

***Seguros de Crédito a la Vivienda SHF,  
S. A. de C. V.***

(Subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)

Estados Financieros Dictaminados

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

# ***Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.***

(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)

## **Índice**

**31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011**

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los Auditores Independientes .....	1 y 2
Estados financieros:	
Balances generales.....	3
Estados de resultados .....	4
Estados de variaciones en el capital contable .....	5
Estados de flujos de efectivo .....	6
Notas sobre los estados financieros.....	7 a 23

## **Dictamen de los auditores independientes**

Al Consejo de Administración de Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.

## **Dictamen sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V. (Institución) que comprenden los estados de situación financiera al 31 de agosto de 2012, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por el período del 1 de enero al 31 de agosto de 2012, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

## **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración de la Institución es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las reglas contables emitidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (Comisión) aplicables a las instituciones de seguros en México, y del control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

## **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como, planear y efectuar la auditoría de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes.

La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos de error material de los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al realizar la evaluación de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V. al 31 de agosto de 2012, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo, por el periodo del 1 de enero al 31 de agosto de 2012, de conformidad con las bases contables emitidas por la Comisión.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

## **RÚBRICA**

C.P.C. Nicolás Germán Ramírez  
Socio de Auditoría

México, D. F., 17 de octubre de 2012

# Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.

(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)

## Balances Generales

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Pesos mexicanos (Nota 2)

	2012	2011		2012	2011
100 <b>Activo</b>			200 <b>Pasivo</b>		
110 Inversiones (Nota 4)	\$ 3,003,794,135	\$ 2,775,102,668	210 Reservas técnicas (Nota 6)	\$ 1,177,639,239	\$ 1,325,960,439
111 Valores y operaciones con productos derivados	<u>2,859,681,888</u>	<u>2,758,270,385</u>	211 De riesgos en curso	<u>7,510,670</u>	<u>2,920,970</u>
112 Valores	2,859,681,888	2,758,270,385	214 Daños	7,510,670	2,920,970
113 Gubernamentales	2,827,234,005	2,742,132,819	216 De obligaciones contractuales	<u>1,102,283,390</u>	<u>1,220,667,377</u>
118 Valuación Neta	20,270,531	3,252,169	217 Por siniestros y vencimientos	1,102,283,390	1,220,667,377
119 Deudores por intereses	12,177,352	12,885,397	222 De provisión	<u>67,845,179</u>	<u>102,372,092</u>
126 Reporto	144,112,247	16,832,283	224 Riesgos catastróficos	67,845,179	102,372,092
141 Disponibilidad	<u>137,890</u>	<u>368,804</u>	228 Acreedores	<u>233,811</u>	<u>257,193</u>
142 Caja y Bancos	137,890	368,804	232 Diversos	233,811	257,193
143 Deudores	<u>341,805</u>	<u>109,624</u>	233 Reaseguradores y reafianzadores	<u>307,217</u>	<u>451,573</u>
144 Por primas	215,549	47,612	234 Instituciones de seguros y fianzas	307,217	451,573
148 Otros	126,256	62,012	244 Otros pasivos	<u>19,973,676</u>	<u>589,719</u>
150 Reaseguradores y reafianzadores	<u>12,690,652</u>	<u>26,329,400</u>	247 Otras obligaciones	14,599,313	589,719
153 Participación de Reaseguradores por Siniestros Pendientes	12,067,384	25,169,083	248 Créditos Diferidos	<u>5,374,363</u>	-
154 Participación de Reaseguradores por Riesgos en Curso	623,268	1,160,317	<b>Suma del pasivo</b>	<u>1,198,153,943</u>	<u>1,327,258,924</u>
163 Otros activos (Nota 5)	<u>142,307,960</u>	<u>236,759,806</u>	300 Capital (Nota 8)		
166 Diversos	<u>142,307,960</u>	<u>236,759,806</u>	310 Capital o fondo social pagado	<u>1,980,000,000</u>	<u>1,980,000,000</u>
<b>Suma del activo</b>	<u>\$ 3,159,272,442</u>	<u>\$ 3,038,670,302</u>	311 Capital o fondo social	1,980,000,000	1,980,000,000
			316 Reservas	<u>10,890,324</u>	<u>10,890,324</u>
			317 Legal	10,890,324	10,890,324
			323 Resultado de ejercicios anteriores	(279,478,946)	(81,523,131)
			324 Resultados del ejercicio	<u>249,707,121</u>	<u>(197,955,815)</u>
			<b>Suma del capital</b>	<u>1,961,118,499</u>	<u>1,711,411,378</u>
			<b>Suma del pasivo y capital</b>	<u>\$ 3,159,272,442</u>	<u>\$ 3,038,670,302</u>

### Cuentas de orden

	2012	2011
910 Cuentas de registro	\$15,304,261,143	\$15,597,139,964
923 Garantías recibidas por reporto	143,939,231	16,833,215

Las trece notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes balances generales se formularon de conformidad con las disposiciones emitidas en materia de contabilidad por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, aplicadas de manera consistente, encontrándose correctamente reflejadas, en su conjunto, las operaciones efectuadas por la Institución hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valuaron con apego a las sanas prácticas institucionales y a las disposiciones legales y administrativas aplicables, y fueron registradas en las cuentas que corresponden conforme al catálogo de cuentas en vigor.

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

Los estados financieros y las notas de revelación que forman parte integrante de los estados financieros, pueden ser consultados en Internet, en la página electrónica: <http://www.shf.gob.mx/Aseguradora/QuienesSomos/INFOFIN/InformacionFinanciera2012/Paginas/default.aspx>.

Los estados financieros se encuentran dictaminados por el C.P.C. Nicolás Germán Ramírez, miembro de la sociedad denominada PricewaterhouseCoopers, S. C. contratada para prestar los servicios de auditoría externa a esta Institución; asimismo, las reservas técnicas de la Institución fueron dictaminadas por el Act. Alberto Elizarrarás Zuloaga.

El dictamen emitido por el auditor externo, los estados financieros y las notas que forman parte integrante de los estados financieros dictaminados, se ubicarán para su consulta en Internet, en la página electrónica: <http://www.shf.gob.mx/Aseguradora/QuienesSomos/INFOFIN/InformacionFinanciera2011/Paginas/default.aspx>, a partir del 31 de octubre de 2012.

RÚBRICA

Lic. Javier Gavito Mohar  
Director General

RÚBRICA

Lic. José Arturo León García  
Director General Adjunto  
de Finanzas de Sociedad  
Hipotecaria Federal, S. N. C.

RÚBRICA

C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo  
Director de Contraloría Interna  
de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.  
Responsable de Auditoría Interna

RÚBRICA

C.P. Alán Noé Calderón Pérez  
Subdirector de Contabilidad de  
Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.

# Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.

## Estado de Resultados

Por el período del 1 de enero al 31 de agosto de 2012 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011

Pesos mexicanos (Nota 2)

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
400	Primas		
410	Emitidas	\$ 303,220,700	\$448,057,097
420	(-) Cedidas	<u>(4,720,962)</u>	<u>(8,371,455)</u>
430	De retención	298,499,738	439,685,642
440	+ (-) Incremento (disminución) neto de la reserva de riesgos en curso y de fianzas en vigor	<u>(5,126,749)</u>	<u>8,053,190</u>
450	Primas de retención devengadas	<u>293,372,989</u>	<u>447,738,832</u>
460	(-) Costo neto de adquisición	<u>1,576,289</u>	<u>2,794,460</u>
500	(-) Comisiones por reaseguro cedido	1,576,289	2,794,460
530	(-) Costo neto de siniestralidad, reclamaciones y otras obligaciones contractuales	<u>(77,348,794)</u>	<u>(737,890,774)</u>
540	Siniestralidad y otras obligaciones contractuales	<u>(77,348,794)</u>	<u>(737,890,774)</u>
570	Utilidad (pérdida) técnica	217,600,484	(287,357,482)
580	(-) Incremento (disminución) neto de otras reservas técnicas	<u>34,526,913</u>	<u>(11,722,820)</u>
590	Reserva para riesgos catastróficos	<u>34,526,913</u>	<u>(11,722,820)</u>
630	Utilidad (pérdida) bruta	<u>252,127,397</u>	<u>(299,080,302)</u>
640	(-) Gastos de operación netos	<u>(78,203,975)</u>	<u>(121,850,242)</u>
650	Gastos administrativos y operativos	(78,203,975)	(121,850,242)
680	Utilidad (pérdida) de la operación	173,923,422	(420,930,544)
690	Resultado integral de financiamiento	<u>175,609,908</u>	<u>115,065,219</u>
700	De inversiones	83,375,665	109,132,974
710	Por venta de inversiones	75,215,500	4,628,404
720	Por valuación de inversiones	17,018,362	1,303,414
770	Otros	<u>381</u>	<u>427</u>
800	Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	349,533,330	(305,865,325)
810	(-) Provisión para el pago del impuesto a la utilidad (Nota 10)	<u>(99,826,209)</u>	<u>107,909,510</u>
840	Utilidad (pérdida) antes de operaciones discontinuadas	<u>249,707,121</u>	<u>197,955,815</u>
860	Utilidad (pérdida) del ejercicio	<u>\$ 249,707,121</u>	<u>(\$197,955,815)</u>

Las trece notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Los presentes estados de resultados se formularon de conformidad con las disposiciones en materia de contabilidad emitidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, aplicadas de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la Institución hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las sanas prácticas institucionales y a las disposiciones legales y administrativas aplicables, y fueron registradas en las cuentas que corresponden conforme al catálogo de cuentas en vigor.

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

RÚBRICA	RÚBRICA	RÚBRICA	RÚBRICA
Lic. Javier Gavito Mohar Director General	Lic. José Arturo León García Director General Adjunto de Finanzas de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.	C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo Director de Contraloría Interna de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C. Responsable de Auditoría Interna	C.P. Alán Noé Calderón Pérez Subdirector de Contabilidad de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.

**Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.**  
**Estado de Variaciones en el Capital Contable**  
**Por el período del 1 de enero al 31 de agosto de 2012 y por el año que**  
**terminó el 31 de diciembre de 2011**

Pesos mexicanos (Nota 2)

	Capital contribuido	Capital ganado			
	Capital o fondo social pagado	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 2011	\$1,720,000,000	\$10,890,324	\$46,148,580	(\$127,671,711)	\$1,649,367,193
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:					
Traspaso de resultados de ejercicios anteriores	-	-	(127,671,711)	127,671,711	-
Aportación de capital (Nota 8)	<u>260,000,000</u>	-	-	-	<u>260,000,000</u>
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas	<u>260,000,000</u>	-	<u>(127,671,711)</u>	<u>127,671,711</u>	<u>260,000,000</u>
Movimientos inherentes al reconocimiento del resultado integral:					
Resultado del ejercicio	-	-	-	<u>(197,955,815)</u>	<u>(197,955,815)</u>
Total	-	-	-	<u>(197,955,815)</u>	<u>(197,955,815)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1,980,000,000	10,890,324	(81,523,131)	(197,955,815)	1,711,411,378
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:	-	-	-	-	-
Traspaso de resultados de ejercicios anteriores	-	-	<u>(197,955,815)</u>	<u>197,955,815</u>	-
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas	-	-	<u>(197,955,815)</u>	<u>197,955,815</u>	-
Movimientos inherentes al reconocimiento del resultado integral:					
Resultado del ejercicio	-	-	-	<u>249,707,121</u>	<u>249,707,121</u>
Total	-	-	-	<u>249,707,121</u>	<u>249,707,121</u>
Saldos al 31 de agosto de 2012	<u>\$1,980,000,000</u>	<u>\$10,890,324</u>	<u>(\$279,478,946)</u>	<u>\$249,707,121</u>	<u>\$1,961,118,499</u>

Las trece notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formularon de conformidad con las disposiciones en materia de contabilidad emitidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, aplicadas de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la Institución hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las sanas prácticas institucionales 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 funcionarios que los suscriben.

RÚBRICA	RÚBRICA	RÚBRICA	RÚBRICA
Lic. Javier Gavito Mohar Director General	Lic. José Arturo León García Director General Adjunto de Finanzas de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.	C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo Director de Contraloría Interna de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C. Responsable de Auditoría Interna	C.P. Alán Noé Calderón Pérez Subdirector de Contabilidad de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.

# Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.

(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)

## Estado de Flujos de Efectivo

Por el período del 1 de enero al 31 de agosto de 2012 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011

Pesos mexicanos (Nota 2)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado neto	\$ 249,707,121	(\$197,955,815)
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo		
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	(17,018,362)	(1,303,414)
Ajuste o incremento a las reservas técnicas	47,948,630	741,560,404
Provisiones	19,383,957	(11,365,226)
Provisión para el pago del impuesto a la utilidad	<u>99,826,209</u>	<u>(107,909,510)</u>
	<u>399,847,555</u>	<u>423,026,439</u>
<b><u>Actividades de operación</u></b>		
Cambio en inversiones en valores	(84,393,141)	(544,840,760)
Cambio en deudores por reporto	(127,279,964)	28,436,299
Cambio en primas por cobrar	(64,244)	260,265
Cambio en deudores	(167,937)	(44,325)
Cambio en otros activos operativos	(5,374,363)	2
Cambios en obligaciones contractuales y gastos asociados a la siniestralidad	(182,775,438)	(165,882,338)
Cambio en otros pasivos operativos	<u>(23,382)</u>	<u>(1,087,118)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(400,078,469)	(683,157,975)
<b><u>Actividades de financiamiento</u></b>		
Aportación de capital	<u>-</u>	<u>260,000,000</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>260,000,000</u>
Disminución neta de efectivo	(230,914)	(131,536)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>368,804</u>	<u>500,340</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 137,890</u>	<u>\$ 368,804</u>

Las trece notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con las disposiciones en materia de contabilidad emitidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, aplicadas de manera consistente, encontrándose reflejados todos los flujos de efectivo derivados de las operaciones efectuadas por la Institución hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las sanas prácticas institucionales 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 funcionarios que los suscriben.

RÚBRICA	RÚBRICA	RÚBRICA	RÚBRICA
Lic. Javier Gavito Mohar Director General	Lic. José Arturo León García Director General Adjunto de Finanzas de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.	C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo Director de Contraloría Interna de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C. Responsable de Auditoría Interna	C.P. Alán Noé Calderón Pérez Subdirector de Contabilidad de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.

**Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.**  
(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)  
Notas sobre los Estados Financieros  
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

---

*Cifras expresadas en pesos mexicanos, excepto tipos de cambio,  
moneda extranjera y valor nominal de las acciones*

**Nota 1 - Naturaleza y actividad de la Institución:**

Naturaleza y objeto social

Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V. (Institución) es subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF), quien posee el 99% de sus acciones. La Institución se constituyó de conformidad con las leyes de la República Mexicana mediante escritura pública número 19744 el 18 de abril de 2008 con una duración indefinida y domicilio en México, Distrito Federal. La Institución cuenta con autorización del Gobierno Federal, otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), que obtuvo el 9 de diciembre de 2008, para operar como institución de seguros regulada por la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros (LGISMS), así como por las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (Comisión), como órgano de inspección y vigilancia de estas instituciones.

La Institución tiene como objeto principal impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, con la sana participación de su patrimonio, así como funcionar como una institución de seguros, que practique en los términos de la LGISMS el seguro, coaseguro y reaseguro en la operación de daños en el ramo de seguro de crédito a la vivienda.

El 24 de febrero de 2009 la Institución obtuvo el Dictamen Favorable para iniciar las operaciones de seguro de daños, en el ramo de crédito a la vivienda por parte de la Comisión, e inició operaciones emitiendo su primer póliza el 6 de marzo del mismo año, una vez sesionado su Consejo de Administración.

Principales lineamientos operativos

Los movimientos de sustitución y venta de los instrumentos de inversión deben apearse a las reglas contenidas en los criterios contables y de valuación establecidos por la Comisión. Las inversiones que respalden a las reservas técnicas deben cumplir los límites específicos y proporciones legales aplicables a cada tipo de instrumento y, conjuntamente con otros activos calificados para cubrir reservas técnicas, deben ser suficientes para cubrir la base neta de inversión. Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 las inversiones y activos calificados cubren las reservas técnicas, presentando un excedente de inversión de \$636,561,233 y \$237,438,428, respectivamente.

La constitución de reservas técnicas tiene en su proceso, como objeto evaluar y determinar la cantidad de provisión suficiente para afrontar los siniestros esperados. El proceso de valuación se realiza con base en fórmulas establecidas, normas vigentes y estándares de práctica actuarial, apoyadas fundamentalmente en las estadísticas históricas de cada ramo y tipo de seguro.

Las reservas técnicas correspondientes a las operaciones de seguros de crédito a la vivienda son determinadas por la Institución y dictaminadas por actuarios independientes, quienes el 25 de septiembre de 2012 y 30 de enero de 2012 expresaron una opinión sin salvedades sobre los saldos al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, respectivamente de las reservas técnicas, que se muestran en el balance general.

La SHCP podrá ordenar, mediante reglas de carácter general, la constitución de reservas técnicas especiales cuando, a su juicio, sean necesarias para hacer frente a posibles pérdidas y obligaciones presentes o futuras a cargo de las instituciones.

# **Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.**

(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)

## **Notas sobre los Estados Financieros**

**31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011**

---

La Institución limita el monto de su responsabilidad mediante la distribución a reaseguradores de los riesgos asumidos, a través de contratos automáticos y facultativos, cediendo a dichos reaseguradores una parte de la prima. Sin embargo, las reservas técnicas se determinan y registran en el balance general por el total de los riesgos retenidos y los cedidos a los reaseguradores.

Las instituciones de seguros deben contar con un capital mínimo de garantía sin perjuicio de mantener el capital mínimo pagado. El procedimiento para su determinación lo establece la Comisión y tiene como objetivo mantener en mejores condiciones el desarrollo de la Institución y reducir los posibles desequilibrios económico-financieros derivados de su operación. Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 la Institución mantiene un margen de solvencia de \$853,932,473 y \$468,948,707, respectivamente.

Para dar cumplimiento al adecuado ejercicio de sus funciones, en términos del artículo 24 Quáter de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, la Institución se apoya en la estructura administrativa de SHF a cambio del pago de honorarios por los servicios prestados; por lo anterior la Institución no tiene empleados, por lo que no está sujeta a obligaciones laborales.

### **Nota 2 - Bases de preparación:**

Los estados financieros al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 han sido preparados y presentados en cumplimiento de las bases y criterios contables establecidas por la Comisión para instituciones de seguros en México, mediante las cuales difieren de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, emitidos por el CINIF por lo que en forma particular se menciona en los incisos b., c., h. y m., indicados en la Nota 4 siguiente, y por lo que en términos generales se menciona a continuación:

- No se permite aplicación de la NIF A-8 "Supletoriedad", la cual permite subsanar la eventual ausencia en nuestro país de algunas normas particulares en materia contable, dando pauta a la utilización de esquemas normativos reconocidos internacionalmente.

En aquellos casos en que no exista algún criterio de evaluación, presentación o revelación para alguna operación emitido por el CINIF o por la Comisión, la Institución debe hacerlo del conocimiento de esta última, para que lleve a cabo el análisis y, en su caso, la emisión de criterio correspondiente.

- La presentación de los estados financieros básicos difiere de la requerida por las NIF, principalmente porque: a) en el balance general algunos rubros no se presentan de acuerdo con su disponibilidad y exigibilidad, y en algunos casos no se presentan saldos netos, y b) el estado de resultados no se elabora con base en la naturaleza o función de sus partidas.

### Efecto de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 "Efectos de la inflación", la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2008 se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera (desconexión de la contabilidad inflacionaria). Consecuentemente, las cifras al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 de los estados financieros adjuntos, se presentan en pesos históricos.

A continuación se presentan los porcentajes de la inflación al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, según se indica:

**Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.**  
(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)  
Notas sobre los Estados Financieros  
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

---

	<u>%</u>	<u>%</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Del año	2.02	3.65
Acumulada en los últimos tres años	12.08	12.12

Criterios contables vigentes durante 2012

La Comisión emitió en 2011, la Circular Modificatoria 56/11, vigente a partir del 1 de enero de 2012, mediante la cual establece que los derechos sobre pólizas por cobrar y los recargos sobre primas por pagos fraccionados, se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan, los cuales no afectaron sustancialmente la información financiera que se presenta.

Adicionalmente, el CINIF emitió, durante diciembre de 2011, las Mejoras a las NIF 2012, que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2012, los cuales no tuvieron un efecto sustancial en la información financiera que presenta la Institución, según se explica a continuación:

- NIF A-7 “Presentación y revelación”: Precisa que se debe revelar los supuestos clave utilizados al cierre contable en la determinación de las estimaciones contables que impliquen incertidumbre con riesgo de sufrir ajustes relevantes en el valor de los activos o pasivos dentro del siguiente periodo contable.
- NIF C-1 “Efectivo y equivalentes de efectivo”: Establece que debe incluirse en el activo a corto plazo, el efectivo y equivalentes de efectivo, a menos que su utilización esté restringida dentro de los 12 meses siguientes o posterior a su ciclo normal de operaciones a la fecha del estado de situación financiera.
- Boletín C-15 “Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición”. Precisan diversos conceptos sobre los activos de larga duración destinados a ser vendidos, asimismo, indica que las pérdidas por deterioro en el crédito mercantil no deben revertirse y establece lineamientos para la presentación de pérdidas por deterioro o reversiones en el mismo dentro del estado de resultados.

Moneda de registro, funcional y de informe

Debido a que tanto la moneda de registro, como la funcional y la de reporte es el peso mexicano, no fue necesario realizar algún proceso de conversión.

Autorización de estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 17 septiembre de 2012.

Los estados financieros adjuntos están sujetos a la posible revisión de la Comisión, que cuenta con la facultad de ordenar las modificaciones que considere pertinentes.

**Nota 3 - Resumen de criterios contables significativos:**

A continuación se resumen las políticas y criterios de contabilidad más significativos:

Las NIF y los criterios contables requieren el uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de estados financieros. Asimismo, se requiere el ejercicio de juicio de la Administración en el proceso de definición de las políticas de contabilidad de la Institución.

# **Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.**

(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

---

### a. Inversiones

Las inversiones en valores incluyen inversiones en títulos de deuda y de capital, y se clasifican de acuerdo con la intención de uso que la Institución les asigna al momento de su adquisición en: títulos de deuda para financiar la operación, para conservar a vencimiento y disponibles para su venta; y en títulos de capital para financiar la operación y disponibles para su venta. Inicialmente se registran a su costo de adquisición y posteriormente se valúan como se menciona en los párrafos siguientes.

Determinados valores, documentos e instrumentos financieros que forman parte de la cartera y portafolio de inversión, se valúan utilizando precios actualizados para valuación proporcionados por especialistas en el cálculo y suministro de precios para valuar carteras de valores, autorizados por la Comisión, denominados “proveedores de precios”.

#### Títulos de deuda

- i. Para financiar la operación y disponibles para su venta - Los instrumentos financieros cotizados se valúan a su valor neto de realización, con base en los precios de mercado dados a conocer por el proveedor de precios; en caso de que estos precios no existan, se toma el último precio registrado dentro de los 20 días hábiles previos al de la valuación. En caso de que en ese plazo no haya operado el instrumento financiero, se valúan al costo de adquisición. La valuación de los instrumentos financieros no cotizados, se realiza de acuerdo con determinaciones técnicas de valor razonable.
- ii. Para conservar a vencimiento - Al cierre de cada mes se valúan con base en el método de interés efectivo o línea recta, según corresponda, de acuerdo con la naturaleza del instrumento. En esta clasificación se incluyen los reportos operados en el mercado de dinero, los certificados de depósito a plazo y los pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento.

El rendimiento de los títulos de deuda se realiza conforme al método de interés efectivo o línea recta, según la naturaleza del título y se registra en los resultados del ejercicio.

Los ajustes resultantes de la valuación de las categorías de títulos de deuda, clasificados para financiar la operación y para conservar a vencimiento, se registran directamente en los resultados del ejercicio y la valuación de la categoría de títulos disponibles para la venta se registran en el capital contable.

La Institución no puede capitalizar ni repartir la utilidad derivada de la valuación de sus inversiones en valores hasta que se realicen en efectivo.

La Institución lleva a cabo un análisis de deterioro de sus inversiones, con base en evidencia objetiva de uno o más eventos que ocurrieron posteriormente al reconocimiento inicial de cada título y que pudieran haber tenido un impacto sobre sus flujos de efectivo futuros estimados.

En caso de realizar transferencias de inversiones entre las diferentes categorías, se requiere aprobación del Comité de Inversiones y dar aviso a la Comisión.

### b. Deudores por primas

Las primas pendientes de cobro representan saldos de primas con una antigüedad menor a 45 días de vencidas. De acuerdo con las disposiciones de la Comisión, las primas con antigüedad superior a 45 días se cancelan contra los resultados del ejercicio, incluyendo, en su caso, las reservas técnicas y el reaseguro cedido relativo.

**Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.**  
(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)  
Notas sobre los Estados Financieros  
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

---

Las NIF requieren el reconocimiento de una estimación suficiente para absorber posibles pérdidas por incobrabilidad, con base en estudios realizados por la Institución.

c. Estimaciones para castigos

La estimación para castigos se reconoce conforme a lo siguiente:

- i. Por las cuentas por cobrar a deudores cuyo vencimiento se pacte a un plazo mayor a 90 días, se crea una estimación para castigos, que refleje el grado de recuperabilidad.
- ii. Para las demás cuentas por cobrar se estima el total del adeudo con base en deudores identificados y no identificados, a los plazos de 90 y 60 días, respectivamente, posterior a su reconocimiento inicial.

Las estimaciones para castigos se reconocen en resultados dentro del rubro de Gastos administrativos y operativos.

Las NIF requieren el reconocimiento de una estimación suficiente para absorber posibles pérdidas por incobrabilidad, con base en estudios realizados por la Institución.

d. Reservas técnicas

Las reservas técnicas representan la estimación actuarial determinada por la Institución para cubrir el valor esperado de las obligaciones futuras de la Institución, por conceptos de siniestros futuros y otras obligaciones contractuales, considerando adicionalmente los costos de administración, tomando en cuenta su distribución en el tiempo, crecimiento real y por inflación.

La metodología empleada para la valuación, constitución e incremento de las reservas, tiene como bases técnicas las dispuestas por la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas (LGISMS) y por las disposiciones contenidas en la Circular Única de Seguros, así como con los estándares de la práctica actuarial y es auditada por actuarios registrados y aprobados por la Comisión y aceptados por el Colegio Nacional de Actuarios.

Las reservas técnicas se determinan y registran en el balance general por el total de los riesgos retenidos y los cedidos a los reaseguradores.

e. Reserva de riesgos en curso

La reserva de riesgos en curso, representa el monto de los recursos que la Institución requiere para cubrir los siniestros esperados derivados de la cartera de riesgos retenidos en vigor y los gastos de administración derivados del manejo de las pólizas.

f. Reserva para obligaciones pendientes de cumplir por siniestros ocurridos

La reserva para obligaciones pendientes de cumplir por siniestros ocurridos representa la obligación por la reclamación ocurrida y reportada a la Institución, y que no se ha liquidado o pagado. Su incremento se realiza al tener conocimiento de los siniestros ocurridos con base en las sumas aseguradas y con las estimaciones de los montos reclamados en las operaciones daños.

Cuando se origina el siniestro, la Institución constituye la reserva provisional correspondiente a la reclamación, hasta en tanto se realice el ajuste respectivo, registrando conjuntamente la participación de re-

# **Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.**

(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

---

aseguradores por siniestros pendientes por la proporción cedida y cargando el diferencial a resultados dentro del costo neto de siniestralidad.

Por su naturaleza, esta reserva se constituye con los saldos estimados por los ajustadores de siniestros y los gastos relacionados al mismo, como son los gastos de ajuste, intereses por mora, devoluciones de primas y penalizaciones.

### g. Reserva de obligaciones pendientes de cumplir por siniestros ocurridos y no reportados

La reserva de obligaciones pendientes de cumplir por siniestros ocurridos y no reportados, tiene como finalidad reconocer el monto estimado de los siniestros y gastos de ajuste que ya ocurrieron, pero que no han sido reportados por los asegurados; la estimación se determina de acuerdo con lo establecido en las reglas de seguros de créditos a la vivienda. El importe de esta reserva se obtiene agregando el monto que le corresponde a cada uno de los créditos morosos.

Esta reserva corresponde al pasivo que se produce cuando los siniestros ocurren en un determinado año y que por diversas causas son reclamados con posterioridad, con la consecuente obligación de reconocer en los estados financieros, en el período en que ocurren, independientemente de cuándo se conozcan.

La Comisión en sus disposiciones establece que las instituciones podrán registrar, un método actuarial de cálculo alternativo cuando cuenten con la experiencia propia y estadística suficiente que permita realizar la valuación de dicha reserva.

Por lo anterior y con el objetivo de constituir la reserva de obligaciones pendientes de cumplir de acuerdo con la experiencia propia la Institución y en apego a las disposiciones aplicables. A partir del 2 de julio de 2010 se aplica una nueva metodología para el cálculo de esta reserva, de acuerdo a la Nota Técnica de la metodología utilizando supuestos congruentes con la operación e información estadística de la Institución, obteniendo de la Comisión el registro definitivo mediante oficio 06-367-III-3.1/07454 del 2 de julio de 2012.

Esta nueva metodología requiere reservar el 100% de la suma asegurada hasta que el crédito asegurado alcanza 26 meses de morosidad a diferencia de la metodología anterior en la que se tenía que reservar el 100% al mes de morosidad número seis.

Dicha metodología generó una menor constitución de reservas bruta a julio de 2012 por \$354,030,493.

Hasta el 1 de julio la reserva se determinaba conforme a los siguientes parámetros:

<u>Número de meses de incumplimiento</u>	<u>Porcentaje aplicable</u>
Un mes	1.5
Dos meses	6.5
Tres meses	17.5
Cuatro meses	50.0
Cinco meses	80.0
Seis meses o más	100.0

## **Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.**

(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)

### Notas sobre los Estados Financieros

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

---

#### h. Reserva de riesgos catastróficos

La reserva de riesgos catastróficos, se constituye para aquellos riesgos que se caracterizan porque su ocurrencia puede afectar de manera simultánea a diversos bienes, y que pudiesen traer consigo pérdidas económicas de gran importancia para la Institución, ya que la prima cobrada no resultará suficiente para el costo de las reclamaciones.

Esta reserva es acumulativa hasta que suceda el siniestro o hasta que llegue a la pérdida máxima probable que se espera en caso de ocurrencia de un evento catastrófico.

De acuerdo con las NIF, este tipo de reservas al tener el carácter de preventivas, no califican como pasivos ni como provisiones.

#### i. Provisiones

Las provisiones de pasivo representan obligaciones presentes por eventos pasados en las que es probable la salida de recursos económicos. Estas provisiones se registran bajo la mejor estimación realizada por la Administración.

#### j. Impuesto sobre la Renta (ISR) diferido

El ISR diferido se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros. La Institución reconoció el ISR diferido, toda vez que las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la Institución indican que esencialmente pagarían ISR en el futuro.

#### k. Capital contable

El capital social, la reserva legal, y los resultados de ejercicios anteriores se expresan a su costo histórico.

La prima neta en colocación de acciones representa la diferencia en exceso entre el pago por las acciones suscritas y el valor nominal de las mismas.

#### l. Utilidad (pérdida) integral

La utilidad (pérdida) integral la componen el resultado del ejercicio, la cual se refleja en el estado de capital contable, y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. La utilidad (pérdida) integral de 2012 y 2011 se expresan en pesos históricos.

#### m. Ingresos por primas

Los ingresos por primas de las operaciones de seguro de crédito a la vivienda se registran en función de la emisión de las pólizas contratadas.

Las NIF requieren que los ingresos, así como los costos que se identifiquen con éstos se reconozcan en los resultados conforme se devengan.

La participación de utilidades del reaseguro cedido se registra en el resultado del ejercicio conforme se devenga.

**Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.**  
(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)  
Notas sobre los Estados Financieros  
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

---

n. Utilidad (pérdida) por acción

La utilidad (pérdida) por acción básica ordinaria es el resultado de dividir el resultado neto del año, entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante 2012 y 2011.

La utilidad (pérdida) por acción diluida es el resultado de dividir la utilidad (pérdida) neta del año, entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante 2012 y 2011, disminuido dicho promedio de las acciones potencialmente dilutivas. La utilidad (pérdida) por acción básica ordinaria de 2012 y 2011 se expresa en pesos.

**Nota 4 - Inversiones:**

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 el total de los valores se tiene invertido en valores gubernamentales, y se han clasificado para financiar la operación, y se integran como se muestra a continuación:

<u>Agosto de 2012</u>	<u>Importe</u>	<u>Deudores por intereses</u>	<u>Valuación neta</u>	<u>Importe total</u>
Bonos de Desarrollo (Bondes)	\$ 79,822,334	\$ 615,763	\$ 1,265,398	\$ 81,703,495
Bonos de Protección al Ahorro (BPA)	149,100,036	443,931	54,641	149,598,608
Bonos de Desarrollo denominados en Unidades de Inversión	80,417,791	422,852	10,666,218	91,506,861
Certificados de Depósito Pagaré con Rendimiento Liquidable al Vencimiento	1,941,936,407	10,363,114	8,264,759	1,960,564,280
	<u>575,957,437</u>	<u>331,692</u>	<u>19,515</u>	<u>576,308,644</u>
	<u>\$2,827,234,005</u>	<u>\$12,177,352</u>	<u>\$20,270,531</u>	<u>\$2,859,681,888</u>
<u>Diciembre de 2011</u>	<u>Importe</u>	<u>Deudores por intereses</u>	<u>Valuación neta</u>	<u>Importe total</u>
Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES)	\$ 369,238,116	\$ 9,011,542	\$ 69,070	\$ 378,318,728
Bonos de Desarrollo (BONDES)	149,160,870	221,508	(167,685)	149,214,693
Bonos de Protección al Ahorro (BPAS)	99,366,855	66,097	165,004	99,597,956
Bonos de Desarrollo Denominados en Unidades de Inversión	336,420,439	299,580	9,935,232	346,655,251
Certificados de Depósito Pagaré con Rendimiento Liquidable al Vencimiento	1,728,316,642	3,120,785	(6,748,290)	1,724,689,137
	<u>59,629,897</u>	<u>165,885</u>	<u>(1,162)</u>	<u>59,794,620</u>
	<u>\$2,742,132,819</u>	<u>\$12,885,397</u>	<u>\$3,252,169</u>	<u>\$2,758,270,385</u>

Las inversiones en valores están sujetas a diversos tipos de riesgos, los principales que pueden asociarse con los mismos están relacionados con el mercado en donde operan, las tasas de interés asociadas al plazo, los tipos de cambio y los riesgos inherentes de crédito y liquidez de mercado.

El plazo promedio ponderado de las inversiones en instrumentos de deuda en sus diversas clasificaciones al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2012 es de aproximadamente 1.2 y 2.8 años, respectivamente.

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 se tienen Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal por \$144,112,247 y \$16,832,283, respectivamente, adquiridos en reporto con vencimiento de tres y dos días a las tasas de 4.56 y 4.57%, respectivamente.

# **Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.**

(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

---

Debido a la crisis financiera mundial la Institución se encuentra monitoreando en forma recurrente su portafolio de inversión para reconocer en forma oportuna cualquier posible deterioro sobre dichas inversiones. Al 12 de octubre de 2012 la Administración de la Institución no tiene conocimiento de eventos posteriores al cierre del ejercicio, que a este respecto deban ser revelados.

### **Nota 5 - Otros Activos:**

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Provisión de ISR diferido	\$129,369,402	\$ 223,821,248
Pagos anticipados de impuestos	<u>12,938,558</u>	<u>12,938,558</u>
	<u>\$142,307,960</u>	<u>\$236,759,806</u>

### **Nota 6 - Análisis de reservas técnicas:**

A continuación se presenta el análisis de movimientos de las reservas técnicas más significativas.

<u>Agosto de 2012</u>	Riesgo en <u>curso</u>	De obligaciones <u>contractuales</u>	Riesgos <u>catastróficos</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2012	\$2,920,970	\$ 1,220,667,377	\$102,372,092	\$ 1,325,960,439
Movimientos	4,589,700	235,646,506	(34,526,913)	205,709,293
Liberación de reservas por cambio en la metodología	<u>-</u>	<u>(354,030,493)</u>	<u>-</u>	<u>(354,030,493)</u>
Saldo al 31 de agosto de 2012	<u>\$7,510,670</u>	<u>\$ 1,102,283,390</u>	<u>\$ 67,845,179</u>	<u>\$ 1,177,639,239</u>
<u>Diciembre de 2011</u>	Riesgo en <u>curso</u>	De obligaciones <u>contractuales</u>	Riesgos <u>catastróficos</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2011	\$9,813,843	\$ 623,941,431	\$ 90,649,272	\$ 724,404,546
Movimientos	<u>(6,892,873)</u>	<u>596,725,946</u>	<u>11,722,820</u>	<u>601,555,893</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	<u>\$2,920,970</u>	<u>\$ 1,220,667,377</u>	<u>\$102,372,092</u>	<u>\$ 1,325,960,439</u>

### **Nota 7 - Operaciones con partes relacionadas:**

La Institución realizó operaciones con compañías relacionadas en el período de 2012 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011, las cuales se integran como se muestra a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos:		
Por inversiones en valores emitidos por SHF	<u>\$20,122,967</u>	<u>\$ 2,540,999</u>
Gastos:		
Por servicios de administración a SHF	<u>\$66,194,267</u>	<u>\$101,298,934</u>

**Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.**  
(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)  
Notas sobre los Estados Financieros  
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

---

Las inversiones que la Institución mantiene en valores emitidos por compañías relacionadas al 31 de agosto de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, se integran como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Certificados de depósito	\$1,960,564,280	\$1,724,689,137
Pagaré con rendimiento liquidable al vencimiento	<u>576,308,644</u>	<u>59,794,620</u>
	<u>\$2,528,588,650</u>	<u>\$1,784,483,757</u>

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 se tienen saldos por pagar a SHF por \$14,164,950 y \$73,723, respectivamente.

**Nota 8 – Capital contable:**

A través de resolución unánime del 24 de noviembre de 2011, los accionistas acordaron incrementar el capital social en su parte variable en \$260,000,000, mediante la emisión y suscripción de 260,000 acciones.

Después de incremento anterior, al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 el capital social se integra como sigue:

<u>Número de acciones</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
1,000,000	Clase "I", representativa del capital mínimo fijo sin derecho a retiro	\$1,000,000,000
<u>980,000</u>	Clase "II", representativa del capital variable	<u>980,000,000</u>
<u>1,980,000</u>	Capital social	<u>\$1,980,000,000</u>

\* Acciones nominativas con valor de \$1,000 cada una, totalmente suscritas y pagadas.

La parte variable del capital sin derecho a retiro en ningún caso podrá ser superior al capital pagado sin derecho a retiro.

Ninguna persona, física o moral, puede ser propietaria de más del 5% del capital pagado de la Institución, sin autorización previa de la SHCP, escuchando la opinión de la Comisión, sin perjuicio de las prohibiciones expresas previstas en el artículo 29 de la LGISMS.

De acuerdo con la LGISMS y con los estatutos de la Institución, no pueden ser accionistas de la misma, ya sea directamente o a través de interpósita persona, gobiernos o dependencias oficiales extranjeros.

De acuerdo con la LGISMS, las pérdidas acumuladas deben aplicarse directamente a las utilidades pendientes de aplicación al cierre del ejercicio, a las reservas de capital y al capital pagado en el orden indicado, sin embargo, al 31 de agosto de 2012, la Institución no ha realizado la aplicación relativa. En ningún momento el capital pagado debe ser inferior al mínimo que determine la SHCP y, en caso contrario, deberá reponerse o procederse conforme a lo establecido en la LGISMS..

La SHCP fija durante el primer trimestre de cada año el capital mínimo pagado que deben tener las instituciones de seguros en función de las operaciones y ramos autorizados para operar. Al 31 de agosto de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 el capital mínimo pagado requerido a la Institución es de \$58,388,834 y

## **Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.**

(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)

### Notas sobre los Estados Financieros

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

---

\$57,234,055, respectivamente, equivalente a 12,200,000 unidades de inversión (UDI, que es una unidad de cuenta, cuyo valor se actualiza por inflación y se determina por Banco de México) valorizadas a \$4.785970 y a \$4.691316, que es el valor de la UDI al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

La Institución debe constituir e incrementar la reserva legal separando anualmente el 10% de la utilidad generada en el ejercicio, hasta que ésta sea igual al 75% del capital social pagado.

De acuerdo con la LGISMS, la Institución no podrá pagar dividendos antes de que la Comisión concluya la revisión de los estados financieros del ejercicio dictaminado, excepto cuando exista autorización expresa de ésta, o bien cuando después de 180 días naturales siguientes a la publicación de los estados financieros, la Comisión no haya comunicado observaciones a los mismos.

Las utilidades provenientes de resultados por valuación de instrumentos financieros tienen el carácter de no realizadas, por lo que no son susceptibles de capitalización o de reparto entre sus accionistas hasta que se realicen en efectivo.

En caso de reducción de capital, a cualquier excedente del capital contable sobre los saldos de las cuentas del capital contribuido, se le dará el mismo tratamiento fiscal que el de dividendo conforme a los procedimientos establecidos por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR).

#### **Nota 9 - Contingencias:**

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del ISR presentada.

De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que estos deben ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

#### **Nota 10 - Impuestos a la utilidad:**

##### **a. ISR**

Por el período del 1 de enero al 31 de agosto de 2012 y por el año de 2011 la Institución determinó utilidad fiscal por \$320,370,130 y pérdida fiscal por \$372,374,674, respectivamente. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal.

Con base en las proyecciones financieras y fiscales, se ha determinado que el impuesto que esencialmente pagará la Institución será el ISR, por lo que se ha reconocido ISR diferido.

Durante el ejercicio 2012 la Institución no ha efectuado pagos provisionales de ISR, debido a que se han aplicado pérdidas fiscales de ejercicios anteriores.

# **Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.**

(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

---

En diciembre de 2009 fue publicado el decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) para 2010, en el cual se establece, entre otros, que la tasa del ISR aplicable de 2010 a 2012 será de 30%, para 2013 de 29% y a partir de 2014 de 28%

A continuación se presenta, en forma condensada, la conciliación entre los resultados contables y fiscal.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio antes de ISR	\$ 349,533,330	(\$ 305,865,325)
Diferencias entre los resultados contable y fiscal:		
Más (menos):		
Efecto fiscal de la inflación	(26,211,156)	(53,833,041)
Provisiones no deducibles	14,029,947	(11,372,894)
Utilidad por valuación de inversiones	(17,018,362)	(1,303,414)
Gastos no deducibles	<u>36,371</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) fiscal del ejercicio	<u>\$ 320,370,130</u>	<u>(\$ 372,374,674)</u>

### b. ISR diferido

La Institución tiene un ISR diferido activo neto por \$123,995,039 y \$223,821,248, respectivamente, que se origina principalmente por las pérdidas fiscales acumuladas por \$416,952,930 y \$737,323,060 respectivamente. Las diferencias temporales que originan impuestos diferidos al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se detallan a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activo diferido:		
Pérdidas fiscales	\$ 416,952,930	\$ 737,323,060
Pérdida por valuación de inversiones	9,521,462	8,218,048
Provisiones no deducibles	<u>14,559,666</u>	<u>529,719</u>
Total activo diferido	<u>441,034,058</u>	<u>746,070,827</u>
Pasivo diferido:		
Utilidad por valuación de Inversiones	<u>(18,321,776)</u>	<u>-</u>
Total pasivo diferido	<u>(18,321,776)</u>	<u>-</u>
Total	422,712,282	746,070,827
Tasa de ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Impuesto diferido (neto)	<u>\$ 123,995,039</u>	<u>\$ 223,821,248</u>

Las pérdidas fiscales pueden ser amortizadas en los diez ejercicios siguientes contra utilidades fiscales y las mismas están sujetas a actualización utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), a partir del primer mes de la segunda mitad del ejercicio en que ocurrió la pérdida hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el cual se realizará la amortización.

Al 31 de agosto de 2012 las pérdidas fiscales por amortizar se integran como se muestra a continuación:

<u>Año origen</u>	<u>Monto histórico</u>	<u>Año de vencimiento</u>
Diciembre de 2009	\$ 138,838,286	2019
Diciembre de 2010	226,110,100	2020
Diciembre de 2011	372,374,674	2021
Aplicación pérdidas fiscales agosto de 2012	<u>(320,370,130)</u>	
Total	<u>\$ 416,952,930</u>	

# **Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.**

(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

---

### c. IETU

El IETU se calcula a la tasa del 17.5% sobre la utilidad determinada con base en flujos de efectivo, dicha utilidad es determinada a través de disminuir de la totalidad de los ingresos percibidos por las actividades gravadas, las deducciones autorizadas. Al resultado anterior se le disminuyen los créditos de IETU, según lo establece la legislación vigente.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la Institución debe pagar anualmente el impuesto que resulte mayor entre el ISR y el IETU.

En 2012 la Institución no ha efectuado pagos provisionales del impuesto, debido a que se han aplicado créditos por deducciones mayores a ingresos provenientes de ejercicios anteriores, de acuerdo con las disposiciones de la Ley. En 2011 la Institución no tuvo base para la determinación del IETU debido a que las deducciones fueron mayores a sus ingresos.

### **Nota 11 - Administración integral de riesgos:**

#### I. Información cualitativa:

##### a. Aspectos cualitativos

Las actividades de administración integral de riesgos asociados con la Institución son coordinadas y elaboradas en SHF, cuya estructura opera de la siguiente manera:

- Se conformó un área dedicada a la administración integral de riesgos, la Dirección de Administración Integral de Riesgos, independiente de las áreas de operación relacionadas con la Institución.
- Se conformó un Comité de Administración Integral de Riesgos (CAIR) compuesto de seis vocales, con voz y voto, cuatro asesores con voz y presidido por el Director General de la Institución; cabe señalar que cuatro de los seis vocales son externos a la Institución.

El objeto del CAIR es la administración de los riesgos a que se encuentra expuesta la Institución, sean estos cuantificables o no, así como vigilar que la realización de las operaciones se ajuste a los límites, políticas y procedimientos para la administración de riesgos aprobados por el Consejo de Administración.

##### b. Aspectos metodológicos

#### Riesgos de mercado

El riesgo de mercado se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al cambio en tasas de interés, precios, tipos de cambio, volatilidades, así como otras variables de mercado o macroeconómicas, y también incluye los efectos adversos provenientes del entorno de liquidez.

El principal riesgo de mercado que afronta la Institución es el derivado de los portafolios de inversiones de sus activos, los cuales se conforman por cinco portafolios:

- i. Capital mínimo de garantía
- ii. Obligaciones pendientes por cumplir
- iii. Reservas catastróficas
- iv. Riesgos en curso
- v. Recursos propios

# **Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.**

(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

---

La Institución mide el riesgo de mercado de estos portafolios con indicadores de riesgo tales como:

- Valor en Riesgo (VAR), mediante la implantación de metodologías de valuación, estrés, simulación y “backtesting” de los determinantes de riesgo de mercado.
- Modelos de VAR capaces de medir la pérdida potencial en dichas posiciones, asociada a movimientos de precios, tasas de interés o tipos de cambio, con un nivel de probabilidad dado y sobre un período específico.

Como medidas de contingencia, se tienen límites de VAR para los cinco portafolios de inversión de la Institución; en caso de que estos se excedan, se procede a informar al CAIR, al Consejo de Administración de la Institución, de considerarlo necesario, proveen una estrategia para el control, mitigación o eliminación del riesgo.

### Riesgos de liquidez

El riesgo de liquidez se determina para los mismos cinco portafolios utilizando una metodología basada en promedios históricos de posturas de compra y venta de los instrumentos financieros que los componen.

### Riesgo operativo

El riesgo operativo de la Institución está directamente relacionado con el de SHF en materia de Inversiones.

El riesgo operacional se refiere a la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o por errores en el procesamiento de las operaciones.

La metodología para la medición y seguimiento de riesgos operativos se apega al esquema de autoevaluación implementado en SHF, a través de Ingenieros de Proceso, designados por unidad de negocio.

Con base en lo anterior, los Ingenieros de Proceso y la Dirección de Administración Integral de Riesgos determinan pérdidas desde un enfoque cualitativo (alta, media o baja), con base en los riesgos identificados para cada producto de inversión. Con esta información se identifican los focos de atención operativos más relevantes, para los cuales, conjuntamente con el ingeniero de proceso relacionado, definen mitigantes y métricas de seguimiento periódico.

Finalmente, para el riesgo legal, se evalúan periódicamente los actos jurídicos de los productos de inversión que sostiene la Institución y se determinan, conjuntamente con el área contenciosa, las probabilidades asociadas a que estos prosperen en contra de la Institución; con esta información se determinan sus pérdidas potenciales.

c. Carteras y portafolios a los que se están aplicando dichas metodologías.

### Riesgo de mercado

Los modelos definidos se aplican a los cinco portafolios de inversión.

### Riesgo de liquidez

Los modelos definidos se aplican a los cinco portafolios de inversión.

**Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.**  
(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)  
Notas sobre los Estados Financieros  
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

---

Riesgo de crédito

La estimación de las reservas técnicas es realizada por el área técnica.

Riesgo operativo

Los modelos definidos se aplican a los procesos relacionados con la administración de los portafolios de inversión.

d. Generación de reportes e interpretación de los resultados.

Riesgo de mercado

Reporte diario del riesgo de mercado de las posiciones de la Institución. Este reporte incluye la medición del VAR, mediante el uso de 500 escenarios históricos aplicados sobre los factores de riesgo relevantes, con un horizonte de tiempo de un día. El nivel de confianza utilizado es del 99% sobre la distribución de pérdidas y ganancias, con un horizonte de un día.

Riesgo de crédito individual

Actualmente la determinación de las reservas técnicas es elaborada por el área técnica a cargo de la Dirección de Seguros de Crédito. En caso de que se requiera, el área de riesgo puede elaborar un reporte con fines informativos recopilando la información necesaria.

Riesgo de crédito de contraparte

Reporte mensual (en caso de que se presenten) de situaciones de riesgo de contraparte en la administración de portafolios de inversión. Actualmente el portafolio de inversión considera instrumentos gubernamentales, los cuales son de alta calidad crediticia, por lo que el riesgo de contraparte es mínimo.

Riesgo operativo

Reporte semestral del estado de la exposición en riesgo legal.

Reporte mensual (si se presentan) de eventos o incidencias anormales en la operación dentro de la administración de los portafolios de inversión.

II. Información cuantitativa - revelación de los riesgos:

Riesgos de mercado y liquidez

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 el VAR de mercado promedio del último trimestre de los portafolios es de \$3,036,116 y \$4,123,844, que representan un 0.15 % y 0.20% del capital de la Institución, respectivamente.

Al 31 de agosto de 2012, y 31 de diciembre de 2011 la pérdida esperada (VAR con horizonte de tiempo de 10 días) es de \$128,454 y \$1,173,814 mientras que la pérdida no esperada es de \$1,217,275 y \$6,182,197.

Al 31 de agosto de 2012 el Riesgo de Liquidez Relativo de los portafolios de la Institución es:

# **Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.**

(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

---

	<u>Agosto 2012</u>	<u>Diciembre 2011</u>
Capital mínimo de garantía	0.075%	0.285%
Obligaciones pendientes de cumplir	0.001%	0.009%
Reservas catastróficas	0.000%	0.003%
Riesgos en curso	0.001%	0.011%
Recursos propios	0.000%	0.000%

### Riesgo de crédito individual

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 las reservas técnicas por riesgo de crédito individual ascienden a \$1,177,639,239 y \$1,325,960,439.

### Riesgo de crédito de contraparte

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 no se han presentado eventos que representen riesgo de contraparte para las inversiones la Institución.

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 la pérdida esperada es de \$30,036 y 456,013, mientras que la pérdida no esperada es de \$813,281 y \$17,172,746, respectivamente.

### Riesgo operativo (incluyendo riesgo legal)

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 no se han presentado eventos que representen riesgo operativo o legal para las inversiones de la Institución.

### **Nota 12 - Nuevos pronunciamientos contables:**

La Comisión emitió en 2011, la Circular Modificatoria 56/11, vigente a partir del 1 de enero de 2013, las cuales entrarán en vigor el 1 de enero de 2013, mediante la cual establece los siguientes pronunciamientos contables, los cuales se considera que no tendrán una afectación importante en la información financiera que se presenta, según se explica a continuación:

Las operaciones que derivan de las primas emitidas por reaseguro tomado, como los siniestros, comisiones o compensaciones, participación de utilidades, reservas técnicas y demás aplicables, deben registrarse contablemente a más tardar al mes siguiente en que se hayan efectuado; por lo cual, deben solicitar dicha información a las instituciones cedentes. Actualmente este registro se realiza trimestralmente, cuando se recibe el estado de cuenta de la institución cedente.

Adicionalmente, el CINIF emitió durante diciembre de 2012 y 2011 algunas NIF, las cuales entrarán en vigor el 1 de enero de 2013 y las Mejoras 2012. Se considera que los criterios contables o NIF no afectarán sustancialmente la información financiera que presenta la Institución:

NIF B-3 “Estado de resultado integral” establece la elección por parte de la entidad de presentar el resultado integral en uno o dos estados. Asimismo, precisa que los otros resultados integrales (ORI) deben presentarse después de la utilidad o pérdida neta, elimina el concepto de partidas no ordinarias y establece los requisitos que deben contener los otros ingresos y gastos para considerarse como tal.

NIF B-4 “Estado de cambios en el capital contable” establece las normas para la presentación del estado antes mencionado; así como, las revelaciones requeridas en caso de que se lleven a cabo ciertos movimientos en el capital contable.

***Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V.***  
(subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.)  
Notas sobre los Estados Financieros  
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

---

**Nota 13 - Eventos subsecuentes:**

Posterior a la presentación de los estados financieros del 31 de agosto de 2012, no han ocurrido eventos subsecuentes que hayan modificado sustancialmente su valor o produzcan cambios en la información presentada.

RÚBRICA

Lic. Javier Gavito Mohar  
Director General

RÚBRICA

Lic. José Arturo León García  
Director General Adjunto  
de Finanzas de Sociedad  
Hipotecaria Federal, S. N. C.

RÚBRICA

C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo  
Director de Contraloría Interna  
de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.  
Responsable de Auditoría Interna

RÚBRICA

C.P. Alán Noé Calderón Pérez  
Subdirector de Contabilidad de  
Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.