

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 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. (la 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 (la 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 apegarse 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 diciembre de 2011 las inversiones y activos calificados cubren las reservas técnicas, presentando un excedente de inversión de \$237,438,428.

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 con fecha 30 de enero de 2012, expresaron una opinión sin salvedades sobre los saldos al 31 de diciembre de 2011 de las reservas técnicas, que se muestran en el balance general.

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 diciembre de 2011

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.

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 diciembre de 2011 la Institución mantiene un margen de solvencia de \$468,948,707.

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 - Nuevos pronunciamientos contables emitidos por la Comisión-

A partir de 2011, entraron en vigor los lineamientos de la Circular Modificatoria 06/11 de la Circular Única de Seguros, la cual establece, en los Capítulos 19.5 “Criterios relativos al esquema general de contabilidad” y 19.6 “Criterios para la aplicación particular de las Normas de Información Financiera”, que las instituciones de seguros apliquen los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) Mexicanas, excepto la NIF A-8 “Supletoriedad”, emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), salvo cuando:

- a. A juicio de la Comisión y considerando que realizan operaciones especializadas, sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico.
- b. No exista pronunciamiento expreso por parte de la propia Comisión.
- c. Se trate de operaciones que no están permitidas o estén prohibidas, o bien, no estén expresamente autorizadas a estas instituciones.

Por tanto, a partir de 2011 la estructura de los pronunciamientos contables a observarse en forma obligatoria, a partir del 1 de enero de 2011, es la siguiente:

- Los criterios o pronunciamientos contables emitidos por la Comisión.
- Las NIF y las Interpretaciones de las NIF emitidas por el CINIF.
- Los boletines emitidos por la Comisión de Principios de Contabilidad (CPC) del Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP) que no hayan sido modificados, sustituidos o derogados por las nuevas NIF.

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 diciembre de 2011

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

A continuación, se describen de manera general las principales afectaciones que la Institución tuvo como resultado la adopción de las NIF:

- NIF C-9 “Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos”. Establece normas de reconocimiento, valuación y presentación de pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos así como también de revelación, lo cual implicó ampliar las revelaciones en notas a los estados financieros. Véase Nota 4i.
- NIF C-13 “Partes relacionadas” - Además de definir lo que debe entenderse como parte relacionada, incluyendo la definición de familiar cercano como parte relacionada, establece normas de revelación aplicables a las operaciones celebradas con partes relacionadas, lo cual implicó ampliar revelaciones en notas a los estados financieros. Véase Nota 8.

Consecuentemente, y con base en lo establecido en la Circular Modificatoria 56/11 emitida por la Comisión, por considerarse impráctico la preparación de estados financieros comparativos, no se requirió la preparación de estados financieros comparativos y los efectos derivados de la adopción de los criterios contables antes mencionados se reconocieron en forma retrospectiva en un renglón por separado del estado de variaciones en el capital contable.

Nota 3 - Bases de preparación-

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, han sido preparados y presentados en cumplimiento con las bases y criterios contables establecidas por la Comisión para instituciones de seguros en México, las cuales difieren de las NIF, 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 la 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.
- 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 diciembre de 2011 de los estados financieros adjuntos, se presentan en pesos históricos.

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 diciembre de 2011

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

	%
Del año	3.65
Acumulada en los últimos tres años	12.12

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 20 de febrero 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 4 - 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.

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 valorar 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

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 diciembre de 2011

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 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.

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

c. Estimaciones para castigos

A partir de 2011, de acuerdo a los criterios de la Comisión, 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.

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 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 Administración de 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 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 para los seguros de daños, 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 reaseguradores 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 a 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.

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 diciembre de 2011

El importe de reserva de cada crédito se determina aplicando a la suma asegurada el siguiente porcentaje de acuerdo al número de meses de incumplimiento de pago del crédito asegurado, registrando conjuntamente la participación de los reaseguradores por la parte cedida y cargando el diferencial a resultados dentro del costo neto de siniestralidad:

<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 ó más	100.0

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.

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

El Impuesto sobre la Renta (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.

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 diciembre de 2011

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. Pérdida integral

La pérdida integral la compone solamente la pérdida neta, la cual se refleja en el capital contable y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. La pérdida integral de 2011, se expresa 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 los resultados conforme se devengan.

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

Las operaciones por reaseguro tomado a través de contratos automáticos se registra contablemente conforme se reciben los estados de cuenta que elabora la Institución cedente; sin embargo, las NIF requieren que los ingresos, así como los costos que se identifiquen con éstos se reconozcan en resultados conforme se devengan.

n. Pérdida por acción

La pérdida por acción básica ordinaria es el resultado de dividir la pérdida neta del año, entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante 2011.

La pérdida por acción diluida es el resultado de dividir la pérdida neta del año, entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante 2011, disminuido dicho promedio de las acciones potencialmente dilutivas. No existen efectos que deriven de acciones potencialmente dilutivas. La utilidad pérdida por acción básica ordinaria de 2011 se expresa en pesos.

Nota 5 – Inversiones-

Al 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:

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 diciembre de 2011

	<u>Importe</u>	<u>Deudores por intereses</u>	<u>Valuación neta</u>	<u>Importe total</u>
Certificados de la Tesorería de la Federación	\$ 369,238,116	\$ 9,011,542	\$ 69,070	\$ 378,318,728
Bonos de Desarrollo	149,160,870	221,508	(167,685)	149,214,693
Bonos de Protección al Ahorro	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	1,728,316,642	3,120,785	(6,748,290)	1,724,689,137
Pagaré con Rendimiento Liquidable al Vencimiento	<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 a 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 de las inversiones en instrumentos de deuda en sus diversas clasificaciones es de aproximadamente 2.8 años.

Al 31 de diciembre de 2011, se tienen Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal por \$16,832,283, adquiridos en reporto con vencimiento a 2 días a las tasas de 4.57%.

Debido a la crisis financiera mundial la Institución ha sufrido un deterioro en algunos de sus instrumentos financieros, razón por la cual se encuentra monitoreando en forma recurrente su portafolio de inversión para reconocer en forma oportuna cualquier posible deterioro sobre dichas inversiones. Al 20 de febrero 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 6.- Otros Activos-

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

Provisión de ISR diferido	\$ 223,821,248
Pagos anticipados de impuestos	<u>12,938,558</u>
	<u>\$ 236,759,806</u>

Nota 7 - Análisis de reservas técnicas-

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

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 diciembre de 2011

	Riesgo en <u>Curso</u>	De obligaciones <u>contractuales</u>	Riesgos <u>catastróficos</u>
Saldo al 1° de enero de 2011	\$ 9,813,843	\$ 623,941,431	\$ 90,649,272
Incrementos	2,220,831	765,775,746	102,372,092
Aplicaciones	-	(167,092,386)	-
Cancelaciones	<u>(9,113,704)</u>	<u>(1,957,414)</u>	<u>(90,649,272)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	<u>\$ 2,920,970</u>	<u>\$ 1,220,667,377</u>	<u>\$ 102,372,092</u>

Nota 8. – Operaciones con partes relacionadas-

La Institución realizó operaciones con compañías relacionadas, en el año terminado el 31 de diciembre de 2011, las cuales se integran como se muestra a continuación:

Ingresos-

Por inversiones en valores emitidos por SHF \$ 2,540,999

Gastos-

Por servicios de administración a SHF \$ 101,298,934

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

Certificados de Depósito	\$ 1,724,689,137
Pagaré con Rendimiento Liquidable al Vencimiento	<u>59,794,620</u>
	<u>\$ 1,784,483,757</u>

Al 31 de diciembre de 2011, se tienen saldos por pagar a SHF por \$73,723.

Nota 9 - Capital -

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 aportaciones en efectivo.

Después de incremento anterior, al 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>
1,980,000	Capital social al 31 de diciembre de 2011	<u>\$ 1,980,000,000</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 diciembre de 2011

* 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 20 de febrero 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 diciembre de 2011 el capital mínimo pagado requerido a la Institución es de \$57,234,055 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 \$4.691316 pesos, que es el valor de la UDI al 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 ISR.

Nota 10. - 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 impuesto sobre la renta presentada.

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 diciembre de 2011

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta (Ley del ISR), 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 éstos deberán 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 11.- Impuestos a la utilidad-

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las empresas deben pagar el impuesto que resulte mayor entre el ISR y el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU). La tasa de ISR para 2011 es del 30%, la cual será aplicable hasta 2012, mientras que para 2013 y 2014 será del 29% y 28%, respectivamente. La tasa del IETU es 17.5%.

a) Impuesto Sobre la Renta-

Durante el ejercicio de 2011, la Institución determinó pérdidas fiscales por \$372,374,673. 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.

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

A continuación se presenta, en forma condensada, una conciliación entre el resultado contable y el fiscal.

Pérdida del ejercicio antes de ISR	\$ 305,865,325
Diferencias entre el resultado contable y fiscal:	
Más (menos):	
Efecto fiscal de la inflación	53,833,041
Provisiones no deducibles	11,372,894
Utilidad por valuación de inversiones	<u>1,303,414</u>
Pérdida fiscal del ejercicio	<u>\$ 372,374,674</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 diciembre de 2011

b) Impuesto Sobre la Renta Diferido-

Al 31 de diciembre de 2011, la Institución tiene un ISR diferido activo neto por \$223,821,248 que se origina principalmente por las pérdidas fiscales acumuladas por \$737,323,060, los efectos de impuestos de las diferencias temporales que originan impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2011, se detallan a continuación:

Activo diferido-	
Pérdidas fiscales	\$ 737,323,060
Pérdida por valuación de inversiones	8,218,048
Provisiones no deducibles	<u>529,719</u>
	746,070,827
Tasa de ISR	<u>30%</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 diciembre de 2011, las pérdidas fiscales por amortizar, actualizadas a esa fecha, se integran como se muestra a continuación:

<u>Año origen</u>	<u>Monto actualizado</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2009	\$ 138,838,286	2019
2010	226,110,100	2020
2011	<u>372,374,674</u>	2021
	<u>\$ 737,323,060</u>	

b) Impuesto Empresarial a Tasa Única

El Impuesto Empresarial a Tasa Única (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.

Al 31 de diciembre de 2011, la Institución no tuvo base para la determinación del impuesto, debido a que las deducciones fueron mayores a sus ingresos.

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 diciembre de 2011

Nota 12. - Administración integral de riesgos-

I. Información cualitativa:

a. Aspectos cualitativos

Las actividades de administración integral de riesgos asociados a 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 enfrenta la Institución es el derivado de los portafolios de inversiones de sus activos, los cuales se conforman por cinco portafolios:

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

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

- Valor en Riesgo (V@R), mediante la implantación de metodologías de valuación, estrés, simulación, y “backtesting” de los determinantes de riesgo de mercado.
- Modelos de V@R 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 V@R para los cinco portafolios de inversión de la Institución; en caso de que éstos 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.

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 diciembre de 2011

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 al 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 operativa 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 éstos 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.

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 V@R, mediante el uso de 500 escenarios históricos aplicados sobre los factores de riesgo relevantes, con un horizonte de tiempo de 1 día. El nivel de confianza utilizado es del 99% sobre la distribución de pérdidas y ganancias, con un horizonte de un día.

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 diciembre de 2011

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 podría elaborar un reporte con fines informativos recopilando la información necesaria.

Riesgo de crédito de contraparte

Reporte mensual (en caso de que se presenten) 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:

Riesgo de mercado y liquidez

Al 31 de diciembre de 2011, el V@R de Mercado promedio del último trimestre de los cinco portafolios es de \$4,123,844 que representan un 0.20 % del capital contable de la Institución.

Al 31 de diciembre de 2011, la pérdida esperada (V@R con horizonte de tiempo de 10 días) es de \$1,173,814 mientras que la pérdida no esperada es de \$6,182,197.

Al 31 de diciembre de 2011, el Riesgo de Liquidez Relativo de los portafolios de la Institución es:

Reservas Catastróficas:	0.003%
Capital Mínimo de Garantía:	0.285%
Obligaciones Pendientes de Cumplir:	0.009%
Riesgos en Curso:	0.011%
Recursos Propios:	0.00%

Riesgo de crédito individual

Al 31 de diciembre de 2011, las reservas técnicas por riesgo de crédito individual ascienden a \$1,325,960,439.

Riesgo de crédito de contraparte

Al 31 de diciembre de 2011 no se han presentado eventos que representen riesgo de contraparte para las inversiones 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 diciembre de 2011

Al 31 de diciembre de 2011, la pérdida esperada es de \$456,013 mientras que la pérdida no esperada es de \$17,172,746.

Riesgo operativo (incluyendo riesgo legal)

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

Nota 13 - Nuevos pronunciamientos contables-

La Comisión emitió en diciembre de 2011, la Circular Modificatoria 56/11, 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:

- a. Las operaciones que derivan de las primas emitidas por reaseguro tomado, como son los siniestros, comisiones o compensaciones, participación de utilidades, reservas técnicas y demás aplicables, a partir del 1 de enero de 2013 deberán 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 en trimestralmente, cuando se recibe el estado de cuenta de la institución cedente.
- b. Los derechos sobre pólizas por cobrar y los recargos sobre primas por pagos fraccionados, a partir del 1 de enero de 2012, se deberán reconocer en los resultados del ejercicio conforme se devengan.

Adicionalmente, el CINIF emitió durante diciembre de 2011 lo siguiente:

- a. Mejoras a las NIF 2012, que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2012:
 - NIF A-7 “Presentación y revelación”. Precisa que se deberán 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.
 - Boletín B-14 “Utilidad por acción”. Para que aquellas entidades que revelan la utilidad por acción diluida, establece que lo hagan, independientemente de haber generado utilidad o pérdida por operaciones continuas.
 - 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.
- b. Nuevas NIF:
 - NIF B-4 “Estado de cambios en el capital contable” establece revelaciones requeridas en caso de que se lleven a cabo ciertos movimientos en el capital contable y entrará en vigor a partir del 1 de enero de 2013.

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 diciembre de 2011

Se considera que las NIF no afectarán sustancialmente la información financiera que presenta la Institución.

Nota 14 – Eventos subsecuentes-

Posterior a la presentación de los estados financieros del 31 de diciembre de 2011, 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 del área de Auditoría Interna

RÚBRICA.

C.P. Sergio Navarrete Reyes
Director de Contabilidad de
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.