

**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 2012 y 2011 e Informe de  
los auditores independientes del 8 de  
febrero de 2013

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

## **Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2012 y 2011**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe 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

# **Informe 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 auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero BBVA Bancomer y Subsidiarias (la Sociedad), los cuales comprenden los balances generales consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

## *Responsabilidad de la Administración de la Sociedad en relación con los estados financieros*

La Administración de la Sociedad es responsable de la preparación de los estados financieros de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México a través de las “Disposiciones de carácter general aplicable a las organizaciones auxiliares de crédito, casas de cambio, uniones de crédito, sociedades financieras de objeto limitado y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas” (los Criterios Contables) y del control interno que la Administración de la Sociedad determine necesario para permitirle preparar estados financieros libres de incorrecciones importantes debido a fraude o error.

## *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrecciones importantes.

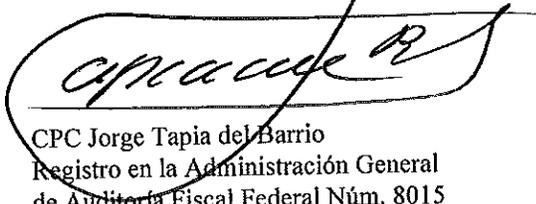
Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de incorrección importante en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación de los estados financieros de la Sociedad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración de la Sociedad, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros.

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

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados de Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero BBVA Bancomer y Subsidiarias por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2012 y 2011, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Criterios Contables.

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



CPC Jorge Tapia del Barrio  
Registro en la Administración General  
de Auditoría Fiscal Federal Núm. 8015

8 de febrero de 2013

## Balances generales consolidados

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011  
(En miles de pesos)

Activo	2012	2011
Disponibilidades	\$ 10,597	\$ 8,986
Inversiones en valores:		
Títulos para negociar	-	87
Títulos conservados a vencimiento	<u>8,445</u>	<u>8,128</u>
	8,445	8,215
Deudores por reporto (saldo deudor)	424,560	829,309
Cartera de crédito vigente		
Créditos comerciales	<u>3,178</u>	<u>60</u>
Actividad empresarial o comercial		
Total cartera de crédito vigente	3,178	60
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(16)</u>	<u>-</u>
Cartera de crédito, neta	3,162	60
Derechos de cobro adquiridos	524	524
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(524)</u>	<u>(524)</u>
Total cartera de crédito, neta	3,162	60
Otras cuentas por cobrar, neto	26,988	40,582
Bienes adjudicados, neto	247	2,041
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	56	1,664
Impuestos y PTU diferidos, neto	3,040	2,784
Otros activos		
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	<u>92,241</u>	<u>100,237</u>
Total activo	<u>\$ 569,336</u>	<u>\$ 993,878</u>

### Cuentas de orden

	2012	2011
Bienes en fideicomiso o mandato	\$ 4,992,963	\$ 1,453,391
Activos y pasivos contingentes	\$ 130	\$ 130
Bienes en administración	\$ 1,152,379	\$ 852,836
Colaterales recibidos por la entidad	\$ 424,425	\$ 829,527

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es de \$384,500 y \$408,806, respectivamente.

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

[www.bancomer.com/informacioninversionistas](http://www.bancomer.com/informacioninversionistas)

[www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx)

Las notas adjuntas son parte de estos balances generales consolidados.

### Pasivo y capital

	2012	2011
Otras cuentas por pagar		
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>\$ 100,541</u>	<u>\$ 112,726</u>
	100,541	112,726
Créditos diferidos y cobros anticipados	<u>23,546</u>	<u>18,130</u>
Total pasivo	124,087	130,856
<b>Capital contable</b>		
Capital contribuido		
Capital social	384,500	408,806
Capital ganado		
Reservas de capital	-	370,708
Resultado de ejercicios anteriores	-	33,570
Efecto acumulado por conversión	197	494
Resultado neto	<u>60,552</u>	<u>49,444</u>
Total capital contable	445,249	863,022
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 569,336</u>	<u>\$ 993,878</u>

**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 2012 y 2011  
(En miles de pesos)

	2012	2011
Ingresos por intereses	\$ 31,508	\$ 50,921
Gastos por intereses	<u>(52)</u>	<u>(396)</u>
Margen financiero	31,456	50,525
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(16)</u>	<u>-</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	31,440	50,525
Comisiones y tarifas cobradas	153,708	168,084
Comisiones y tarifas pagadas	(65,913)	(79,345)
Otros ingresos de la operación	20,634	26,186
Gastos de administración	<u>(70,095)</u>	<u>(109,884)</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	38,334	5,041
	69,774	55,566
Impuestos a la utilidad causados	(9,478)	(7,278)
Impuestos a la utilidad diferidos, neto	256	1,156
	<u>(9,222)</u>	<u>(6,122)</u>
Resultado neto	<u>\$ 60,552</u>	<u>\$ 49,444</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 periodos 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

[www.bancomer.com/informacioninversionistas](http://www.bancomer.com/informacioninversionistas)

[www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx)

Las notas adjuntas son parte de estos estados consolidados.

## Estados de variaciones en el capital contable consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011  
(En miles de pesos)

	Capital Contribuido		Capital Ganado			Total capital contable
	Capital social	Reservas de capital	Resultado de ejercicios Anteriores	Efecto acumulado por conversión	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre de 2010	\$ 908,806	\$ 370,708	\$ 47,417	\$ (176)	\$ (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:						
Efecto acumulado por conversión de subsidiarias	-	-	-	670	-	670
Resultado neto	-	-	-	-	49,444	49,444
Total	-	-	-	670	49,444	50,114
Saldos al 31 de diciembre de 2011	408,806	370,708	33,570	494	49,444	863,022
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:						
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	49,444	-	(49,444)	-
Constitución de reservas	-	4,944	(4,944)	-	-	-
Capitalización de reserva legal	375,652	(375,652)	-	-	-	(399,958)
Reembolso de capital social	(399,958)	-	-	-	-	(78,070)
Pago de dividendos	-	-	(78,070)	-	-	(78,070)
Total	(24,306)	(370,708)	(33,570)	-	(49,444)	(478,028)
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:						
Efecto acumulado por conversión de subsidiarias	-	-	-	(297)	-	(297)
Resultado neto	-	-	-	-	60,552	60,552
Total	-	-	-	(297)	60,552	60,255
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 384,500	\$ -	\$ -	\$ 197	\$ 60,552	\$ 445,249

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 periodos 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 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

## Estados de flujos de efectivo consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En miles de pesos)

	2012	2011
Resultado neto	\$ 60,552	\$ 49,444
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	16	-
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	-	524
Depreciaciones y amortizaciones	-	39,260
Provisiones	(7,194)	5,500
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	9,222	6,122
	<u>62,596</u>	<u>100,850</u>
Actividades de operación		
Cambio en inversiones en valores	(231)	(182)
Cambio en deudores por reporto	404,749	436,235
Cambio en cartera de crédito, neto	(3,118)	(50)
Cambio en bienes adjudicados, neto	1,794	7,696
Cambio en otros activos operativos, neto	11,778	(6,970)
Cambio en otros pasivos operativos	429	(46,308)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>415,401</u>	<u>390,421</u>
Actividades de inversión		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	<u>1,608</u>	<u>11,364</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	1,608	11,364
Actividades de financiamiento		
Pagos de dividendos en efectivo	(78,070)	-
Pagos por reembolso de capital social	<u>(399,958)</u>	<u>(500,000)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(478,028)	(500,000)
Incremento neto de efectivo	1,577	2,635
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	34	(71)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>8,986</u>	<u>6,422</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 10,597</u>	<u>\$ 8,986</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

**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 2012 y 2011  
(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.

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", asimismo en Asamblea General de accionistas celebrada el 27 de octubre de 2010 se aprobó modificar el objeto social referente a la actividad de factoraje financiero de la Sociedad.

Dentro de las facultades que le corresponden a la Comisión en su carácter de regulador de las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, 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 2012 y 2011, 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.

En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de diciembre de 2012 se aprueba la liquidación de la sociedad "Desarrolladora y Vendedora de Casas, S.A. de C.V."

**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 2012 y 2011, el resultado integral está representado por el resultado neto y el efecto por conversión de inversiones en 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"), las cuales se consideran un marco de información financiera con fines generales.

La preparación de los estados financieros adjuntos requiere que la administración de la Sociedad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Sociedad, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las principales políticas contables seguidas por la Sociedad son las siguientes:

**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 tres ejercicios anuales anteriores a 2012 y 2011, medida a través del valor de la Unidad de Inversión (UDI) es de 12.12% y 15.09%, respectivamente, por lo que el entorno económico para ambos años califica como no inflacionario. Como se mencionó anteriormente, los efectos de la inflación acumulados hasta el 31 de diciembre de 2007 se mantienen en los registros contables del balance general al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011 fueron del 3.91% y del 3.65%, 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 determina conforme al método de interés efectivo.

**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 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 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 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 o más 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 3 meses naturales de vencido, respectivamente.
- Los créditos cuya amortización de principal e intereses hayan sido pactados en pagos periódicos parciales, a los meses 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 2 meses 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 en resultados 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 dentro del rubro de créditos diferidos y cobros anticipados, 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 y se compruebe que el acreditado cuenta con capacidad de pago; asimismo cuando se consoliden diversos créditos otorgados a un mismo acreditado en un solo crédito, el saldo total de la deuda resultante de la estructura o renovación se le dará el tratamiento correspondiente al peor de los créditos involucrados en la misma.

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 2012 y 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 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 deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen 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 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%

**Inmuebles, mobiliario y equipo** - Se registran al costo de adquisición. Los saldos que provienen de adquisiciones realizados 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 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.

**Impuestos a la utilidad por pagar** - 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".

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 los activos o compromisos que no forman parte del balance general de la Sociedad ya que no se 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 mandato (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:**

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:*

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. Disponibilidades**

La integración de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se muestra a continuación:

Concepto	2012	2011
Bancos (Moneda nacional)	\$ 8,774	\$ 6,658
Bancos (Moneda extranjera)	<u>1,823</u>	<u>2,328</u>
Total	<u>\$ 10,597</u>	<u>\$ 8,986</u>

El rubro de disponibilidades está representado por efectivo en moneda nacional y dólares americanos convertidos al tipo de cambio emitido por Banco de México de \$12.9658 y \$13.9476 pesos por dólar americano para 2012 y 2011, respectivamente.

**5. Inversiones en valores**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las inversiones en valores se integran como sigue:

Concepto	2012	2011
Títulos para negociar	\$ -	\$ 87
Títulos conservados al vencimiento	<u>8,445</u>	<u>8,128</u>
Total	<u>\$ 8,445</u>	<u>\$ 8,215</u>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el plazo promedio de las inversiones en títulos para negociar es de 7 días, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los títulos conservados al vencimiento se integran como sigue:

Concepto	2012		2011	
	Costo de adquisición (miles de UDIS)	Valor de la UDI al 31 de diciembre de 2012 (pesos por UDI)	Total	Total
Constancia fiduciaria (JP Morgan)	<u>1,733</u>	<u>\$ 4.874624</u>	<u>\$ 8,445</u>	<u>\$ 8,128</u>

6. Operaciones de reporto

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las operaciones de reporto se integran como sigue:

Deudores por reporto

Instrumento	2012		2011	
	Deudores por reporto	Colateral recibido	Deudores por reporto	Colateral Recibido
BPA182140327	\$ -	\$ -	\$ 700,440	\$ 700,520
BPA182170629	-	-	128,869	129,007
BONDES161027	380,000	379,865	-	-
BONDES131121	<u>44,560</u>	<u>44,560</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 424,560</u>	<u>\$ 424,425</u>	<u>\$ 829,309</u>	<u>\$ 829,527</u>

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad reconoció resultados por premios ganados por \$28,356 y \$49,734 respectivamente.

7. Cartera de crédito, neta

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se integra como sigue:

Concepto	2012	2011
Créditos vigentes comerciales en pesos	<u>\$ 3,178</u>	<u>\$ 60</u>
Total cartera de crédito	3,178	60
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(16)</u>	<u>-</u>
Total cartera de crédito (neto)	3,162	60
Derechos de cobro adquiridos	524	524
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(524)</u>	<u>(524)</u>
Total cartera de crédito, neto	<u>\$ 3,162</u>	<u>\$ 60</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, 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 2012 y de TIE 91 días (4.96%) + 2 puntos porcentuales en 2011.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no se tiene cartera vencida.

La calificación de la cartera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012, base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios efectuada con base a lo establecido a la Nota 3, se muestra a continuación:

Categoría de Riesgo	2012	
	Cartera total	Reserva
A1	<u>\$ 3,178</u>	<u>\$ 16</u>

8. **Otras cuentas por cobrar, neto**

El saldo de otras cuentas por cobrar, neto al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se integra como sigue:

Concepto	2012	2011
Comisiones y derechos por cobrar	\$ 23,585	\$ 34,853
Cheques devueltos	3,619	3,664
Deudores en litigio	2,936	2,936
Otros deudores	5,806	7,925
Reserva cuentas por cobrar	<u>(8,958)</u>	<u>(8,796)</u>
Total	<u>\$ 26,988</u>	<u>\$ 40,582</u>

9. **Bienes adjudicados, neto**

Los bienes adjudicados, neto al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se integran de la siguiente manera:

Concepto	2012	2011
Obras en proceso y daciones en pago recibidas por créditos comerciales	\$ 19,902	\$ 23,582
Viviendas de interés social	18,034	24,874
Menos- Estimación para castigo de bienes	<u>(37,689)</u>	<u>(46,415)</u>
Total	<u>\$ 247</u>	<u>\$ 2,041</u>

Se tienen viviendas adjudicadas con la siguiente antigüedad:

Concepto	2012	2011
Mayores a 2 años	<u>\$ 18,034</u>	<u>\$ 24,874</u>

Las obras en proceso y daciones en pago recibidas por créditos comerciales tienen una antigüedad promedio de 60 meses.

10. **Inmuebles, mobiliario y equipo, neto**

El saldo de inmuebles, mobiliario y equipo, neto al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se integra como sigue:

Concepto	2012	2011
Equipo de oficina	\$ 54,846	\$ 54,853
Equipo de cómputo	574	593
Equipo de transporte	7,270	7,270
Gastos de instalación	<u>90,057</u>	<u>90,464</u>
	152,747	153,180
Menos- Depreciación y amortización acumulada	<u>(152,691)</u>	<u>(151,516)</u>
Total	<u>\$ 56</u>	<u>\$ 1,664</u>

### 11. Otros activos

El saldo de otros activos al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se integra como sigue:

Concepto	2012	2011
Otros anticipos de impuestos	\$ 90,522	\$ 99,028
Otros gastos por amortizar	<u>1,719</u>	<u>1,209</u>
Total	<u>\$ 92,241</u>	<u>\$ 100,237</u>

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad tiene acreedores diversos y otras cuentas por pagar como se muestra a continuación:

Concepto	2012	2011
Notarios	\$ 48,947	\$ 49,060
Provisión para obligaciones diversas	24,950	31,417
Otros acreedores	11,424	15,141
Garantías recibidas SHF	6,530	6,530
Cobros por aplicar	6,295	8,392
Depósitos cartera administrada	<u>2,395</u>	<u>2,186</u>
Total	<u>\$ 100,541</u>	<u>\$ 112,726</u>

### 13. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

	2012	2011
Bancos (BBVA Bancomer, S.A.)	\$ 8,774	\$ 6,658
Deudores por reporte (BBVA Bancomer, S.A.)	424,560	829,309
Inversiones en valores (BBVA Bancomer, S.A.)	<u>-</u>	<u>87</u>
Total	<u>\$ 433,334</u>	<u>\$ 836,054</u>

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

	2012	2011
BBVA Bancomer, S.A.	\$ <u>8,779</u>	\$ <u>14,648</u>
Total	<u>\$ 8,779</u>	<u>\$ 14,648</u>

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

	2012	2011
Opción Volcán, S.A. de C.V.	\$ -	\$ 74
Unidad de Avalúos México, S.A de C.V.	13,340	9,763
BBVA Bancomer, S.A.	6	-
Contratación de Personal, S.A. de C.V.	<u>4</u>	<u>38</u>
Total	<u>\$ 13,350</u>	<u>\$ 9,875</u>

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

	2012	2011
<b>Ingresos:</b>		
Intereses cobrados	\$ 1	\$ 12
Intereses en inversiones	28,356	49,734
Otros productos (ingresos por iguala)	1,776	-
Comisiones cobradas avalúos	<u>54,608</u>	<u>118,896</u>
	84,741	168,642
<b>Egresos:</b>		
Comisiones pagadas	(1,059)	(1,267)
Rentas pagadas	(743)	(637)
Comisiones factorajes financiero	(5)	-
Seguros BBVA Bancomer	(5,427)	(809)
Servicios administrativos (avalúos)	<u>(54,205)</u>	<u>(52,815)</u>
	(61,439)	(55,528)
<b>Total</b>	<u>\$ 23,302</u>	<u>\$ 113,114</u>

#### 14. Entorno fiscal

La Sociedad está sujeta al ISR y al IETU.

ISR - A través de la Ley de Ingresos de la Federación para 2013, se modificó la tasa del impuesto sobre la renta aplicable a las empresas, respecto de la cual hace años se había establecido una transición que afectaba los ejercicios 2013 y 2014. Las tasas fueron 30% para 2012 y 2011 y serán: 30% para 2013; 29% para el 2014 y 28% para 2015 y años posteriores.

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%. 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 por primera vez 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 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 2012 y 2011, respectivamente, se analizan como sigue:

	2012 IETU	2011 IETU
Efecto neto de (ingresos) gastos sin flujo	\$ (1,694)	\$ 3,335
Cobros anticipados	934	-
Anticipo por venta de adjudicados	<u>18,132</u>	<u>12,573</u>
	17,372	15,908
Tasa	<u>17.50%</u>	<u>17.50%</u>
<b>Impuestos totales</b>	<u>\$ 3,040</u>	<u>\$ 2,784</u>

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

	2012	2011
Tasa legal	17.50%	17.50%
Menos -		
Intereses no afectos al margen de intermediación financiera	(7.23%)	(15.65%)
Adjudicados	1.62%	1.91%
Castigos	0.83%	-
Inversiones	(1.33%)	10.83%
Otros efectos	1.83%	(3.57%)
Tasa efectiva	<u>13.22%</u>	<u>11.02%</u>

#### 15. Capital contable

*Capital social* - El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se integra como sigue:

	Número de acciones con valor nominal de \$100			
	2012		2011	
	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"	1,189,928	118,993	1,284,911	128,491
Serie "B"	1,855,072	185,507	2,003,149	200,315
	<u>3,045,000</u>	<u>304,500</u>	<u>3,288,060</u>	<u>328,806</u>
	<u>3,845,000</u>	<u>\$ 384,500</u>	<u>4,088,060</u>	<u>\$ 408,806</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 "F" 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 12 de julio de 2012, se aprobó aumentar el capital social en la cantidad de \$375,652 a través de la capitalización de la cuenta de reservas de capital mediante la emisión de 3,756,524 acciones ordinarias, nominativas, con valor nominal de \$100 pesos cada una, para quedar establecido en la cantidad de \$784,458, quedando representado por 7,844,584 acciones ordinarias nominativas, con valor nominal de \$100 pesos cada una, del cual la cantidad de \$80,000 representado por 800,000 acciones Clase I, Serie 'F' corresponden al capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro y la cantidad de \$704,458 representado por 7,044,584 acciones Clase II corresponderían al capital social variable, siendo 2,752,889 acciones Serie 'F' y 4,291,695 acciones Serie 'B'.

En la misma Asamblea se aprobó reducir el capital social variable de Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. en la suma de \$399, 958 mediante reembolso en efectivo al Accionista Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V. a través de la cancelación de 3,999,584 acciones representativas del capital social variable para quedar establecido en la cantidad de \$384,500, representado por 3,845,000 acciones ordinarias, nominativas, con valor nominal de \$100 pesos cada una, del cual la cantidad de \$80,000 representado por 800,000 acciones Clase I Serie 'F' corresponden al capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro y la cantidad de \$304,500 representado por 3,045,000 acciones Clase II corresponden al capital social variable, siendo 1,189,928 acciones Serie 'F' y 1,855,072 acciones Serie 'B'.

Así mismo se aprobó pagar a los accionistas, con cargo a la cuenta de resultado de ejercicios anteriores, un dividendo en efectivo por la cantidad de \$78,070 a razón de \$20.3042860858258 pesos, por cada acción de que sean titulares, dicho pago se llevó a cabo el día 12 de julio de 2012 mediante transferencia electrónica en la cuenta de cheques de cada uno de los accionistas.

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 2012 y 2011, 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 2012 ascendió a 614.60% de riesgo total (mercado, crédito y operacional) y 1,493.98% de riesgo de crédito, que son 606.60 y 1,485.98 puntos superiores a los mínimos requeridos.

El monto del Capital Neto de la Sociedad, 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	\$ 445,249
Deducciones de inversiones en acciones de entidades financieras	<u>(10,765)</u>
- <i>Capital neto:</i>	<u>\$ 434,484</u>

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	\$ 12,234	\$ 979
Total riesgo de mercado	<u>\$ 12,234</u>	<u>\$ 979</u>

- *Activos sujetos a riesgo de crédito:*

Concepto	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital
Ponderados al 20%	\$ 1,790	\$ 144
Ponderados al 100%	<u>27,292</u>	<u>2,183</u>
Total riesgo de crédito	<u>\$ 29,082</u>	<u>\$ 2,327</u>

- *Activos sujetos a riesgo operacional:*

Concepto	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital
Total riesgo operativo	<u>\$ 29,378</u>	<u>\$ 2,350</u>

16. **Posición en moneda extranjera**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se tienen activos en moneda extranjera, principalmente en dólares americanos, convertidos al tipo de cambio emitido por Banco de México de \$12.9658 y \$13.9476 M.N. por dólar americano, respectivamente, como sigue:

	Miles de Dólares Americanos	
	2012	2011
Posición activa en dólares americanos	<u>141</u>	<u>167</u>
Posición activa equivalente en moneda nacional (valor nominal)	<u>\$ 1,823</u>	<u>\$ 2,328</u>

Al 8 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 \$12.7105 pesos por dólar americano.

## 17. Posición en UDIS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se tienen activos denominados en UDIS convertidos a moneda nacional considerando su equivalencia vigente de \$4.874624 y \$4.691316 pesos por UDI, respectivamente como sigue:

	Miles de UDIS	
	2012	2011
Activos:		
Posición activa, neta en UDIS	<u>1,733</u>	<u>1,733</u>
Posición activa en moneda nacional	<u>\$ 8,445</u>	<u>\$ 8,128</u>

Al 8 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 \$4.894283 por peso.

## 18. Administración Integral de Riesgos

Conforme a los requerimientos normativos de la Comisión, relativos a la revelación de las políticas y procedimientos establecidos para las instituciones de crédito y aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple para la Administración Integral de Riesgos, a continuación se presentan las medidas que para tal efecto ha implantado la administración, así como la información cuantitativa correspondiente:

El cumplimiento en materia de Administración Integral de Riesgos se lleva a cabo mediante el reconocimiento de preceptos fundamentales para la eficiente y eficaz administración de los riesgos, evaluando los mismos en el entorno de los riesgos cuantificables y no cuantificables y bajo la visión de que se satisfagan los procesos básicos de identificación, medición, monitoreo, limitación, control y divulgación.

A manera de resumen, a continuación se presentan las principales actividades llevadas a cabo por la Sociedad:

### Información cualitativa:

#### *Participación de los órganos sociales:*

Establecimiento de los objetivos de exposición al riesgo y determinación de los límites ligados al capital así como autorización de manuales de políticas y procedimientos de riesgo por parte del Consejo de Administración. Monitoreo de la posición y observancia de los límites de riesgo a que se encuentra expuesto la Sociedad, así como la vigilancia del apego a las resoluciones del Consejo de Administración por parte del Comité de Riesgos.

#### *Políticas y procedimientos:*

Manuales de riesgos bajo contenido estándar que incluyen: estrategia, organización, marco operativo, marco tecnológico, marco metodológico y procesos normativos. Manual específico para riesgos legales, el cual contiene las metodologías relacionadas Responsabilidad de terceros definida y delimitada, programa de capacitación en riesgos y divulgación de normatividad.

#### *Toma de decisiones tácticas:*

Independencia de la Unidad de Administración Integral de Riesgos, así como su participación en los Comités operativos, fijación de procesos de monitoreo con la emisión de reportes diarios y mensuales, estructura de límites en términos de capital económico para cada unidad de negocio y por tipo de riesgo. Establecimiento del proceso de autorización para nuevos productos y/o servicios que impliquen riesgo para la Sociedad con ratificación del Comité de Riesgos.

### *Herramientas y analíticos:*

Medición continua de riesgos de crédito y operacional bajo metodologías y parámetros consistentes.  
Indicadores de grados de diversificación (correlaciones).

Establecimiento de procesos periódicos de análisis de sensibilidad, pruebas bajo condiciones extremas, así como revisión y calibración de modelos.

Establecimiento de metodologías para el monitoreo y control de riesgos operacionales y legales de acuerdo a estándares internacionales.

Integración de los riesgos a través de la definición de requerimientos de capital para absorber los mismos.

### *Información:*

Reportes periódicos para el Comité de Riesgos, el Consejo de Administración, las unidades de riesgo, Finanzas y la Alta Dirección.

### *Plataforma Tecnológica:*

Revisión integral de todos los sistemas fuente y de cálculo para las mediciones de riesgo, proyectos de mejora, calidad y suficiencia de datos y automatización.

### *Auditoría y Contraloría:*

Participación de auditoría interna respecto al cumplimiento de disposiciones legales e implantación de planes de cumplimiento por tipo y área de riesgo.

Realización de auditorías al cumplimiento de disposiciones legales por una firma de expertos independientes sobre los modelos, sistemas, metodologías, supuestos, parámetros y procedimientos de medición de riesgos, asegurando cumplen con su funcionalidad en atención a las características de las operaciones, instrumentos, portafolios y exposiciones de riesgo de la Sociedad.

Marco metodológico: El balance general de Hipotecaria Nacional se visualiza, para efectos de riesgo, de la siguiente manera:

#### a) Riesgo de Crédito:

Hipotecaria.- Cartera hipotecaria.  
Comercial.- Factoraje Financiero.

### **Riesgo de crédito**

La medición de los riesgos de crédito está asociada a la volatilidad de los ingresos esperados y se cuenta con dos medidas básicas: Pérdida Esperada (PE) y Pérdida No Esperada (PNE).

La PE de un portafolio representa el promedio del saldo de crédito que no fue pagado, más el neto de los costos incurridos por su recuperación y se le considera como una pérdida inevitable del negocio de otorgamiento de crédito a través del tiempo. El cálculo de la PE global de cada portafolio requiere se determine primero la PE para cada acreditado, por ello, el modelo se centra inicialmente en un ámbito individual.

**Pérdida Esperada = Probabilidad de Incumplimiento x Severidad de la Pérdida x Exposición**

Probabilidad de Incumplimiento es aquella de que un cliente incumpla sus obligaciones. Los elementos que permiten determinar este factor son calificación de riesgo por cliente, migración de la calidad crediticia y situación de la cartera vencida.

Severidad de la pérdida es aquella pérdida económica neta de la recuperación de un financiamiento, los elementos que permiten determinar este factor son gastos de recuperación (adjudicación y venta) y tipo de garantía.

Exposición se refiere al monto máximo de saldo al momento del incumplimiento, los elementos que permiten determinar este factor son tamaño de la línea, utilización de línea y tipo de producto.

Una vez que se determina el nivel de pérdida esperada, la volatilidad de la misma determina el monto de capital económico necesario para cubrir los riesgos identificados. Dado que las pérdidas de crédito pueden variar significativamente en el tiempo, se puede inferir que creando un fondo con un monto igual a la pérdida promedio se tendrá cubierto el riesgo crediticio en el largo plazo; sin embargo, en el corto plazo las fluctuaciones y, por ende, el riesgo persiste generando incertidumbre, por lo que debe de ser también cubierta con un segundo fondo que sirva como garantía para cubrir cuando éstas rebasen las pérdidas promedio.

Desde este punto de vista, las pérdidas promedio pueden soportarse con la creación de una reserva preventiva que debe de ser asimilada como un costo del negocio de crédito mientras que, el segundo fondo para hacer frente a las pérdidas no esperadas, debe asegurarse separando un determinado monto de capital que podrá ser utilizado o no, pero que asegura la solvencia de la Sociedad ante quebrantos por encima del promedio. Este capital asignado depende entonces de qué tan volátiles son las pérdidas de crédito en el tiempo y se le denomina capital económico, para darle una connotación de riesgo.

En el cálculo del capital económico, requerido para respaldar las PNE, se tiene que establecer el nivel de solvencia deseado por la Sociedad, de tal forma que el monto asignado cubra determinado número de veces la volatilidad de las pérdidas, asegurando una determinada calidad crediticia para la sociedad a un cierto nivel de probabilidad. Esta probabilidad de solvencia se determina utilizando la calificación de riesgo con la que se desee operar, por lo que el capital económico tendrá que ser igual al monto necesario para que esta probabilidad se cumpla. Asimismo, en todos los niveles de transacción y portafolios, se tienen definidos para su utilización los modelos de originación (Scorings o Ratings). Estos modelos, además de apoyar la decisión del crédito, están ligados con la probabilidad de incumplimiento señalada.

### **Riesgo operacional**

La medición y control del riesgo operacional está a cargo de una Unidad de Riesgo Operacional independiente de las unidades de riesgo de mercado y riesgo de crédito, así como de las unidades de auditoría y cumplimiento normativo.

La Sociedad, consciente de la importancia de contemplar todos los aspectos vinculados al riesgo operacional, persigue una gestión integral del mismo, contemplando no sólo los aspectos cuantitativos del riesgo, sino también abordando la medición de otros elementos que exigen la introducción de mecanismos de evaluación cualitativos, sin menoscabo de la objetividad en los sistemas utilizados. Se define el riesgo operacional como aquél no tipificable como riesgo de crédito o de mercado. Es una definición amplia que incluye principalmente las siguientes clases de riesgo: de proceso, de fraude, tecnológico, recursos humanos, prácticas comerciales, legales, de proveedores y desastres.

El modelo de gestión del riesgo operacional se basa en un modelo causa-efecto en el que se identifica el riesgo operacional asociado a los procesos de la sociedad a través de un circuito de mejora continua: identificación-cuantificación-mitigación-seguimiento.

**Identificación.** Consiste en determinar cuáles son los factores de riesgo (circunstancias que pueden transformarse en eventos de riesgo operacional), que residen en los procesos de cada unidad de negocio / apoyo. Es la parte más importante del ciclo, ya que determina la existencia de las demás.

**Cuantificación.** Se cuantifica el costo que puede generar un factor de riesgo. Puede realizarse con datos históricos (base de datos de pérdidas operacionales) o de forma estimada si se trata de riesgos que no se han manifestado en forma de eventos en el pasado. La cuantificación se realiza con base en dos componentes: frecuencia de ocurrencia e impacto monetario en caso de ocurrencia.

Mitigación. Habiendo identificado y cuantificado los factores de riesgo operacional, si éste excede los niveles deseados se emprende un proceso de mitigación que consiste en reducir el nivel de riesgo mediante la transferencia del mismo, o mediante una modificación de los procesos que disminuyan la frecuencia o el impacto de un evento. Las decisiones sobre la mitigación se llevan a cabo en el seno del Comité de Riesgo Operacional que se ha constituido en cada unidad de negocio/apoyo.

Seguimiento. Para analizar la evolución del riesgo operacional se hace un seguimiento cualitativo a través de analizar el grado de implantación de las medidas de mitigación y uno cuantitativo consistente en medir la evolución de indicadores causales de riesgo operacional, así como analizando la evolución de pérdidas contabilizadas por riesgo operacional, registradas en una base de datos. Para el caso específico de los riesgos tecnológicos, además de la metodología general de riesgos operacionales se ha constituido un Comité de Riesgos tecnológicos que evalúa que los riesgos identificados y los planes de mitigación en proceso sean uniformes en la Sociedad y cumplan con los estándares de seguridad lógica, continuidad del negocio, eficiencia en procesamiento de datos y evolución tecnológica, así como de asegurarse de una adecuada administración de la infraestructura tecnológica de la Sociedad. Por lo que respecta al riesgo legal, además del circuito de gestión de riesgo operacional, se calcula la probabilidad de resolución adversa sobre el inventario de procesos administrativos y demandas judiciales en los que la Sociedad es parte actora o demandada.

En el negocio pueden materializarse eventos de Riesgo Operacional por causas diversas como: fraude, errores en la operación de procesos, desastres, deficiencias tecnológicas, riesgos legales, etc. En la Sociedad se han establecido los modelos internos robustos que nos permiten conocer la materialización de los eventos de Riesgo operacional oportunamente.

#### 19. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2012, 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.

\* \* \* \* \*