

**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 2011 y 2010 y Dictamen  
de los auditores independientes del 15  
de febrero de 2012

**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 2011 y 2010**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
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 2011 y 2010 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.

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 2011 y 2010, 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

15 de febrero de 2012



**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 2011 y 2010  
(En miles de pesos)

	2011	2010
Ingresos por intereses	\$ 50,921	\$ 77,363
Gastos por intereses	<u>(396)</u>	<u>(792)</u>
Margen financiero	50,525	76,571
Comisiones y tarifas cobradas	168,084	217,396
Comisiones y tarifas pagadas	(79,345)	(106,664)
Otros (egresos) ingresos de la operación	<u>4,977</u>	<u>(34,577)</u>
	<u>93,716</u>	<u>76,155</u>
Total de ingresos de la operación	144,241	152,726
Gastos de administración	<u>(109,884)</u>	<u>(127,444)</u>
Resultado de la operación	34,357	25,282
Otros productos	26,184	21,777
Otros gastos	<u>(4,975)</u>	<u>(14,171)</u>
	<u>21,209</u>	<u>7,606</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	55,566	32,888
Impuestos a la utilidad causados	(7,278)	(26,690)
Impuestos a la utilidad diferidos, neto	<u>1,156</u>	<u>(20,045)</u>
	<u>(6,122)</u>	<u>(46,735)</u>
Resultado neto	<u>\$ 49,444</u>	<u>\$ (13,847)</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 valoraron 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 2011 y 2010

(En miles de pesos)

	<u>Capital Contribuido</u>		<u>Capital Ganado</u>		<u>Total capital contable</u>
	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas de capital</u>	<u>Resultado de ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado neto</u>	
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 pérdida 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
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-					
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	(13,847)	13,847	-
Reembolso de Capital Social	(500,000)	-	-	-	(500,000)
Total	(500,000)	-	(13,847)	13,847	(500,000)
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral-					
Ajuste por valuación de inversiones en subsidiarias	-	-	670	-	670
Resultado neto	-	-	-	49,444	49,444
Total	-	-	670	49,444	50,114
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>\$ 408,806</u>	<u>\$ 370,708</u>	<u>\$ 34,064</u>	<u>\$ 49,444</u>	<u>\$ 863,022</u>

“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 en las cuentas de capital contable derivados 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 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 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 flujos de efectivo consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010  
(En miles de pesos)

	2011	2010
Resultado neto	\$ 49,444	\$ (13,847)
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	(4,651)
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	524	-
Depreciaciones y amortizaciones	39,260	22,428
Provisiones	5,500	16,208
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	6,122	46,735
	<u>100,850</u>	<u>66,873</u>
Actividades de operación		
Cambio en inversiones en valores	(182)	(357)
Cambio en deudores por reporto	436,235	1,299,233
Cambio en cartera de crédito	(50)	15,658
Cambio en derechos de cobro adquiridos	-	514
Cambio en bienes adjudicados	7,696	60,732
Cambio en otros activos operativos	(6,970)	268,756
Cambio en otros pasivos operativos	(46,308)	(74,258)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>390,421</u>	<u>1,570,278</u>
Actividades de inversión		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	<u>11,364</u>	<u>10,949</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	11,364	10,949
Actividades de financiamiento		
Pagos de dividendos en efectivo	-	(1,650,000)
Pagos por reembolsos de capital social	(500,000)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(500,000)</u>	<u>(1,650,000)</u>
Incremento (disminución) neta de efectivo	2,635	(1,900)
Ajustes al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio	(71)	47
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>6,422</u>	<u>8,275</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 8,986</u>	<u>\$ 6,422</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 2011 y 2010

(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

**Unidad monetaria de los estados financieros**- Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo.

**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 2011 y 2010, 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.

**Utilidad (Pérdida) 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 2011 y 2010, el resultado integral está representado por el resultado neto y ajuste por valuación de subsidiarias.

## 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 en las NIF emitidas por el CINIF aplicables-***

Los siguientes pronunciamientos contables fueron promulgados por el CINIF durante el ejercicio de 2010 y entraron en vigor a partir del 1º de enero de 2011:

- *B-5, Información financiera por segmentos-* Establece el enfoque gerencial para revelar la información financiera por segmentos a diferencia del Boletín B-5 que, aunque manejaba un enfoque gerencial, requería que la información a revelar se clasificara por segmentos económicos, áreas geográficas o por grupos homogéneos de clientes; requiere revelar por separado los ingresos por intereses, gastos por intereses y pasivos; e información sobre productos, servicios, áreas geográficas y principales clientes y proveedores.
- *NIF C-5, Pagos anticipados-* Establece como una característica básica de los pagos anticipados el que estos no le transfieren aún a la compañía los riesgos y beneficios inherentes a los bienes y servicios que está por adquirir o recibir; requiere que se reconozca deterioro cuando pierdan su capacidad para generar dichos beneficios y su presentación en el balance general, en el activo circulante o largo plazo.
- *NIF C-6, Propiedades, planta y equipo-* Incorpora el tratamiento del intercambio de activos en atención a la sustancia comercial; incluye las bases para determinar el valor residual de un componente, considerando montos actuales; elimina la regla de asignar un valor determinado con avalúo a las propiedades, planta y equipo adquiridas sin costo alguno o a un costo que es inadecuado; establece la regla de continuar depreciando un componente cuando no se esté utilizando, salvo que se utilicen métodos de depreciación en función a la actividad.

*Mejoras a las NIF 2011.-* Las principales mejoras que generan cambios contables, son:

- *NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores-* Requiere que en el caso de aplicar un cambio contable o corregir un error, se presente un balance general al inicio del período más antiguo por el que se presente información financiera comparativa con la del período actual ajustado con la aplicación retrospectiva.
- *Boletín C-3, Cuentas por cobrar-* Se incluyen normas para el reconocimiento de ingresos por intereses y no permite reconocer aquellos derivados de cuentas por cobrar de difícil recuperación.
- *Boletín D-5, Arrendamientos-* Establece que la tasa de descuento que debe utilizar el arrendatario para determinar el valor presente debe ser la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento siempre que sea práctico determinarla, de lo contrario, debe utilizarse la tasa de interés incremental; 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 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, cuando la operación se establezca a valor razonable.
- *Boletín C-10, Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura.*

*Mejoras a las NIF 2011.-* Las principales mejoras que no generan cambios contables, son:

- *NIF C-2, Instrumentos financieros-* Elimina la presentación en forma neta los efectos de los derivados y de sus partidas cubiertas.
- *NIF C10, Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura-* Aclara que cuando se cubra solo una parte de la posición sujeta a riesgo, los efectos de los riesgos no cubiertos de la posición primaria se deben reconocer de conformidad con el método de valuación que corresponda a dicha posición primaria.

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

**Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera** - La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es 11.63% y 14.40%, 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 2011 y 2010, fueron 3.61% y 4.29%, respectivamente.

A partir del 1 de enero de 2008, la Compañía suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en los estados financieros; sin embargo, los activos y pasivos no monetarios y el capital contable incluyen los efectos de reexpresión reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

**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 o 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.

**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 valorará 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 reporto.

Actuando la Sociedad como reportadora, en la fecha de contratación de la operación de reporto 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 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 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 reporto.

***Colaterales otorgados y recibidos distintos a efectivos en operaciones de reporto*** - Con relación al colateral en operaciones de reporto 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 reporto, 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 reporto, con el mismo colateral recibido en garantía de la operación inicial, el interés por reporto 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 reporto 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 reporto 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.
  - En el caso de los sobregiros en las cuentas de cheques de los clientes, se considerarán como cartera vencida en el momento en que se presente el sobregiro.

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 traspasa 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".

Las comisiones cobradas por reestructuraciones o renovaciones de créditos se adicionan a las comisiones que se hubieren originado reconociéndose como un crédito diferido que se amortiza en resultados bajo el método de línea recta durante el nuevo plazo del crédito.

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 períodos 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 2011. 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.

**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 erogan en su adjudicación, el que sea menor.

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran contablemente, en la fecha en que causa ejecutoria el auto aprobatorio del remate, mediante el cual se decretó la adjudicación.

Los bienes recibidos en dación en pago se registran en la fecha en que se firma la escritura de dación en pago o en la fecha en que se formaliza documentalmente la entrega o transmisión de la propiedad del bien.

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 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 “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%

**Inmuebles, mobiliario y equipo** - Se registran al costo de adquisición. Los saldos 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 se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil remanente de los activos.

La depreciación se determina sobre el costo o 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%

**Activos de larga duración disponibles para su venta** - 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.

**Impuestos a la utilidad por pagar** - El Impuesto Sobre la Renta (ISR) y el Impuesto Empresarial a 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".

El impuesto al activo pagado que se espera recuperar, está registrado como un crédito fiscal y se presenta en el balance general en el rubro de "Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles".

**Otros activos** - Se encuentran representados principalmente por pagos anticipados.

**Provisiones** - 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 las cuentas de orden se registran activos o compromisos que no forman parte del balance general de la Sociedad ya que no adquieren los derechos de los mismos o dichos compromisos no se reconocen como pasivo de las entidades en tanto dichas eventualidades no se materialicen, respectivamente. Los importes acumulados en las cuentas de orden solo han sido sujetos a pruebas de auditoría cuando de su información se deriva un registro contable (las cuentas de orden que no fueron auditadas se indican en cada caso):

– *Bienes en Fideicomiso y Mandatos (no auditado):*

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(no auditado):*

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(no auditado):*

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 (no auditado):*

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

- 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. 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 casos de que un instrumento financiero primario se encuentre en un mercado ilíquido y se cumpla con ciertos requisitos.
- Cuando los créditos se mantengan en cartera vencida, el control de los intereses devengados se registra 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.

- La Comisión establece metodologías para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios para ciertas carteras con base en pérdida esperada. Las NIF requieren la creación de una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en un estudio de su recuperabilidad, sin establecer una metodología específica.
- 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.

## 5. Disponibilidades

La integración de este rubro al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se muestra a continuación:

Concepto	2011	2010
Caja (Moneda nacional)	\$ -	\$ 10
Bancos (Moneda nacional)	6,658	3,278
Bancos (Moneda extranjera)	<u>2,328</u>	<u>3,134</u>
Total	<u>\$ 8,986</u>	<u>\$ 6,422</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 \$13.9476 y \$12.3496 pesos por dólar americano para 2011 y 2010, respectivamente.

## 6. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las inversiones en valores se integran como sigue:

Concepto	2011	2010
Títulos para negociar	\$ 87	\$ 191
Títulos conservados al vencimiento	<u>8,128</u>	<u>7,842</u>
Total	<u>\$ 8,215</u>	<u>\$ 8,033</u>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el plazo promedio de las inversiones en títulos para negociar es de 7 días, respectivamente.

### *Títulos conservados a vencimiento-*

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los títulos conservados al vencimiento se integran como sigue:

Concepto	2011		2010	
	Costo de Adquisición (miles de UDIS)	Valor de la UDI al 31 de diciembre de 2011 (pesos por UDI)	Total	Total
Constancia fiduciaria (JP Morgan)	<u>1,733</u>	<u>\$ 4.691316</u>	<u>\$ 8,128</u>	<u>\$ 7,842</u>

## 7. Operaciones de reporte

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las operaciones de reporte se integran como sigue:

Deudores por reporte

Instrumento	2011		2010	
	Deudores por reporte	Colateral recibido	Deudores por reporte	Colateral recibido
BPA182 170629	\$ -	\$ -	\$ 700,345	\$ 700,374
BPAS	-	-	565,200	565,200
BPA182 140327	700,440	700,520	-	-
BPA182 170629	<u>128,869</u>	<u>129,007</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 829,309</u>	<u>\$ 829,527</u>	<u>\$ 1,265,545</u>	<u>\$ 1,265,574</u>

Las operaciones de reporte se encuentran pactadas a plazos de 3 y 7 días.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad reconoció resultados por premios ganados por \$49,734 y \$74,518, respectivamente.

## 8. Cartera de crédito, neta

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se integra como sigue:

Concepto	2011	2010
Créditos vigentes comerciales en pesos	\$ <u>60</u>	\$ <u>10</u>
Total cartera de crédito vigente	60	10
Derechos de cobro adquiridos	<u>524</u>	<u>524</u>
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(524)</u>	<u>-</u>
Derechos de cobro, neto	<u>-</u>	<u>524</u>
Total cartera de crédito, neto	<u>\$ 60</u>	<u>\$ 534</u>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad no cuenta con créditos reestructurados o renovados.

La tasa de interés promedio pactada en los créditos comerciales fue de TIE 91 días (4.81%) + 2.5 puntos porcentuales en 2011 y de TIE 91 días (4.96%) + 2 puntos porcentuales en 2010.

Durante 2010, la Sociedad efectuó venta de cartera (créditos hipotecarios) a BBVA Bancomer, compañía subsidiaria del Grupo Financiero, por un monto acumulado de \$16,911.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2011, no se tiene cartera vencida.

## 9. Otras cuentas por cobrar, neto

El saldo de otras cuentas por cobrar, neto al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se integra como sigue:

Concepto	2011	2010
Comisiones y derechos por cobrar	34,853	40,385
Cheques devueltos	3,664	3,675
Deudores en litigio	2,936	2,839
Otros deudores	7,925	6,100
Reserva cuentas por cobrar	<u>(8,796)</u>	<u>(6,514)</u>
Total	<u>\$ 40,582</u>	<u>\$ 46,485</u>

## 10. Bienes adjudicados, neto

Los bienes adjudicados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se integran de la siguiente manera:

Concepto	2011	2010
Obras en proceso y daciones en pago recibidas por créditos comerciales	\$ 23,582	\$ 71,577
Viviendas de interés social	24,874	44,516
Menos- Estimación para castigo de bienes	<u>(46,415)</u>	<u>(106,356)</u>
Total	<u>\$ 2,041</u>	<u>\$ 9,737</u>

Se tienen viviendas adjudicadas con la siguiente antigüedad:

Concepto	2011	2010
Mayores a 2 años	<u>\$ 24,874</u>	<u>\$ 44,516</u>

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

## 11. Inmueble, mobiliario y equipo, neto

El saldo de inmueble, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se integra como sigue:

Concepto	2011	2010
Obras en proceso	\$ 10,172	\$ 11,339
Equipo de oficina	54,853	55,218
Equipo de cómputo	593	563
Equipo de transporte	7,270	9,827
Gastos de instalación	<u>80,292</u>	<u>80,086</u>
	153,180	157,033
Menos- Depreciación y amortización acumulada	<u>(151,516)</u>	<u>(104,745)</u>
Total	<u>\$ 1,664</u>	<u>\$ 52,288</u>

## 12. Otros activos

El saldo de otros activos al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se integra como sigue:

Concepto	2011	2010
Otros anticipos de impuestos	\$ 99,028	\$ 92,098
Otros gastos por amortizar	<u>1,209</u>	<u>1,899</u>
Total	<u>\$ 100,237</u>	<u>\$ 93,997</u>

### 13. Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad tiene acreedores diversos y otras cuentas por pagar como se muestra a continuación:

Concepto	2011	2010
Bancomer cartera administrada	\$ 2,186	\$ 2,548
Notarios	49,060	51,673
Otros acreedores	14,896	27,492
Cuotas de conservación y mantenimiento	245	298
Provisión para obligaciones diversas	31,417	25,963
Seguros por pagar	-	4,533
Garantías recibidas SHF	6,530	6,812
Cobros por aplicar	<u>8,392</u>	<u>10,138</u>
Total	<u>\$ 112,726</u>	<u>\$ 129,457</u>

### 14. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

	2011	2010
Bancos (BBVA Bancomer)	\$ 6,658	\$ 3,278
Deudores por reporto (BBVA Bancomer)	829,309	1,265,545
Inversiones en valores (BBVA Bancomer)	<u>87</u>	<u>191</u>
Total	<u>\$ 836,054</u>	<u>\$ 1,269,014</u>

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

	2011	2010
Bancomer, S.A.	\$ 14,648	\$ -
Contratación de Personal, S.A. de C.V.	<u>-</u>	<u>3,608</u>
Total	<u>\$ 14,648</u>	<u>\$ 3,608</u>

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

	2011	2010
Opción Volcán, S.A. de C.V.	\$ 74	\$ -
Unidad de Avalúos México, S.A. de C.V.	9,763	10,150
Contratación de Personal, S.A. de C.V.	<u>38</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 9,875</u>	<u>\$ 10,150</u>

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

	2011	2010
Ingresos:		
Intereses cobrados	\$ 12	\$ 18
Intereses en inversiones	49,734	74,521
Comisiones cobradas	<u>118,896</u>	<u>119,442</u>
	168,642	193,981
Egresos:		
Comisiones pagadas	(1,267)	(2,388)
Rentas pagadas	(637)	(2,947)
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	(809)	(2,183)
Servicios administrativos (avalúos)	<u>(52,815)</u>	<u>(54,054)</u>
	<u>(55,528)</u>	<u>(89,565)</u>
Total	<u>\$ 113,114</u>	<u>\$ 104,416</u>

## 15. 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 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 de 17.5% para 2011 y 2010. 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 esencialmente pagará IETU, por lo tanto, reconoce únicamente el IETU diferido.

**Conciliación del resultado contable y fiscal** - Las principales diferencias temporales sobre las que se reconoce el IETU diferido al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se analizan como sigue:

	2011 IETU	2010 IETU
Provisiones de gastos e ingresos	\$ 3,335	\$ 1,957
Anticipo por venta de adjudicados	<u>12,573</u>	<u>7,347</u>
	15,908	9,304
Tasa de IETU	<u>17.50%</u>	<u>17.50%</u>
Impuestos diferidos	<u>2,784</u>	<u>1,628</u>
Impuestos diferidos totales	<u>\$ 2,784</u>	<u>\$ 1,628</u>

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

	2011 %	2010 %
Tasa legal	17.50	17.50
Menos – Ajuste inflacionario deducible	-	-
Intereses no afectos al margen de intermediación financiera	(15.65)	(39.70)
Adjudicados	1.91	32.59
Inversiones	10.83	7.52
Asociación en participación	-	7.24
No deducibles	-	26.58
Ajuste provisión ejercicios anteriores	-	87.78
Otros efectos	<u>(3.57)</u>	<u>2.59</u>
Tasa efectiva	<u><u>(11.02)</u></u>	<u><u>142.10</u></u>

## 16. Capital contable

*Capital social* - El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se integra como sigue:

	Número de acciones con valor nominal de \$100			
	2011		2010	
	Acciones suscritas y pagadas	Capital social	Acciones suscritas y pagadas	Capital social
<b>Capital Social Fijo</b>				
Serie "F"	800,000	\$ 80,000	800,000	\$ 80,000
<b>Capital Social Variable</b>				
Serie "F"	1,284,911	128,491	1,090,611	109,061
Serie "B"	<u>2,003,149</u>	<u>200,315</u>	<u>1,816,469</u>	<u>181,647</u>
	<u>3,288,060</u>	<u>328,806</u>	<u>2,907,080</u>	<u>290,708</u>
	<u><u>4,088,060</u></u>	<u><u>\$ 408,806</u></u>	<u><u>3,707,080</u></u>	<u><u>\$ 370,708</u></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 la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de septiembre del 2011, se aprobó aumentar el capital social en la cantidad de \$538,098,000 pesos, que es el importe de la Cuenta de Actualización del capital social mediante la emisión de 5,380,980 de acciones ordinarias, nominativas, con valor nominal de \$100 pesos cada una, para quedar establecido en la cantidad de \$908,806,000 pesos; representado por 9,088,060 acciones ordinarias nominativas, con valor nominal de \$100 pesos cada una, del cual la cantidad de \$80,000,000 pesos representado por 800,000 acciones Clase I, Serie 'F' corresponden al capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro y la cantidad de \$828,806,000 representado por 8,288,060 acciones Clase II corresponderían al capital social variable, siendo 3,834,911 acciones Serie 'F' y 4,453,149 acciones Serie 'B'.



En la misma Asamblea se aprobó reducir el capital social pagado de Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V., que ya aumentado asciende a la cantidad de \$908,806,000 pesos en la suma de \$500,000,000 pesos mediante reembolso en efectivo al accionista Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V. a través de la cancelación de 5,000,000 de acciones para quedar establecido en la cantidad de \$408,806,000 pesos, representado por 4,088,060 acciones ordinarias, nominativas, con valor nominal de \$100 pesos. cada una, del cual la cantidad de \$80,000,000 pesos representado por 800,000 acciones Clase I Serie 'F' corresponden al capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro y la cantidad de \$328,806,000 pesos representado por 3,288,060 acciones Clase II corresponden al capital social variable, siendo 1,284,911 acciones Serie 'F' y 2,003,149 acciones Serie 'B'.

El 15 de septiembre de 2011 se llevo a cabo el reembolso de capital, al accionista Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V. en una sola exhibición y en efectivo

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 2011 y 2010, 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 2011 ascendió a 719.25% de riesgo total (mercado, crédito y operacional) y 2,176.81% de riesgo de crédito, que son 711.25 y 2,168.81 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	\$ 863,022
Deducciones de inversiones en acciones de entidades financieras	<u>(12,455)</u>
Total capital básico	<u>\$ 850,567</u>

– *Capital complementario:*

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

– *Capital neto:* \$ 850,567

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	\$ 12,645	\$ 1,012
Total riesgo de mercado	<u>\$ 12,645</u>	<u>\$ 1,012</u>

– *Activos sujetos a riesgo de crédito:*

Concepto	Activos Ponderados por Riesgo	Requerimiento de Capital
Ponderados al 20%	\$ 1,595	\$ 128
Ponderados al 100%	<u>37,479</u>	<u>2,998</u>
Total riesgo de crédito	<u>\$ 39,074</u>	<u>\$ 3,126</u>

– *Activos sujetos a riesgo operacional:*

Concepto	Activos Ponderados por Riesgo	Requerimiento de Capital
Total riesgo operativo	<u>\$ 66,538</u>	<u>\$ 5,323</u>

## 17. Posición en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se tienen activos en moneda extranjera, principalmente en dólares americanos, convertidos al tipo de cambio emitido por Banco de México de \$13.9476 pesos y \$12.3496 pesos por dólar americano, respectivamente, como sigue:

	<u>Miles de Dólares Americanos</u>	
	2011	2010
Posición activa en dólares americanos	<u>167</u>	<u>254</u>
Posición activa equivalente en moneda nacional (valor nominal)	<u>\$ 2,328</u>	<u>\$ 3,134</u>

Al 15 de febrero de 2012, la posición en moneda extranjera, no auditada, es similar a la del cierre del ejercicio y la equivalencia a esta misma fecha es de \$ 13.7658 pesos por dólar americano.

## 18. Posición en UDIS

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se tienen activos denominados en UDIS convertidos a moneda nacional considerando su equivalencia vigente de \$4.691316 y \$ 4.526308 pesos por UDI, respectivamente como sigue:

	<u>Miles de UDIS</u> 2011	<u>Miles de UDIS</u> 2010
Activos:		
Posición activa, neta en UDIS	<u>1,733</u>	<u>1,733</u>
Posición activa, neta en moneda nacional	<u>\$ 8,128</u>	<u>\$ 7,842</u>

Al 15 de febrero de 2012, la posición en UDIS, no auditada, es similar a la del cierre del ejercicio y la equivalencia a esta misma fecha es de \$ 4.747916 por peso.

## 19. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2011, existen demandas a favor de la Sociedad por juicios ordinarios provenientes de cuentas por cobrar por un importe de \$2,936, por lo tanto, la administración tiene constituida una reserva por este mismo importe.

## 20. Nuevos pronunciamientos contables

Con el objetivo de converger la normatividad mexicana con la normatividad internacional, durante 2011 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, que entran en vigor a partir del 1 de enero de 2012, como sigue:

- B-3, Estado de resultado integral
- B-4, Estado de cambios en el capital contable
- C-6, Propiedades, planta y equipo
- Mejoras a las Normas de Información Financiera 2012

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

*NIF B-3, Estado de resultado integral.*- Establece la opción de presentar a) un solo estado que contenga los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los otros resultados integrales (ORI) y la participación en los ORI de otras entidades y denominarse estado de resultado integral o b) en dos estados; el estado de resultados, que debe incluir únicamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y el estado de otros resultados integrales, que debe partir de la utilidad o pérdida neta y presentar enseguida los ORI y la participación en los ORI de otras entidades. Adicionalmente establece que no deben presentarse en forma segregada partidas como no ordinarias, ya sea en el estado financiero o en notas a los estados financieros.

*NIF B-4, Estado de cambios en el capital contable.*- Establece las normas generales para la presentación y estructura del estado de variaciones en el capital contable como mostrar los ajustes retrospectivos por cambios contables y correcciones de errores que afectan los saldos iniciales de cada uno de los rubros del capital contable y presentar el resultado integral en un solo renglón, desglosado en todos los conceptos que lo integran, según la NIF B-3.

*NIF C-6, Propiedades, planta y equipo.*- Establece la obligación de depreciar componentes que sean representativos de una partida de propiedades, planta y equipo, independientemente de depreciar el

resto de la partida como si fuera un solo componente.

*Mejoras a las NIF 2012.*- Las principales mejoras que generan cambios contables que deben reconocerse en forma retrospectiva en ejercicios que inicien a partir 1 de enero de 2012, son:

*Boletín B-14, Utilidad por acción.*- Establece que la utilidad por acción diluida sea calculada y revelada cuando el resultado por operaciones continuas sea una pérdida, sin importar si se presenta una utilidad neta.

*NIF C-1, Efectivo y equivalentes de efectivo.*- Requiere que en el balance general el efectivo y equivalentes de efectivo restringidos se presenten a corto plazo, siempre que dicha restricción expire dentro de los doce meses siguientes a la fecha del balance general; si la restricción expira en fecha posterior, dicho rubro debe presentarse en el activo a largo plazo.

*Boletín C-11, Capital contable.*- Elimina la regla de registrar como parte del capital contable contribuido las donaciones que reciba una entidad, debiéndose registrar como ingreso en el estado de resultados, de conformidad con la NIF B-3, Estado de resultados.

*Boletín C-15, Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición.*- Elimina: a) la restricción de que un activo no esté en uso para poderse clasificar como destinado para la venta y b) la reversión de pérdidas por deterioro del crédito mercantil. Asimismo, establece que las pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración deben presentarse en el estado de resultados en los renglones de costos y gastos que correspondan y no como otros ingresos y gastos o como partida especial.

*NIF D-3, Beneficios a los empleados.*- Requiere que la PTU causada y diferida se presente en el estado de resultados en los rubros de costos y gastos que correspondan y no en el rubro de otros ingresos o gastos.

Asimismo, se emitieron mejoras a las NIF 2012 que no generan cambios contables y que principalmente establecen mayores requisitos de revelación sobre supuestos clave utilizados en las estimaciones y en la valuación de activos y pasivos a valor razonable, que pudieran originar ajustes importantes en dichos valores dentro del período contable siguiente.

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

\* \* \* \* \*