Beneficios a empleados no tienen efecto material al cierre del 2024.

13. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

La Ley del ISR vigente establece una tasa del 30% para 2024 y 2023.

El gasto (beneficio) por ISR por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integra como se muestra a continuación:

	2024	2023
ISR causado	\$ -	\$ -
ISR diferido	5,949	(30,901)
	\$ 5,949	\$ (30,901)

a) ISR causado

A continuación, se presenta en forma condensada, una conciliación entre el resultado contable y fiscal por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Los saldos de ISR a pagar o saldos a favor de ISR se analizan como se muestra a continuación:

	2024	2023
Utilidad antes de impuestos	\$ 137,204	\$ (236,550)
Ajuste anual por inflación	1,602	(2,143)
Gastos no deducibles	21,798	178,249
Ingresos no acumulables	(188,595)	(14,847)
Mobiliario y equipo, neto	247	(1,012)
PTU, neta	-	-
Beneficios a los empleados	-	566
Estimación preventiva para riesgos crediticios	9,931	7,025
Estimación de bienes adjudicados	-	-
Otros	-	9,987
Resultado fiscal	(17,813)	(54,439)
Tasa estatutaria	30%	30%
ISR causado	\$ -	\$ -

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los saldos de ISR a pagar o saldos a favor de ISR se analizan como sigue:

	2024	2023
ISR causado	\$ -	\$ -
Menos:		
Pagos provisionales efectuados en el ejercicio	-	-
ISR retenido	-	(9)
(Saldos a favor de ISR)	\$ -	\$ (9)

b) ISR y PTU diferidos

La Administración tomando en cuenta que en el ejercicio 2023 reservó la cantidad de \$104,780 originado principalmente por las pérdidas fiscales y considerando la valoración de negocio en marcha que se menciona en la Nota 1, estimó reconocer un activo por impuestos diferidos y PTU por \$5,949 al 31 de diciembre de 2024.

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de ISR diferido, al 31 de diciembre de 2023, se detallan en la siguiente página:

	2023
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 13,255
Pérdida fiscal	-
Estimación por bienes adjudicados	7,878
Estimación por irrecuperabilidad	117,251
Mobiliario y equipo	(290)
(Ingresos) Gastos diferido	2,768
Deducciones sujetas al pago	-
Beneficios a los empleados	(5,983)
PTU por pagar y diferida, neto	(942)
Activo por impuesto a la utilidad diferido, neto	133,937
Estimación para impuesto a la utilidad diferido activo	(104,780)
Total, activo por impuesto a la utilidad diferido reconocido en el ejercicio	29,157
Más: PTU diferida	11,024
	\$ 40,181

El impuesto diferido es registrado utilizando como contra cuenta resultados, según haya sido registrada la partida que le dio origen al impuesto diferido. Al 31 de diciembre de 2023, la Unión tiene registrado un activo neto por concepto de impuesto diferido por \$35,107, correspondiente al impuesto estimado que podrá ser recuperable a corto y mediano plazo de acuerdo con las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la administración de la Unión, las cuales están sujetas a la aprobación del Consejo de Administración de la Unión, dicho activo principalmente se realizará en el momento que la Unión genere utilidades fiscales contra las cuales aplique las pérdidas fiscales acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2023, la Unión reconoció una estimación sobre el ISR diferido activo por \$104,780, respectivamente, que corresponde al saldo de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar las cuales tienen un vencimiento hasta 2031.

El impuesto diferido al 31 de diciembre de 2024 es de \$46,131.

14. CAPITAL CONTABLE

a) Estructura del capital social

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social se integra como se muestra a continuación:

	2024	2023
Parte fija:		
Acciones emitidas (pesos)	\$ 400,000	\$ 400,000
Acciones no suscritas (pesos)	(137,181)	(174,681)
	<u>262,819</u>	<u>225,319</u>
Parte variable:		
Acciones emitidas (pesos)	440,330	412,492
Acciones no suscritas (pesos)	(310,633)	(308,955)
	<u>129,697</u>	<u>103,537</u>
Acciones representativas del capital (pesos)	\$ <u>392,516</u>	\$ <u>328,856</u>

El capital social ordinario autorizado a la Sociedad será fijo y variable que ascenderá a la cantidad de \$840,330 representado por \$400,000 de acciones correspondiente al capital fijo de la Serie "A"; \$60,000 de acciones correspondientes al capital variable Serie "B",

\$80,330 de acciones de la Serie "C" y \$300,000 de acciones correspondientes al capital variable Serie "D".

La Sociedad podrá emitir acciones preferentes 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, conforme a la Ley de Uniones de Crédito.

b) Movimientos del capital contable

Durante el ejercicio de 2023

Aplicación de resultados de ejercicios anteriores.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2023, se aprobaron los siguientes acuerdos:

- Derivado del resultado del ejercicio de 2022 en que se registró pérdida, más la generación de reservas como consecuencia del deterioro de cartera generados por la crisis económica asociadas a la pandemia producida por el COVID-19 no se incrementara la reserva legal.
- Por el motivo señalado anteriormente no habrá reparto de dividendos en acciones.

Suscripción de acciones

Durante el ejercicio 2023, se aprobó la venta de acciones registrándose un incremento de capital social por \$84,057:

	Serie "A"	Serie "B"	Serie "C"	Serie "D"	Total
Acciones	50,990.00	30,000.00	7,537	300,000.00	388,527
Pesos	\$10,520.00	\$6,000.00	\$7,537	\$60,000.00	\$84,057.00

Ratificación del incremento de capital social por otros medios.

Mediante acta de Asamblea General Extraordinaria con fecha 30 de noviembre de 2023, se aprobó el siguiente acuerdo: se tienen suscritas acciones preferentes que, al vencimiento de estas, dicho capital quedará en tesorería registrado como aportaciones para futuros aumentos de capital, para que posterior a la autorización de emisión de acciones preferentes, estas sean aportaciones para futuros aumentos de capital por un importe de \$44,954.

Emisión y/o cancelación de acciones

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de noviembre de 2023, se aprobaron los siguientes acuerdos:

- Incremento al capital social ordinario de la Serie "A" por 1,600,000,000 acciones, que sumados a los 400,000,000 acciones pagadas de un total de 2,000,000,000 acciones. Incremento al capital social ordinario de la Serie "B" por 240,000,000 de acciones, que sumados a los 60,000,000 de acciones pagadas, da un total de 300,000,000 de acciones. Incremento al capital social variable de la Serie "D" por 1,200,000,000 acciones, que sumados a los 300,000,000 acciones pagadas de un total de 1,500,000,000 acciones.
- Emisión de acciones preferentes de la Serie "C", hasta por el 25% del capital social ordinario pagado de la Unión.

c) Restricciones al capital contable

El capital social mínimo pagado de la Unión deberá ser en todo momento el correspondiente a las uniones de crédito con nivel de operaciones II, equivalente a tres millones de UDIs, por su equivalente en moneda nacional, considerando el valor de las UDIs correspondiente al 31 de diciembre del año inmediato anterior, en los términos previstos en el artículo 18 de la LUC y deberá estar integrado por acciones sin derecho a retiro. El capital pagado con derecho a retiro, en ningún caso podrá ser superior al capital social pagado sin derecho a retiro. Al 31 de diciembre de 2024, el capital contable de la Unión es superior al mínimo requerido por la SHCP.

La Unión debe establecer una reserva legal equivalente al 10% de la utilidad neta del ejercicio, hasta que alcance un monto igual al capital pagado. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo de la reserva legal asciende a \$15,016, para ambos años.

d) Restricciones a las utilidades

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará ISR sobre dividendos a cargo de la Unión a la tasa vigente.

El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Unión.

15. OTROS INGRESOS DE LA OPERACIÓN, neto

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Otros ingresos de la operación se integran como se muestra:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Recuperación de cartera de crédito	\$ (173,128)	\$ -
Cesión de cartera de crédito	-	(145,121)
Recuperación de intereses de cartera de crédito	(22,698)	29,489
Recuperación de intereses vencidos	(4,488)	-
Cancelación reservas del año anterior	(10,978)	3,151

Estimación de irrecuperabilidad o difícil cobro	9,835	(30,147)
Utilidad por venta de inmueble	(146)	-
Provenientes de préstamos a funcionarios y empleados	(44)	-
Otros ingresos (costos) de la operación	<u>(39,679)</u>	<u>(4,083)</u>
Total	\$ <u>(241,326)</u>	\$ <u>(146,711)</u>

16. CUENTAS DE ORDEN

a) Bienes en custodia o en administración

Se registran los valores que se reciben en garantía derivados de las operaciones de crédito. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo es de \$1,551,503 y \$1,029,436, respectivamente.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos provenientes por la administración de bienes, reconocidos en el rubro de Comisiones y tarifas cobradas, asciende a \$0 y \$1,488, respectivamente.

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

Corresponden a los intereses devengados de crédito que se tienen en cartera vencida. En caso de que dichos intereses vencidos sean cobrados, se reconocerán directamente en los resultados del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se tienen intereses devengados no cobrados por \$30 y \$34, respectivamente.

c) Otras cuentas de registro

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, este rubro se analiza como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Administración de cartera sindicada con SHF	\$ 1,454,101	\$ 1,207,098
Intereses moratorios de cartera vencida	145,796	10,050
Dividendos pendientes de pago	11,301	13,936
Movimientos de cartera	294	294
Garantía Fideicomiso Meta Patrimonio	<u>192,303</u>	<u>-</u>
Total de otras cuentas de Registro	\$ <u>1,803,795</u>	\$ <u>1,231,378</u>

(1) Dentro de este rubro se registra la administración del 70% de la cartera sindicada con SHF y los créditos otorgados a través de los Fideicomisos por el 70% del capital con SHF, a través de los Fideicomisos Número 10320 y 11353 celebrados con Banco Banorte, S.A., Institución de Banca Múltiple, los Fideicomisos Número 2730-2851-2973 celebrados con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple y que están garantizados con bienes inmuebles para el apoyo a desarrolladores de vivienda.

17. MARGEN FINANCIERO

Por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2024 y 2023, la integración del margen financiero que se presenta en el estado de resultados se analiza en la página siguiente:

	Nacional	Extranjera valorizada	2024	2023
Ingresos por intereses:				
Prevenientes de disponibilidades (Nota 4)	\$ 396	\$ -	\$ 396	\$ 1,095
Provenientes de inversiones en títulos conservados a vencimiento	-	-	-	9
Operaciones de reporto	-	-	-	-
Por cartera de crédito vigente (Nota 5d)	2,431	-	2,431	13,960
Por cartera de crédito vencida (Nota 5d)	-	-	-	427
Comisiones por otorgamiento inicial de Crédito	-	-	-	313
Utilidad por valorización	508	-	508	4,394
	<u>3,335</u>	<u>-</u>	<u>3,335</u>	<u>20,198</u>
Gastos por intereses:				
Por préstamos bancarios, de socios y de otros organismos (Nota 11)	(43,316)	-	(43,316)	(42,955)
Pérdida por valorización	(858)	-	(858)	(7,079)
	<u>(44,174)</u>	<u>-</u>	<u>(44,174)</u>	<u>(50,034)</u>
Margen financiero	<u>\$ (40,839)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (40,839)</u>	<u>\$ (29,836)</u>

18. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las operaciones efectuadas por los socios de la Unión están dentro de los términos establecidos por la LUC y por las Disposiciones emitidas por la Comisión.

19. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

a) Contingencias legales

Con relación a los litigios iniciados por la Unión, contra miembros de la alta dirección que operaba antes del 30 de noviembre del 2023, los mismos se encuentran en la fase de investigación inicial, con probabilidad de conciliación o mediación con los involucrados, no comprometiendo la estabilidad financiera de la Unión.

Concreces continuará monitoreando de cerca la evolución de estos litigios y proporcionará actualizaciones relevantes en futuros informes financieros, según corresponda.

b) Contingencias fiscales

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta por los cinco ejercicios fiscales anteriores y hasta la última declaración del ISR presentada.

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables. En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

En abril de 2025 Concreces obtuvo resolución favorable por parte de la Administración General de Recaudación que impedía la expedición de Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) al haber desvirtuado diferencias identificadas por la autoridad fiscal por los ejercicios 2019, 2021 y 2022 en materia de impuesto sobre la renta. La compañía se encuentra en proceso de regularizar el timbrado del ejercicio 2024 para cuantificar de forma integral los efectos en las contribuciones federales originados por la cancelación del timbrado.

20. ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS (Información No Auditada)

Las Disposiciones definen a la Administración Integral de Riesgos (AIR) como el proceso aplicado sistemáticamente para identificar, analizar, medir, vigilar, limitar, controlar, revelar y dar tratamiento a los distintos riesgos a los que se encuentra expuesta la Unión.

a) Objetivos

Los objetivos de la Unión en materia de administración de riesgos son los siguientes:

- Impulsar la cultura de administración de riesgos. Fortalecer los principios de estabilidad y continuidad.
- Adoptar lineamientos establecidas para las instituciones financieras y las mejores prácticas en materia de administración de riesgos. - -
- Mantener a la Unión dentro de niveles de riesgo autorizados por el Consejo de Administración.
- Actuar oportunamente en la administración de los riesgos.
- Dar cumplimiento a la regulación establecida por la Comisión en materia de administración del riesgo crediticio.

b) Estructura y organización de la función para la AIR

La Unión cuenta con lineamientos para la identificación, medición, vigilancia, limitación, control y divulgación de los distintos tipos de riesgos, mismos que están contenidos en el Manual de Políticas y Procedimientos de AIR (MAIR), los cuales fueron aprobados por el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración es el responsable de aprobar los objetivos, límites, lineamientos y políticas para la AIR, así como los mecanismos para la realización de acciones correctivas.

El objetivo de la UAIR es identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los riesgos cuantificables que enfrenta la Unión en sus operaciones, efectuando las siguientes funciones:

- Desarrollar metodologías, modelos y parámetros para identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgos, así como los límites, utilizando para tal efecto los modelos, parámetros y escenarios para la medición y control del riesgo.
- Observar la exposición histórica al riesgo, el cumplimiento de los límites e informar sobre las desviaciones a los mismos, así como presentar propuestas de acciones correctivas a las desviaciones.
- Proponer disminuciones a las exposiciones observadas, y/o modificaciones a los límites.

- Calcular y validar con base en la información que habrán de proporcionarle las unidades administrativas correspondientes de la Unión, los requerimientos de capitalización por riesgos de crédito y de mercado con que deberá cumplir esta última, con el objeto de verificar que se ajusten a las disposiciones aplicables.

Con relación al riesgo crediticio en las mediciones y análisis deberá comprender todas las operaciones que impliquen un riesgo de crédito, desarrollando las siguientes funciones:

- Dar seguimiento a la calidad y tendencias principales de riesgo y rentabilidad de la cartera de crédito, permitiendo detectar incrementos significativos en las exposiciones al riesgo de manera automática.
- Establecer lineamientos y criterios para aplicar la metodología de calificación de la cartera crediticia con apego a las Disposiciones aplicables, así como verificar que dicha calificación se lleve a cabo con la periodicidad que marquen las Disposiciones.
- Verificar que los criterios de asignación de tasas de interés aplicables a las operaciones de crédito, esté de acuerdo con el riesgo inherente y en línea con lo dispuesto en el MAIR.
- Establecer en la etapa de evaluación, los lineamientos para determinar el grado de riesgo de cada crédito.

El Comité de Auditoría es responsable de asegurar que la función de los objetivos y lineamientos aprobados se lleven a cabo en estricto apego al marco autorizado por el Consejo de Administración, y a la normatividad emitida en materia de administración del riesgo crediticio establecidas en las Disposiciones. Contraloría Interna dará seguimiento permanente a las medidas de control que rijan al proceso de operación diaria, relativas a:

- El registro, documentación y liquidación de las operaciones que impliquen algún tipo de riesgo, y
- La observancia de los límites de exposición al riesgo.

c) Análisis Cualitativo - Clasificación de Riesgos

Para la AIR la exposición al riesgo se clasifica en cuatro tipos de riesgos que son:

- 1. Riesgo de Crédito** - Está en función a la contraparte y es la pérdida potencial causada por un tercero debido al incumplimiento de sus obligaciones de pago en tiempo y forma, involucrando con ello a socios de operaciones de crédito y contrapartes en las operaciones en los mercados financieros. En el caso de las operaciones de crédito, las pérdidas potenciales originadas al riesgo de crédito son generadas por el evento de no pago de uno o varios acreditados dentro de la cartera de crédito. En el artículo 86 Bis 23 de las Disposiciones se establecen las responsabilidades sobre la administración del riesgo crediticio.

Para el caso de las operaciones en los mercados, el riesgo de crédito aparece mientras se tenga una posición que genere una obligación de pago de una contraparte y el riesgo de crédito se encuentra estrechamente ligado a los movimientos del mercado, ya que el incumplimiento del socio depende de la volatilidad de los mercados.

Las inversiones en valores que efectúa la Unión son de títulos conservados a su vencimiento y de reporto.

Administración de Riesgos

El objetivo de la administración del riesgo de crédito es vigilar la concentración y calidad crediticia. La UAIR mide, revisa y reporta los riesgos crediticios en los que incurre la Unión.

Asimismo, la administración del riesgo crediticio tiene por objeto procurar una relación de diversificación y rentabilidad apegada a la calidad del acreditado.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cartera total de la Unión fue de \$232,752 y \$86,058, respectivamente, registrando un incremento de \$146,694, derivado del retorno de la cartera vendida en 2023.

Al 31 de diciembre de 2024, el índice de cartera vencida (cartera vencida / cartera total) fue del 89.02%, al cerrar el año con una cartera vencida de \$207,207. El índice de la cartera vencida al cierre de 2023 fue de 43.70%. Respecto a la estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 2024 su saldo fue de \$48,751, por lo que la razón de reservas / cartera vencida fue de 0.23 veces, mientras que ese mismo indicador de cobertura de reservas al cierre de diciembre 2023, fue de 0.35 veces que las reservas cubrieron a la cartera vencida.

Límites y forma de supervisión

Uno de los objetivos fundamentales de la administración de riesgos es la protección del capital, y asegurar que la Unión puede asumir los riesgos de crédito, mercado, liquidez y operacionales implícitos en sus operaciones, sin que ponga en peligro su solvencia. La forma más directa en la cual se puede contribuir a la preservación del capital es a través del establecimiento de límites, de acuerdo con el apetito de riesgo que puede asumir, siempre en congruencia con la estrategia institucional.

Es por esto por lo que una función sustancial en la AIR consiste en cuantificar el nivel de los riesgos que pueden ser asumidos con base en el perfil de riesgo deseado definido y aprobado por el Consejo de Administración.

Los límites establecidos se revisan de la siguiente manera:

- Montos máximos para un acreditado. De acuerdo con la normatividad vigente, las uniones de crédito deberán de establecerse límites máximos del importe de las responsabilidades directas y contingentes de una misma persona, entidad o grupo de personas que por sus nexos patrimoniales o de responsabilidad, constituya riesgos comunes, los cuales no podrán exceder del cincuenta por ciento del capital neto.
- En la sesión del 29 de septiembre de 2021, una vez autorizado por el CAIR, se solicitó visto bueno del Comité de Auditoría y su presentación para autorización del Consejo de Administración, para la implementación del 50% del capital neto mes inmediato anterior como límite máximo de financiamiento, sustituyendo la metodología del límite de exposición definido por puntos base con un capital neto y un índice de capitalización.
- En la sesión del CAIR del 27 de octubre de 2021, el CAIR se dio por enterado que el Consejo de Administración será la instancia facultada para autorizar disposiciones de los acreditados con líneas vigentes que fueron contratados bajo el límite de exposición

mayor al aplicable en curso. Será responsabilidad de la Dirección de Crédito presentar los elementos e integrar el análisis soporte para autorización de la Comisión con base en el último párrafo del artículo 47 de la LUC.

Los límites de exposición no son aplicables para diciembre de 2023, debido a que el capital neto durante el mes de noviembre 2023 fue negativo.

Riesgo de mercado

Está en función del tipo de instrumento y consiste en identificar, medir, monitorear y controlar los riesgos derivados de fluctuaciones en las tasas de interés, tipos de cambio, precios del mercado accionario, índices y otros factores de riesgo en los mercados de dinero, cambios, capitales y productos derivados a los que están expuestas las posiciones de la Unión.

Las posiciones de riesgo incluyen instrumentos de mercado de dinero de tasa fija y flotante, derivados tales como futuros de tasas de interés, futuros y opciones de divisas y swaps de tasas de interés.

Administración de Riesgos

La Unión analiza, evalúa y da seguimiento a las posiciones sujetas a riesgo de mercado de la cartera de valores. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las inversiones en valores en títulos conservados a vencimiento fueron de \$0 y \$0, respectivamente y las operaciones en reporto al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fueron de \$0 y \$0 respectivamente, y estas inversiones se realizan a un plazo de 1 día, por lo que no existe riesgo de mercado.

Lo anterior obedece a que al ser un reporto una operación con promesa de recompra del papel, cuando este se formaliza, se sabe por anticipado el premio que se recibirá por los títulos, el cual, por la misma naturaleza de la operación, el Valor en Riesgo (VaR por sus siglas en inglés) es prácticamente nulo, ya que el intermediario financiero pagará a la Unión el premio pactado, sin que los factores de riesgos de mercado afecten esta operación. Adicionalmente, de manera mensual se hace la determinación de los requerimientos de capital por tasa de interés nominal que se le envía a la Sociedad Hipotecaria Federal.

De acuerdo con el artículo 83 de la Circular Única de Bancos (CUB) emitidas por la Comisión, los títulos conservados a vencimiento no son sujetos del cálculo del VaR.

Riesgo de liquidez

Está en función de los vencimientos de activos y pasivos representando un tema fundamental en la gestión de las actividades de la Unión, ya que es determinante para evaluar su capacidad financiera y la continuidad del negocio en el mercado.

El manejo inadecuado de la liquidez puede tener consecuencias graves en la capacidad de la Unión para responder ante las obligaciones con sus Socios, sus acreedores, y para el adecuado desarrollo de su plan de negocio, razón por la cual la gestión de la liquidez se hace indispensable para la estabilidad de la Unión.

Se origina a partir de la diferencia entre flujos de entrada, con respecto a los flujos de salida en la operación de la Unión. Dicha diferencia puede ser positiva (ingresos) o negativa (déficits); la diferencia negativa es responsabilidad de la UAIR su administración, a dicha diferencia se le denomina descalce.

El perfil de riesgo de liquidez es administrar de manera conservadora la estructura del balance. El objetivo es mantener una gestión de activos y pasivos que permita el financiamiento rentable a través de canales de fondeo estables.

La Unión para la medición del riesgo de liquidez utiliza un modelo de brechas de liquidez, a partir de la elaboración de un flujo de efectivo con distintos horizontes de tiempo donde se consideran los valores de todos los activos, así como los pasivos, a los que la Unión se encuentra expuesta, en moneda nacional y en moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2024 la brecha de liquidez para los distintos horizontes de tiempo se muestra de la siguiente forma:

	Días			
	Menor a 30	Menor a 180	Menor a 360	Mas de 360
Activos	\$ 7,061	\$ 32,605	\$ 32,605	\$ 47,923
Pasivos	381,754	381,754	381,754	4,450
Liquidez	\$ (374,693)	\$ (349,148)	\$ (349,148)	\$ (43,473)

Al 31 de diciembre de 2024 se tienen 18 fondeadores a través de líneas de crédito de 1 intermediario financiero y 17 socios fondeadores diferentes, mientras que al 31 de diciembre de 2023 se contaba con 72 fondeadores a través de líneas de crédito de 1 intermediarios financieros y 71 socios fondeadores diferentes.

Concentración de los créditos

La UAIR utiliza el Índice de Herfindahl (IH), que permite determinar la concentración de los créditos con respecto del total de la cartera de crédito, con independencia del capital asignado. El sentido de evaluación del índice es mientras menor sea, menor es la concentración registrada. El IH se determina como sigue:

$$H_F = \frac{\sum_{i=1}^n (F_i)^2}{(\sum_{i=1}^n F_i)^2}$$

Donde:

H (F)= Índice de Herfindhal

f(i)= Al íesimo crédito

De lo cual se puede determinar que optimo se obtiene del complementario del número de créditos. Entre menor sea el valor ÍH, menor será la concentración en el portafolio.

De aquí, se estandariza este valor como:

$$H(F) - H(I) / [1 - H(I)]$$

Donde H (I) es el ÍH ideal que se determina como 1/n

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el IH se ubicó en 6.83% y 35.80%, respectivamente. La diversificación perfecta es dividir el fondeo de manera igual entre las 17 contrapartes,

entre socios e instituciones que otorgan líneas de crédito, equivalente a 5.8824% por fondeador. Por su parte el IH de los socios se ubicó en 49.40%. Al 31 de diciembre de 2023, la diversificación perfecta fue de 1.4084% por fondeador y el IH de los socios se ubicó en 4.8717%.

La razón de cambio entre 2023 y 2022 se debe a la salida de pasivos derivado de la venta de cartera.

2024		2023	
IH Pasivos	35.8025%	IH Pasivos	6.8311%
Número	18	Número	72
IH Socios	49.4037%	IH Socios	4.8719%
Número	17	Número	71
Diversificación perfecta	5.8824%	Diversificación perfecta	1.4084%

La Unión debe mantener un nivel de liquidez mínimo de 10%, previo a todo análisis y que está en función de los pasivos a corto plazo, cuyo plazo por vencer sea menor a 30 días, así como los depósitos a la vista, títulos bancarios, valores gubernamentales, otras inversiones en valores de deuda, y en disponibilidades, cuyo plazo de vencimiento sea igual o menor a 30 días.

Riesgo operacional

Está implícito en la propia operación de la Unión y es la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico y al riesgo legal.

La Unión no está directamente obligado a calcularlo, ya que la Comisión no ha emitido las reglas para su cálculo y determinación, por lo que no se propondría un límite de este tipo de riesgo; sin embargo, sí se considerará un nivel de capital regulatorio mínimo que lo contemple.

Derivado de lo anterior, la primera definición de límites abarca los riesgos de crédito, mercado y liquidez.

21. ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN (Información no auditada)

El ICAP se determina conforme a lo establecido en el Artículo 83 de las Disposiciones, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 su cálculo es el siguiente:

	2024	2023
Cartera de crédito vigente	25,545	48,452
Cartera de crédito vencida	207,207	37,606
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(48,751)	(13,255)
Cartera de crédito, neta	184,001	72,803
Cartera de crédito vigente con garantía líquida		1,786

Monto deducible de la cartera de crédito vigente con garantía líquida		1,786
Cartera de crédito vigente neta de reservas garantizada		-
Monto deducible de la cartera de crédito vigente garantizada		-
Monto total de la cartera de crédito otorgada, neta de garantías	184,001	71,017
Bienes adjudicados	7,878	7,878
Estimaciones por potenciales pérdidas de valor	(7,878)	(7,878)
Bienes adjudicaciones netos de las estimaciones por potenciales pérdidas de valor		-
Activos sujetos a riesgo de crédito	184,001	71,017
Requerimiento de capital por riesgo de crédito (8%)		5,681
Activo total	524,492	396,252
Requerimiento de capital por riesgo de mercado (1%)	5,245	3,962
Requerimiento de capital por riesgo de crédito y riesgo de mercado	19,965	9,644
Capital contable	142,488	(64,325)
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	(1,838)	(5,120)
Impuestos diferidos	(46,131)	(40,181)
Capital neto	(54,171)	(109,627)
Sobrante de capital neto	(34,206)	(119,271)
Activos sujetos a riesgos de mercado	65,561	49,531
Índice de capitalización	.2171	(.9094)

22. EVENTOS POSTERIORES

Con fecha 2 de abril de 2025 Unión de Crédito Concreces S.A. de C.V. mediante oficio 400-45-00-04-00-2025-05059 emitido por la oficina de la Administración General de Recaudación se comunicó resolución favorable sobre la obtención de un nuevo certificado de sello digital para la expedición de Comprobantes Fiscales Digitales por Internet o del mecanismo que utiliza para efectos de la expedición de los referidos comprobantes fiscales.

23. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES.

Al 31 de diciembre de 2024, el CINIF ha emitido la siguiente normatividad:

a) Mejoras a las Normas de Información Financiera (NIF) 2025

Dentro de los principales cambios, podemos mencionar el de la NIF B-2 "Estado de Flujos de Efectivo" con relación a los requisitos de revelación de información relativa a los acuerdos de financiamiento para pagos a proveedores y de la NIF B-15 "Transacciones en moneda extranjera" respecto a la intercambiabilidad de una moneda cuando a la fecha de la transacción o de la presentación de la información financiera, una entidad determina que una moneda no es intercambiable por otra y es necesario estimar el tipo de cambio que se utilizará para la conversión. Adicional a los cambios mencionados anteriormente y a las mejoras a las NIF que no generan cambios contables, se incluyen las siguientes modificaciones, entre otras:

- NIF A-1 "Marco Conceptual de la NIF". Revelación de políticas contables importantes.
- NIF B-14 "Utilidad por acción". Modificación al alcance

- NIF C-19 "Instrumentos Financieros por Pagar". Precisiones a la baja de pasivos financieros.
- NIF C-20 "Instrumentos Financieros para cobrar principalmente e interés". Eventos contingentes.

b) INIF 25 "Reformas al Impuesto Internacional Reglas del Pilar 2"

Durante diciembre de 2023, el CINIF emitió la INIF 25 "Reformas al Impuesto Internacional – Reglas del Pilar 2". Dicho documento es de carácter normativo e inició su vigencia para los estados financieros anuales de los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2023.

Esta INIF aplica en el reconocimiento de los impuestos a la utilidad en términos de la NIF D-4 y que tengan algún efecto contable generado por el impuesto a la utilidad que se deriva de la aplicación de las Reglas del Pilar 2.

Dado que el CINIF considera que las reformas al impuesto internacional derivadas de la Regla del Pilar 2 entraron en vigor internacionalmente en 2023, se otorga una excepción temporal a la aplicación de los requerimientos de la NIF D-4 relacionados con los impuestos diferidos derivados de la Regla del Pilar 2. En consecuencia, una entidad no debe reconocer ni revelar información sobre los activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos complementarios derivados de la Regla del Pilar 2, hasta que el CINIF emita un nuevo pronunciamiento en sentido contrario.

c) NIF que inicia su vigencia a partir del 1° de enero de 2025

NIF A-1 "Marco Conceptual de las NIF"

A través del Documento de revelaciones revisadas, cuya vigencia es a partir del 1° de enero de 2025, el CINIF consideró apropiado dividir los actuales requerimientos de revelación de las NIF con la finalidad de adoptar un enfoque específico de relaciones reducidas a entidades que no son de interés público, en convergencia con la tendencia internacional.

Derivado de lo anterior, se incluye en el Marco Conceptual de las NIF la definición de entidades de interés público y las bases de separación de las normas particulares de revelación para cada tipo de entidad.

d) Normas de Información de Sostenibilidad (NIS)

Esta norma tiene por objetivo, requerir que una entidad revele información financiera que sea útil a los usuarios primarios de la información financiera sobre sus riesgos y oportunidades relacionados con sostenibilidad, los cuales se espera, impactarán a la entidad en lo que respecta a flujos de efectivo y acceso a financiamientos, así como, en el costo de capital a corto, mediano o largo plazo. Es por ello que, tomando en cuenta la convergencia con la normatividad internacional, el 31 de agosto de 2023, el CINIF emitió los proyectos para auscultación de las siguientes Normas de Información de Sostenibilidad (NIS):

NIS 1. Normas generales para la revelación de información de sostenibilidad

El objetivo de esta NIS consiste en establecer las normas generales, congruentes con el Marco Conceptual (MC) de las Normas de Información Financiera (NIF) del CINIF, aplicables a la preparación y revelación de la información de sostenibilidad de una entidad, definiendo la información de sostenibilidad y estableciendo bases para su

determinación y los requisitos generales de calidad que esta debe tener.

NIS 2. Revelación de indicadores básicos de sostenibilidad

El objetivo de la NIS 2 es establecer las normas para la determinación y revelación de Indicadores Básicos de Sostenibilidad (IBSO) que son métricas de impacto ambiental, social y de gobierno corporativo de una entidad, que permiten conocer el desempeño en materia de sostenibilidad, atender la solicitud de información de accionistas, acreedores financieros y cadenas de valor a las que la entidad pertenece, así como, generar información que permita a las autoridades gubernamentales monitorear la aportación del sector empresarial a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

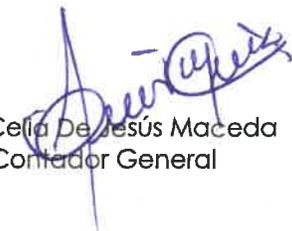
IFRS9 entrada en vigor

Con fecha 27 de diciembre de 2024 en el Diario Oficial de la Federación (DOF) se presenta la resolución Modificatoria de la "Resolución que modifica 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", publicada en el DOF el 23 de enero de 2028 y modificado mediante resoluciones dadas a conocer en dicho medio de difusión el 15 de noviembre de 2028, 4 de noviembre de 2019, 9 de noviembre de 2020, 27 de diciembre de 2021, 2 de diciembre de 2022 y 27 de diciembre de 2023, para quedar como sigue:

Las Normas de Información Financiera B.17 "determinación del valor razonable", C-3 "Cuentas por cobrar", C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos", C-16 "Deterioro de instrumentos financieros para cobrar principal e interés", D-1 "Ingresos por contratos con clientes", D-2 "Costo por contratos con clientes" y D-5 "Arrendamientos", emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y de Sostenibilidad, A.C. y referidas en el párrafo 3 del criterio A-2 "Aplicación de normas supletorias" del Anexo 4 que se modifica mediante el presente instrumento, entrarán en vigor el 1º de enero de 2026.



Lic. Giovanni De Jesús Rivera Salazar
Director General



C.P. Celia De Jesús Maceda
Contador General



Lic. José Luis Varga Barena
Director de Auditoría Interna



UNION DE CREDITO CONCRECES, S.A. DE C.V.
 CONSTITUCION No. 100 INT.7, COL CENTRO
 OAXACA DE JUAREZ, OAXACA, C.P. 68000
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
 (CIFRAS EN MILES DE PESOS)



A C T I V O

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

DISPONIBILIDADES	(4)	\$	69,899	PASIVOS BURSATILES	\$	-
CUENTAS DE MARGEN		\$	-	PRESTAMOS BANCARIOS, DE SOCIOS, Y DE OTROS ORGANISMOS		
INVERSIONES EN VALORES				De corto plazo	\$	306,906
Títulos para negociar	\$	-		De largo plazo	\$	-
Títulos disponibles para la venta	\$	-				\$ 306,906
Títulos conservados a vencimiento	\$	-		COLATERALES VENDIDOS		
DEUDORES POR REPORTE(SALDO DEUDOR)		\$	-	Reporto (Saldo acreedor)	\$	-
DERIVADOS				Derivados	\$	-
Con Fines de negociación	\$	-		Otros colaterales vendidos	\$	-
Con fines de cobertura	\$	-		DERIVADOS		
AJUSTES DE VALUACION POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS		\$	-	Con Fines de negociación	\$	-
CARTERA DE CREDITO VIGENTE				Con fines de cobertura	\$	-
Créditos comerciales				AJUSTES DE VALUACION POR COBERTURA DE PASTIVOS FINANCIEROS		
Documentos con garantía inmobiliaria	\$	25,545		OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
Documentos con otras garantías	\$	-		Impuestos a la utilidad por pagar	\$	-
Sin garantía	\$	-		Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	\$	-
Operaciones de factoraje financiero, descuento o cesión de derechos de crédito	\$	-		Proveedores	\$	-
Operaciones de arrendamiento capitalizable	\$	-		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendiente de formalizar en asamblea de accionistas	\$	1,463
TOTAL CARTERA DE CREDITO VIGENTE	\$	25,545		Acreedores por liquidación de operaciones	\$	-
CARTERA DE CREDITO VENCIDA				Acreedores por cuentas de margen	\$	-
Créditos vencidos comerciales				Acreedores por colaterales recibidos en efectivo	\$	-
Documentos con garantía inmobiliaria	\$	203,936		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	\$	73,635
Documentos con otras garantías	\$	-				\$ 75,098
Sin garantía	\$	3,271		IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)		\$ -
Operaciones de factoraje financiero, descuento o cesión de derechos de crédito	\$	-		CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS		\$ -
Operaciones de arrendamiento capitalizable	\$	-		TOTAL PASIVO		\$ 382,004
TOTAL CARTERA DE CREDITO VENCIDA	\$	207,207		CAPITAL CONTABLE		
CARTERA DE CREDITO (-) MENOS:				CAPITAL CONTRIBUIDO		
ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	\$	48,751		Capital Social	\$	392,516
CARTERA DE CREDITO (NETO)				Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizados por su asamblea de accionistas	\$	-
DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS (-) MENOS:	\$	184,001		Prima en venta de acciones	\$	553
ESTIMACION POR IRRECUPERABILIDAD O DIFICIL COBRO	\$	-				\$ 393,069
DERECHOS DE COBRO (NETO)	\$	33,621		CAPITAL GANADO		
TOTAL DE CARTERA DE CREDITO(NETO)				Reservas de capital	\$	15,016
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	(3)	\$	51,257	Resultado de ejercicios anteriores	\$	(404,752)
INVENTARIO DE MERCANCIAS (NETO)		\$	-	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	\$	-
BIENES ADJUDICADOS (NETO)		\$	-	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	\$	-
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)		\$	137,745	Efecto acumulado por conversión	\$	-
INVERSIONES PERMANENTES		\$	-	Remedaciones por beneficios definidos a los empleados	\$	(3,997)
ACTIVOS DE LARGA DURACION DISPONIBLES PARA LA VENTA		\$	-	Resultado por tenencia de activos no monetarios	\$	-
IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)		\$	46,131	Resultado neto	\$	143,152
OTROS ACTIVOS				TOTAL CAPITAL CONTABLE		\$ 142,488
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	\$	1,838				
Otros activos a corto y largo plazo	\$	-				
TOTAL ACTIVO:		\$	524,492	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		\$ 524,492

CALIFICACION DE CARTERA a DICIEMBRE 2024		RESERVA	
A-1	25,545	10.98%	128
C-2	42,623	18.31%	13,765
E	164,584	70.71%	28,305
TOTAL	232,752	100.00%	42,198

C U E N T A S D E O R D E N

AVALES OTORGADOS	\$	-
ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES	\$	-
COMPROMISOS CREDITICIOS	\$	-
BIENES EN FIDEICOMISO O MANDATO	\$	-
BIENES EN ADMINISTRACION	\$	1,551,503 2)
COLATERALES RECIBIDOS POR LA ENTIDAD	\$	-
COLATERALES RECIBIDOS Y VENDIDOS POR LA ENTIDAD	\$	-
INTERESES DEVENGADOS NO COBRADOS DERIVADOS DE CARTERA DE CREDITO VENCIDA	\$	29,802
OTRAS CUENTAS DE REGISTRO	\$	1,803,795 1)

"El saldo histórico del capital social al 31 de Diciembre de 2024 es de 760. millones de pesos"

Índice de Capitalización Diciembre 2024 es 21.7062 %

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

"El capital pagado es de \$ 392,516 miles de pesos" y "El capital social en Acciones pagadas es de 947.5 millones de acci "Acciones preferentes a Diciembre 2024 por \$ 33,697 miles de pesos"

<http://www.concreces.mx>

1) Se integra por el importe de \$389,268, miles de pesos, referente al 70% de cartera sindicada con SHF, a través del Fideicomiso 11353 con Banco BANORTE, Institución de banca Multiple, fideicomiso 2730-2851-2973 CIBANCO, garantizado con bienes Inmuebles por apoyo a Desarrolladores de Vivienda, 145,796 miles de pesos de intereses moratorios, \$232,752 miles de pesos del saldo de la cartera a Diciembre 2024, Cartera castigada por \$ 293, administración 70% SHF de cartera vendida a PARENTALS por \$29,713. miles, pendiente pago dividendos preferentes \$11,301 miles pesos y de otros registros \$ 802,369 y 192,303 garantía en fideicomiso 3. 2) cesion cartera \$154,331 miles ;Garantías \$ 1,094,959 miles, segunda cesion cartera fideicomiso \$ 243,246 ; tercera cesion de cartera \$ 58,967,miles de pesos 3) deudores por \$ 40,349 miles de pesos por venta a plazo, deposito propio en cuenta fideicomiso fidedigna por \$ 2,215 miles y \$8,693 de otros, considerando saldo deudor neto, aplicando estimaciones para cuentas incobrables.4)el saldo disponibilidad se compone de \$62,838 por disponibilidad restringida en fideicomiso METPATRIMONIO, \$7,061 OTRAS

"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 sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

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



UNION DE CREDITO CONCRECES, S.A. DE C.V.
CONSTITUCION No. 100 INT.7, COL CENTRO
OAXACA DE JUAREZ, OAXACA. C.P. 68000
ESTADO DE RESULTADOS DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

Ingresos por intereses		\$3,335
Gastos por intereses		\$44,174
Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)		\$0
MARGEN FINANCIERO		-\$40,839
Estimación preventiva para riesgos crediticios		\$9,931
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS		-\$50,770
Comisiones y tarifas cobradas	\$0	
Comisiones y tarifas pagadas	\$84	
Resultado por intermediación	\$0	
Otros ingresos (egresos) de la operación	\$241,326	
Gastos de administración y promoción	\$53,269	\$187,973
RESULTADO DE LA OPERACIÓN		\$137,203
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos		\$0
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD		\$137,203
Impuestos a la utilidad causados	\$0	
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	-\$5,949	-\$5,949
RESULTADO ANTES DE OPERACIONES DISCONTINUADAS		\$143,152
Operaciones discontinuadas		\$0
RESULTADO NETO		\$143,152

"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."

LIC. GIOVANNI DE JESUS RIVERA SALAZAR
DIRECTOR GENERAL

C.P. CELIA DE JESUS MACEBA
DIRECTORA GENERAL

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



CONCRECES
SOCIOS EN EL CRECIMIENTO

UNION DE CREDITO CONCRECES, S.A. DE C.V.
CONSTITUCION No. 100, INT.7, COL. CENTRO CP 68000
OAXACA DE JUAREZ, OAXACA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras en miles de pesos)

Resultado neto	\$143,152
Ajustes por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	
Perdidas por Deterioro o Efecto por Reversion del Deterioro Asociados a Actividades de Inversion	\$0
Depreciaciones de propiedades, Mobiliario y Equipo	\$485
Amortizaciones de Activos intangibles	\$299
Provisiones	\$19,767
Impuestos a la Utilidad Causados y Diferidos	-\$5,949
Participacion en el Resultado de Subsidiarias No Consolidadas, Asociadas y negocios conjuntos	\$0
Operaciones Discontinuas	\$0
Otros	-\$18,179
	<hr/> -\$3,577
Actividades de operación	
Cambio en cuentas de margen	\$0
Cambio en inversiones en valores	\$0
Cambio en Deudores por Reporto	\$0
Cambio en derivados (activo)	\$0
Cambio en Cartera de Crédito (neto)	-\$121,128
Cambio en Derechos de Cobro Adquiridos (neto)	-\$33,621
Cambio en Bienes Adjudicados (neto)	\$0
Cambio en Inventario	\$0
Cambio en Otros Activos Operativos (neto)	\$29,535
Cambio en Pasivos Bursátiles	\$0
Cambio en Prestamos Bancarios, de Socios y de Otros Organismos	\$664
Cambio en colaterales vendidos	\$0
Cambio en derivados (pasivo)	\$0
Cambio en Otros Pasivos Operativos	-\$80,079
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	\$0
Cobros de impuestos a la Utilidad (devoluciones)	\$0
Pagos de Impuestos a la Utilidad	\$842
Otros	-\$2,667
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	<hr/> -\$66,879
Actividades de Inversion:	
Cobros por Disposicion de propiedades, Mobiliario y Equipo	\$0
Pagos por Adquisicion de propiedades, Mobiliario y Equipo	-\$78,045
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	\$107,635
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversion	<hr/> \$29,590
Actividades de Financiamiento:	
Cobro por Emision de Acciones	\$63,660
Pagos por Reembolsos de Capital Social	\$0
Pagos de Dividendos en Efectivo	\$0
Pagos asociados a la recompra de acciones propias	\$0
Otros	\$0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	<hr/> \$63,660
Incremento o Disminucion Neta de Efectivo y equivalentes de efectivo	<hr/> \$26,371
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	\$0
Efectivo y equivalentes de Efectivo al inicio del periodo	\$43,528
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del periodo	<hr/> \$69,899

"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."

Lic Giovanni de Jesús Rivera Salazar
Director General

C. C. de Jesús Macías
Contralor General

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



CONCRECES
SOCIOS EN EL CRECIMIENTO

UNION DE CREDITO CONCRECES, S.A. DEC.V.
CONSTITUCION No.100 INT.7, COL. CENTRO CP.68000
OAXACA DE JUAREZ, OAXACA

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Participacion controladora	Capital contribuido					Capital ganado							Total capital contable
		Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizados en asambleas de accionistas	Prima en vent 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	
Saldos al 31 de Diciembre de 2023	0	328,856	0	553	15,016	-137,301	0	0	0	-3,997	0	-267,451	0	-64,324
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS														
Suscripciones de acciones		37,500	0	0										37,500
Adquisición de Acciones Preferentes		26,160	0											26,160
Pago de Acciones Preferentes		0												0
Capitalización de utilidades		0		0	0	0								0
Constitución de reservas		0		0	0	0								0
Traspaso del Rdo.Netto a Resultado de Ejercicios anteriores		0				0				0				0
Pago de dividendos		0				-267,451						267,451		0
Resultado del trimestre anterior						0						0		0
Otros			0		0	0						0		0
Total		63,660	0	0	0	-267,451	0	0	0	0	0	267,451	0	63,660
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL														
Utilidad integral														
Resultado neto												143,152		143,152
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta														0
Resultado por valuación 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	143,152		143,152
Saldos al 31 de Diciembre de 2024	0	392,516	0	553	15,016	-404,752	0	0	0	-3,997	0	143,152	0	142,488

"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."

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

Lic Giovanni de Jesus Rivera Salazar
Director General

C.P. Alexis De Jesus Maldonado
Comodoro General

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

CONSTITUCION No.100 INT.7, COL. CENTRO
OAXACA DE JUAREZ, OAXACA CP.68000
DICIEMBRE.2024 DICTAMINADO

Periodo
Clave de la Entidad
8531501



CONCEPTO	DESCRIPCION			
870100000000	Cartera de Crédito Vigente	(1)		25,544,654
870200000000	Cartera de Crédito Vencida	(2)		207,207,448
870300000000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	(3)		-48,750,511
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		
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		
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)	184,001,591

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			

D

[Handwritten signature]

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 5/:			
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			

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 5/:			
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)		0
887000000000	Monto deducible de la Cartera de Crédito Vigente con garantía líquida, 100%	(6) =	(5) x 100%	0,00
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)	184,001,591.00
890100000000	Bienes Adjudicados	(10)		7,878,477
890200000000	Estimaciones por potenciales pérdidas de valor	(11)		-7,878,477
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)	184,001,591.00
955000000000	Requerimiento de Capital por Riesgo de Crédito (Segundo párrafo del artículo 78 de las Disposiciones)	(14) =	(13) x 8%	14,720,127.28

D

R

Requerimiento de Capital por Riesgo de Mercado, artículo 79

950200000000	Activo Total	(15)		524,492,041
957000000000	Requerimiento de Capital por Riesgo de Mercado	(16) =	(15) x 1%	5,244,920.41
958000000000	Requerimiento de Capital por Riesgo de Crédito y Riesgo de Mercado	(17) =	(14) + (16)	19,965,047.69

Determinación del Capital Neto, artículo 80

960100000000	Capital Contable	(18)		142,488,167
--------------	------------------	------	--	-------------

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)		1,837,833
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)		46,130,656
960500000000	Créditos que se otorguen y las demás operaciones, que se realicen en contravención a las disposiciones aplicables.	(22)		40,349,028.00
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)	54,170,649.69
970000000000	Sobrante (Faltante) de Capital Neto	(24) =	(23) - (17)	34,205,602.00

Determinación del índice de Capitalización, artículo 83

980000000000	Activos Sujetos a Riesgo de Mercado	(28) =	(16) x 12,5	65,561,505.14
900000000000	Índice de Capitalización (artículo 83)	(29) =	(55) / ((13) + (28))	21.7062%


 LIC. GIOVANNI DE JESUS RIVERA BALAZAR
 Director General


 C.P. CELINA DE LOS ANGELES MACEDA
 Contador General