

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

Estados financieros consolidados por
los años que terminaron el 31 de
diciembre de 2014 y 2013 e Informe de
los auditores independientes del 16 de
febrero de 2015

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2014 y 2013

Contenido	Página
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 Subsidiaria

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 (subsidiaria de Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V.) y Subsidiaria (la “Sociedad”), los cuales comprenden los balances generales consolidados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 consolidados

La Administración de la Sociedad es responsable de la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (la “Comisión”) a través de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito” (los “Criterios Contables”) y del control interno que la Administración de la Sociedad determine necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

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

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos de error importante en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación de los estados financieros consolidados por parte 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 efectividad 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 efectuadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados.

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 Subsidiaria, por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2014 y 2013, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Criterios Contables.

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

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

16 de febrero de 2015

Balances generales consolidados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

Activo	2014	2013
Disponibilidades	\$ 20,996	\$ 7,989
Deudores por reporto	312,159	248,014
Derechos de cobro adquiridos	524	524
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(524)</u>	<u>(524)</u>
Otras cuentas por cobrar, neto	20,418	25,935
Impuestos a la utilidad diferidos, neto	12,476	12,835
Otros activos:		
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	<u>7,732</u>	<u>18,209</u>
Total activo	\$ <u>373,781</u>	\$ <u>312,982</u>

Pasivo	2014	2013
Otras cuentas por pagar:		
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	\$ 113,049	\$ 104,140
Créditos diferidos y cobros anticipados	<u>20,858</u>	<u>17,483</u>
Total pasivo	133,907	121,623

Capital contable

Capital contribuido:		
Capital social	138,995	138,995
Capital ganado:		
Reservas de capital	10,664	6,055
Resultado de ejercicios anteriores	41,482	2
Efecto acumulado por conversión	452	218
Resultado neto	<u>48,281</u>	<u>46,089</u>
Total capital contable	<u>239,874</u>	<u>191,359</u>
Total pasivo y capital contable	\$ <u>373,781</u>	\$ <u>312,982</u>

Cuentas de orden

	2014	2013
Bienes en fideicomiso o mandato	\$ 6,230,036	\$ 6,311,177
Activos y pasivos contingentes	\$ 130	\$ 130
Bienes en administración	\$ 820,060	\$ 1,140,324
Colaterales recibidos por la Sociedad	\$ 312,139	\$ 247,770

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es de \$138,995.

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, 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. José Homero Cal y Mayor García
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

www.cnbv.gob.mx

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros consolidados.

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada,
Grupo Financiero BBVA Bancomer y Subsidiaria
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 2014 y 2013
(En miles de pesos)

	2014	2013
Ingresos por intereses	\$ 8,275	\$ 9,446
Gastos por intereses	-	(42)
Margen financiero	<u>8,275</u>	<u>9,404</u>
Comisiones y tarifas cobradas	146,513	142,079
Comisiones y tarifas pagadas	(53,139)	(53,847)
Otros ingresos de la operación	4,038	9,856
Gastos de administración	<u>(55,974)</u>	<u>(69,393)</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	49,713	38,099
Impuestos a la utilidad causados	(1,072)	(1,805)
Impuestos a la utilidad diferidos, neto	<u>(360)</u>	<u>9,795</u>
Resultado neto	<u>\$ 48,281</u>	<u>\$ 46,089</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. José Homero Cal y Mayor García
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

www.cnbv.gob.mx

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros consolidados.

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

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 2014 y 2013

(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>Efecto acumulado por conversión</u>	<u>Resultado neto</u>	
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 384,500	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 60,552	\$ 445,249
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-						
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	60,552	-	(60,552)	-
Constitución de reservas	-	6,055	(6,055)	-	-	-
Reembolso de capital social	(245,505)	-	-	-	-	(245,505)
Pago de dividendos	-	-	(54,495)	-	-	(54,495)
Total	(245,505)	6,055	2	-	(60,552)	(300,000)
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral-						
Efecto acumulado por conversión de subsidiaria	-	-	-	21	-	21
Resultado neto	-	-	-	-	46,089	46,089
Total	-	-	-	21	46,089	46,110
Saldos al 31 de diciembre de 2013	138,995	6,055	(2)	218	46,089	191,359
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-						
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	46,089	-	(46,089)	-
Constitución de reservas	-	4,609	(4,609)	-	-	-
Total	-	4,609	41,480	-	(46,089)	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral-						
Efecto acumulado por conversión de subsidiaria	-	-	-	234	-	234
Resultado neto	-	-	-	-	48,281	48,281
Total	-	-	-	234	48,281	48,515
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ <u>138,995</u>	\$ <u>10,664</u>	\$ <u>41,482</u>	\$ <u>452</u>	\$ <u>48,281</u>	\$ <u>239,874</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. José Homero Cal y Mayor García
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

www.cnbv.gob.mx

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros consolidados.

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada,
Grupo Financiero BBVA Bancomer y Subsidiaria**
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 2014 y 2013
(En miles de pesos)

	2014	2013
Resultado neto	\$ 48,281	\$ 46,089
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Provisiones	11,073	(302)
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	<u>1,432</u>	<u>(7,990)</u>
	60,786	37,797
Actividades de operación:		
Cambio en inversiones en valores	-	8,445
Cambio en deudores por reporto	(64,145)	176,546
Cambio en cartera de crédito, neto	-	3,162
Cambio en bienes adjudicados, neto	-	247
Cambio en otros activos operativos, neto	15,156	73,308
Cambio en otros pasivos operativos	<u>1,211</u>	<u>(2,162)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(47,778)	259,546
Actividades de inversión:		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	<u>-</u>	<u>56</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-	56
Actividades de financiamiento:		
Pagos de dividendos en efectivo	-	(54,495)
Pagos por reembolso de capital social	-	<u>(245,505)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-	(300,000)
Incremento (disminución) neto, de efectivo	13,008	(2,601)
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	(1)	(7)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>7,989</u>	<u>10,597</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 20,996</u>	<u>\$ 7,989</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. José Homero Cal y Mayor García
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

www.cnbv.gob.mx

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(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 y Subsidiaria (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 de México (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 los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas” y las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito”.

Actualmente la Sociedad tiene como actividades principales la de operar como unidad de valuación, actuar como fiduciario en los fideicomisos de garantía y la administración de cartera hipotecaria.

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

Unidad monetaria de los estados financieros - Los estados financieros consolidados y notas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo.

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 2014 y 2013, el resultado integral está representado por el resultado neto y el efecto acumulado por conversión de subsidiaria.

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

La subsidiaria consolidada con la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se detalla a continuación:

Compañía	Participación	Actividad
Hipotecaria Nacional Mexicana, Inc.	100.00%	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”).

Conversión de estados financieros de subsidiarias en moneda extranjera – Para consolidar los estados financieros de subsidiarias extranjeras, estos se valorizan a la moneda de informe. Los estados financieros se convierten a pesos mexicanos, considerando los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos y 2) histórico para el capital contable y 3) el de la fecha de devengamiento para los ingresos, costos y gastos. Los efectos de conversión se registran en el capital contable.

La moneda de registro y funcional de la operación extranjera y el tipo de cambio utilizados en los diferentes procesos de conversión, son como sigue:

Entidad	Moneda de registro y funcional	Tipo de cambio para convertir de moneda funcional y registro a pesos mexicanos activos, pasivos y resultados
Hipotecaria Nacional Mexicana, Inc	Dólar estadounidense	14.7414

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 los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas” y las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito” (las “Disposiciones”) y se consideran un marco de información financiera con fines generales, 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 requieran en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

A continuación se describen las principales prácticas contables seguidas por la Sociedad:

Cambios en las Normas de Información Financiera Mexicanas (“NIF”) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (“CINIF”) aplicables a la Sociedad -

A partir del 1 de enero de 2014, la Sociedad adoptó las siguientes nuevas NIF:

NIF C-11, *Capital contable*

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

NIF C-11, *Capital contable* - El Boletín C-11, *Capital contable*, anterior establecía que, para que los anticipos para futuros aumentos de capital se presenten en el capital contable, debía existir "...resolución en asamblea de socios o propietarios de que se aplicarán para aumentos al capital social en el futuro...". Esta NIF requiere además que se fije el precio por acción a emitir por dichos anticipos y que se establezca que no pueden reembolsarse antes de capitalizarse, para que califiquen como capital contable. Adicionalmente señala en forma genérica cuándo un instrumento financiero reúne las características de capital para considerarse como tal, ya que de otra manera sería un pasivo.

Mejoras a las NIF 2014 - El objetivo de las Mejoras a las Normas de Información Financiera 2014 ("Mejoras a las NIF 2014") es incorporar en las propias NIF cambios y precisiones con la finalidad de establecer un planteamiento normativo más adecuado.

Las Mejoras a las NIF se presentan clasificadas en aquellas mejoras que generan cambios contables en valuación, presentación o revelación en los estados financieros de las entidades, y en aquellas mejoras que son modificaciones a las NIF para hacer precisiones a las mismas, que ayudan a establecer un planteamiento normativo más claro y comprensible; por ser precisiones, no generan cambios contables en los estados financieros de las entidades.

Las Mejoras a las NIF que generan cambios contables son las siguientes:

NIF C-5, *Pagos anticipados* - Se adicionó un párrafo para establecer que cuando una entidad compra bienes o servicios cuyo pago está denominado en moneda extranjera y al respecto hace pagos anticipados a la recepción de los mismos, las fluctuaciones cambiarias entre su moneda funcional y la moneda de pago no deben afectar el monto reconocido del pago anticipado.

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

La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores a 2014 y 2013, medida a través del valor de la Unidad de Inversión (UDI), es de 11.76% y 12.31%, 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 2014 y 2013.

Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, fueron del 4.18% y del 3.78%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios.

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.

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 consolidado como restringido, valuándose conforme a los criterios de valuación, presentación y revelación de conformidad con el criterio de contabilidad correspondiente, hasta el vencimiento del reporte.

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

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

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

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

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

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

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

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.

Derechos de cobro - Son aquellos créditos deteriorados, así como instrumentos financieros que no se consideren inversiones en valores por no haber sido emitidos en serie o en masa y su registro se efectúa como otra cuenta por cobrar.

Créditos deteriorados - Aquellos adquiridos por los cuales se determina con base a información y hechos actuales que existe una probabilidad considerable de que no se podrán recuperar en su totalidad los montos exigibles contractualmente, conforme a los términos y condiciones pactados originalmente, y que al momento de su adquisición y durante la vida de los mismos cumplan cualquiera de los siguientes casos:

- a) Se consideren cartera vencida conforme al criterio B-6, de los criterios contables
- b) No se pueda identificar el precio pagado por cada documento
- c) No se cuente con elementos e información para aplicar la regulación en materia de crédito de la Comisión.

Otras cuentas por cobrar - 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 cause ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación.

Los bienes recibidos mediante dación en pago se registran, en la fecha en que se firme la escritura de dación, o en la que se haya dado formalidad a la transmisión de la propiedad del bien.

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 preventiva, 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” de las Disposiciones.

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

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

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

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

Impuestos a la utilidad - 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 a la utilidad diferidos, neto”.

Como consecuencia de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2013 ya no se reconoce IETU diferido.

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.

Operaciones en moneda extranjera - Las operaciones denominadas en moneda extranjera son registradas en la divisa de la operación, los resultados se registran al tipo de cambio determinado por Banco de México. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se valorizan en moneda nacional al tipo de cambio de cierre de cada período, emitido por Banco de México. Las diferencias en cambios incurridas en relación con activos o pasivos contratados en moneda extranjera se registran en los resultados del ejercicio.

Margen financiero - El margen financiero de la Sociedad está conformado por la diferencia resultante de los ingresos por intereses menos los gastos por intereses.

Estado de flujos de efectivo - El estado de flujos de efectivo consolidado presenta la capacidad de la Sociedad para generar el efectivo y equivalentes de efectivo, así como la forma en que la Sociedad utiliza dichos flujos de efectivo para cubrir sus necesidades. La preparación del Estado de flujos de efectivo se lleva a cabo sobre el método indirecto, partiendo del resultado neto del período con base a lo establecido en el Criterio D-4 “Estados de flujos de efectivo” de las Disposiciones.

El flujo de efectivo en conjunto con el resto de los estados financieros consolidados proporciona información que permite:

- Evaluar los cambios en los activos y pasivos de la Sociedad y en su estructura financiera.
- Evaluar tanto los montos como las fechas de cobro y pagos, con el fin de adaptarse a las circunstancias y a las oportunidades de generación y/o aplicación de efectivo y los equivalentes de efectivo.

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:*

Se registran las reclamaciones formales que reciba la Sociedad de cualquiera autoridad y que puedan traer consigo una responsabilidad y/o beneficio económico.

– *Bienes en administración (no auditado):*

En esta cuenta se registran los bienes y valores ajenos, que se reciben para ser administrados por la Sociedad.

– *Colaterales recibidos por la Sociedad:*

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

4. Disponibilidades

La integración de este rubro al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se muestra a continuación:

Concepto	2014	2013
Bancos (Moneda nacional)	\$ 19,817	\$ 6,794
Bancos (Moneda extranjera)	<u>1,179</u>	<u>1,195</u>
Total	<u>\$ 20,996</u>	<u>\$ 7,989</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 \$14.7414 y \$13.0843 pesos por dólar americano para 2014 y 2013, respectivamente.

5. Operaciones de reporto

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las operaciones de reporto se integran como sigue:

Deudores por reporto

Instrumento	2014		2013	
	Deudores por reporto	Colateral recibido	Deudores por reporto	Colateral recibido
BPA182 180705	\$ -	\$ -	\$ 150,014	\$ 149,770
BONDES 160505	-	-	98,000	98,000
BONDES 180419	62,120	62,120	-	-
BONDES 160505	<u>250,039</u>	<u>250,019</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 312,159</u>	<u>\$ 312,139</u>	<u>\$ 248,014</u>	<u>\$ 247,770</u>

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad reconoció resultados por premios ganados por \$8,275 y \$8,884, respectivamente.

6. Derechos de cobro adquiridos

Los derechos de cobro adquiridos al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se integra como sigue:

Concepto	2014	2013
Derechos de cobro adquiridos	524	524
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(524)</u>	<u>(524)</u>
Total derechos de cobro adquiridos, neto	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

7. Otras cuentas por cobrar, neto

El saldo de otras cuentas por cobrar, neto al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se integra como sigue:

Concepto	2014	2013
Comisiones y derechos por cobrar	\$ 15,601	\$ 21,814
Otros deudores	4,909	5,866
Cheques devueltos	3,580	3,599
Deudores en litigio	2,936	2,936
Reserva cuentas por cobrar	<u>(6,608)</u>	<u>(8,280)</u>
Total	<u>\$ 20,418</u>	<u>\$ 25,935</u>

8. Bienes adjudicados, neto

Los bienes adjudicados, neto al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se integran de la siguiente manera:

Concepto	2014	2013
Obras en proceso y daciones en pago recibidas por créditos comerciales	\$ 19,162	\$ 19,856
Viviendas de interés social	8,465	16,823
Menos- estimación para castigo de bienes	<u>(27,627)</u>	<u>(36,679)</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

Se tienen viviendas adjudicadas con la siguiente antigüedad:

Concepto	2014	2013
Mayores a 2 años	<u>\$ 8,465</u>	<u>\$ 16,823</u>

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

9. Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

El saldo de inmuebles, mobiliario y equipo, neto al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se integra como sigue:

Concepto	2014	2013
Equipo de oficina	\$ 54,748	\$ 54,748
Equipo de transporte	5,327	6,601
Equipo de cómputo	328	328
Gastos de instalación	<u>88,096</u>	<u>88,394</u>
	148,499	150,071
Menos- Depreciación y amortización acumulada	<u>(148,499)</u>	<u>(150,071)</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

10. Otros activos

El saldo de otros activos al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se integra como sigue:

Concepto	2014	2013
Otros anticipos de impuestos	\$ 1,621	\$ 13,158
Otros gastos por amortizar	<u>6,111</u>	<u>5,051</u>
Total	<u>\$ 7,732</u>	<u>\$ 18,209</u>

11. Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad tiene acreedores diversos y otras cuentas por pagar como se muestra a continuación:

Concepto	2014	2013
Notarios	\$ 44,031	\$ 48,947
Provisión para obligaciones diversas	35,015	23,941
Otros acreedores	7,224	14,291
Cobros por aplicar	7,662	7,610
Garantías recibidas SHF	6,530	6,530
Depósitos cartera administrada	<u>12,587</u>	<u>2,821</u>
Total	<u>\$ 113,049</u>	<u>\$ 104,140</u>

12. Créditos diferidos y cobros anticipados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad tiene créditos diferidos y cobros anticipados como se muestra a continuación:

Concepto	2014	2013
Anticipo por venta de adjudicados	\$ 12,854	\$ 15,677
Por operaciones fiduciarias	<u>8,004</u>	<u>1,806</u>
Total	<u>\$ 20,858</u>	<u>\$ 17,483</u>

13. Transacciones y saldos con partes relacionadas

a. Los saldos de bancos y deudores por reporto con partes relacionadas se integra como sigue:

	2014	2013
Bancos (BBVA Bancomer, S.A.)	\$ 19,817	\$ 6,794
Deudores por reporto (BBVA Bancomer, S.A.)	<u>312,159</u>	<u>248,014</u>
Total	<u>\$ 331,976</u>	<u>\$ 254,808</u>

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

	2014	2013
BBVA Bancomer, S.A.	<u>\$ 645</u>	<u>\$ 6,203</u>

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

	2014	2013
Unidad de Avalúos México, S.A. de C.V.	<u>\$ 19,693</u>	<u>\$ 15,493</u>
Total	<u>\$ 19,693</u>	<u>\$ 15,493</u>

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

	2014	2013
Ingresos:		
Comisiones cobradas avalúos	\$ 22,686	\$ 30,979
Intereses en inversiones	8,275	8,884
Comisiones cobradas servicios fiduciarios	10,277	8,177
Otros productos (ingresos por iguala)	<u>458</u>	<u>296</u>
	41,696	48,336
Egresos:		
Servicios administrativos (avalúos)	(45,215)	(54,154)
Seguros BBVA Bancomer	(4,242)	(5,247)
Comisiones pagadas	(1,082)	(1,111)
Rentas pagadas	(752)	(727)
Comisiones factorajes financiero	<u>-</u>	<u>(9)</u>
	<u>(51,291)</u>	<u>(61,248)</u>
Total	<u>\$ (9,595)</u>	<u>\$ (12,912)</u>

14. Impuestos a la utilidad

La Sociedad está sujeta al ISR y hasta 2013 al IETU, por lo tanto el impuesto a la utilidad causado es el ISR y el que resultó mayor entre el ISR y el IETU hasta 2013.

ISR – Conforme a la nueva Ley de ISR de 2014 (Ley 2014) la tasa para 2014 y 2013 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

Respecto al reconocimiento contable de los temas incluidos en la Reforma fiscal 2014, que están relacionados con los impuestos a la utilidad, el CINIF emitió la INIF 20 *Efectos Contables de la Reforma Fiscal 2014*, con vigencia a partir de diciembre de 2013.

Conciliación del resultado contable y fiscal - Las principales diferencias temporales sobre las que se reconoce el ISR diferido al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se analizan como sigue:

	2014	2013
Anticipo por venta de adjudicados	\$ 10,258	\$ 13,081
Cobros anticipados	5,106	1,807
Pérdidas fiscales ISR pendientes de amortizar	<u>26,221</u>	<u>27,897</u>
	41,585	42,785
Tasa	<u>30.00%</u>	<u>30.00%</u>
Impuestos totales	<u>\$ 12,476</u>	<u>\$ 12,835</u>

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

	2014
Tasa legal	30.00%
Menos -	
Ajuste anual por inflación deducible	(4.74%)
No deducibles	1.16%
Adjudicados	(8.08%)
Amortización de pérdidas fiscales	(10.20%)
Otros efectos	<u>(5.26%)</u>
Tasa efectiva respecto a ISR 2014	<u>2.88%</u>

La conciliación de tasa legal del IETU y la tasa efectiva expresada como un porcentaje de la utilidad antes del impuesto que causó la Sociedad en 2013, es:

	2013
Tasa legal	17.50%
Intereses no afectos al margen de intermediación financiera	(4.20%)
Inversiones	(2.61%)
Actualización de saldos a favor de impuestos	(6.73%)
Otros efectos	<u>0.78%</u>
Total de partidas permanentes para IETU	(12.76%)
Efectos por transición de IETU diferido a ISR diferido	<u>(25.71%)</u>
Tasa efectiva respecto a IETU	<u>(20.97%)</u>

15. Capital contable

Capital social - El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se integra como sigue:

	Número de acciones con valor nominal de \$100			
	2014		2013	
	Acciones suscritas y pagadas	Capital Social	Acciones suscritas y pagadas	Capital Social
Capital social fijo				
Serie "F"	800,000	\$ 80,000	800,000	\$ 80,000
Capital social variable				
Serie "F"	230,541	23,054	230,541	23,054
Serie "B"	359,409	35,941	359,409	35,941
	<u>589,950</u>	<u>58,995</u>	<u>589,950</u>	<u>58,995</u>
	<u>1,389,950</u>	<u>\$ 138,995</u>	<u>1,389,950</u>	<u>\$ 138,995</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 en la cantidad de \$58,995 representado por 589,950 acciones Clase II corresponden al capital social variable, siendo 230,541 acciones Serie 'F' y 359,409 acciones Serie 'B'. 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 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 2014 y 2013, la Sociedad cumple con este requerimiento.

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 2014 ascendió a 462.21% de riesgo total (mercado, crédito y operacional) y 604.35% de riesgo de crédito, que son 454.21 y 596.35 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	\$ 239,422
Deducciones de inversiones en acciones de entidades financieras	<u>1,990</u>
<i>Capital neto:</i>	<u>\$ 237,432</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	\$ 4,979	\$ 398
Total riesgo de mercado	\$ 4,979	\$ 398

– *Activos sujetos a riesgo de crédito:*

Concepto	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital
Ponderados al 20%	\$ 3,968	\$ 317
Ponderados al 100%	35,319	2,826
Total riesgo de crédito	\$ 39,287	\$ 3,143

– *Activos sujetos a riesgo operacional:*

Concepto	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital
Total riesgo operativo	\$ 7,103	\$ 568

16. Posición en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se tienen activos en moneda extranjera, principalmente en dólares americanos, convertidos al tipo de cambio emitido por Banco de México de \$14.7414 y \$13.0843 M.N. por dólar americano, respectivamente, como sigue:

	Miles de dólares americanos	
	2014	2013
Posición activa en dólares americanos	80	91
Posición activa equivalente en moneda nacional (valor nominal)	\$ 1,179	\$ 1,195

Al 16 de febrero de 2014, la posición en moneda extranjera, no auditada, es similar a la del cierre del ejercicio y la equivalencia a esta misma fecha es de \$14.8605 pesos por dólar americano.

17. Administración Integral de Riesgos (cifras no auditadas)

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 expuesta 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.

18. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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.

19. Nuevos pronunciamientos contables

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2018:

NIF C-3, Cuentas por cobrar
NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos

Se permite la aplicación anticipada de la NIF C-3 a partir del 1 de enero 2016, siempre y cuando se apliquen conjuntamente.

Mejoras a las NIF 2015 – Se emitieron las siguientes mejoras con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2015, que provocan cambios contables:

NIF B-8, Estados financieros consolidados o combinados – A clara los elementos a evaluar para identificar a una entidad de inversión, e indica que considerando que, por su actividad primaria difícilmente se llega a ejercer control sobre las entidades en las que participa; debe llevarse a cabo el análisis, para concluir si existe o no control sobre ellas.

Boletín C-9, Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos – Se precisa y modifica el tratamiento contable de los pasivos por anticipos de clientes denominados en moneda extranjera. Cuando una entidad recibe cobros anticipados por ventas o servicios denominados en moneda extranjera, las fluctuaciones cambiarías entre su moneda funcional y la moneda de pago no afectan el monto del cobro anticipado, por lo tanto, el saldo del rubro anticipos de clientes no deben modificarse entre dichas fluctuaciones cambiarías.

Se emitieron las siguientes mejoras que no provocan cambios contables:

NIF B-13, Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros y Boletín C-9, Pasivos, provisiones activos y pasivos contingentes y compromisos – La NIF B-13 menciona en un pie de página las revelaciones en los estados financieros de una entidad, cuando éstos no se preparan sobre la base del negocio en marcha, requeridas por la NIF A-7, Presentación y revelación. Dichos requerimientos fue incluido como parte del texto normativo en la sección de normas de revelaciones de la NIF B-13, y como parte del Boletín C-9 para revelar las contingencia se ese generan al no estar una entidad operando sobre la base del negocio en marcha. Consecuentemente, se derogan la Circular 57, Revelación suficiente derivada de la Ley de Concursos Mercantiles.

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

20. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 16 de febrero de 2015, por el Consejo de Administración de la Sociedad y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *