

**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.)**

Estados financieros por los  
años que terminaron el 31 de  
diciembre de 2016 y 2015, e  
Informe de los auditores  
independientes del 24 de  
febrero de 2017

**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.)**

**Informe de los auditores independientes y  
estados financieros 2016 y 2015**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Balances generales	4
Estados de resultados	5
Estados de variaciones en el capital contable	6
Estados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

# **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**

## ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros 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.) (la "Sociedad"), los cuales comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, 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 los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas" y en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito" (en su conjunto, los "Criterios Contables").

## ***Fundamento de la opinión***

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## ***Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad en relación con los estados financieros***

La Administración de la Sociedad es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con los criterios contables y del control interno que la Administración de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de error material debido a fraude o error

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Sociedad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Sociedad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

### ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por parte de la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como Sociedad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento para la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

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

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

24 de febrero de 2017

**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.)  
Av. Paseo de la Reforma No. 510, Col. Juárez, Ciudad de México, México, C.P. 06600

**Balances generales**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015  
(En miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Pasivo</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Disponibilidades	\$ 15,755	\$ 8,785	Otras cuentas por pagar:		
Deudores por reporte	229,653	250,832	Impuestos a la utilidad por pagar	\$ -	\$ 3,281
Derechos de cobro adquiridos	287	524	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	56,465	67,890
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(287)</u>	<u>(524)</u>	Créditos diferidos y cobros anticipados	<u>22,742</u>	<u>27,859</u>
Derechos de cobro, neto	-	-	Total pasivo	<u>\$ 79,207</u>	<u>\$ 99,030</u>
Otras cuentas por cobrar, neto	8,662	23,844	<b>Capital contable</b>		
Impuestos a la utilidad diferidos, neto	6,044	7,579	Capital contribuido:		
Otros activos:			Capital social	138,995	138,995
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	<u>1,114</u>	<u>5,302</u>	Capital ganado:		
Total activo	<u>\$ 261,228</u>	<u>\$ 296,342</u>	Reservas de capital	19,202	15,492
			Resultado de ejercicios anteriores	8,324	4,935
			Efecto acumulado por conversión	-	791
			Resultado neto	<u>15,500</u>	<u>37,099</u>
			Total capital contable	<u>182,021</u>	<u>197,312</u>
			Total pasivo y capital contable	<u>\$ 261,228</u>	<u>\$ 296,342</u>

**Cuentas de orden (ver nota 3)**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Bienes en fideicomiso o mandato	\$ 5,447,233	\$ 5,715,898
Bienes en administración	\$ 1,500,994	\$ 1,489,191
Colaterales recibidos por la Sociedad	\$ 229,689	\$ 250,946

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es de \$138,995.

“Los presentes balances generales 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 valuaron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables”.

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

\_\_\_\_\_  
C.P. José Homero Cal y Mayor García  
Director General

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

\_\_\_\_\_  
C.P. Adolfo Rivera Guzmán  
Director de Auditoría

\_\_\_\_\_  
C.P. Carlos Rubén Luna Pérez  
Subdirector de Contabilidad Operadoras y Filiales

[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 financieros.

**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.)  
 Av. Paseo de la Reforma No. 510, Col. Juárez, Ciudad de México, Mexico, C.P. 06600

## Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015  
 (En miles de pesos)

	2016	2015
Ingresos por intereses	\$ 10,150	\$ 7,479
Margen financiero	10,150	7,479
Comisiones y tarifas cobradas	135,387	162,809
Comisiones y tarifas pagadas	(98,769)	(111,417)
Otros (gastos) ingresos de la operación	(14,967)	3,158
Gastos de administración	(10,226)	(11,644)
	<u>11,425</u>	<u>42,906</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	21,575	50,385
Impuestos a la utilidad causados	(4,540)	(8,389)
Impuestos a la utilidad diferidos, neto	<u>(1,535)</u>	<u>(4,897)</u>
	<u>(6,075)</u>	<u>(13,286)</u>
Resultado neto	<u>\$ 15,500</u>	<u>\$ 37,099</u>

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

\_\_\_\_\_  
 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

\_\_\_\_\_  
 C.P. Carlos Rubén Luna Pérez  
 Subdirector Contabilidad Operadora y Filiales

[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 financieros.

**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.)**

Av. Paseo de la Reforma No. 510, Col. Juárez, Ciudad de México, México, C.P. 06600

**Estados de variaciones en el capital contable**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(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 2014	\$ 138,995	\$ 10,664	\$ 41,482	\$ 452	\$ 48,281	\$ 239,874
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-						
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	4,828	43,453	-	(48,281)	-
Pago de dividendos	-	-	(80,000)	-	-	(80,000)
Total	-	4,828	(36,547)	-	(48,281)	(80,000)
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral-						
Efecto acumulado por conversión de subsidiaria	-	-	-	339	-	339
Resultado neto	-	-	-	-	37,099	37,099
Total	-	-	-	339	37,099	37,438
Saldos al 31 de diciembre de 2015	138,995	15,492	4,935	791	37,099	197,312
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-						
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	3,710	33,389	-	(37,099)	-
Pago de dividendos	-	-	(30,000)	-	-	(30,000)
Total	-	3,710	3,389	-	(37,099)	(30,000)
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral-						
Efecto acumulado por conversión de subsidiaria	-	-	-	(791)	-	(791)
Resultado neto	-	-	-	-	15,500	15,500
Total	-	-	-	(791)	15,500	14,709
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 138,995	\$ 19,202	\$ 8,324	\$ -	\$ 15,500	\$ 182,021

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

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

C.P. Carlos Rubén Luna Pérez  
Subdirector Contabilidad Operadora y Filiales

[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 financieros.



**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.)**

Av. Paseo de la Reforma No. 510, Col. Juárez, Ciudad de México, México, C.P. 06600

## Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015  
(En miles de pesos)

	2016	2015
Resultado neto	\$ 15,500	\$ 37,099
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Provisiones	7,014	8,130
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	<u>6,075</u>	<u>13,286</u>
	28,589	58,515
Actividades de operación:		
Cambio en deudores por reporto	21,179	61,328
Cambio en otros activos operativos, neto	14,830	(9,048)
Cambio en otros pasivos operativos	<u>(26,837)</u>	<u>(43,006)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	9,172	9,274
Actividades de financiamiento:		
Pagos de dividendos en efectivo	<u>(30,000)</u>	<u>(80,000)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(30,000)</u>	<u>(80,000)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	7,761	(12,211)
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	(791)	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>8,785</u>	<u>20,996</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 15,755</u>	<u>\$ 8,785</u>

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

\_\_\_\_\_  
C.P. José Homero Cal y Mayor García  
Director General

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

\_\_\_\_\_  
C.P. Adolfo Rivera Guzmán  
Director de Auditoría

\_\_\_\_\_  
C.P. Carlos Rubén Luna Pérez  
Subdirector Contabilidad Operadoras y Filiales

[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 financieros.

**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.)  
Av. Paseo de la Reforma No. 510, Col. Juárez, Ciudad de México, México, C.P. 06600**

## **Notas a los estados financieros**

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015  
(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 (la “Sociedad”) fue 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.

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.

#### ***Evento significativo 2016 –***

El Consejo de Administración del Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V. (el “Grupo Financiero”), mediante sesión celebrada el 14 de diciembre de 2016, acordó designar a KPMG Cardenal Dosal, S.C., como el auditor externo del Grupo Financiero para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros a partir de 2017. Esta decisión se tomó en línea con las recomendaciones de gobierno corporativo en materia de rotación del auditor externo, a propuesta del Comité de Auditoría.

### **2. Bases de presentación**

***Unidad monetaria de los estados financieros*** - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 y 2015, la utilidad integral está representada principalmente por el resultado neto.

***Consolidación de estados financieros*** - Los estados financieros adjuntos hasta el 31 de diciembre de 2015, incluyen los estados financieros de la Sociedad y los de su subsidiaria en las que se tenía control.

La subsidiaria consolidada con la Sociedad al 31 de diciembre de 2015, 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”).

Hipotecaria Nacional Mexicana, Inc, fue disuelta el día 4 de diciembre de 2015, y su baja contable se realizó en enero de 2016, por lo que los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 se presentan de forma consolidada.

**Conversión de estados financieros de subsidiarias en moneda extranjera** – Para consolidar los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 de la subsidiaria extranjera, 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 al 31 de diciembre de 2015
Hipotecaria Nacional Mexicana, Inc.	Dólar estadounidense	\$ 17.2487 pesos

### 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 en las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito” (en conjunto, los “Criterios Contables”) 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.

De acuerdo con el criterio contable A-1 de la Comisión, la contabilidad de la Sociedad se ajustará a las Normas de Información Financiera Mexicanas (“NIF”) definidas por el Consejo Mexicano de Normas de la Información Financiera, A.C. (“CINIF”), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico, tomando en consideración que la Sociedad realiza operaciones especializadas.

La normatividad de la Comisión a que se refiere el párrafo anterior, es a nivel de normas de reconocimiento, valuación, presentación y en su caso revelación, aplicables a rubros específicos dentro de los estados financieros, así como de las aplicables a su elaboración.

En este sentido, la Comisión aclara que no procederá la aplicación de criterios de contabilidad, ni del concepto de supletoriedad, en el caso de operaciones que por legislación expresa, no estén permitidas o estén prohibidas, o bien, no estén expresamente autorizadas.

### ***Cambios en las NIF emitidas por el CINIF aplicables a la Sociedad***

#### *Mejoras a las NIF-*

A partir del 1 de enero de 2016, la Sociedad adoptó las siguientes Normas y Mejoras a las Normas de Información Financiera 2016:

##### Mejoras a las NIF 2016

##### Mejoras que generan cambios contables:

*NIF B-7, Adquisiciones de negocios* – Se aclara que la adquisición y/o fusión de entidades bajo control común, y la adquisición de participación no controladora o la venta sin perder el control de la subsidiaria, están fuera del alcance de esta NIF, independientemente de cómo se haya determinado el monto de la contraprestación.

*NIF C-1, Efectivo y equivalentes de efectivo y NIF B-2, Estado de flujos de efectivo* – Se modifican para considerar a la moneda extranjera como efectivo y no como equivalentes de efectivo. Asimismo, se aclara que la valuación tanto inicial como posterior de equivalentes de efectivo debe ser a valor razonable.

*NIF C-7, Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes* – Se establece que en caso de aportaciones en especie, éstas deben reconocerse al valor razonable que fue negociado entre los propietarios o accionistas, a menos que sean consecuencia de la capitalización de una deuda, en cuyo caso, deben reconocerse por el monto capitalizado.

##### Mejoras que no provocan cambios contables:

Diversas NIF – Se homologa la definición de valor razonable en doce NIFs.

*NIF C-3, Cuentas por cobrar* – Se hacen precisiones al alcance de la norma para homologar varios conceptos relacionados al tema de instrumentos financieros.

*NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar (IFP)* – Se hacen precisiones con respecto a: i) la definición de los costos de transacción, ii) cuando debe recalcularse la amortización de los costos de transacción, iii) la entidad debe demostrar, como soporte de su política contable, que cumple con las condiciones para designar un pasivo financiero a valor razonable a través de utilidad o pérdida neta, iv) revelar la ganancia o pérdida al dar de bajar un IFP y los valores razonables de pasivos importantes a tasa fija a largo plazo. Asimismo se incorpora un apéndice como apoyo en la determinación de la tasa efectiva de interés.

*NIF C-20, Instrumentos de financiamiento por cobrar* – Se incorporan cambios para precisar y aclarar varios conceptos por la emisión de nuevas NIF relativas al tema de instrumentos financieros y por la emisión final de la Norma Internacional de Información Financiera 9, Instrumentos Financieros. Entre los principales se encuentran: costos de transacción y su amortización, tasa de interés efectiva, deterioro crediticio, instrumentos en moneda extranjera, reclasificación entre instrumentos de deuda a valor razonable y de financiamiento por cobrar, valor del dinero en el tiempo y revelación de información cualitativa y cuantitativa.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Sociedad no tuvo efectos importantes derivados de la adopción de estas nuevas normas en su información financiera.

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

**Reclasificaciones** - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2016.

**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 2016 y 2015, medida a través del valor de la Unidad de Inversión (UDI), es de 10.39% y 12.34%, 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 2016 y 2015.

Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, fueron del 3.38%, 2.10% y 4.18%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario.

**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 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 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 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 “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. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los derechos de cobro se encuentran totalmente reservados por su remota probabilidad de cobro.

**Créditos deteriorados.**- Aquellos adquiridos por los cuales se determina con en 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 causa 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 firma la escritura de dación 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 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 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:

<b>Reservas para bienes inmuebles tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago (meses)</b>	<b>Porcentaje de reserva</b>
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:

	<b>Tasa</b>
	<b>%</b>
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”) se registra 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 y reconoce el impuesto diferido. 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”.

**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 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 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.

– *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 entidad:*

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 2016 y 2015, se muestra a continuación:

Concepto	2016	2015
Bancos (Moneda nacional)	\$ 15,755	\$ 6,971
Bancos (Moneda extranjera)	-	1,814
Total	<u>\$ 15,755</u>	<u>\$ 8,785</u>

#### 5. Operaciones de reporto

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las operaciones de reporto se integran como sigue:

Instrumento	2016		2015	
	Deudores por reporto	Colateral recibido	Deudores por reporto	Colateral recibido
BPA182 160331	\$ 185,146	\$ 185,167	\$ -	\$ -
BPA182 230309	44,507	44,522	-	-
BPAG28 171123	-	-	200,052	200,146
BONDES 190328	-	-	50,780	50,800
Total	<u>\$ 229,653</u>	<u>\$ 229,689</u>	<u>\$ 250,832</u>	<u>\$ 250,946</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las operaciones de reporto se encuentran pactadas a plazos de 3 y 7 días y 1 y 7 días, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad reconoció resultados por premios ganados por \$9,311 y \$7,440, respectivamente.

## 6. Derechos de cobro adquiridos

Los derechos de cobro adquiridos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integra como sigue:

Concepto	2016	2015
Derechos de cobro adquiridos	\$ 287	\$ 524
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(287)</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 2016 y 2015, se integra como sigue:

Concepto	2016	2015
Comisiones y derechos por cobrar	\$ 14,471	\$ 16,781
Otros deudores	9,640	7,104
Cheques devueltos	3,580	3,580
Deudores en litigio	2,936	2,936
Reserva para cuentas por cobrar	<u>(21,965)</u>	<u>(6,557)</u>
Total	<u>\$ 8,662</u>	<u>\$ 23,844</u>

## 8. Bienes adjudicados, neto

Los bienes adjudicados, neto al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran de la siguiente manera:

Concepto	2016	2015
Obras en proceso y daciones en pago recibidas por créditos comerciales	\$ 18,925	\$ 18,946
Viviendas de interés social	<u>5,859</u>	<u>6,396</u>
	24,784	25,342
Menos- Estimación para castigo de bienes	<u>(24,784)</u>	<u>(25,342)</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

Se tienen viviendas adjudicadas con la siguiente antigüedad:

Concepto	2016	2015
Mayores a 2 años	<u>\$ 5,859</u>	<u>\$ 6,396</u>

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

## 9. Otros activos

El saldo de otros activos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integra como sigue:

Concepto	2016	2015
Otros anticipos de impuestos	\$ 241	\$ -
Otros gastos por amortizar	<u>873</u>	<u>5,302</u>
Total	<u>\$ 1,114</u>	<u>\$ 5,302</u>

## 10. Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad tiene acreedores diversos y otras cuentas por pagar como se muestra a continuación:

Concepto	2016	2015
Notarios	\$ 39,191	\$ 41,521
Provisión para obligaciones diversas	8,928	11,241
Otros acreedores	2,362	7,647
Cobros por aplicar	5,984	6,104
Depósitos cartera administrada	<u>-</u>	<u>1,377</u>
Total	<u>\$ 56,465</u>	<u>\$ 67,890</u>

## 11. Créditos diferidos y cobros anticipados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad tiene créditos diferidos y cobros anticipados como se muestra a continuación:

Concepto	2016	2015
Anticipo por venta de adjudicados	\$ 14,671	\$ 19,414
Por operaciones fiduciarias	<u>8,071</u>	<u>8,445</u>
Total	<u>\$ 22,742</u>	<u>\$ 27,859</u>

## 12. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Los saldos de bancos y deudores por reporte con partes relacionadas se integra como sigue:

	2016	2015
Bancos (BBVA Bancomer, S.A.)	\$ 15,755	\$ 6,971
Deudores por reporte (BBVA Bancomer, S.A.)	<u>229,653</u>	<u>250,832</u>
	<u>\$ 245,408</u>	<u>\$ 257,803</u>

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

	2016	2015
BBVA Bancomer, S.A.	\$ <u>1,629</u>	\$ <u>1,554</u>

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

	2016	2015
Unidad de Avalúos México, S.A. de C.V.	\$ <u>-</u>	\$ <u>6,619</u>

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

	2016	2015
Ingresos:		
Comisiones cobradas avalúos	\$ 14,385	\$ 24,857
Intereses en inversiones	9,311	7,440
Comisiones cobradas servicios fiduciarios	19,405	20,593
Otros productos (ingresos por iguala)	-	324
Utilidad en venta de inmuebles	<u>-</u>	<u>2,084</u>
	43,101	55,298
Egresos:		
Servicios administrativos (avalúos)	(39,387)	(44,740)
Seguros BBVA Bancomer	(5,892)	(5,116)
Comisiones pagadas	(1,172)	(1,150)
Rentas pagadas	<u>(159)</u>	<u>(1,184)</u>
	<u>(46,610)</u>	<u>(52,190)</u>
Total	\$ <u>(3,509)</u>	\$ <u>3,108</u>

### 13. Impuestos a la utilidad

La Sociedad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2016 y 2015 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

*Conciliación del resultado contable y fiscal* - Las principales diferencias temporales sobre las que se reconoce el ISR diferido al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se analizan como sigue:

	2016	2015
Anticipo por venta de adjudicados	\$ 12,075	\$ 16,819
Cobros anticipados	<u>8,071</u>	<u>8,445</u>
	20,146	25,264
Tasa	<u>30.00%</u>	<u>30.00%</u>
Impuestos totales	\$ <u>6,044</u>	\$ <u>7,579</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:

	2016	2015
Tasa legal	30.00%	30.00%
Menos -		
Ajuste anual por inflación deducible	(7.59%)	(2.39%)
No deducibles	24.42%	0.78%
Otros efectos	<u>(18.67%)</u>	<u>(2.02%)</u>
Tasa efectiva respecto a ISR 2016	<u>28.16%</u>	<u>26.37%</u>

#### 14. Capital contable

**Capital social** - El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integra como sigue:

	<u>Número de acciones con valor nominal de \$100 pesos</u>	
	Acciones suscritas y pagadas	Capital social
Capital social fijo		
Serie "F"	800,000	\$ 80,000
Capital social variable		
Serie "F"	230,541	23,054
Serie "B"	<u>359,409</u>	<u>35,941</u>
	<u>589,950</u>	<u>58,995</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 2016 y 2015, 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 (no auditado)**- 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 2016 ascendió a 652.75% de riesgo total (mercado, crédito y operacional) y 1,317.47% de riesgo de crédito, que son 644.75 y 1,309.47 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	\$ 182,021
Deducciones de inversiones en acciones de entidades financieras	<u>-</u>
<i>Capital neto:</i>	<u><u>\$ 182,021</u></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	\$ 614	\$ 49
Total riesgo de mercado	<u>\$ 614</u>	<u>\$ 49</u>

– *Activos sujetos a riesgo de crédito:*

Concepto	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital
Ponderados al 20%	\$ 3,151	\$ 252
Ponderados al 100%	<u>10,665</u>	<u>853</u>
Total riesgo de crédito	<u>\$ 13,816</u>	<u>\$ 1,105</u>

– *Activos sujetos a riesgo operacional:*

Concepto	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital
Total riesgo operativo	<u>\$ 13,456</u>	<u>\$ 1,076</u>

## 15. Posición en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2015, se tienen activos en moneda extranjera, principalmente en dólares americanos, convertidos al tipo de cambio emitido por Banco de México de \$17.2487 pesos M.N. por dólar americano, como sigue:

	Miles de dólares americanos 2015
Posición activa en dólares americanos	<u>105</u>
Posición activa equivalente en moneda nacional (valor nominal)	<u>\$ 1,814</u>

## 16. 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 tomadoras 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.

La sociedad considera que a la fecha cumple cabalmente con las disposiciones en materia de riesgos, si bien continua en proyectos de mejora en mediciones y limitaciones, automatización de procesos y refinamientos metodológicos.

### *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 la medida en que los diferentes departamentos tienen dudas sobre el apego de ciertos procesos operativos a las leyes mexicanas y/o extranjeras, se realizan consultas periódicas con abogados especialistas en diferentes áreas con el propósito de obtener una opinión legal confiable y garantizar el cumplimiento de las disposiciones legales.

Con base en lo anterior, se considera que los principales factores que influyen en el riesgo legal son: grado de incumplimiento con la regulación local; tipos de proceso judiciales en los que se involucra; monto demandado y probabilidad de obtener una resolución desfavorable

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.

#### **17. Contingencias**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, existen demandas en contra de la Sociedad por juicios ordinarios. Derivado de lo anterior, la Administración tiene constituida una reserva de \$2,936, en relación a estos juicios.

#### **18. Hecho posterior**

Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de enero de 2017, se aprobó llevar a cabo la fusión de BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, como sociedad fusionante que subsiste, con la Sociedad, como sociedad fusionada que se extingue, surtiendo efectos a partir del 15 de febrero de 2017.

#### **19. Autorización de la emisión de los estados financieros**

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 26 de enero de 2017, 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.

#### **20. Revisión de los estados financieros por parte de la Comisión**

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, están sujetos a la revisión por parte de la Comisión, por lo que los mismos pueden ser modificados como resultado de dicha revisión por parte de esta autoridad supervisora.

\* \* \* \* \*