

SEGUROS DE CRÉDITO A LA VIVIENDA SHF, S.A. DE C.V.
(SUBSIDIARIA DE SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.)

INFORME DE LA AUDITORÍA INDEPENDIENTE
Y ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

<u>Contenido</u>	<u>Estado</u>
Informe de auditoría independiente	-
Balances generales	1
Estados de resultados	2
Estados de variaciones en el capital contable	3
Estados de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros	-

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

Comisión Nacional de Seguros y Fianzas

A la Secretaría de la Función Pública

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V. (Institución) subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2013, los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por el ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.

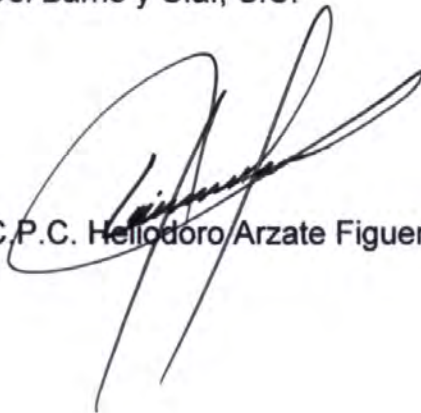
Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de errores materiales en los estados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

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

En nuestra opinión, los estados financieros de Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V. correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables para instituciones de seguros emitidos por la Comisión.

Los estados financieros del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 se presentar únicamente para fines comparativos, los cuales fueron dictaminados por otro Contador Público, que con fecha 28 de febrero de 2013, emitió una opinión favorable.

Del Barrio y Cía., S.C.



C.P.C. Héctor Arzate Figueroa

México, D.F.,
21 de febrero de 2014.

**SEGUROS DE CRÉDITO A LA VIVIENDA SHF, S.A. DE C.V.
(SUBSIDIARIA DE SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.)**

BALANCES GENERALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

Pesos mexicanos (Nota 2)

	2013	2012		2013	2012
100 Activo			200 Pasivo		
110 Inversiones (nota 4)	\$ 3,241,408,178	\$ 2,948,337,534	210 Reservas técnicas (Nota 8)	\$ 1,682,708,647	\$ 1,130,798,060
111 Valores y operaciones con productos derivados (Nota 4)	3,168,253,359	2,743,825,650	211 De riesgos en curso	8,002,852	6,826,584
112 Valores	3,168,253,359	2,743,825,650	214 Daños	8,002,852	6,826,584
113 Gubernamentales	3,185,536,015	2,733,531,970	216 De obligaciones contractuales	1,440,174,462	990,084,330
118 Valuación Neta	(23,374,462)	2,372,425	217 Por siniestros y vencimientos	1,440,174,462	990,084,330
119 Deudores por intereses	6,091,806	7,921,255	222 De previsión	234,531,333	133,887,146
126 Reporto	73,154,819	204,511,883	224 Riesgos catastróficos	234,531,333	133,887,146
141 Disponibilidad	227,211	156,926	228 Acreedores	379,117	340,132
142 Caja y Bancos	227,211	156,926	232 Diversos	379,117	340,132
143 Deudores	13,135,870	13,613,225	233 Reaseguradores y reafianzadores	1,765,075	-
144 Por primas	80,732	548,193	234 Instituciones de seguros y fianzas	1,765,075	-
148 Otros	13,055,138	13,065,031	244 Otros pasivos	39,214,895	1,487,631
150 Reaseguradores y reafianzadores	12,959,398	10,616,050	247 Otras obligaciones	38,823,871	1,096,807
151 Instituciones de Seguros y Fianzas	-	189,818	248 Créditos Diferidos	391,024	391,024
153 Participación de Reaseguradores por Siniestros Pendientes	12,256,594	9,938,819	Suma del pasivo	1,724,087,734	1,132,625,822
154 Participación de Reaseguradores por Riesgos en Curso	702,804	487,413	300 Capital (Nota 8)		
163 Otros activos (Nota 5)	265,114,105	150,104,572	310 Capital o fondo social pagado	1,980,000,000	1,980,000,000
166 Diversos	265,114,105	150,104,572	311 Capital o fondo social	1,980,000,000	1,980,000,000
Suma del activo	\$ 3,532,844,762	\$ 3,122,828,306	316 Reservas	38,769,435	10,890,324
			317 Legal	38,769,435	10,890,324
			323 Resultado de ejercicios anteriores	(28,566,951)	(279,478,946)
			324 Resultados del ejercicio	(181,425,456)	278,791,106
			Suma del capital	1,808,777,028	1,990,202,484
			Suma del pasivo y capital	\$ 3,532,844,762	\$ 3,122,828,306

Cuentas de orden

		2013	2012
910	Cuentas de registro	\$16,793,094,964	\$14,552,370,246
923	Garantías recibidas por reporto	73,154,868	204,511,883

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 valoraron con apego a las sanas prácticas institucionales y a las disposiciones legales y administrativas aplicables, y fueron registradas en las cuentas que corresponden 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.ahf.gob.mx/Aseguradora/QuienesSomos/INFOFIN/InformaciónFinanciera2013/Paginas/default.aspx>.

Los estados financieros se encuentran dictaminados por el C.P.C. Heliodoro Arzate Figueroa, miembro de la sociedad denominada Del Barrio y Cía., S.C., contratada para representar los servicios de auditoría 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/InformaciónFinanciera2013/Paginas/default.aspx>, a partir del 28 de febrero de 2014.

Lic. Jesús Alberto Cano Vélez
Director General

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

Dra. María del Carmen Eugenia Quintanilla Madero
Directora de Contraloría Interna
de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
Responsable de Auditoría Interna

Lic. Edito Avadez Mercado
Director de Propiedad 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.)
ESTADOS DE RESULTADOS DEL 1 DE ENERO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
 Pesos mexicanos (Nota 2)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
400 Primas		
410 Emitidas	\$ 453,904,679	\$ 449,048,291
420 (-) Cedidas	(11,547,371)	(6,471,534)
430 De retención	442,357,308	442,576,757
440 (-) Disminución neto de la reserva de riesgos en curso y de fianzas en vigor	(960,877)	(4,578,518)
450 Primas de retención devengadas	441,396,431	437,998,239
460 (-) Costo neto de adquisición	3,593,126	2,158,563
500 (-) Comisiones por reaseguro cedido	3,593,126	2,158,563
530 (-) Costo neto de siniestralidad, reclamaciones y otras obligaciones contractuales	(648,091,384)	(146,610,779)
540 Siniestralidad y otras obligaciones contractuales	(648,091,384)	(146,610,779)
570 Utilidad (pérdida) técnica	(203,101,827)	293,546,023
580 (-) disminución neto de otras reservas técnicas	(100,644,186)	(31,515,055)
590 Reserva para riesgos catastróficos	(100,644,186)	(31,515,055)
630 Utilidad (pérdida) bruta	(303,746,013)	262,030,968
640 (-) Gastos de operación netos	(117,802,510)	(129,361,738)
650 Gastos administrativos y operativos	(117,802,510)	(129,361,738)
680 Utilidad (pérdida) de la operación	(421,548,523)	132,669,230
690 Resultado integral de financiamiento	125,113,534	220,229,576
700 De inversiones	143,070,054	141,256,059
710 Por venta de inversiones	7,789,972	79,852,663
720 Por valuación de inversiones	(25,746,887)	(879,744)
770 Otros	395	599
800 Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(296,434,989)	352,898,806
810 (-) Provisión para el pago del impuesto a la utilidad (Nota 10)	115,009,533	(74,107,700)
840 Utilidad (pérdida) antes de operaciones descontinuadas	(181,425,456)	278,791,106
860 Utilidad (pérdida) del ejercicio	\$ (181,425,456)	\$ 278,791,106

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 la fecha 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.

Lic. Jesús Alberto Cano Vélez
Director General

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

Dra. María del Carmen Eugenia Quintanilla Madero
Director de Contraloría Interna
de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
Responsable de Auditoría Interna

Lic. Edith Álvarez Mercado
Director 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.)
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
 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 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	-	-	(197,955,815)	197,955,815	-
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas	-	-	(197,955,815)	197,955,815	-
Movimientos inherentes al reconocimiento del resultado integral:					
Resultado del ejercicio	-	-	-	278,791,106	278,791,106
Total Movimientos inherentes al reconocimiento del resultado integral	-	-	-	278,791,106	278,791,106
Saldos al 31 de diciembre de 2012	1,980,000,000	10,890,324	(279,478,946)	278,791,106	1,990,202,484
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:					
Traspaso de resultados de ejercicios anteriores	-	27,879,111	250,911,995	(278,791,106)	-
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas	-	27,879,111	250,911,995	(278,791,106)	-
Movimientos inherentes al reconocimiento del resultado integral:					
Resultado del ejercicio	-	-	-	(181,425,456)	(181,425,456)
Total Movimientos inherentes al reconocimiento del resultado integral	-	-	-	(181,425,456)	(181,425,456)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	\$ 1,980,000,000	\$ 38,769,435	\$ (28,566,951)	\$ (181,425,456)	\$ 1,808,777,028

Las trece notas adjuntas son parte integrante de los 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.

Lic. Jesús Alberto Cano Vélez
Director General

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

Dra. María del Carmen Eugenia Quintanilla Madero
Director de Contraloría Interna
de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
Responsable de Auditoría Interna

Lic. Edith Álvarez Mercado
Director 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.)
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
 Pesos mexicanos (Nota 2)

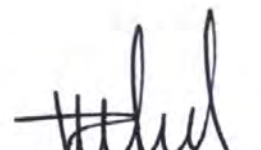
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultado neto	\$ (181,425,466)	\$ 278,791,106
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo		
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	25,746,887	879,744
Ajuste o incremento a las reservas técnicas	749,696,447	182,704,352
Provisiones	36,813,046	540,116
Provisión para el pago del impuesto a la utilidad	<u>(115,009,533)</u>	<u>74,107,700</u>
	<u>515,821,391</u>	<u>537,023,019</u>
Actividades de operación		
Cambio en inversiones en valores	(450,174,595)	13,564,990
Cambio en deudores por reporto	131,357,064	(187,679,600)
Cambio en primas por cobrar	582,969	(500,581)
Cambio en deudores	9,894	(13,003,019)
Cambio en otros activos operativos	-	-
Cambios en obligaciones contractuales y gastos asociados a la siniestralidad	(198,364,134)	(349,666,395)
Cambio en otros pasivos operativos	<u>837,696</u>	<u>49,709</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(515,751,106)	(537,234,897)
Actividades de financiamiento		
Aportación de capital	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-	-
Aumento (disminución) neta de efectivo	70,285	(211,878)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>156,926</u>	<u>368,804</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	\$ <u>227,211</u>	\$ <u>156,926</u>


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


Los presentes estados de flujo 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.


Lic. Jesús Alberto Cano Vélez
Director General


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


Dra. María del Carmen Eugenia Quintanilla Madero
Director de Contraloría Interna
de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
Responsable de Auditoría Interna


Lic. Edith Álvarez Mercado
Director 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 A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Cifras en pesos mexicanos)

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.

Para dar cumplimiento al adecuado ejercicio de sus funciones, en términos del artículo 24 Quáter de la Ley Orgánica de SHF, 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.

Asimismo, el artículo 24 Ter establece:

“La Sociedad y cada una de las instituciones de seguros a que se refiere el artículo 24 Bis anterior se regirán por lo siguiente:

- I. La Sociedad quedará obligada a responder subsidiaria e ilimitadamente, hasta por el monto de su patrimonio, del cumplimiento de las obligaciones a cargo de las mencionadas instituciones de seguros;
- II. La Sociedad quedará obligada a responder ilimitadamente, hasta por el monto de su patrimonio, por las pérdidas de todas y cada una de las instituciones de seguros en cuyo capital participe, y
- III. Las instituciones de seguros no responderán por las pérdidas de la Sociedad, ni por aquellas de las demás instituciones en cuyo capital participe esta última.

Para los efectos de este artículo, quedarán excluidas todas aquellas obligaciones que suscriban o contraigan las mencionadas instituciones de seguros con posterioridad a la fecha en que, en su caso, la Sociedad deje de ser titular de las acciones representativas de su capital.”

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 2013 y 2012 las inversiones y activos calificados cubren las reservas técnicas, presentando un excedente de inversión de \$243,164,989 y \$451,737,218, 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 17 de febrero de 2014 y 16 de enero de 2013 expresaron una opinión sin salvedades sobre los saldos de las reservas técnicas que se muestran en el balance general al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

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 de seguros.

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 2013 y 2012 la Institución mantiene un margen de solvencia de \$726,628,881 y \$793,318,898, respectivamente.

Primas anticipadas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Institución no emitió primas anticipadas.

Comisiones contingentes

La Institución no mantiene acuerdos para el pago de comisiones contingentes con los intermediarios.

NOTA 2 BASES DE PREPARACIÓN

Los estados financieros adjuntos han sido específicamente preparados para su presentación al Consejo de Administración para dar cumplimiento a las disposiciones legales a que está sujeta la Institución, como entidad legal independiente.

Marco de Información Financiera aplicable

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 y 2012, están preparados de conformidad con las disposiciones contables establecidas por la Comisión, aplicables a las instituciones de seguros, las cuales en algunos casos difieren de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, emitidas por el Consejo de Normas de Información Financiera A.C. (CINIF). Las Disposiciones contables antes mencionados están contenidos en la Circular Única de Seguros de la Comisión.

Por otra parte la Institución observa los lineamientos contables de las NIF emitidas por el CINIF, excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar un normatividad o un criterio de contabilidad específico, tomando en consideración que la Institución realiza operaciones especializadas.

Los criterios contables de la Comisión que difiere con las NIF son los siguientes:

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.

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.

Autorización de estados financieros

Los estados financieros por el ejercicio de 2013 adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 20 de febrero de 2014, por los funcionarios que los suscriben.

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 cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan a menos que se especifique lo contrario.

a. 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.

b. Efecto de la inflación en la información financiera

A partir del 1° de enero de 2008, entró en vigor la NIF B-10 denominada "Efectos de la Inflación". La NIF señala el ambiente económico en el que debe operar una entidad, el cual, puede ser: inflacionario o no inflacionario.

Ambiente económico inflacionario.

Para efectos de esta norma, se considera que el entorno es inflacionario cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores, es igual o superior que el 26% (promedio anual de 8%) y, además, de acuerdo con los pronósticos económicos de los organismos oficiales, se espera una tendencia en ese mismo sentido.

Ambiente económico no inflacionario.

Para efectos de esta norma, se considera que el entorno económico es no inflacionario, cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores, es menor que el 26% y además, de acuerdo con los pronósticos económicos de los organismos oficiales, se identifica una tendencia en ese mismo sentido: inflación baja.

En apego a esta disposición, a partir del 1° de enero del 2008, se opera en un entorno económico no inflacionario; en consecuencia, no se deben reconocer en los estados financieros los efectos de la inflación del período, debido a que la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores fue menor al 26%.

Con base en lo anterior, los estados financieros correspondientes a los ejercicios de 2013 y 2012, presentan en sus activos, pasivos y patrimonio contable, solamente los efectos de reexpresión determinados hasta el 31 de diciembre de 2007. Dichos efectos se darán de baja en la misma fecha y con el mismo procedimiento, con los que se dan de baja los activos, pasivos, o componentes del patrimonio contable a los que pertenecen tales efectos.

Por tal razón y sin que se especifique en cada rubro contable de estas notas, se debe dar por entendido, que las cifras presentadas incluyen los efectos de la actualización derivado de su reexpresión hasta el 31 de diciembre de 2007.

En los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, para el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera, se aplicó un factor de inflación resultante del valor de la UDI. El factor anual de inflación para dichos ejercicios fueron los siguientes:

<u>Ejercicio</u>	<u>Valor UDI</u>	<u>Inflación anual</u>
2009	4.340166	
2010	4.526308	4.29%
2011	4.691316	3.65%
2012	4.874624	3.91%

Inflación acumulada en los últimos 3 ejercicios 12.31%

Cambio de un entorno económico no inflacionario a uno inflacionario.

Ante la confirmación de cambio de entorno económico no inflacionario a uno inflacionario, la entidad debe reconocer los efectos de la inflación en la información financiera mediante aplicación retrospectiva (Es el reconocimiento del efecto de un cambio contable o de la corrección de un error, en periodos anteriores a la fecha en que esto ocurre).

Entorno económico aplicable en el ejercicio de 2014.

En los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, el factor anual resultante del valor de la UDI, fue como sigue:

<u>Ejercicio</u>	<u>Valor UDI</u>	<u>Inflación anual</u>
2010	4.526308	
2011	4.691316	3.65%
2012	4.874624	3.91%
2013	5.058731	3.78%

Inflación acumulada en los últimos 3 ejercicios 11.76%

Con base en lo anterior, durante el ejercicio de 2014, continuará en un Entorno económico no inflacionario; en consecuencia no reconocerá en sus estados financieros, los efectos de la inflación del período.

c. 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 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

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.

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 registra 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.

d. 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 Institución.

e. 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.

f. 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.

g. 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.

h. 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 de 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.

i. Reserva de obligaciones pendientes de cumplir por siniestros ocurridos y no reportados y reserva para gastos de ajuste asignados a los siniestros ocurridos no reportados

La Institución no constituye reservas para estos conceptos toda vez que conforme a las condiciones generales y a la mecánica operativa de los Seguros de Crédito a la Vivienda, mensualmente el asegurado conoce y reporta oportunamente a la Institución el saldo insoluto de cada uno de los créditos asegurados así como los meses de mora que presenta al mes de reporte, así como que en el caso de la reclamación de algún siniestro, el asegurado y la Institución conocen a tiempo la ocurrencia del mismo, garantizando el reporte y la constitución de la reserva en forma oportuna.

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, en apego a las disposiciones aplicables, a partir del 2 de julio de 2012 aplicó una nueva metodología para el cálculo de esta reserva, de acuerdo a la Nota Técnica la Institución utiliza 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.

j. 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.

k. 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.

l. 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.

m. Capital contable

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

n. 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 2013 y 2012 se expresa en pesos históricos.

o. 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.

El reaseguro cedido se registra en el resultado del ejercicio conforme se devenga.

p. 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 2013 y 2012.

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 2013 y 2012, disminuido dicho promedio de las acciones potencialmente dilutivas. La utilidad (pérdida) por acción básica ordinaria de 2013 y 2012 se expresa en pesos.

NOTA 4 INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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:

2013				
	<u>Importe</u>	<u>Deudores por intereses</u>	<u>Valuación neta</u>	<u>Importe total</u>
Bonos de Desarrollo (BONDES)	\$ 34,802,050	\$ 41,683	\$ 18,078	\$ 34,861,811
Bonos M	192,612,062	440,111	(18,459,657)	174,592,516
Bonos de Protección al Ahorro	164,903,310	1,505,589	669,324	167,078,223
Bonos de Desarrollo denominados en Unidades de Inversión	1,985,673,427	2,772,901	(5,863,132)	1,982,583,196
Pagaré con Rendimiento Liquidable al Vencimiento	<u>807,545,166</u>	<u>1,331,522</u>	<u>260,925</u>	<u>809,137,613</u>
	<u>\$3,185,536,015</u>	<u>\$6,091,806</u>	<u>\$(23,374,462)</u>	<u>\$3,168,253,359</u>

2012				
	<u>Importe</u>	<u>Deudores por intereses</u>	<u>Valuación neta</u>	<u>Importe total</u>
Bonos de M	\$ 233,214,398	\$ 473,611	\$1,499,709	\$ 235,187,718
Bonos de Desarrollo (BONDES)	34,728,139	48,330	(59,733)	34,716,736
Bonos de Protección al Ahorro (BPA)	411,722,274	2,658,212	(540,137)	413,840,349
Bonos de Desarrollo denominados en Unidades de Inversión	173,170,107	120,469	11,713,143	185,003,719
Certificados de Depósito	1,520,231,736	3,165,729	(10,321,524)	1,513,075,941
Pagaré con Rendimiento liquidable al Vencimiento	<u>360,465,316</u>	<u>1,454,904</u>	<u>80,967</u>	<u>362,001,187</u>
	<u>\$2,733,531,970</u>	<u>\$7,921,255</u>	<u>\$2,372,425</u>	<u>\$2,743,825,650</u>

Las inversiones en valores están sujetas a diversos tipos de riesgos, los principales que pueden asociarse a las mismas 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.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, se tienen Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal por \$73,154,819 y \$204,511,883, respectivamente, adquiridos en reporto con vencimiento de 2 días a las tasas de 3.8 % y 4.56 %, respectivamente.

NOTA 5 OTROS ACTIVOS

El total de otros activos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponden a:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuestos diferidos (Impuesto Sobre la Renta)	\$265,114,105	\$150,104,572

NOTA 6 ANÁLISIS DE RESERVAS TÉCNICAS

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

	<u>Riesgo en curso</u>	<u>De obligaciones contractuales</u>	<u>Riesgos catastróficos</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	\$2,920,970	\$1,220,667,377	\$102,372,092	\$1,325,960,439
Incrementos	3,905,614	123,447,446	31,515,054	158,868,114
Liberación de reservas por cambio en la metodología	-	(354,030,493)	-	(354,030,493)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>6,826,584</u>	<u>990,084,330</u>	<u>133,887,146</u>	<u>1,130,798,060</u>
Incrementos	<u>1,176,268</u>	<u>450,090,132</u>	<u>100,644,187</u>	<u>551,910,587</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>\$8,002,852</u>	<u>\$1,440,174,462</u>	<u>\$234,531,333</u>	<u>\$1,682,708,647</u>

NOTA 7 OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

La Institución realizó operaciones con compañías relacionadas por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las cuales se integran como se muestra a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos:		
Por inversiones en valores emitidos por SHF	\$85,350,731	\$ 94,179,536
Gastos:		
Por servicios de administración a SHF	\$97,686,435	\$108,654,429

Las inversiones que la Institución mantiene en valores emitidos por compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integran como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Certificados de depósito	-	\$1,520,231,736
Pagaré con rendimiento liquidable al vencimiento	<u>\$807,545,166</u>	<u>360,465,316</u>
	<u>\$807,545,166</u>	<u>\$1,880,697,052</u>

Al 31 de diciembre de 2013 se tienen saldos por pagar a SHF por servicios administrativos por \$36,702,318. Al cierre de diciembre del 2012 se tenían saldos pendientes por pagar a SHF por diversos conceptos por \$10,176.

NOTA 8 CAPITAL CONTABLE

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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	\$ <u>1,000,000</u>
		<u>1,000,000,000</u>
<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 con 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 del 2014, la Institución no ha realizado la aplicación relativa correspondiente a la pérdida del ejercicio del 2013. 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 2013 y 2012 el capital mínimo pagado requerido a la Institución es de \$61,716,518 y \$59,470,413, 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 \$5.058731 y a \$4.874624, que es el valor de la UDI al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

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 decretados antes de que la Comisión concluya la revisión de los estados financieros del ejercicio dictaminado, excepto cuando exista autorización expresa de ésta.

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 Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, existen diferentes tipos de juicios en los que puede tener participación la Institución, derivados del curso normal de sus operaciones, respecto de los cuales la probabilidad de que ocurra una contingencia difiere en cada tipo de juicio, teniéndose en términos generales una expectativa baja de que los mismos tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuras.

NOTA 10 IMPUESTOS A LA UTILIDAD

a. ISR

Durante el ejercicio de 2013 la Institución determinó pérdida fiscal por \$299,910,179 (utilidad fiscal por \$295,453,410 en 2012). 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 2013 la Institución no ha efectuado pagos provisionales de ISR, debido a que se han aplicado pérdidas fiscales de ejercicios anteriores.

La tasa del Impuesto sobre Renta (ISR) aplicada en el ejercicio de 2013 y que será aplicable para 2014 es del 30%.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio antes de ISR	\$(296,434,989)	\$352,898,806
Diferencias entre los resultados contable y fiscal:		
Más (menos):		
Efecto fiscal de la inflación	(66,964,195)	(58,871,677)
Provisiones no deducibles	37,666,948	420,165
Valuación de inversiones	25,746,887	879,744
Gastos no deducibles	<u>75,170</u>	<u>36,373</u>
Utilidad (pérdida) fiscal del ejercicio	<u>\$(299,910,179)</u>	<u>\$295,453,410</u>

b. ISR diferido

La Institución tiene un ISR diferido activo neto por \$264,723,081 y \$149,713,548 al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente, que se origina principalmente por pérdidas fiscales acumuladas. Las diferencias temporales acumuladas que originan impuestos diferidos se detallan a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activo diferido:		
Pérdidas fiscales	\$808,858,759	\$ 488,997,483
Pérdida por valuación de inversiones	36,148,093	10,401,206
Provisiones no deducibles	<u>38,706,832</u>	<u>949,884</u>
Total activo diferido	<u>883,713,684</u>	<u>500,348,573</u>
Pasivo diferido:		
Utilidad por valuación de Inversiones	<u>1,303,414</u>	<u>1,303,414</u>
Total	882,410,270	499,045,159
Tasa de ISR	30%	30%
Impuesto diferido (neto)	<u>\$264,723,081</u>	<u>\$149,713,548</u>

Por los ejercicios correspondientes a 2013 y 2012, se registraron en resultados, impuestos diferidos por un importe de \$115,009,533 y (\$74,107,700), respectivamente.

En el ejercicio 2013 no hubo impuesto causado, debido a que se originó una pérdida fiscal.

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 2013 la Institución mantiene pérdidas fiscales acumuladas por un total de \$808,858,759, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

<u>Año origen</u>	<u>Histórico</u>	<u>Actualizado</u>	<u>Aplicación 2012</u>	<u>Remanente</u>	<u>Vencimiento</u>
2009	\$ 138,838,286	\$154,707,108	\$154,707,108	-	2019
2010	226,110,100	247,290,815	140,746,302	\$106,544,513	2020
2011	372,374,674	402,404,067		402,404,067	2021
2013	<u>299,910,179</u>	-	-	<u>299,910,179</u>	2023
	<u>\$1,037,233,239</u>	<u>\$804,401,990</u>	<u>\$295,453,410</u>	<u>\$808,858,759</u>	

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 2013 la Institución no tuvo base para la determinación del IETU debido a que las deducciones fueron mayores a sus ingresos. En 2013 la Institución no efectuó pagos provisionales del impuesto, debido a que se aplicaron créditos por deducciones mayores a ingresos provenientes de ejercicios anteriores, de acuerdo con las disposiciones de la Ley.

NOTA 11. ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

Aspectos cualitativos

En cumplimiento de las Disposiciones de la Comisión, la Institución revela la información relativa a las políticas, metodologías, niveles de riesgo asumidos y demás medidas relevantes adoptadas para la administración de cada tipo de riesgo, y considera los siguientes aspectos:

Por acuerdo del Consejo de Administración, la Administración Integral de Riesgos (AIR) en SHF, se estructura de la siguiente manera:

- Un Comité de Administración Integral de Riesgos (CAIR) compuesto de seis vocales, con voz y voto, cinco asesores con voz y presidido por el Director General de SHF; cabe señalar que cuatro de los seis vocales son externos a la Institución, entre ellos, un representante del Consejo Directivo representante de la serie "A" de los Certificados de Aportación Patrimonial de SHF (CAPs), que será el suplente del Subgobernador del Banco de México en el mencionado Consejo Directivo de SHF, así como tres expertos independientes con amplia experiencia y reconocido prestigio en materia de AIR.
- La Dirección de Administración Integral de Riesgos (DAIR), es la encargada de llevar a cabo las actividades señaladas para la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) dentro de las Disposiciones.

Las funciones, facultades y obligaciones del CAIR se concentran en identificar, evaluar y monitorear la exposición a los riesgos Financieros, Operativos y Legales. Para tal fin, la Institución dispone de la infraestructura que le permite la identificación, medición y seguimiento de estos riesgos.

La AIR en la Institución se plantea en función del cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Asegurar un flujo de ingresos financieros en el tiempo con características de baja volatilidad ante diversos escenarios y en volumen suficiente para sustentar el crecimiento de capital requerido y con ello respaldar la actividad financiera de la Institución y su calificación crediticia objetivo.
- Preparar a la Institución para dar cumplimiento a los estándares más estrictos del acuerdo de capitalización Solvencia II. Solvencia II en México constituye un régimen de integral de solvencia, el cual contempla:
 1. Requerimientos cuantitativos más precisos (Reservas Técnicas y Capital).
 2. Un Gobierno Corporativo más sólido (Control Interno, Auditorías Internas y la Función Actuarial).
 3. Mejor Administración Integral de Riesgos.
 4. Revisión más profunda de parte de la administración de las entidades y del supervisor.
 5. Mayor Transparencia y revelación de información.
- Alinear la estrategia de administración integral de riesgos a los objetivos de disciplina financiera de la Institución y a la autosustentabilidad de la misma.
- Vigilar el cumplimiento de la Normatividad en materia de Riesgos de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.
- Promover y coordinar la actualización de la documentación de los procesos sustantivos orientado al control y mitigación de sus riesgos.

Adicionalmente, la Institución cuenta con un Manual de Administración Integral de Riesgos (MAIR-SCV) en el cual se detallan los Objetivos, Lineamientos y Política en materia de AIR, las metodologías aprobadas por el CAIR así como los Procedimientos relacionados con la administración de los distintos riesgos que enfrenta SCV. Entre estos últimos, se detallan las actividades a realizar ante la materialización de alguna contingencia.

De acuerdo a las Disposiciones de la Comisión, dentro del proceso de AIR, y conforme a la clasificación de los riesgos descrita anteriormente se detalla lo siguiente:

1. **Riesgos Financieros.** Entendidos como aquéllos asociados a las operaciones de Tesorería realizadas por la Institución, incluyendo dentro de cada Unidad de Negocio, el riesgo de Mercado, Crediticio y de Liquidez.

a. Riesgo de Mercado. Entendido como la posibilidad de pérdidas en las posiciones en o fuera de balance, situación que surge de las variaciones de los precios de mercado en los instrumentos financieros. Dentro de los factores de riesgo comúnmente utilizados se encuentran los tipos de tasas de interés, los tipos de cambio, los índices, los precios de las acciones y las volatilidades asociadas a cada uno de estos factores. Los modelos definidos se aplican a los cinco portafolios de inversión.

La Institución mide este riesgo a través del cálculo del Valor en Riesgo (V@R) mediante una simulación histórica que incluye un reescalamiento de volatilidad con base en información reciente. Adicionalmente, se generan escenarios de sensibilidad, así como pruebas de estrés. Este riesgo se monitorea en los distintos portafolios de inversiones con que cuenta la Institución.

El cálculo del V@R se determina con un nivel de confianza del 99% con un horizonte de un día. Para ello, se considera una serie histórica de los factores de riesgo relevantes observados durante los últimos 625 días. Bajo estos parámetros, y asumiendo que la posición se mantiene constante, se esperaría tener una pérdida mayor al V@R calculado en cada dos años aproximadamente (500 días hábiles). Para calibrar el modelo y garantizar precisión, se realizan pruebas de Backtesting así como su significancia estadística a través de la prueba de Kupiec, esta última se presenta al CAIR de manera trimestral.

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:

- 1) Capital mínimo de garantías
- 2) Obligaciones pendientes por cumplir
- 3) Reservas catastróficas
- 4) Riesgos en curso
- 5) Recursos propios

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.

Al 31 de Diciembre de 2013, el Valor en Riesgo de Mercado promedio del último trimestre de los cinco portafolios es de \$3,994,107 que representan un 0.2% del capital contable de la Institución. La siguiente tabla muestra el V@R que se tiene en los distintos portafolios de inversiones al cierre de diciembre de 2013:

Portafolio	V@R de Mercado diciembre (pesos)
Capital Mínimo Garantía =	\$ 3,313,986
Obligaciones Pendientes Cumplir =	1,496,619
Recursos Propios =	461
Reservas Catastróficas =	416,221
Riesgos En Curso =	11,990
Institución=	3,909,228

El valor promedio de exposición por este tipo de riesgo durante el periodo octubre – diciembre de 2013 fue:

Portafolio	V@R de Mercado Promedio (en pesos) (Oct - Dic 2013)
Capital Mínimo Garantía =	\$ 3,518,623
Obligaciones Pendientes Cumplir =	1,093,925
Recursos Propios =	235
Reservas Catastróficas =	305,064
Riesgos En Curso =	8,756
Institución =	3,994,107

Al 31 de diciembre de 2013, la pérdida esperada (V@R con horizonte de tiempo de 10 días) es de \$612,089 mientras que la pérdida no esperada es de \$10,166,323.

- b. Riesgo de Crédito.** Entendido como la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúan las **Instituciones**.

Mediante el cálculo de la Pérdida Esperada, se pretende poder anticipar la pérdida real en que incurrirá la Institución en un plazo determinado. Este cálculo permitirá a la Institución adoptar las medidas oportunas para afrontarla (provisiones), o para que en el futuro ésta disminuya.

La pérdida no esperada es un indicador de la pérdida que se generaría ante escenarios extremos y se mide como la diferencia entre la pérdida esperada y la pérdida máxima dada la distribución de pérdidas, a un nivel de confianza dado.

Al 31 de diciembre de 2013 no se han presentado eventos que representen riesgo de contraparte para las inversiones la Institución.

Al 31 de diciembre de 2013, la pérdida esperada es de \$32,415 mientras que la pérdida no esperada es de \$647,507.

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

Para las posiciones en Tesorería, la Institución mide este riesgo a través del costo del diferencial de los precios de compra y venta así como la convexidad y porcentaje de tenencia para los títulos con que se cuentan dentro del portafolio de Inversiones. Adicionalmente se generan escenarios de estrés donde, bajo un supuesto distribucional, se utilizan factores que afectan tanto el costo de diferencial de precios (spread), como el costo de volatilidad a través de la convexidad de los instrumentos.

La determinación de los límites de riesgo de mercado y crédito, así como también las alertas tempranas para el riesgo de liquidez asociados a los portafolios de la Institución, están sujetos a los regímenes de inversión aprobados por el Comité de Activos y Pasivos.

Al 31 de diciembre de 2013, el Riesgo de Liquidez Relativo de los portafolios de la Institución es:

Portafolio	Riesgo de Liquidez (dic 2013)
Capital Mínimo de Garantía =	0.225%
Obligaciones Pendientes de Cumplir =	0.052%
Recursos Propios =	0.000%
Reservas Catastróficas =	0.053%
Riesgos en Curso =	0.037%

- 2. Riesgos Operacional:** se refiere a las pérdidas potenciales asociadas a fallas en sistemas o tecnología, deficiencias en los procesos legales, de negocio o de apoyo implicando recursos humanos o eventos externos.

La metodología para la medición y seguimiento de riesgos operativos se apega al esquema de autoevaluación a través de Ingenieros de Proceso, designados por cada unidad de negocio o área sustantiva; ésta se presentó y autorizó por el Comité de Riesgos CAIR e informó al Consejo de Administración.

Con base en lo anterior, los Ingenieros de Proceso y la DAIR determinan pérdidas desde un enfoque cualitativo (alta, media o baja), con base en los riesgos identificados para cada proceso producto o área. 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.

El Riesgo Operativo en la Institución a los procesos sustantivos involucrados en la gestión de la Aseguradora. La medición del riesgo operativo se da a través del seguimiento a los riesgos identificados en las Guías de Autocontrol de Procesos, valorándose en términos de Impacto y Frecuencia aquellos eventos e incidencias que podrían afectar su operación diaria. Cabe mencionar que durante el cuarto trimestre de 2013, no se tuvieron impactos operativos significativos la Institución.

- 3. Riesgo Legal:** se refiere a la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones en relación con las operaciones que la Institución lleva a cabo.

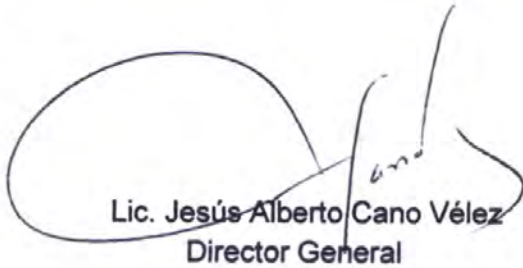
Para la administración del Riesgo Legal se evalúan periódicamente los juicios y demandas que sostiene la Institución y se determinan conjuntamente con el área contenciosa las probabilidades asociadas a que éstos prosperen en contra de la Institución, con esta información se determinan sus pérdidas potenciales. Cabe mencionar que durante el cuarto trimestre de 2013, no se tuvieron impactos de riesgo legal significativos en la Institución.

NOTA 12 NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

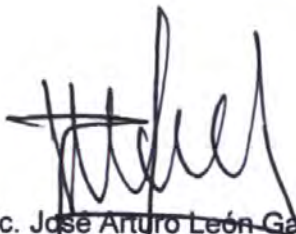
El Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF) dio a conocer el pasado 15 de enero del 2014, las Normas de Información Financiera que entraron en vigor el 1 de enero del 2014, no obstante, consideramos que ninguna de dichas Normas afectarán sustancialmente la información financiera que presenta la Institución.

NOTA 13 EVENTOS SUBSECUENTES


Desde la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, y hasta la fecha de emisión y aprobación de los mismos, no han ocurrido eventos subsecuentes que hayan modificado sustancialmente su valor o produzcan cambios en la información financiera presentada.



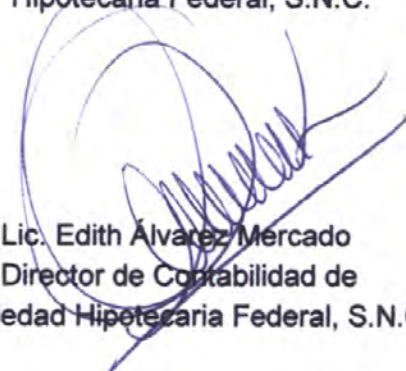
Lic. Jesús Alberto Cano Vélez
Director General



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



Dra. María del Carmen Eugenia Quintanilla Madero
Director de Contraloría Interna
de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
Responsable de Auditoría Interna



Lic. Edith Álvarez Mercado
Director de Contabilidad de
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.