

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto
Múltiple, Entidad Regulada, Grupo
Financiero BBVA Bancomer y
Subsidiarias**

Estados financieros consolidados por
los años que terminaron el 31 de
diciembre de 2010 y 2009 y Dictamen
de los auditores independientes del 21
de febrero de 2011

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo
Financiero BBVA Bancomer y Subsidiarias**

**Dictamen de los auditores independientes y
estados financieros consolidados 2010 y 2009**

Contenido	Página
Dictamen de los auditores independientes	1
Balances generales consolidados	3
Estados de resultados consolidados	4
Estados de variaciones en el capital contable consolidados	5
Estados de flujos de efectivo consolidados	6
Notas a los estados financieros consolidados	7

Dictamen de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero BBVA Bancomer y Subsidiarias

Hemos examinado los balances generales consolidados de Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero BBVA Bancomer y Subsidiarias (la “Sociedad”) al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y sus relativos estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Sociedad. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes y de que están preparados de acuerdo con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”). La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de los criterios contables utilizados, de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

Como se explica en las Notas 1 y 3 a los estados financieros, las operaciones de la Sociedad, así como sus requerimientos de información financiera, están regulados por la Comisión, y otras leyes aplicables. En la Nota 3 se describen los criterios contables establecidos por la Comisión, en las “Disposiciones de carácter general aplicable a las organizaciones auxiliares del crédito, casas de cambio, uniones de crédito, sociedades financieras de objeto limitado y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas”, las cuales son utilizadas por la Sociedad para la preparación de su información financiera. En la Nota 4 se señalan las principales diferencias entre los criterios contables establecidos por la Comisión y las normas de información financiera aplicables en México, utilizadas comúnmente en la preparación de estados financieros para otro tipo de sociedades no reguladas.

Como se indica en la Nota 1, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 3 de noviembre de 2008 se resolvió que la Sociedad, con sujeción al régimen de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y al de Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas que prevé la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, proceda a la realización habitual y profesional de operaciones de crédito, arrendamiento y factoraje financiero, bajo el carácter de acreditante, arrendador y factorante, en consecuencia, se reformaron en su totalidad los estatutos sociales y la Sociedad cambió su denominación social a Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero BBVA Bancomer, a partir de la fecha de inscripción del acuerdo antes mencionado en el Registro Público de Comercio, el cual quedó inscrito el 30 de enero de 2009 con número de registro 188823; por lo tanto, a partir de esa fecha, la Sociedad seguirá sujeta a la supervisión de la Comisión como Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad Regulada y deberá aplicar las “Disposiciones de carácter general aplicables a las organizaciones auxiliares de crédito, casas de cambio, uniones de crédito, sociedades financieras de objeto limitado y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas” y las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito” que le apliquen para la preparación de su información financiera.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero BBVA Bancomer y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

C.P.C. Ernesto Pineda Fresán
Registro en la Administración General
de Auditoría Fiscal Federal Núm. 17044

21 de febrero de 2011

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero BBVA Bancomer y Subsidiarias
Montes Urales No. 424, 2do. Piso, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F., C.P. 11000**

Balances generales consolidados

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009
(En miles de pesos)

Activo	2010	2009	2010	2009
Disponibilidades	\$ 6,422	\$ 8,275	Otras cuentas por pagar	\$ 129,457
Inversiones en valores	191	233	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>129,457</u>
Títulos para negociar	<u>7,842</u>	<u>7,443</u>	Créditos diferidos y cobros anticipados	<u>42,304</u>
Títulos conservados a vencimiento	8,033	7,676	Total pasivo	<u>171,761</u>
Deudores por reporte	1,265,545	2,564,778		229,761
Cartera de crédito vigente				
Créditos comerciales	10	-		
Actividad empresarial o comercial	<u>10</u>	<u>9,725</u>		
Créditos a la vivienda	-	5,943		
Cartera de crédito vencida	-	<u>5,943</u>		
Créditos a la vivienda	-	-		
Total cartera de crédito	10	15,668		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	<u>(4,651)</u>		
Cartera de crédito, neto	10	11,017		
Derechos de cobro, neto	<u>524</u>	<u>1,038</u>		
Total cartera de crédito, neto	534	12,055		
Otras cuentas por cobrar, neto	46,485	312,959		
Bienes adjudicados, neto	9,737	70,469		
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	52,288	85,665		
Impuestos y PTU diferidos, neto	1,628	21,673		
Otros activos				
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	<u>93,997</u>	<u>123,142</u>		
Total activo	<u>\$ 1,484,669</u>	<u>\$ 3,206,692</u>		
			Capital contable	
			Capital contribuido	908,806
			Capital social	
			Capital ganado	370,708
			Reservas de capital	47,241
			Resultado de ejercicios anteriores	<u>(13,847)</u>
			Total capital contable	<u>1,312,908</u>
			Total pasivo y capital contable	<u>\$ 1,484,669</u>
				<u>\$ 3,206,692</u>

Cuentas de orden

	2010	2009
Bienes en Fideicomiso o Mandatos	\$ 796,893	\$ 808,097
Activos y Pasivos contingentes	\$ 130	\$ 92
Bienes en administración	\$ 869,289	\$ 943,074
Colaterales recibidos por la entidad	\$ 1,265,574	\$ 2,563,661

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es de \$370,708 en miles de pesos.

“Los presentes balances generales consolidados, se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Institución hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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

Ing. Eduardo Osuna Osuna
Director General

C.P. Leobardo Ramírez Hernández
Director de Contabilidad Corporativa

C.P. Víctor Vergara Valderrábano
Director de Contabilidad Banco, Grupo y Filiales

C.P. Adolfo Rivera Guzmán
Director de Auditoría

Las notas adjuntas son parte de estos balances generales consolidados.

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada,
Grupo Financiero BBVA Bancomer y Subsidiarias
Montes Urales No. 424, 2do. Piso, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F., C.P. 11000**

Estados de resultados consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009
(En miles de pesos)

	2010	2009
Ingresos por intereses	\$ 77,363	\$ 181,289
Gastos por intereses	(792)	(2,984)
Margen financiero	<u>76,571</u>	<u>178,305</u>
Comisiones y tarifas cobradas	217,396	209,511
Comisiones y tarifas pagadas	(106,664)	(145,280)
Otros (egresos) ingresos de la operación	(34,577)	80,465
	<u>76,155</u>	<u>144,696</u>
Total de ingresos de la operación	152,726	323,001
Gastos de administración	<u>(127,444)</u>	<u>(217,480)</u>
Resultado de la operación	25,282	105,521
Otros productos	21,777	25,110
Otros gastos	(14,171)	(30,760)
	<u>7,606</u>	<u>(5,650)</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	32,888	99,871
Impuestos a la utilidad causados	(26,690)	-
Impuestos a la utilidad diferidos, neto	(20,045)	5,095
	<u>(46,735)</u>	<u>5,095</u>
Resultado antes de participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas	(13,847)	104,966
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	<u>-</u>	<u>(206)</u>
Resultado neto	<u>\$ (13,847)</u>	<u>\$ 104,760</u>

“Los presentes estados de resultados consolidados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones 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 Institución durante los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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

Ing. Eduardo Osuna Osuna
Director General

C.P. Leobardo Ramírez Hernández
Director de Contabilidad Corporativa

C.P. Víctor Vergara Valderrábano
Director de Contabilidad Banco, Grupo y
Filiales

C.P. Adolfo Rivera Guzmán
Director de Auditoría

Las notas adjuntas son parte de estos estados consolidados.

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero BBVA Bancomer y Subsidiarias
Montes Urales No. 424, 2do. Piso, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F., C.P. 11000**

Estados de variaciones en el capital contable consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009
(En miles de pesos)

	Capital Ganado				Total capital contable
	Capital Contribuido	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre de 2008	\$ 908,806	\$ 370,708	\$ 1,592,508	\$ 1,018,149	\$ 3,890,171
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-					
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	1,018,149	(1,018,149)	-
Pago de dividendos	-	-	(1,018,000)	-	(1,018,000)
Total	-	-	149	(1,018,149)	(1,018,000)
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral-					
Resultado neto	-	-	-	104,760	104,760
Total	-	-	-	104,760	104,760
Saldos al 31 de diciembre de 2009	908,806	370,708	1,592,657	104,760	2,976,931
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-					
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	104,760	(104,760)	-
Pago de dividendos	-	-	(1,650,000)	-	(1,650,000)
Total	-	-	(1,545,240)	(104,760)	(1,650,000)
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral-					
Ajuste por valuación de inversiones en subsidiarias	-	-	(176)	-	(176)
Resultado neto	-	-	-	(13,847)	(13,847)
Total	-	-	(176)	(13,847)	(14,023)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	\$ 908,806	\$ 370,708	\$ 47,241	\$ (13,847)	\$ 1,312,908

“Los presentes estados de variaciones en el capital contable consolidados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la Institución durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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

Ing. Eduardo Osuna
Director General

C.P. Leobardo Ramirez Hernández
Director de Contabilidad Corporativa

C.P. Víctor Vergara Valderrábano
Director de Contabilidad Banco, Grupo y
Filiales

C.P. Adolfo Rivera Guzmán
Director de Auditoría

Las notas adjuntas son parte de estos estados consolidados.

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada,
Grupo Financiero BBVA Bancomer y Subsidiarias
Montes Urales No. 424, 2do. Piso, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F., C.P. 11000**

Estados de flujos de efectivo consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009
(En miles de pesos)

	2010	2009
Resultado neto	\$ (13,847)	\$ 104,760
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(4,651)	(4,250)
Depreciaciones y amortizaciones	22,428	35,913
Provisiones	16,208	(38,023)
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	46,735	(5,095)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	-	206
	<u>66,873</u>	<u>93,511</u>
Actividades de operación		
Cambio en inversiones en valores	(357)	91,396
Cambio en deudores por reporto	1,299,233	494,084
Cambio en cartera de crédito	15,658	347,975
Cambio en derechos de cobro adquiridos	514	(1,038)
Cambio en bienes adjudicados	60,732	82,957
Cambio en otros activos operativos	268,756	(58,719)
Cambio en otros pasivos operativos	(74,258)	(64,865)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>1,570,278</u>	<u>891,790</u>
Actividades de inversión		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	<u>10,949</u>	<u>24,564</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	10,949	24,564
Actividades de financiamiento		
Pagos de dividendos en efectivo	<u>(1,650,000)</u>	<u>(1,018,000)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(1,650,000)</u>	<u>(1,018,000)</u>
Disminución neta de efectivo	(1,900)	(8,135)
Ajustes al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio	47	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>8,275</u>	<u>16,410</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 6,422</u>	<u>\$ 8,275</u>

“Los presentes estados de flujos de efectivo consolidados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las entradas de efectivo y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la Institución durante los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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

Ing. Eduardo Osuna Osuna
Director General

C.P. Leobardo Ramírez Hernández
Director de Contabilidad Corporativa

C.P. Víctor Vergara Valderrábano
Director de Contabilidad Banco, Grupo y
Filiales

C.P. Adolfo Rivera Guzmán
Director de Auditoría

Las notas adjuntas son parte de estos estados consolidados.

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada,
Grupo Financiero BBVA Bancomer y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009

(En miles de pesos)

1. Operaciones y entorno regulatorio de operación

Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero BBVA Bancomer (la “Sociedad”), es a partir del 6 de enero de 2005 una subsidiaria al 99.99% del Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V. La Sociedad es regulada por la Ley de Instituciones de Crédito (la “Ley”), así como por las disposiciones de carácter general emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) como órgano de inspección y vigilancia de estas Sociedades.

El 26 de febrero de 2002 se celebró un convenio de sustitución fiduciaria en el que se acordó que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (“SHF”) sustituyera como fiduciario a Banco de México en el FOVI; en virtud de ello la SHF es la titular de todas las obligaciones y derechos en su calidad de fiduciario sustituto de Banco de México con respecto al FOVI. En virtud del inicio de operaciones con la SHF desde el 9 de abril de 2003, la Sociedad se encuentra obligada al cumplimiento de las condiciones generales emitidas por la SHF.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 3 de noviembre de 2008 se resolvió que la Sociedad, con sujeción al régimen de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y al de Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas que prevé la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, proceda a la realización habitual y profesional de operaciones de crédito, arrendamiento y factoraje financiero, bajo el carácter de acreditante, arrendador y factorante, en consecuencia, se reformaron en su totalidad los estatutos sociales y la Sociedad cambió su denominación social a Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero BBVA Bancomer, a partir de la fecha de inscripción del acuerdo antes mencionado en el Registro Público de Comercio, el cual quedó inscrito el 30 de enero de 2009 con número de registro 188823; por lo tanto, a partir de esa fecha, la Sociedad seguirá sujeta a la supervisión de la Comisión como Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad Regulada y deberá aplicar las “Disposiciones de carácter general aplicables a las organizaciones auxiliares del crédito, casas de cambio, uniones de crédito, sociedades financieras de objeto limitado y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas” y las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito” que le apliquen para la preparación de su información financiera.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de octubre de 2010 se aprobó modificar el objeto social referente a la actividad del factoraje financiero de la Sociedad, con el fin de celebrar habitual y profesionalmente, en los términos de lo establecido en el artículo 87- B de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y las demás disposiciones legales y administrativas aplicables. Asimismo, su objeto permite el otorgamiento de crédito y actuar como fiduciario en los fideicomisos de garantía que administre, en términos del artículo 87-Ñ del mismo ordenamiento y operar como Unidad de Valuación, inscrita en el Registro de Unidades de Valuación de conformidad con la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

Dentro de las facultades que le corresponden a la Comisión en su carácter de regulador de las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, (“SOFOMER”), está la de llevar a cabo revisiones de la información financiera de la Sociedad y requerir modificaciones a la misma.

La Sociedad no tiene empleados y todos los servicios legales, contables y administrativos le son prestados por una compañía afiliada. Consecuentemente, la Sociedad no está obligada a hacer pagos por participación de utilidades al personal, ni tiene obligaciones de carácter laboral.

2. Bases de presentación

Consolidación de estados financieros - Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen los estados financieros de la Sociedad y los de sus subsidiarias en las que se tiene control.

Las subsidiarias consolidadas con la Sociedad al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se detallan a continuación:

Compañía	Participación	Actividad
Hipotecaria Nacional Mexicana, Inc.	99.99%	Captar recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores, así como la asignación de créditos al sector inmobiliario, principalmente con recursos del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (“FOVI”).
Desarrolladora y Vendedora de Casas, S.A. de C.V.	99.98%	Compra, venta, planeación, proyección, urbanización, arrendamiento y construcción de toda clase de inmuebles así como la prestación de toda clase de asesoría y servicios administrativos, técnicos y de supervisión.

(Pérdida) utilidad integral - Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son aportaciones, reducciones y distribuciones de capital; se integra por el resultado neto del ejercicio más otras partidas que representan una pérdida o ganancia del mismo período, las cuales se presentan directamente en el capital contable, sin afectar el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el resultado integral está representado por el resultado neto y ajuste por valuación de subsidiarias solo para 2010.

3. Principales políticas contables

Las políticas contables que sigue la Sociedad, están de acuerdo con los criterios contables establecidos por la Comisión en las “Disposiciones de carácter general aplicables a las organizaciones auxiliares del crédito, casas de cambio, uniones de crédito, sociedades financieras de objeto limitado y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas” y las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito” (las “Disposiciones”), los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que dichas estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

De acuerdo con el criterio contable A-1 de la Comisión, la contabilidad de las sociedades financieras de objeto múltiple, entidad regulada, se ajustará a las Normas de Información Financiera aplicables en México (“NIF”), definidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C., (“CINIF”), excepto, cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico, tomando en consideración que las SOFOMER, realizan operaciones especializadas.

Cambios contables-

A partir del 1 de enero de 2010, la Sociedad adoptó las siguientes nuevas NIF:

NIF C-1, Efectivo y equivalentes de efectivo.- Requiere la presentación del efectivo y equivalentes de efectivo restringido en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo, a diferencia del Boletín C-1, que requería la presentación en forma separada; sustituye el término de inversiones temporales a la vista por el de inversiones disponibles a la vista y considera como una característica de este tipo de inversiones el vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de adquisición.

Mejoras a las NIF 2010. Las principales mejoras que generan cambios contables, son:

NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores.- Se amplían las revelaciones cuando la Sociedad aplica una nueva norma particular.

NIF B-2, Estado de flujos de efectivo.- Se requiere mostrar en un renglón por separado, denominado efectos por cambios en el valor del efectivo, los efectos en los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo por cambios en su valor resultantes de fluctuaciones en el tipo de cambio y en su valor razonable, además de los efectos por conversión a la moneda de informe de los saldos y flujos de efectivo de operaciones extranjeras y de los efectos de inflación asociados con los saldos y flujos de efectivo de cualquiera de las entidades que conforman la Sociedad y que se encuentre en un entorno económico inflacionario.

NIF B-7, Adquisiciones de negocios.- Se precisa que el reconocimiento de activos intangibles o provisiones cuando el negocio adquirido tiene un contrato en condiciones favorables o desfavorables en relación con el mercado, sólo procede cuando el negocio adquirido es el arrendatario y el contrato es de arrendamiento operativo. Este cambio contable se reconoce en forma retrospectiva sin ir más allá del 1 de enero de 2010.

NIF C-7, Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes.- Se modifica la forma mediante la cual, se determinan los efectos derivados de incrementos en el porcentaje de participación en una asociada. Asimismo, se establece que los efectos determinados por incrementos o disminuciones en el porcentaje de participación en la asociada, se deben reconocer en el rubro de participación en los resultados de asociadas, y no en el rubro de partidas no ordinarias.

NIF C-13, Partes relacionadas.- Se requiere que en caso de que la controladora directa o la controladora principal de la entidad informante no emitan estados financieros disponibles para uso público, la entidad informante debe revelar el nombre de la controladora, directa o indirecta, más próxima, que emita estados financieros disponibles para uso público.

A continuación se describen los principales criterios contables seguidos por la Sociedad:

Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera - A partir del 1 de enero de 2008, la Sociedad suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación de conformidad con las disposiciones de la NIF B-10. Hasta el 31 de diciembre de 2007, dicho reconocimiento resultó principalmente en ganancias o pérdidas por inflación sobre partidas no monetarias y monetarias que se presentan en los estados financieros como un incremento o decremento en rubros de capital contable, así como, en partidas no monetarias.

La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es 14.48% y 15.01%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009, fueron 4.40% y 3.57%, respectivamente.

Disponibilidades - Las disponibilidades están representadas por efectivo y depósitos en bancos efectuados en el país o en el extranjero. Se registran a su valor nominal, y los rendimientos que generen los depósitos se reconocen en resultados conforme se devengan. Las disponibilidades en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio emitido por Banco de México al cierre del ejercicio.

Inversiones en valores -

- *Títulos para negociar:*

Son aquellos títulos de deuda e instrumentos de patrimonio neto que la Sociedad tiene en posición propia, con la intención de obtener ganancias derivadas de su operación como participante en el mercado. Los costos de transacción por la adquisición de los títulos, se reconocen en los resultados del ejercicio en la fecha de adquisición. Se valúan con base en su valor razonable de acuerdo con los siguientes lineamientos:

Títulos de deuda -

- Se valúan a su valor razonable, el cual deberá incluir tanto el componente de capital como de intereses devengados. Los intereses devengados se determinan conforme al método de interés.

Instrumentos de patrimonio neto -

- Se valúan a su valor razonable. Para los valores inscritos en el Registro Nacional de Valores (RNV) o autorizados, inscritos o regulados en mercados reconocidos por la Comisión, el valor razonable será el precio proporcionado por el proveedor de precios.

El incremento o decremento por valuación de estos títulos se reconoce en resultados.

- *Títulos conservados a vencimiento:*

Son aquellos títulos de deuda con pagos fijos ó determinables y vencimiento fijo, adquiridos con la intención y capacidad de mantenerlos hasta el vencimiento. Se registran inicialmente a valor razonable, el cual, presumiblemente corresponde al precio pactado más los costos de transacción por la adquisición de títulos. Se valúan a costo amortizado, afectando los resultados del ejercicio por el devengo de intereses, así como, el descuento o sobreprecio recibido o pagado al momento de su adquisición conforme al método de interés efectivo.

Los criterios contables de la Comisión permiten transferir títulos clasificados como “conservados a vencimiento” hacia la categoría de “títulos disponibles para la venta”, siempre y cuando no se cuente con la intención o capacidad de mantenerlos hasta el vencimiento.

Adicionalmente, con fecha 9 de noviembre de 2009, la Comisión emitió una Resolución que modifica las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito”, por medio de la cual permite efectuar reclasificaciones hacia la categoría de títulos conservados a vencimiento, o de títulos para negociar hacia disponibles para la venta, previa autorización expresa de la Comisión.

Operaciones de reporto - Las operaciones de reporto se registran como se indica a continuación:

En la fecha de contratación de la operación de reporto, actuando la Sociedad como reportada, se reconoce la entrada del efectivo o bien, una cuenta liquidadora deudora, así como una cuenta por pagar medida inicialmente al precio pactado, lo cual representa la obligación de restituir dicho efectivo a la reportadora. La cuenta por pagar, se valuará posteriormente durante la vida del reporto a su costo amortizado mediante el reconocimiento del interés por reporto, de acuerdo al método de interés efectivo en los resultados del ejercicio.

Con relación al colateral otorgado, la Sociedad reclasificará el activo financiero en su balance general como restringido, valuándose conforme a los criterios de valuación, presentación y revelación de conformidad con el criterio de contabilidad correspondiente, hasta el vencimiento del reporte.

Actuando la Sociedad como reportadora, en la fecha de contratación de la operación de reporte se reconoce la salida de disponibilidades o bien una cuenta liquidadora acreedora, registrando una cuenta por cobrar medida inicialmente al precio pactado, la cual representa el derecho a recuperar el efectivo entregado. La cuenta por cobrar, se valorará posteriormente durante la vida del reporte a su costo amortizado mediante el reconocimiento del interés por reporte, de acuerdo al método de interés efectivo en los resultados del ejercicio.

Con relación al colateral recibido, la Sociedad lo reconocerá en cuentas de orden, siguiendo para su valuación los lineamientos establecidos en el criterio B-9 “Custodia y administración de bienes”, hasta el vencimiento del reporte.

Colaterales otorgados y recibidos distintos a efectivos en operaciones de reporte - Con relación al colateral en operaciones de reporte otorgado por la reportada a la reportadora (distinto a efectivo), la reportadora reconoce el colateral recibido en cuentas de orden, siguiendo para su valuación los lineamientos relativos a las operaciones de custodia establecidos en el criterio B-9 “Custodia y administración de bienes”. La reportada reclasifica el activo financiero en su balance general, y se presenta como restringido, para lo cual se siguen las normas de valuación, presentación y revelación de conformidad con el criterio de contabilidad correspondiente.

Cuando la reportadora vende el colateral o lo entrega en garantía, se reconocen los recursos procedentes de la transacción, así como una cuenta por pagar por la obligación de restituir el colateral a la reportada (medida inicialmente al precio pactado), la cual se valúa, para el caso de su venta a valor razonable o, en caso de que sea dado en garantía en otra operación de reporte, a su costo amortizado (cualquier diferencial entre el precio recibido y el valor de la cuenta por pagar se reconoce en los resultados del ejercicio).

Asimismo, en el caso en que la reportadora se convierta a su vez en reportada por la concertación de otra operación de reporte, con el mismo colateral recibido en garantía de la operación inicial, el interés por reporte pactado en la segunda operación, se deberá reconocer en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo al método de interés efectivo, afectando la cuenta por pagar valuada a costo amortizado mencionada anteriormente.

Las cuentas de orden reconocidas por colaterales recibidos por la reportadora, se cancelan cuando la operación de reporte llega a su vencimiento o exista incumplimiento por parte de la reportada.

Tratándose de operaciones en donde la reportadora venda, o bien, entregue a su vez en garantía el colateral recibido (por ejemplo, cuando se pacta otra operación de reporte o préstamo de valores), se lleva en cuentas de orden el control de dicho colateral vendido o dado en garantía siguiendo para su valuación las normas relativas a las operaciones de custodia del criterio B-9.

Las cuentas de orden reconocidas por colaterales recibidos, que a su vez hayan sido vendidos o dados en garantía por la reportadora, se cancelan cuando se adquiere el colateral vendido para restituirlo a la reportada, o bien, la segunda operación en la que se dio en garantía el colateral llega a su vencimiento, o exista incumplimiento de la contraparte.

Cartera de crédito - Representa el saldo de los montos efectivamente entregados a los acreditados más los intereses devengados no cobrados. La estimación preventiva para riesgos crediticios se presenta deduciendo los saldos de la cartera.

El saldo insoluto de los créditos se registra como cartera vencida de la siguiente manera:

- Cuando se tenga evidencia de que el cliente ha sido declarado en concurso mercantil.
- Cuando sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad de acuerdo a los términos contractuales, considerando que:
 - Los créditos con amortización única al vencimiento de principal e intereses, a los 30 días naturales en que ocurra el vencimiento.
 - En el caso de créditos con amortización única de principal al vencimiento, pero con pago de intereses periódicos, el total del principal e intereses a los 30 y 90 días naturales de vencido, respectivamente.
 - Los créditos cuya amortización de principal e intereses hayan sido pactados en pagos periódicos parciales, a los 90 días naturales de vencida la primera amortización.
 - En el caso de créditos revolventes, cuando no se haya realizado el pago de dos períodos de facturación, o en caso de que el período de facturación sea distinto al mensual, a los 60 días naturales de vencidos.

Los intereses se reconocen como ingresos en el momento en que se devengan. La acumulación de intereses se suspende al momento en que el crédito se traspa a cartera vencida.

Los intereses ordinarios devengados durante el período en que el crédito se consideró cartera vencida se reconocen como ingresos en el momento en que se cobran.

Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un ingreso por intereses, bajo el método de línea recta durante la vida del crédito. Cualquier otro tipo de comisiones se reconocen en la fecha en que se generen en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas".

Los créditos vencidos reestructurados no se consideran como cartera vigente sino hasta el momento en que existe evidencia del pago sostenido, el cual se considera cuando la Sociedad recibe el pago sin retraso y en su totalidad de tres mensualidades consecutivas, o bien el pago de una exhibición en los casos en que la amortización cubra periodos mayores a 60 días.

Los créditos renovados en los cuales el acreditado no haya liquidado en tiempo los intereses devengados o cuando menos el 25% del monto original del crédito, serán considerados como vencidos en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Estimación preventiva para riesgos crediticios-

- Cartera comercial:

De conformidad con la resolución de las reglas generales a las que se deberán sujetar las sociedades a que se refiere la fracción IV del Artículo 103 de la Ley, la Sociedad, por ser controlada directamente por el Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V., controladora de BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer ("BBVA Bancomer") aplicó los criterios contables para las instituciones de crédito, considerando para el cálculo de la estimación preventiva para riesgos crediticios las "Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito en materia de la metodología de la calificación de la cartera crediticia" (las "Disposiciones en materia de crédito"). La Sociedad califica individualmente la cartera crediticia comercial, por los créditos o grupo de créditos a cargo de un mismo deudor cuyo saldo sea igual o mayor a un importe equivalente a 4,000,000 UDIS a la fecha de la calificación para el ejercicio 2010. El restante, se califica en forma paramétrica en función al número de meses transcurridos a partir del primer incumplimiento.

La metodología de calificación individual utilizada por la Sociedad, se apega a lo establecido en las Disposiciones de la Comisión, determinando primeramente, la calidad crediticia del deudor y una vez obtenida la calificación del deudor, se califica cada crédito en forma inicial con la calificación del deudor y posteriormente, considerando el valor de las garantías afectas a los mismos, se determina la parte del saldo del crédito por el valor descontado de las garantías y la parte del saldo expuesta. La calificación asignada a la parte cubierta, se puede modificar en función a la calidad de las garantías. Asimismo, la parte expuesta mantendrá la calificación inicial del crédito siempre que se encuentre entre A1 y C1 o bien, deberá ubicarse en el nivel de riesgo E, si la calificación inicial del crédito es C2, D o E. Asimismo, las Disposiciones en materia de crédito establecen diversos criterios para determinar el valor de las garantías en función a su posibilidad de realización. Las reservas preventivas para la cartera crediticia comercial, constituidas por la Sociedad como resultado de la calificación individual de cada crédito, se clasificarán de acuerdo con los siguientes porcentajes:

Probabilidad de incumplimiento			Grado de Riesgo
0.00%	a	0.50%	A1
0.51%	a	0.99%	A2
1.00%	a	4.99%	B1
5.00%	a	9.99%	B2
10.00%	a	19.99%	B3
20.00%	a	39.99%	C1
40.00%	a	59.99%	C2
60.00%	a	89.99%	D
90.00%	a	100.00%	E

La Sociedad registra las provisiones preventivas correspondientes en forma mensual, aplicando los resultados de la calificación que se realiza en forma trimestral al saldo del adeudo registrado el último día de cada mes.

– *Cartera Hipotecaria:*

La estimación preventiva para riesgos crediticios relativa a la cartera hipotecaria, se determina aplicando porcentajes específicos al saldo insoluto del deudor; estratificando la totalidad de la cartera en función al número de mensualidades que reporten incumplimiento del pago exigible a la fecha de la calificación (“modelo de pérdida esperada”).

Para cada estrato, se determinaran las reservas preventivas que resultan de aplicar porcentajes específicos por los siguientes conceptos:

- Probabilidad de incumplimiento: los porcentajes de reserva por este concepto van del 1% al 90% hasta 4 mensualidades de incumplimiento, dependiendo del tipo de cartera hipotecaria y del 95% al 100% de 5 mensualidades de incumplimiento en adelante.
- Severidad de la pérdida: los porcentajes de reserva por este concepto son del 35% para créditos hasta 6 mensualidades de incumplimiento, 70% de 7 a 47 mensualidades de incumplimiento y del 100% de 48 mensualidades de incumplimiento en adelante.

La estimación preventiva para los créditos hipotecarios constituida por la Sociedad como resultado de la calificación de los créditos, se clasifica de acuerdo con los siguientes porcentajes:

Grado de Riesgo	Porcentajes de Reserva Preventiva	
A	0	a 0.99%
B	1	a 19.99%
C	20	a 59.99%
D	60	a 89.99%
E	90	a 100.00%

Al 31 de diciembre de 2009, la calificación y constitución de la estimación preventiva de la cartera hipotecaria se realiza con cifras al último día de cada mes, y se presenta a la Comisión a más tardar a los 30 días siguientes al mes calificado, de acuerdo con los porcentajes de estimación aplicables a cada tipo de cartera, como se indicó anteriormente.

Políticas y procedimientos para el otorgamiento de créditos - El otorgamiento, control y recuperación de créditos se encuentran regulados en el Manual de Crédito de la Sociedad, autorizado por el Consejo de Administración. El Manual de Crédito, establece el marco de actuación de los funcionarios que intervienen en el proceso de crédito, y está basado en los ordenamientos de la Ley, así como, por las disposiciones de carácter prudencial en materia de crédito establecidas por la Comisión.

La autorización de los créditos como responsabilidad del Consejo de Administración, se encuentra centralizada en los comités y funcionarios facultados.

Para la gestión del crédito, se define el proceso general desde la promoción hasta la recuperación, especificando por unidad de negocio, las políticas, procedimientos, responsabilidades de los funcionarios involucrados y las herramientas que se deben usar en cada etapa del proceso.

El proceso de crédito está basado en un riguroso análisis de las solicitudes de crédito, con el fin de determinar el riesgo integral del acreditado. En la mayoría de los créditos, debe contarse con al menos una fuente alterna de pago.

En los créditos a la vivienda se han implantado mecanismos de evaluación y seguimiento automatizados, basados en ciertos factores estándar que a criterio de la Sociedad son significativos para la toma de decisiones, permitiendo con mayor eficiencia la atención de altos volúmenes de solicitudes.

Para todo tipo de crédito el cliente debe especificar por escrito, en la solicitud, el uso que le dará a los recursos, aun cuando éste sea para satisfacer necesidades eventuales de tesorería.

No debe proponerse ni autorizarse crédito:

1. Por encima de la capacidad de pago del solicitante.
2. Superior a la relación que guarden sus ingresos con respecto a las amortizaciones del crédito.
3. Inferior a las necesidades del cliente, que no le produzca los beneficios esperados.
4. Superior a las necesidades del solicitante que incentive el desvío de recursos.

En toda solicitud de crédito debe evaluarse entre otros aspectos, el nivel de riesgo máximo al que se llegaría, a fin de determinar correctamente el nivel de facultad correspondiente para su resolución.

Otras cuentas por cobrar y por pagar - Los importes correspondientes a los deudores diversos de la Sociedad que no sean recuperados dentro de los 90 ó 60 días siguientes a su registro inicial (dependiendo si los saldos están identificados o no), se reservan con cargo a los resultados del ejercicio independientemente de la posibilidad de recuperación.

Bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago - Los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago se registran a su costo o valor razonable deducidos de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación, el que sea menor. Por costo se entiende el valor que se fije para efectos de la adjudicación de bienes como consecuencia de juicios relacionados con reclamos de derechos a favor de la Sociedad; tratándose de daciones en pago, el precio convenido entre las partes.

En la fecha de registro del bien adjudicado o recibido mediante dación en pago, el valor del activo que dio origen a la adjudicación, así como su respectiva estimación, se deberá dar de baja del balance general, o bien, por la parte correspondiente a las amortizaciones devengadas o vencidas que hayan sido cubiertas por los pagos parciales en especie a que hace referencia el criterio B-6 "Cartera de crédito".

En caso de que el valor del activo o de las amortizaciones devengadas o vencidas que dieron origen a la adjudicación, neto de estimaciones, sea superior al valor del bien adjudicado, la diferencia se reconocerá en los resultados del ejercicio en el rubro de “Otros ingresos (egresos) de la operación”.

Cuando el valor del activo o de las amortizaciones devengadas o vencidas que dieron origen a la adjudicación, neto de estimaciones, sea menor al valor del bien adjudicado, el valor de este último deberá ajustarse al valor neto del activo.

Los bienes adjudicados se valúan de acuerdo al tipo de bien de que se trate, debiendo registrar dicha valuación contra los resultados del ejercicio como “Otros ingresos (egresos) de la operación”, según corresponda.

De acuerdo con las Disposiciones, el mecanismo a seguir en la determinación de la reserva por tenencia de bienes adjudicados o bienes recibidos en dación en pago, es el siguiente:

Reservas para bienes inmuebles

Tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago (meses)	Porcentaje de reserva
Hasta 12	0%
Más de 12 y hasta 24	10%
Más de 24 y hasta 30	15%
Más de 30 y hasta 36	25%
Más de 36 y hasta 42	30%
Más de 42 y hasta 48	35%
Más de 48 y hasta 54	40%
Más de 54 y hasta 60	50%
Más de 60	100%

Inmueble, mobiliario y equipo - Se registran al costo de adquisición. Los activos que provienen de adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007 se actualizaron aplicando factores derivados de las UDIS hasta esa fecha. La depreciación relativa se registra aplicando al costo actualizado hasta dicha fecha, un porcentaje determinado con base en la vida útil estimada de los mismos.

La depreciación se determina sobre el costo actualizado hasta 2007 en línea recta, a partir del mes siguiente al de su compra, aplicando las tasas detalladas a continuación:

	Tasa
Equipo de oficina	10%
Equipo de cómputo	30%
Equipo de transporte	25%
Gastos de instalación	20%

Deterioro de activos de larga duración en uso - La Sociedad revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable en el caso de su eventual disposición.

Inversiones permanentes en acciones - La Sociedad reconoce sus inversiones en subsidiarias no consolidadas, así como en asociadas, por el método de participación, con base en su valor contable de acuerdo con los últimos estados financieros disponibles de estas entidades.

Impuestos a la utilidad - El impuesto sobre la renta (“ISR”) y el impuesto empresarial tasa única (“IETU”) se registran en los resultados del año en que se causan. Para reconocer el impuesto diferido se determina con base en proyecciones financieras, si la Sociedad causará ISR o IETU y reconoce el impuesto diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará. El impuesto diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.

El efecto de todas las partidas antes indicadas se presenta neto en el balance general bajo el rubro de “Impuestos diferidos, neto”.

Otros activos - Se encuentran representados principalmente por pagos anticipados.

Provisiones diversas - Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en una salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

Cuentas de orden - En cuentas de orden se registran los mandatos y los bienes en administración, entre otras, que la Sociedad tiene vigentes al cierre del ejercicio. A continuación se presenta la descripción de estas cuentas de orden.

– *Bienes en Fideicomiso y Mandatos:*

En los primeros se registra el valor de los bienes recibidos en fideicomiso, llevándose en registros independientes los datos relacionados con la administración de cada uno. En el mandato se registra el valor declarado de los bienes objeto de los contratos de mandato celebrados por la Sociedad.

– *Activos y pasivos contingentes:*

Registra el importe de las sanciones económicas impuestas por la Comisión y cualquier otra autoridad administrativa o judicial, en tanto no se cumpla con la obligación de pago de dichas sanciones, por haber interpuesto recurso de revocación.

– *Bienes en administración:*

En esta cuenta se registran los bienes y valores ajenos, que se reciben para ser administrados por la Sociedad, así como también la operación de factoraje financiero.

– *Colaterales recibidos por la Sociedad:*

Su saldo representa el total de colaterales recibidos en operaciones de reporto actuando la Sociedad como reportadora.

Transacciones en moneda extranjera - Las operaciones denominadas en moneda extranjera son registradas al tipo de cambio vigente del día de la operación. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio de cierre de cada periodo, publicado por Banco de México. Las diferencias en cambios incurridas en relación con activos o pasivos contratados en moneda extranjera se registran en resultados.

4. Principales diferencias con Normas de Información Financiera aplicables en México

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión, los cuales, en los siguientes casos, difieren de las NIF, aplicadas comúnmente en la preparación de estados financieros para otro tipo de sociedades no reguladas:

- Las Disposiciones permiten transferir títulos clasificados como “conservados a vencimiento” hacia la categoría de “títulos disponibles para la venta”, siempre y cuando no se cuente con la intención o capacidad de mantenerlos hasta el vencimiento. Asimismo, permiten efectuar reclasificaciones hacia la categoría de títulos conservados a vencimiento, o de títulos para negociar hacia disponibles para la venta, previa autorización expresa de la Comisión. De acuerdo con la Interpretación a las Normas de Información Financiera No. 16 (INIF 16) están permitidas las transferencias de instrumentos financieros con fines de negociación a la categoría de “títulos disponibles para la venta” o a la de “títulos conservados a vencimiento” en caso de que un instrumento financiero primario se encuentre en un mercado líquido y se cumpla con ciertos requisitos.
- Los deudores diversos no cobrados en 90 ó 60 días dependiendo de su naturaleza, se reservan con cargo a los resultados del ejercicio, independientemente de su posible recuperación.
- Cuando los créditos se mantengan en cartera vencida, el control de los intereses devengados se registran en cuentas de orden. Cuando dichos intereses son cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio. Las NIF requieren el registro de los intereses devengados en resultados y el reconocimiento de la reserva correspondiente.

5. Disponibilidades

La integración de este rubro al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se muestra a continuación:

Concepto	2010	2009
Caja (Moneda nacional)	\$ 10	\$ 14
Bancos (Moneda nacional)	3,278	5,096
Bancos (Moneda extranjera)	<u>3,134</u>	<u>3,165</u>
Total	<u>\$ 6,422</u>	<u>\$ 8,275</u>

El rubro de Bancos está representado por efectivo en moneda nacional y dólares americanos convertidos al tipo de cambio emitido por Banco de México de \$12.3496 y \$13.0659 pesos por dólar americano para 2010 y 2009, respectivamente.

6. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las inversiones en valores se integran como sigue:

Concepto	2010	2009
Títulos para negociar	\$ 191	\$ 233
Títulos conservados al vencimiento	<u>7,842</u>	<u>7,443</u>
Total	<u>\$ 8,033</u>	<u>\$ 7,676</u>

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el plazo promedio de las inversiones en títulos para negociar es de 7 y 3 días, respectivamente.

Títulos conservados a vencimiento-

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los títulos conservados al vencimiento se integran como sigue:

Concepto	2010		2009	
	Costo de Adquisición (miles de UDIS)	Valor de la UDI al 31 de diciembre de 2010 (pesos por UDI)	Total	Total
Constancia fiduciaria (JP Morgan)	<u>1,733</u>	<u>\$ 4.526308</u>	<u>\$ 7,842</u>	<u>\$ 7,443</u>

7. Operaciones de reporte

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las operaciones de reporte se integran como sigue:

Deudores por reporte

Instrumento	2010		2009	
	Deudores por reporte	Colateral recibido	Deudores por reporte	Colateral recibido
BPAT 120510	\$ -	\$ -	\$ 2,000,779	\$ 1,999,908
BPA182 141211	-	-	563,999	563,753
BPA182 170629	700,345	700,374	-	-
BPAS	<u>565,200</u>	<u>565,200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 1,265,545</u>	<u>\$ 1,265,574</u>	<u>\$ 2,564,778</u>	<u>\$ 2,563,661</u>

Las operaciones de reporte se encuentran pactadas a plazos de 1 a 7 días.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Sociedad reconoció resultados por premios ganados por \$74,518 y \$149,847, respectivamente.

8. Cartera de crédito, neta

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se integra como sigue:

Concepto	2010	2009
Créditos vigentes a la vivienda en UDIS	\$ -	\$ 9,180
Créditos vigentes a la vivienda en pesos	-	545
Créditos vigentes comerciales en pesos	<u>10</u>	<u>-</u>
Total cartera de crédito vigente	10	9,725
Créditos vencidos a la vivienda en UDIS	<u>-</u>	<u>5,943</u>
Total cartera de crédito vencida	<u>-</u>	<u>5,943</u>
Total cartera de crédito	<u>10</u>	<u>15,668</u>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>-</u>	<u>(4,651)</u>
Cartera de crédito, neto	<u>10</u>	<u>11,017</u>
Derechos de cobro adquiridos	<u>524</u>	<u>1,038</u>
Derechos de cobro, neto	<u>524</u>	<u>1,038</u>
Total cartera de crédito, neto	<u>\$ 534</u>	<u>\$ 12,055</u>

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Sociedad no cuenta con créditos reestructurados o renovados.

Las tasas de interés de los créditos a la vivienda están negociadas en promedio a una tasa que oscila entre 5% y 17.41% dependiendo del tipo de vivienda sobre créditos pactados en UDIS promediando a diciembre de 2009, 11.20%.

La tasa de interés promedio pactada en los créditos comerciales fue de TIIIE 91 días (4.96%) + 2 puntos porcentuales en 2010.

A partir del mes de diciembre la Sociedad inició operaciones de Factoraje Financiero por un importe de \$10.

Durante 2010 y 2009, la Sociedad efectuó ventas de cartera (créditos hipotecarios) a BBVA Bancomer, compañía subsidiaria del Grupo Financiero, por un monto acumulado de \$16,911 y \$495,472, respectivamente. Adicionalmente, durante 2009 se compró cartera de vivienda por un monto de \$1,038. Dicha cartera fue comprada y vendida a valor de mercado.

Al 31 de diciembre de 2009, la antigüedad de la cartera vencida es como sigue:

	2009				Total
	De 90 a 150 días	De 150 a 180 días	De 181 a 365 días	Mayores de 365 días	
Créditos a la vivienda	\$ -	\$ -	\$ 3,248	\$ 2,695	\$ 5,943

9. Estimación preventiva para riesgos crediticios

La calificación de la cartera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009, base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios, efectuada de acuerdo a lo establecido en la Nota 3, se muestra a continuación:

Categoría de Riesgo	2009	
	Cartera total	Reserva
A	\$ 5,411	\$ 19
B	4,314	106
C	-	-
D	5,058	3,594
E	885	885
	<u>15,668</u>	<u>4,604</u>
Adicionales	-	47
Total	<u>\$ 15,668</u>	<u>\$ 4,651</u>

El saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 2009 por tipo de crédito, se integra como sigue:

Concepto	2009
Créditos a la vivienda	\$ 4,390
Intereses de créditos a la vivienda vencidos	214
Metodología interna de pérdida esperada	<u>47</u>
Total de estimación por tipo de crédito	<u>\$ 4,651</u>

El saldo de la estimación al 31 de diciembre de 2009 es determinado con base en los saldos de la cartera a esa fecha.

Las estimaciones adicionales obedecen a la aplicación del modelo interno de calificación para los créditos hipotecarios, el cual consiste en la aplicación de porcentajes específicos (“pérdida esperada”) al saldo insoluto del deudor.

La estimación preventiva para riesgos crediticios constituida por la Sociedad, incluye \$214 al 31 de diciembre de 2009, para reservar el 100% de los intereses vencidos al cierre del ejercicio.

Movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios - A continuación se muestra un análisis de la estimación preventiva para riesgos crediticios:

Concepto	2010	2009
Saldo al inicio del año	\$ 4,651	\$ 8,901
Menos:		
Aplicaciones del ejercicio	4,651	(6,670)
Recuperación de estimación preventiva	<u>-</u>	<u>10,920</u>
Saldo al final del año	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,651</u>

Con el fin de reducir el riesgo sistemático y la incertidumbre de la operación de crédito que la Sociedad inserta en el Sistema Financiero, la Sociedad ha establecido políticas, procedimientos y medidas para administrar y controlar sus exposiciones al riesgo de crédito.

El riesgo crediticio es la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado en las operaciones que efectúa la Sociedad.

Se tiene establecido un Comité de Crédito dependiente del Consejo de Administración integrado por funcionarios del cuerpo directivo involucrado en el tema y consejeros de la Sociedad. En dicho órgano se toman las decisiones inherentes al proceso y sus conclusiones son presentadas al Consejo para su ratificación.

La Sociedad ha desarrollado políticas y procedimientos que permiten el desarrollo adecuado de la operación crediticia, coadyuvando a delimitar adecuadamente las responsabilidades de los funcionarios participantes en el proceso de crédito, evitar conflictos de intereses y determinar los lineamientos a observar con el objeto de asegurar una sana práctica de la actividad crediticia.

Por sus propias características, el crédito a la vivienda presenta una exposición más baja al riesgo, dada la calidad del colateral que lo soporta. Al contar con un área técnica sólida, registrada como unidad de valuación, la revisión puntual de la inscripción de la garantía y un seguimiento estrecho de su revaloración, aunado a una protección ante siniestros, la garantía hipotecaria soporta suficientemente el riesgo expuesto.

10. Otras cuentas por cobrar, neto

El saldo de otras cuentas por cobrar, neto al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se integra como sigue:

Concepto	2010	2009
BBVA Bancomer, S.A. (A. en P.)	\$ -	\$ 277,545
Comisiones y derechos por cobrar	40,385	7,110
Cheques devueltos	3,675	3,704
Deudores en litigio	2,839	2,839
Reserva cuentas por cobrar	(6,514)	(6,543)
Otros deudores	<u>6,100</u>	<u>28,304</u>
Total	<u>\$ 46,485</u>	<u>\$ 312,959</u>

11. Bienes adjudicados, neto

Los bienes adjudicados al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se integran de la siguiente manera:

Concepto	2010	2009
Obras en proceso y daciones en pago recibidas por créditos comerciales	\$ 71,577	\$ 95,080
Viviendas de interés social	44,516	56,029
Menos- Estimación para castigo de bienes	<u>(106,356)</u>	<u>(80,640)</u>
Total	<u>\$ 9,737</u>	<u>\$ 70,469</u>

Se tienen viviendas adjudicadas con la siguiente antigüedad:

Concepto	2010	2009
Mayores a 2 años	\$ 44,516	\$ 53,009
Mayores a 1 año	<u>-</u>	<u>3,020</u>
Total	<u>\$ 44,516</u>	<u>\$ 56,029</u>

Las obras en proceso y daciones en pago recibidas por créditos comerciales tienen una antigüedad promedio de 48 meses.

12. Inmueble, mobiliario y equipo, neto

El saldo de inmueble, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se integra como sigue:

Concepto	2010	2009
Obras en proceso	\$ 11,339	\$ 22,091
Equipo de oficina	55,218	56,091
Equipo de cómputo	563	502
Equipo de transporte	9,827	10,556
Gastos de instalación	<u>80,086</u>	<u>80,182</u>
	157,033	169,422
Menos- Depreciación y amortización acumulada	<u>(104,745)</u>	<u>(83,757)</u>
Total	<u>\$ 52,288</u>	<u>\$ 85,665</u>

13. Otros activos

El saldo de otros activos al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se integra como sigue:

Concepto	2010	2009
Otros anticipos de impuestos	\$ 92,098	\$ 121,359
Otros gastos por amortizar	<u>1,899</u>	<u>1,783</u>
Total	<u>\$ 93,997</u>	<u>\$ 123,142</u>

14. Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Sociedad tiene acreedores diversos y otras cuentas por pagar como se muestra a continuación:

Concepto	2010	2009
Bancomer cartera administrada	\$ 2,548	\$ 12,740
Notarios	51,673	69,935
Otros acreedores	27,492	20,466
Cuotas de conservación y mantenimiento	298	27,755
Provisión para obligaciones diversas	25,963	9,992
Seguros por pagar	4,533	4,533
Garantías recibidas SHF	6,812	7,518
Cobros por aplicar	<u>10,138</u>	<u>753</u>
Total	<u>\$ 129,457</u>	<u>\$ 153,692</u>

15. Transacciones y saldos con partes relacionadas

a. Los saldos de bancos e inversiones en valores con partes relacionadas, se integran como sigue:

	2010	2009
Bancos (BBVA Bancomer)	\$ 3,278	\$ 4,998
Inversiones en valores (BBVA Bancomer)	191	233
Deudores por reporto (BBVA Bancomer)	<u>1,265,545</u>	<u>2,564,778</u>
Total	<u>\$ 1,269,014</u>	<u>\$ 2,570,009</u>

b. Los saldos por cobrar a partes relacionadas, se integran como sigue:

	2010	2009
BBVA Bancomer	\$ -	\$ 277,545
Contratación de Personal, S.A. de C.V.	<u>3,608</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 3,608</u>	<u>\$ 277,545</u>

c. El saldo por pagar a partes relacionadas, se detalla a continuación:

	2010	2009
Avamex	\$ 10,150	\$ -
Contratación de Personal, S.A. de C.V.	<u>-</u>	<u>3,337</u>
Total	<u>\$ 10,150</u>	<u>\$ 3,337</u>

d. Las principales operaciones efectuadas con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2010	2009
Ingresos:		
Intereses cobrados	\$ 18	\$ 6
Intereses en inversiones	74,521	149,718
Comisiones cobradas	119,442	32,826
Otros productos (participación en A en P)	-	13,251
Otros productos por ventas de cartera	-	67,669
	<u>193,981</u>	<u>263,470</u>
Egresos:		
Comisiones pagadas	(2,388)	(1,616)
Rentas pagadas	(2,947)	(3,130)
Otros egresos de la operación (venta cartera)	(14,394)	-
Otros gastos (participación A en P)	(13,599)	-
Servicios administrativos correspondientes a las remuneraciones de los empleados que laboran en la prestadora de servicios	(2,183)	(20,982)
Servicios administrativos (avalúos)	(54,054)	-
Gastos de administración	-	(4,411)
	<u>(89,565)</u>	<u>(30,139)</u>
Total	<u>\$ 104,416</u>	<u>\$ 233,331</u>

16. Entorno fiscal

La Sociedad está sujeta al ISR y al IETU.

ISR - La tasa del ISR para los ejercicios del 2010 al 2012 es del 30% y 28% para 2009, y será 29% para 2013 y 28% para 2014.

IETU - Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. La tasa es 17.5% y 17% para 2010 y 2009, respectivamente. Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Con base en proyecciones financieras, de acuerdo con lo que se menciona en la INIF 8 “Efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única”, la Sociedad identificó que en algunos ejercicios pagará ISR y en otros IETU, por lo tanto, no hay un impuesto que esencialmente pagará. Derivado de lo anterior, calculó tanto el ISR como el IETU diferido y reconoció el que representó el pasivo mayor, que fue el IETU diferido.

Conciliación del resultado contable y fiscal - Las principales diferencias temporales sobre las que se reconoce el IETU e ISR diferido al 31 de diciembre de 2010 y 2009, respectivamente, se analizan como sigue:

	2010 IETU	2009 ISR
Provisiones de gastos e ingresos	\$ 1,957	\$ -
Anticipo por venta de adjudicados	7,347	72,244
	<u>9,304</u>	<u>72,244</u>
Tasa de ISR	17.50%	28%
Impuestos diferidos	<u>1,628</u>	<u>20,228</u>
Más:		
Incremento 2% tasa ISR o IETU para 2010	-	1,445
Impuestos diferidos totales	<u>\$ 1,628</u>	<u>\$ 21,673</u>

La conciliación de la tasa legal del IETU e ISR y la tasa efectiva expresada como un porcentaje de la utilidad antes del impuesto que causó la Sociedad, es:

	2010 %	2009 %
Tasa legal	17.50	28.00
Menos – Ajuste inflacionario deducible	-	(27.71)
Intereses no afectos al margen de intermediación financiera	(39.70)	-
Adjudicados	32.59	-
Inversiones	7.52	-
Asociación en participación	7.24	-
No deducibles	26.58	-
Ajuste provisión ejercicios anteriores	87.78	-
Otros efectos	<u>2.59</u>	<u>(0.29)</u>
Tasa efectiva	<u>142.10</u>	<u>-</u>

17. Capital contable

Capital social - El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se integra como sigue:

	Número de acciones con valor nominal de \$100			
	2010		2009	
	Acciones suscritas y pagadas	Capital social	Acciones suscritas y pagadas	Capital social
Capital Social Fijo				
Serie "F"	800,000	\$ 80,000	800,000	\$ 80,000
Capital Social Variable				
Serie "F"	1,090,611	109,061	1,090,611	109,061
Serie "B"	<u>1,816,469</u>	<u>181,647</u>	<u>1,816,469</u>	<u>181,647</u>
	<u>2,907,080</u>	<u>290,708</u>	<u>2,907,080</u>	<u>290,708</u>
	<u>3,707,080</u>	<u>\$ 370,708</u>	<u>3,707,080</u>	<u>\$ 370,708</u>

El capital social de la Sociedad es variable, con un mínimo fijo sin derecho a retiro de \$80,000 representado por 800,000 acciones ordinarias con valor nominal de \$100 pesos cada una que formarán parte de la Clase "I" de acciones. La parte variable del capital social estará representada por acciones ordinarias con valor nominal de \$100 pesos cada una y formarán parte de la Clase "II" de acciones. Asimismo, se acordó que el capital social estará integrado por acciones de la Serie "F" que representarán cuando menos el 51% de dicho capital. El cuarenta y nueve por ciento restante del capital social, estará integrado por acciones de la Serie "B".

En Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas celebradas el 12 de mayo de 2010 y 24 de junio de 2010, se decretaron los pagos de dividendos en efectivo a los accionistas por las cantidades de \$1,200,000 y \$450,000 provenientes de la cuenta de resultado de ejercicios anteriores, a razón de \$323.704910603 y \$121.389341476, respectivamente por acción en circulación, mismos que fueron pagados a los accionistas el 17 de mayo de 2010 y 29 de junio de 2010, respectivamente.

De acuerdo con la regulación específica para las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, en las condiciones generales de financiamiento de la SHF, podrán participar como socios de éstas personas morales, siempre y cuando estén integradas por personas físicas, personas morales mexicanas con participación hasta del 99% del capital, siempre que coloquen títulos en Bolsa o que sean subsidiarias de empresas nacionales o extranjeras que coticen sus acciones en ésta.

En ningún momento podrán participar en el capital social de las organizaciones auxiliares del crédito, directamente o a través de interpósita persona, gobiernos o dependencias oficiales extranjeras.

El capital mínimo requerido para la Sociedad se basa en el 15% del capital mínimo para la Banca Múltiple. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Sociedad cumple con este requerimiento.

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

El resultado neto de la Sociedad, está sujeto a la disposición legal que requiere que el 10% de las utilidades de cada ejercicio sea traspasado a la reserva legal, hasta que ésta sea igual al importe del capital pagado. Esta reserva no es susceptible de distribuirse a los accionistas durante la existencia de la Sociedad, excepto en la forma de dividendos en acciones.

Índice de capitalización - Las reglas de capitalización para instituciones financieras establecen requerimientos con respecto a niveles específicos de capital neto, como un porcentaje de los activos de riesgo de mercado, crédito y operacional.

El índice de capitalización de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010 ascendió a 606.66% de riesgo total (mercado, crédito y operacional) y 1,218.20% de riesgo de crédito, que son 598.66 y 1,210.20 puntos superiores a los mínimos requeridos.

El monto del Capital Neto de la Sociedad, dividido en capital básico y complementario, se desglosa a continuación (las cifras que se muestran pueden diferir en su presentación de los estados financieros básicos):

– *Capital básico:*

Concepto	Importe
Capital contable	\$ 1,312,908
Deducciones de inversiones en acciones de entidades financieras	<u>(13,217)</u>
Total capital básico	<u>\$ 1,299,691</u>

– *Capital complementario:*

Concepto	Importe
Estimaciones preventivas para riesgos crediticios	<u>\$ -</u>
Total capital complementario	<u>\$ -</u>

– *Capital neto:* \$ 1,299,691

Los activos en riesgo se desglosan a continuación:

– *Activos sujetos a riesgo de mercado:*

Concepto	Posiciones Ponderadas por Riesgo	Requerimiento de Capital
Operaciones en moneda nacional, con tasa de interés nominal	\$ 19,050	\$ 1,524
Total riesgo de mercado	<u>\$ 19,050</u>	<u>\$ 1,524</u>

– *Activos sujetos a riesgo de crédito:*

Concepto	Activos Ponderados por Riesgo	Requerimiento de Capital
Ponderados al 20%	\$ 693	\$ 55
Ponderados al 100%	<u>105,996</u>	<u>8,480</u>
Total riesgo de crédito	<u>\$ 106,689</u>	<u>\$ 8,535</u>

– *Activos sujetos a riesgo operacional:*

Concepto	Activos Ponderados por Riesgo	Requerimiento de Capital
Total riesgo operativo	<u>\$ 88,496</u>	<u>\$ 7,080</u>

18. Posición en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se tienen activos en moneda extranjera, principalmente en dólares americanos, convertidos al tipo de cambio emitido por Banco de México de \$12.3496 pesos y \$13.0659 pesos por dólar americano, respectivamente, como sigue:

	<u>Miles de Dólares Americanos</u>	
	2010	2009
Posición activa en dólares americanos	<u>254</u>	<u>242</u>
Posición activa equivalente en moneda nacional (valor nominal)	<u>\$ 3,137</u>	<u>\$ 3,162</u>

Al 21 de febrero de 2011, la posición en moneda extranjera, no auditada, es similar a la del cierre del ejercicio y la equivalencia a esta misma fecha es de \$12.0172 pesos por dólar americano.

19. Posición en UDIS

Al 31 de diciembre de 2009, se tienen activos denominados en UDIS convertidos a moneda nacional considerando su equivalencia vigente de \$4.340166 pesos por UDI, como sigue:

	<u>Miles de UDIS</u>
	2009
Activos:	
Posición activa, neta en UDIS	<u>3,484</u>
Posición activa, neta en moneda nacional	<u>\$ 15,122</u>

Al 21 de febrero de 2011, no se tiene posición en UDIS.

20. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2010, existen demandas a favor de la Sociedad por juicios ordinarios provenientes de cuentas por cobrar por un importe de \$2,839, por lo tanto, la administración tiene constituida una reserva por este mismo importe.

21. Nuevos pronunciamientos contables

Con el objetivo de converger la normatividad mexicana con la normatividad internacional, durante 2010 el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera promulgó las siguientes NIF, Interpretaciones a las Normas de Información Financiera (INIF) y mejoras a las NIF, aplicables a entidades con propósitos lucrativos y que entran en vigor, como sigue:

B-9, Información financiera a fechas intermedias
C-5, Pagos anticipados

Algunos de los principales cambios que establecen estas normas, son:

La NIF B-9, Información financiera a fechas intermedias.- A diferencia del Boletín B-9, requiere la presentación en forma condensada del estado de variaciones en el capital contable y del estado de flujos de efectivo como parte de la información financiera a fechas intermedias y, para efectos comparativos, requiere que la información presentada al cierre de un periodo intermedio se presente con la información al cierre de un periodo intermedio equivalente al del año inmediato anterior y, en el caso del balance general, requiere presentar el del cierre anual inmediato anterior.

La NIF C-5, Pagos anticipados.- Establece como una característica básica de los pagos anticipados el que éstos no le transfieren aún a la compañía los riesgos y beneficios inherentes a los bienes y servicios que está por adquirir o recibir; por lo tanto, los anticipos para la compra de inventarios o inmuebles, maquinaria y equipo, entre otros, deben presentarse en el rubro de pagos anticipados y no en los rubros de inventarios o inmuebles, maquinaria y equipo, respectivamente; requiere que los pagos anticipados se reconozcan como pérdida por deterioro cuando pierdan su capacidad para generar beneficios económicos futuros y requiere que los pagos anticipados relacionados con la adquisición de bienes se presenten, en el balance general, en atención a la clasificación de la partida de destino, en el circulante o en el no circulante.

Mejoras a las NIF 2011, las principales mejoras aplicables a la Sociedad que generan cambios contables que deben reconocerse en ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2011, son:

NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores.- Requiere que en caso que la entidad haya aplicado un cambio contable o corregido un error, presente un estado de posición financiera al inicio del periodo más antiguo por el que se presente información financiera comparativa con la del periodo actual ajustado con la aplicación retrospectiva. Asimismo, requiere que dentro del estado de variaciones en el capital contable, la entidad muestre por cada rubro del capital contable: a) los saldos iniciales previamente informados; b) los efectos de la aplicación retrospectiva por cada partida afectada en el capital contable, segregando los efectos de los cambios contables y los de correcciones de errores; y c) los saldos iniciales ajustados retrospectivamente.

NIF C-13, Partes relacionadas.- Precisa la definición de familiar cercano como una parte relacionada para considerar a todas las personas que califican como partes relacionadas o bien, para no incluir a aquéllas que en realidad, a pesar del parentesco, no lo son.

Boletín D-5, Arrendamientos.- Se elimina la obligación de determinar la tasa de interés incremental cuando la tasa implícita es demasiado baja, consecuentemente, se establece que la tasa de descuento que debe utilizar el arrendador, para determinar el valor presente, debe ser la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento; se elimina la obligación de utilizar la tasa de interés más baja, entre la tasa de interés incremental y la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, para la determinación del valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento capitalizable por parte del arrendatario y, se requiere que se utilice la tasa de interés implícita en el contrato, siempre que sea practico determinarla, también se establece que de lo contrario, debe utilizarse la tasa de interés incremental; se requiere que tanto el arrendador como el arrendatario revelen información más completa sobre sus operaciones de arrendamiento; se requiere que el resultado en la venta y arrendamiento capitalizable en vía de regreso, se difiera y amortice en el plazo del contrato y no en proporción a la depreciación del activo arrendado; se establece que la utilidad o pérdida en la venta y arrendamiento operativo en vía de regreso, se reconozca en resultados en el momento de la venta, siempre y cuando la operación se establezca a valor razonable, aclarando que en caso que el precio de venta sea inferior, debe reconocerse inmediatamente en resultados, excepto si la pérdida se compensa con pagos futuros que estén por debajo del precio de mercado, en cuyo caso debe diferirse y amortizarse en el plazo del contrato y, si el precio de venta es superior, dicho exceso debe diferirse y amortizarse en el plazo del contrato.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Sociedad está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

* * * * *