

UNIÓN DE CRÉDITO INTEGRAL, S.A. DE C.V.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

NOTA 1. ACTIVIDAD PRINCIPAL.

La unión de crédito nace como Unión de Crédito de la Construcción de Zacatecas en abril de 1994, en asamblea general extraordinaria del 22 de enero 2009 se determinó de manera unánime el cambio de denominación social por Unión de Crédito Integral.

La actividad principal de la Unión de Crédito Integral, S.A. de C.V. (la compañía), consiste en la recepción de préstamos y créditos de sus socios, de instituciones de crédito y de otros organismos financieros, el otorgamiento de créditos y préstamos a sus socios, o bien facilitar su acceso al crédito otorgándoles su garantía o aval por los créditos que contraen éstos con otras personas o instituciones de crédito.

De conformidad con la autorización que con fecha 5 de enero de 1994 le otorgó la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), hasta el 20 de agosto de 2008, la compañía operó como organización auxiliar del crédito. A partir del 21 de agosto de 2008, inició su vigencia la Ley de Uniones de Crédito, conforme a la cual continúa vigente la autorización de la compañía para operar como unión de crédito y de conformidad con la Ley de referencia se le considera un intermediario financiero. Con fecha 28 de mayo de 2009 la CNBV autorizó la modificación de la autorización para operar como unión de crédito derivado del cambio de denominación social de Unión de Crédito de la Construcción de Zacatecas, SA de CV a Unión de Crédito Integral, SA de CV, se ubica en el nivel I de operaciones.

NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES.

Los estados financieros se ajustan a la estructura básica de las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), excepto en las reglas particulares de registro, valuación, presentación y revelación de rubros específicos que a juicio de la CNBV deban aplicarse sobre normatividad específica o sobre un criterio contable especial, considerando que la Unión de Crédito realiza operaciones especializadas.

Con la finalidad de adecuar la normatividad contable que le es aplicable a las uniones de crédito y otras entidades que realizan actividades especializadas, con fecha 19 de enero de 2009, la CNBV publicó los criterios contables aplicables, los cuales fueron actualizados mediante diversas resoluciones publicadas.

NOTA 3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES.

A continuación, se presenta un resumen de las políticas contables más significativas utilizadas en la preparación de los estados financieros:

- a. **Efectos de la inflación en los estados financieros.** De conformidad con lo dispuesto en la NIF B-10, Efectos de la Inflación (esta normatividad es aplicable a la entidad, de conformidad con el Criterio A-2 Aplicación de normas particulares del esquema general de la contabilidad de las uniones de crédito, que entró en vigor el 1 de enero de 2008), la elaboración de los estados financieros se efectuó como sigue:

No se reconocieron los efectos de la inflación por el periodo concluido al 30 de septiembre de 2025, pues la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores no fue superior a lo que la referida norma califica de entorno económico no inflacionario. En cambio, los estados financieros de 2007 si contienen los efectos inflacionarios hasta el 31 de diciembre de dicho año, pues el boletín B-10 en vigor en ese ejercicio así lo prescribía.

Los valores de los conceptos no monetarios que aparecen en el balance general y el estado de resultados al 30 de septiembre de 2025 están afectados por la actualización de las cifras correspondientes con motivo de su reexpresión hasta el 31 de diciembre de 2007. Por tal motivo, las inversiones en activos fijos y sus depreciaciones, activos intangibles y su amortización, así como el capital contable, incluyen la actualización que se reconoció y registró hasta el ejercicio de 2007.

- b. **Moneda Funcional.** La entidad ha identificado que el peso mexicano es su moneda de registro, funcional y de informe, por lo que no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.
- c. **Disponibilidades.** Están representados por depósitos bancarios a la vista en cuentas de cheques en moneda nacional, se valúan a valor nominal.
- d. **Inversiones en Valores.** Están representados por inversiones en títulos para negociar, títulos disponibles para la venta y títulos conservados a vencimiento. Inicialmente las inversiones en valores se registran a su costo de adquisición y se valúan a su valor razonable (el cual incluye, en su caso, el descuento o sobreprecio). El valor razonable de los valores se obtiene del precio actualizado para valuación que se obtenga de los modelos internos de valuación.
- e. **Políticas y Procedimientos establecidos para el Otorgamiento, Control y Recuperación de Créditos, así como las relativas a la Evaluación y Seguimiento del Riesgo Crediticio.** El manejo del nivel de riesgo de la unión de crédito en los financiamientos que otorga está determinado por el tipo de proyectos que apoya, por el esquema de evaluación y autorización que ha implementado, así como por las políticas de operación que ha desarrollado, derivadas del conocimiento y experiencia en los proyectos de inversión característicos de la industria de la construcción. El sistema de selección de los proyectos de inversión se sustenta en apoyar aquellos casos que demuestren ser viables técnica y financieramente, además de contar con garantías adicionales suficientes para afrontar alguna contingencia imprevista.

La evaluación de los proyectos contempla aspectos técnicos, financieros y legales que permitan analizar cuantitativa y cualitativamente sus antecedentes, situación actual y proyección a mediano plazo de su desarrollo. Esta información es la base para preparar la presentación del caso a los órganos de autorización de la unión de crédito, conformados por la Dirección General de la Unión, el Comité de Crédito y el Consejo de Administración.

- f. **Políticas y Procedimientos establecidos para determinar concentraciones de Riesgos de Crédito.** La Unión de Crédito determina cual es el nivel de riesgo normal en cada una de los acreditados, dependiendo de su infraestructura y nivel de negocios, por lo que no existe concentración de riesgo en la cartera vigente destinada a dichas unidades de producción.
- g. **Metodología para determinar la Estimación preventiva para riesgos crediticios.** Representa la estimación para créditos irrecuperables reconocida por la Unión de Crédito, con base en las reglas para calificación de la cartera crediticia emitidas por la CNBV; el monto de las estimaciones se determina con base en las diferentes metodologías establecidas por la Comisión. Trimestralmente se modifica dicha estimación, con base en el último estudio que se haya efectuado. Derivado de la evaluación se provisiona cierta cantidad de la cartera como irrecuperable dependiendo de los niveles de riesgo asociado.
Los intereses devengados no cobrados de créditos que se consideran como vencidos, se provisionan al 100%, por el monto de intereses generados desde que ocurrió el primer incumplimiento hasta el momento en que el crédito se traspasó a cartera vencida.
- h. **Intereses devengados no cobrados y cartera vencida.** Los créditos o amortizaciones parciales de créditos que no hayan sido cubiertos en periodos que van de 30 o 90 días se consideran cartera vencida por saldo insoluto de los mismos. Los intereses ordinarios devengados no cobrados se consideran cartera vencida a los 30 o 90 días después de su fecha de exigibilidad dependiendo del tipo de crédito. Los intereses se reconocen como ingresos en el momento en que se devengan; sin embargo, la acumulación de los mismos se suspende en el momento en que los intereses no cobrados y/o la totalidad del crédito se traspasan a cartera vencida. Los intereses devengados durante el periodo en que el crédito se consideró cartera vencida se reconocen como ingresos hasta el momento en que se cobran.
Cuando un crédito catalogado como vencido es reestructurado, éste permanece como cartera vencida en tanto no exista evidencia de pago sostenido del deudor. Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como créditos diferidos y se amortiza contra resultados del ejercicio como un ingreso, bajo el método de línea recta durante la vida del crédito.

- i. **Propiedades, mobiliario y equipo.** Se registran a su costo de adquisición. Los adquiridos hasta el año 2007 se encuentran reexpresados con base en los factores de actualización derivados del valor de la UDI. La depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula por el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos correspondientes, aplicando los porcentajes siguientes:

Tipo de Activo	Años	Porcentaje de depreciación
Mobiliario y equipo de oficina	10	10%
Equipo de computo	3.33	30%
Periférico de equipo de computo	3.33	30%
Gastos de instalación	10	10%
Inmuebles para oficina	20	5%
Equipo de transporte	4	25%

- j. **Beneficios a los empleados.** De conformidad con la NIF D-3 Beneficios a los empleados, las remuneraciones que se pagan regularmente a los empleados durante la relación laboral: sueldos y salarios, comisiones, premios gratificaciones, aportaciones de seguridad social, PTU, entre otros, denominados también beneficios directos a corto y largo plazo se reconocen en los resultados en proporción a los servicios prestados en el período contable respectivo. La entidad tiene destinado un fondo para el pago de pensiones y primas de antigüedad al personal, determinado con base en el estudio actuarial que se prepara para tales efectos por persona calificada.
- k. **Impuestos Diferidos.** La Unión de Crédito conservadoramente no ha reconocido activos ni pasivos por impuestos diferidos.

NOTA 4. DISPONIBILIDADES.

Al 30 de septiembre de 2025, las disponibilidades de la Unión de Crédito se integran como sigue:

CONCEPTO	IMPORTE (en miles de pesos)
Depósitos en bancos nacionales M.N.	\$ 10,161
Depósito en bancos del extranjero	0
Total de Disponibilidades	\$ 10,161

NOTA 5. INVERSIONES EN VALORES.

Al 30 de septiembre de 2025, los títulos para negociar se integran como sigue:

CONCEPTO	IMPORTE (en miles de pesos)
Títulos disponibles para la venta sin restricción	\$ 1,716
Total de Inversiones en Valores	\$ 1,716

NOTA 6. CARTERA CREDITICIA.

Los créditos otorgados por la Unión de Crédito Integral, S.A. de C.V. al cierre de septiembre de 2025 por tipo de créditos son los siguientes:

TIPO DE CRÉDITO	CARTERA VIGENTE	CARTERA VENCIDA	CARTERA TOTAL	ESTIAMCIÓN TOTAL	CARTERA NETA
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	\$ 8,965	\$ 3,771	\$ 12,736	\$ -4,959	\$ 7,777
Créditos comerciales documentados con otras garantías	222,355	2,231	224,586	-18,063	206,523
Total Cartera Crediticia	\$ 231,320	\$ 6,002	\$ 237,322	\$ -23,022	\$ 214,300

NOTA 7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Al 30 de septiembre de 2025 las cuentas por cobrar de la Unión de Crédito Integral, S.A. de C.V., se integran como sigue:

CONCEPTO	SALDO FINAL
Saldos a favor e impuestos por acreditar	\$ 25
Préstamos y otros adeudos del personal	1,294
Otros deudores	273
Estimación de irrecuperabilidad	-445
Total	\$ 1,147

NOTA 8. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO.

Los muebles, maquinaria, mobiliario y equipo de la Unión de Crédito Integral, S.A. de C.V. al 30 de septiembre de 2025, se integran de los siguientes montos:

CONCEPTO	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	MOVIMIENTOS	SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
Mobiliario y equipo	\$ 325	\$ 2	\$ 327
Equipo de computo	3,990	20	4,010
Inmuebles para oficina	625	0	625
Equipo de transporte	419	283	702
Adaptaciones y mejoras	457	0	457
Total	\$ 5,816	\$ 305	\$ 6,121
Depreciación acumulada	(5,440)	(75)	(5,515)
Total	\$ 376	\$ 230	\$ 606

NOTA 9. PRÉSTAMOS DE SOCIOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

Los pasivos al 30 de septiembre de 2025 se integran de la siguiente forma:

TIPO	IMPORTE TOTAL
Préstamos de socios corto plazo	\$ 4,434
Préstamos de ocios a largo plazo	145,423
Provisión para beneficios a empleados	3,709
Impuesto a la utilidad y PTU	0
Acreedores diversos	466
Créditos diferidos	632
Total	\$ 154,664

NOTA 10. CAPITAL SOCIAL.

Al 30 de septiembre de 2025, el capital social de la Unión de Crédito se compone de 28,500 acciones serie “A” con valor nominal de \$ 1 cada una, dando un total de \$ 28,500 de capital fijo; 1,500 acciones serie “B”, con el mismo valor nominal por un total de \$1,500 de capital variable, para un capital social total de \$30,000, pendiente de exhibir \$2,000 de serie “A”

NOTA 11. RESULTADO DEL EJERCICIO.

Al 30 de septiembre de 2025 la Unión de Crédito Integral, S.A. de C.V. obtuvo una utilidad neta definitiva de \$ 5,017 miles de pesos, la cual ha sido determinada de acuerdo con las disposiciones contenidas en el NIF D-4 “Impuestos a la utilidad”, del Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, así como a las Disposiciones emitidas al respecto para las Uniones de Crédito por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

NOTA 12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros adjuntos y las presentes notas referentes correspondientes al 30 de septiembre de 2025 fueron aprobados por los abajo firmantes el día 16 de octubre de 2025.

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros.