

Ejemplar Núm.

**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.**  
**INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, SUS SUBSIDIARIAS Y SUS**  
**FIDEICOMISOS DE CARTERA**

**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**  
**Y ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.**  
**INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, SUS SUBSIDIARIAS Y SUS**  
**FIDEICOMISOS DE CARTERA**

**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**  
**Y ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

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

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

A la Secretaría de la Función Pública

Al H. Consejo Directivo de  
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. -Institución de Banca de Desarrollo-

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. -Institución de Banca de Desarrollo- (Institución), sus subsidiarias y sus fideicomisos de cartera en administración que comprenden el balance consolidado al 31 de diciembre de 2013, los estados consolidados 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 de la Institución, sus subsidiarias y sus fideicomisos de cartera en administración, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos, de conformidad con los criterios contables aplicables para instituciones de crédito emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados sin errores materiales, ya sea por fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados 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 consolidados 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 consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados 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 consolidados, 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 global de los estados financieros consolidados en su conjunto.

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

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. -Institución de Banca de Desarrollo-, sus subsidiarias y sus fideicomisos de cartera en administración, correspondientes 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 crédito emitidos por la Comisión.

Los estados financieros consolidados del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012, se presentan 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. Heliodoro Arzate Figueroa

México, D.F., a  
27 de febrero de 2014.

**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.**  
**INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO**  
**SUS SUBSIDIARIAS Y SUS FIDEICOMISOS DE CARTERA**  
**BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

-Cifras expresadas en millones de pesos-

(Notas 2, 3 y 4)

	2013	2012		2013	2012
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO Y CAPITAL</b>		
DISPONIBILIDADES (Nota 6)	\$ 5,977	\$ 5,709	CAPTACIÓN TRADICIONAL (Nota 18)		
CUENTAS DE MARGEN (Nota 7)	5,161	5,748	Corto plazo		
<b>INVERSIONES EN VALORES (Nota 8):</b>			Depósitos a plazo	\$ 19,811	\$ 14,269
Títulos para negociar	12,404	11,238	Mercado de dinero	486	462
Títulos conservados al vencimiento	10,742	12,597	Fondos especiales	1,471	1,356
	23,146	23,835	Títulos de crédito emitidos	21,768	16,087
DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR) (Nota 9)	2,670	2,982	Largo Plazo		
DERIVADOS (Nota 20)			Títulos de crédito emitidos	7,317	8,435
Con fines de cobertura	98	-		29,085	24,522
	98	-	<b>PRÉSTAMOS INTERBANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS (Nota 19)</b>		
<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>			De corto plazo	2,461	1,429
Créditos comerciales			De largo plazo	40,882	39,956
Actividad empresarial o comercial	410	2,745		43,343	41,385
Entidades financieras	39,128	29,081	<b>DERIVADOS (Nota 20)</b>		
Créditos a la vivienda	10,358	12,191	Con fines de cobertura	6,770	7,893
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	<b>49,896</b>	<b>44,017</b>	<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>		
<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>			Impuestos a la utilidad por pagar	240	77
Créditos comerciales			Participación de los trabajadores en las utilidades	56	48
Actividad empresarial o comercial	3,172	1,231	Acreedores por liquidación de operaciones	-	200
Entidades financieras	3,685	2,790	Reservas técnicas (Nota 24)	1,683	1,131
Créditos a la vivienda	13,859	12,566	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 21)	1,926	2,672
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	<b>20,716</b>	<b>16,587</b>		3,905	4,128
CARTERA DE CRÉDITO (Nota 10)	70,612	60,604	<b>CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>		
(-) MENOS:			TOTAL PASIVO	83,156	77,770
ESTIMACIÓN PREVENTIVA (Nota 11) PARA RIESGOS CREDITICIOS	(15,891)	(11,570)	<b>CAPITAL CONTABLE (Nota 25)</b>		
PARA AVALS OTORGADOS	(1,367)	(1,177)	<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>		
	(17,258)	(12,747)	Capital social	13,526	13,526
<b>CARTERA DE CRÉDITOS (NETO)</b>	<b>53,354</b>	<b>47,858</b>	<b>CAPITAL GANADO</b>		
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO) (NOTA 12)</b>	<b>2,494</b>	<b>2,602</b>	Reservas de capital	1,023	951
<b>BIENES ADJUDICADOS (NETO) (Nota 13)</b>	<b>1,965</b>	<b>2,042</b>	Resultados de ejercicios anteriores	6,513	5,867
<b>INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO) (Nota 14)</b>	<b>162</b>	<b>171</b>	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	(1,508)	(2,226)
<b>INVERSIONES PERMANENTES (Nota 15)</b>	<b>160</b>	<b>228</b>	Resultado neto	(2,482)	724
<b>IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO) (Nota 16)</b>	<b>3,677</b>	<b>2,367</b>		3,546	5,316
<b>OTROS ACTIVOS (Nota 17)</b>			<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>17,072</b>	<b>18,842</b>
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	247	397	<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL</b>	<b>\$ 100,228</b>	<b>\$ 96,612</b>
Otros activos a corto y largo plazo	1,117	2,673			
	1,364	3,070			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 100,228</b>	<b>\$ 96,612</b>			

**Cuentas de orden (Nota 27)**

	2013	2012
Avals otorgados	\$6,269	\$4,092
Compromisos Crediticios	29,928	32,599
Bienes en fideicomiso o mandato	23,627	28,187
Bienes en custodia o administración	10,411	-
Colaterales recibidos por la Institución	4,854	4,508
Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía por la entidad	3,065	2,492
Intereses devengados no cobrados de cartera de crédito vencida	5,320	3,758
Montos asegurados	16,793	14,552
Otras cuentas de registro	49,904	56,851

Las treinta y tres notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

Los presentes balances generales consolidados, se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Institución hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes balances generales fueron aprobados por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

Los presentes balances generales consideran la consolidación de los fideicomisos de cartera en administración, así como de las subsidiarias de la Institución, incluyendo Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. DE C.V.

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2012 es de 10,800 millones de pesos.

La página electrónica de la red mundial denominada Internet de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. donde se encuentra la información financiera a la que se refiere el presente estado es //informaciónfinanciera/Paginas/default.aspx. La página de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en donde se puede consultar la información financiera de Sociedad Hipotecaria Federal/S.N.C., es <http://www.cnfv.gob.mx/BancaDesarrolloyEntidadesFomento/InformaciónEstadística/Paginas/BancadeDesarrollo.aspx>.

Lic. Jesús Alberto Cano Vélez  
Director General

Lic. José Arturo León García  
Director General Adjunto de Finanzas

Dra. María del Carmen Eugenia Quintanilla Madero  
Directora de Contraloría Interna  
Responsable del área de Auditoría Interna

Lic. Edith Álvarez Mercado  
Directora de Contabilidad

**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.**  
**INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO**  
**SUS SUBSIDIARIAS Y SUS FIDEICOMISOS DE CARTERA**  
**ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS**  
**DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**  
**-Cifras expresadas en millones de pesos-**  
(Notas 2, 3, 4 y 29)

**ESTADO 2**

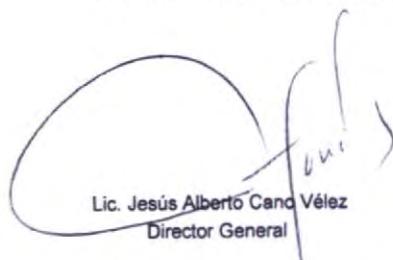
	2013	2012
Ingresos por intereses	\$ 12,917	\$ 9,853
Gastos por intereses	(9,477)	(6,591)
<b>Margen financiero (Nota 30)</b>	<b>3,440</b>	<b>3,262</b>
Estimación preventiva para riesgos créditos	(5,081)	(2,284)
Incremento neto de reservas técnicas	(750)	(182)
<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	<b>(2,391)</b>	<b>796</b>
Comisiones y tarifas cobradas (Nota 30)	1,602	1,696
Comisiones y tarifas pagadas (Nota 30)	(889)	(895)
Resultado por intermediación (Neto) (Nota 30)	(753)	(924)
Otros ingresos (egresos) de la operación (Nota 30)	(69)	57
Gastos de administración y promoción	(1,394)	(647)
<b>Resultado de la operación</b>	<b>(3,894)</b>	<b>83</b>
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	34	515
<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>(3,860)</b>	<b>598</b>
Impuestos a la utilidad causados (Nota 23)	(240)	(76)
Impuestos a la utilidad diferidos neto (Nota 16)	1,618	202
	1,378	126
<b>Resultado neto</b>	<b>\$ (2,482)</b>	<b>\$ 724</b>

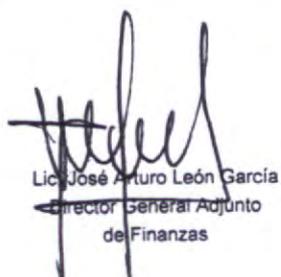
Las treinta y tres notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Los presentes estados de resultados consolidados se formularon de conformidad con los criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la Institución durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

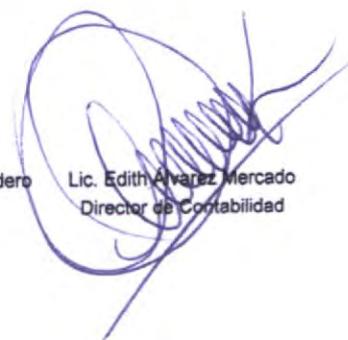
Los presentes estados de resultados consideran la consolidación de los fideicomisos de cartera en administración, así como de las subsidiarias de la Institución, incluyendo Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.

La página electrónica de la red mundial denominada Internet de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., donde se encuentra la información financiera a la que se refiere el presente estado es <http://www.shf.gob.mx/sobreshf/informaciónfinanciera/Paginas/default.aspx>. La página de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en donde se puede consultar la información financiera de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. es <http://www.cnbv.gob.mx/BancaDesarrollo/EntidadesFomento/InformaciónEstadística/Páginas/BancadeDesarrollo.aspx>.

  
Lic. Jesús Alberto Cano Vélez  
Director General

  
Lic. José Arturo León García  
Director General Adjunto  
de Finanzas

  
Dra. María del Carmen Eugenia Quintanilla Madero  
Director de Contraloría Interna  
Responsable del área de Auditoría Interna

  
Lic. Edith Álvarez Mercado  
Director de Contabilidad

**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.**  
**INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO**  
**SUS SUBSIDIARIAS Y SUS FIDEICOMISOS DE CARTERA**  
**ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

-Cifras expresadas en millones de pesos-  
 (Notas 2, 3, 4 y 24)

	Capital contribuido		Capital ganado				Total del capital contable
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujo de efectivo	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre de 2011	\$ 13,526	-	\$ 823	\$ 5,200	\$ (1,433)	\$ 756	\$ 18,872
<b>Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:</b>							
Traspaso del resultado del ejercicio 2011 y constitución de reservas de capital	-	-	128	628	-	(756)	-
<b>Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:</b>							
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	(793)	-	(793)
Resultado por valuación de inversiones permanentes en acciones	-	-	-	39	-	-	39
Resultado neto	-	-	-	-	-	724	724
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>13,526</u>	<u>-</u>	<u>951</u>	<u>5,867</u>	<u>(2,226)</u>	<u>724</u>	<u>18,842</u>
<b>Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:</b>							
Traspaso del resultado del ejercicio 2012 y constitución de reservas de capital	-	-	72	652	-	(724)	-
<b>Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:</b>							
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	718	-	718
Resultado por valuación de inversiones permanentes en acciones	-	-	-	(6)	-	-	(6)
Resultado neto	-	-	-	-	-	(2,482)	(2,482)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>\$ 13,526</u>	<u>-</u>	<u>\$ 1,023</u>	<u>\$ 6,513</u>	<u>\$ (1,508)</u>	<u>\$ (2,482)</u>	<u>\$ 17,072</u>

Las treinta y tres notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Los presentes estados de variaciones en el capital contable consolidados se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en el capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la Institución, durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de variaciones en el capital contable, consideran la consolidación de los fideicomisos de cartera en administración, así como de las subsidiarias de la Institución, incluyendo Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.

La página electrónica de la red mundial denominada Internet de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. donde se encuentra la información financiera a la que se refiere el presente estado es <http://www.shf.gob.mx/sobresh/informaciónfinanciera/Paginas/default.aspx>. La página de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en donde se puede consultar la información financiera de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. es <http://www.cnbv.gob.mx/BancaDesarrollo/EntidadesFomento/InformacionEstadistica/Paginas/BancadeDesarrollo.aspx>.

Lic. Jesús Alberto Cano Velez  
 Director General

Lic. José Andrés León García  
 Director General Adjunto de Finanzas

Dra. María del Carmen Eugenia Quintanilla Mercado  
 Director de Contraloría Interna  
 Responsable del área de Auditoría Interna

Lic. Edith Alvelez Mercado  
 Director de Contabilidad

**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.**  
**INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO**  
**SUS SUBSIDIARIAS Y SUS FIDEICOMISOS DE CARTERA**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

-Cifras expresadas en millones de pesos-

(Notas 2, 3 y 4 )

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultado neto	\$ (2,482)	\$ 724
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	231	210
Estimación preventiva para riesgos crediticios	5,081	2,284
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	296	294
Pérdidas por deterioro asociados a actividades de inversión y financiamiento	398	963
Reserva técnica	750	183
Depreciaciones y amortizaciones	67	49
Provisiones	(723)	(868)
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	(1,378)	(126)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	(34)	(515)
	<u>2,206</u>	<u>3,198</u>
<b>Actividades de operación:</b>		
Cambio en captación tradicional	2,655	(5,095)
Cambio en inversiones en valores	2,305	4,117
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	1,480	2,308
Cambio en derivados (pasivo)	(46)	540
Cambio en otros activos operativos	308	(1,666)
Cambio en otros pasivos operativos	(21)	600
Cambio en cuentas de margen	635	(1,674)
Cambio en cartera de crédito	(9,331)	1,341
Cambio en deudores por reporto	340	(2,007)
Cambio en bienes adjudicados	(276)	(1,387)
	<u>(1,951)</u>	<u>(2,923)</u>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>		
<b>Actividades de inversión:</b>		
(Pagos) Cobros por (adquisición) disposición de subsidiarias y asociadas	15	28
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(2)	(2)
	<u>13</u>	<u>26</u>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>		
Aumento neto de efectivo	268	301
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	5,709	5,408
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 5,977</u>	<u>\$ 5,709</u>

Las treinta y tres notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Los presentes estados de flujos de efectivo consolidados se formularon de conformidad con los criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las entradas de efectivo y salidas de efectivo, derivadas de las operaciones efectuadas por la Institución durante los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de flujos de efectivo consideran la consolidación de los fideicomisos de cartera en administración, así como de las subsidiarias de la Institución, incluyendo Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.

La página electrónica de la red mundial denominada Internet de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., donde se encuentra la información financiera a la que se refiere el presente estado es <http://www.shf.gob.mx/sobreshf/informaciónfinanciera/Paginas/default.aspx>. La página de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en donde se puede consultar la información financiera de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. es <http://www.cnbv.gob.mx/BancaDesarrolloEntidadesFomento/InformaciónEstadística/Paginas/BancadeDesarrollo.aspx>.

Lic. Jesús Alberto Cano Vélez  
Director General

Lic. José Antonio León García  
Director General Adjunto  
de Finanzas

Dra. María del Carmen Eugenia Quintanilla Madero  
Director de Contraloría Interna  
Responsable del área de Auditoría Interna

Lic. Edith Álvarez Mercado  
Director de Contabilidad

**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.**  
**INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, SUS SUBSIDIARIAS Y SUS**  
**FIDEICOMISOS DE CARTERA**

**NOTAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

-Cifras expresadas en millones de pesos-

**NOTA 1 ANTECEDENTES Y NATURALEZA DE OPERACIONES**

**a. Antecedentes**

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF) inició operaciones el 26 de febrero de 2002, mediante la aportación de recursos financieros y patrimoniales por parte del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) por un importe de \$10,000 que incluyen bienes muebles e inmuebles para constituir el capital social de SHF conforme a su Ley Orgánica.

**b. Objeto social**

SHF tiene el propósito de impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social, así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda. Asimismo, podrá garantizar financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.

SHF opera de conformidad con los ordenamientos de su propia Ley Orgánica, y cuyas actividades principales son regulados por la Ley de Instituciones de Crédito, así como por Banco de México (BANXICO) y supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión o CNBV).

También tiene por objeto promover y bursatilizar activos financieros entre los que se encuentran carteras de créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria, generados por los Intermediarios Financieros o fideicomisos, y realizar operaciones de fideicomiso, mandatos o comisiones que coadyuven a la consecución de su objeto.

**c. Lineamientos operativos**

Los programas de crédito, ahorro y garantías de SHF promueven las condiciones adecuadas para que las familias mexicanas, de zonas urbanas o rurales, tengan acceso al crédito hipotecario y puedan disfrutar de viviendas dignas, construidas con tecnología moderna, espacios y servicios funcionales, y seguridad jurídica en su tenencia; sin importar si están casados o no, con hijos o sin hijos, o si su situación laboral es de no asalariado.

De conformidad con la publicación en el Diario Oficial de la Federación del 10 de enero de 2014 de la Reforma Financiera en la que entre otros temas, se incluyeron diversas modificaciones y adiciones a la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

En virtud de esas modificaciones y adiciones, se elimina la restricción de que las nuevas obligaciones que suscribiera o contrajera SHF a partir del 1° de enero de 2014 no contarían con la garantía del Gobierno Federal.

Por lo que a partir del 11 de enero de 2014, fecha en que entró en vigor el decreto, SHF cuenta con la garantía ilimitada e irrestricta del Gobierno Federal. Lo cual significa que éste responderá en todo tiempo de las operaciones pasivas concertadas por SHF con personas físicas o morales nacionales y con instituciones del extranjero privadas, gubernamentales e intergubernamentales.

Desde el 26 de febrero de 2002, en cumplimiento de su Ley Orgánica, SHF realiza funciones de fiduciario en FOVI, que es un fideicomiso público constituido por el Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos en 1963, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), que tiene como propósito financiar la vivienda en favor de la población de escasos recursos, de la manera más eficiente y expedita.

## NOTA 2 - BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen las cifras de SHF y de sus subsidiarias, incluyendo los fideicomisos de cartera en administración, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, en las cuales SHF ejerce control, ya que tiene más de la mitad de los derechos de voto por acuerdo con otros accionistas. A continuación se detallan las principales subsidiarias y fideicomisos de cartera en administración que se han consolidado:

<u>Compañía</u>	<u>Porcentaje de participación %</u>		<u>Moneda funcional</u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V. (SCV-SHF)	100.00	100.00	Pesos mexicanos
Servicios Compartidos de Automatización y Sistemas Hipotecarios, S. A. de C. V. (Xterna)	100.00	100.00	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 262323	70.36	76.35	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 262757	71.54	77.15	Pesos mexicanos
Fideicomiso Invex 651	100.00	100.00	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 304557	54.60	76.04	Pesos mexicanos
Fideicomiso INVEX1301 PARTE A	57.32	59.94	Pesos mexicanos
Fideicomiso INVEX1301 PARTE B	80.64	82.88	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 258040	31.21	31.13	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 303623	100.00	100.00	Pesos mexicanos
Fideicomiso BANAMEX165393 Y 165776	100.00	100.00	Pesos mexicanos

La inversión que SHF realizó en SCV-SHF, se hizo en apego a lo establecido en la fracción X Bis del artículo cuarto y Capítulo Cuarto Bis de la Ley Orgánica de SHF.

Todos los saldos y transacciones importantes entre las subsidiarias, los fideicomisos de cartera en administración y SHF han sido eliminados.

Derivado de los convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago firmados en 2009, 2010, 2011 y 2012, que se detallan más adelante, SHF presenta inicialmente dentro de su posición de inversiones permanentes en acciones los derechos fideicomisarios de los fideicomisos identificados como F/262323, F/262757, F/651, F/304557, F/1301, F/258040, F/303623, F/165393 y F165776 (fideicomisos de cartera en administración), de los cuales SHF tiene la intención de mantenerlos por un plazo indefinido y representan para SHF derechos patrimoniales sobre los fideicomisos, los cuales se eliminan a través del proceso de consolidación.

De acuerdo con lo establecido en los contratos de fideicomiso correspondiente, SHF cuenta con un control conjunto compartido con FOVI, entidades que recibieron derechos fideicomisarios en pago de los adeudos que tenían con ciertos Intermediarios Financieros.

Convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago de cartera.

Con fecha 22 de diciembre de 2009, se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su propio carácter y en su calidad de fiduciario de FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor de SHF y FOVI mediante dación de los derechos fideicomisarios del fideicomiso HSBC 262323.

Asimismo, el 24 de noviembre de 2010, se firmó un convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su propio carácter y en su calidad de fiduciario de FOVI, con otro intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago total de la deuda en favor de SHF y FOVI mediante la cesión en concepto de dación en pago de la totalidad de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso HSBC 262757.

El 31 de enero de 2011, se firmó convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF con otro intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago total de la deuda en favor de SHF mediante la cesión en concepto de dación en pago de la totalidad de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso Invex 651.

El 21 de mayo de 2012, se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su propio carácter y en su calidad de fiduciario de FOVI con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda en favor de SHF y FOVI mediante dación en pago de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 304557.

El 21 de mayo de 2012, se firmó convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF de este intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda en favor de SHF mediante la dación de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso HSBC 258040.

Con fecha 01 de junio de 2012, se firmó convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su calidad de fiduciario de FOVI, con otro intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda en favor de SHF mediante la dación en pago de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 303623.

El 20 de julio de 2012 se celebró el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su calidad de fiduciario de FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor de FOVI mediante dación de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso INVEX1301.

El 1° de diciembre de 2012, se firmó convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF con otro intermediario financiero a través del cual se acordó el pago de la deuda en favor de SHF mediante la dación en pago de los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos BANAMEX 165393 y BANAMEX 165776.

Derivado de estos convenios, SHF dio de baja del balance general la cartera de crédito y la estimación preventiva para riesgos crediticios que tenía constituida con estos intermediarios, y reconoció los activos recibidos en dación en pago, que corresponde a los derechos fideicomisarios transmitidos, los cuales de acuerdo al criterio contable descrito en el segundo párrafo de la Nota 4, fueron reclasificados como inversión permanente en acciones de asociadas, debido a que SHF tiene la intención de mantenerlas por un plazo indefinido, y fueron eliminadas como consecuencia de la consolidación proporcional de los activos y pasivos registrados en el fideicomiso.

A continuación se detallan los principales rubros que se vieron afectados por la consolidación de los estados financieros de las subsidiarias y de los fideicomisos de cartera en administración, al 31 de diciembre de 2013 y 2012:

	2013					SHF Consolidado
	SHF Individual	Xterna	Fideicomisos de cartera	SCV-SHF	Eliminaciones	
<b>Activo</b>						
Disponibilidades	\$ 5,822	-	\$ 155	-	-	\$ 5,977
Inversiones en valores	20,783	\$ 4	-	\$3,168	\$ (809)	23,146
Deudores por reporte (Saldo Deudor)	1,715	-	882	73	-	2,670
Cartera de crédito vigente	39,494	-	10,708	-	(306)	49,896
Cartera de crédito vencida	3,689	-	17,027	-	-	20,716
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(7,223)	-	(10,035)	-	-	(17,258)
Otras cuentas por cobrar, neto	1,626	3	878	26	(39)	2,494
Bienes adjudicados (neto)	-	-	1,965	-	-	1,965
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	159	3	-	-	-	162
Inversiones permanentes	21,835	-	1	-	(21,676)	160
Impuestos y PTU diferidos (neto)	3,412	-	-	265	-	3,677
Otros activos	1,357	6	1	-	-	1,364
Otros rubros de activo no afectados por la consolidación	<u>5,259</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,259</u>
	<u>\$97,928</u>	<u>\$16</u>	<u>\$21,582</u>	<u>\$3,532</u>	<u>(\$22,830)</u>	<u>\$100,228</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>						
Captación tradicional	\$29,894	-	-	-	\$(809)	\$29,085
Préstamos interbancarios y de otros organismos	43,343	-	305	-	(305)	43,343
Otras cuentas por pagar	796	\$ 5	1,419	41	(40)	2,222
Reservas técnicas	-	-	-	1,683	-	1,683
Otros rubros de pasivo no afectados por la consolidación	<u>6,822</u>	<u>-</u>	<u>1-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-6,823</u>
Total pasivo	<u>80,855</u>	<u>5</u>	<u>1,725</u>	<u>1,724</u>	<u>(1,154)</u>	<u>83,156</u>
Capital contable excepto resultado del ejercicio	19,554	10	21,084	1,990	(23,084)	19,554
Resultado del ejercicio	(2,482)	1	(1,227)	(182)	1,408	(2,482)
Total capital contable	<u>17,072</u>	<u>11</u>	<u>19,857</u>	<u>1,808</u>	<u>(21,676)</u>	<u>17,072</u>
	<u>\$97,928</u>	<u>\$18</u>	<u>\$21,582</u>	<u>\$3,532</u>	<u>(\$ 22,830)</u>	<u>\$ 100,228</u>
	2013					
	SHF Individual	Xterna	Fideicomisos de cartera	SCV-SHF	Eliminaciones	SHF Consolidado
<b>Resultados</b>						
Ingresos por intereses	\$10,573	\$-	\$2,301	\$143	\$(100)	\$12,917
Gastos por intereses	(9,553)	-	(24)	-	100	(9,477)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(2,002)	-	(3,079)	-	-	(5,081)
Incremento neto de reservas técnicas	-	-	-	(750)	-	(750)
Comisiones y tarifas cobradas	692	71	546	446	(153)	1,602
Comisiones y tarifas pagadas	(401)	(1)	(557)	-	70	(889)
Resultado por intermediación	(735)	-	-	(18)	-	(753)
Otros ingresos de la operación	187	-	(256)	-	-	(69)
Gastos de administración y promoción	(1,132)	(69)	(158)	(119)	84	(1,394)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	(1,373)	-	-	-	1,407	34
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	<u>1,262</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>116</u>	<u>-</u>	<u>1,378</u>
	<u>(\$2,482)</u>	<u>\$1</u>	<u>(\$ 1,227)</u>	<u>\$(182)</u>	<u>\$1,408</u>	<u>(\$2,482)</u>
	2012					

	SHF Individual	Xterna	Fideicomisos de cartera	SCV-SHF	Eliminaciones	SHF Consolidado
<b>Activo</b>						
Disponibilidades	\$ 5,455	\$ 3	\$ 251	-	-	\$ 5,709
Inversiones en valores	22,972	3	-	\$2,744	\$(1,884)	23,835
Deudores por reporte (Saldo Deudor)	1,811	-	966	205	-	2,982
Cartera de crédito vigente	29,292	-	14,897	-	(171)	44,017
Cartera de crédito vencida	2,794	-	13,793	-	-	16,587
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(5,334)	-	(7,413)	-	-	(12,747)
Otras cuentas por cobrar, neto	1,701	4	875	24	(2)	2,602
Bienes adjudicados, neto	-	-	2,042	-	-	2,042
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	168	3	-	-	-	171
Inversiones permanentes	26,607	-	1	-	(26,380)	228
Impuestos diferidos, neto	2,217	-	-	150	-	2,367
Otros activos	3,069	1	-	-	-	3,070
Otros rubros de activo no afectados por la consolidación	5,748	-	-	-	-	5,748
	<u>\$96,500</u>	<u>\$14</u>	<u>\$25,412</u>	<u>\$3,123</u>	<u>\$(28,887)</u>	<u>\$96,612</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>						
Captación tradicional	\$26,406	\$-	\$-	\$-	\$(1,884)	\$24,522
Préstamos interbancarios y de otros organismos	41,385	-	171	-	(171)	41,385
Otras cuentas por pagar	2,132	2	864	1	(2)	2,997
Reservas técnicas	-	-	-	1,131	-	1,131
Otros rubros de pasivo no afectados por la consolidación	7,735	-	-	-	-	7,735
Total pasivo	<u>77,658</u>	<u>2</u>	<u>1,036</u>	<u>1,132</u>	<u>(2,057)</u>	<u>77,770</u>
Capital contable excepto resultado del ejercicio	18,118	7	24,182	1,712	(25,902)	18,118
Resultado del ejercicio	724	5	194	279	(478)	724
Total capital contable	<u>18,842</u>	<u>12</u>	<u>24,377</u>	<u>1,991</u>	<u>(26,380)</u>	<u>18,842</u>
	<u>\$96,500</u>	<u>\$ 14</u>	<u>\$25,412</u>	<u>\$3,123</u>	<u>\$(28,437)</u>	<u>\$96,612</u>

2012

	SHF Individual	Xterna	Fideicomisos de cartera	SCV-SHF	Eliminaciones	SHF Consolidado
<b>Resultados</b>						
Ingresos por intereses	\$ 7,347	-	\$2,476	\$141	\$(111)	\$ 9,853
Gastos por intereses	(6,687)	-	(15)	-	111	(6,591)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(282)	-	(2,002)	-	-	(2,284)
Incremento neto de reservas técnicas	-	-	-	(182)	-	(182)
Comisiones y tarifas cobradas	695	\$24	664	444	(131)	1,696
Comisiones y tarifas pagadas	(323)	-	(594)	-	22	(895)
Resultado por intermediación	(1,003)	-	-	79	-	(924)
Otros ingresos de la operación	262	-	(205)	-	-	57
Gastos de administración y promoción	(477)	(19)	(131)	(129)	109	(647)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	992	-	-	-	(477)	515
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	200	-	-	(74)	-	126
	<u>\$ 724</u>	<u>\$ 5</u>	<u>\$193</u>	<u>\$279</u>	<u>\$(477)</u>	<u>\$ 724</u>

c. Reserva por deterioro de instrumentos respaldados por hipotecas.

Como parte de la revisión permanente de la instrumentación de metodologías utilizadas por SHF, durante el mes de junio de 2012 se identificó en el código que se utiliza para la estimación preventiva de riesgos crediticios asociadas a los Instrumentos Financieros Respaldados por Activos (IFRAs), una variación en el proceso de cálculo, toda vez que para ciertas emisiones denominadas en Unidades de Inversión (UDIs), se reportaba el monto de reservas en su moneda de origen debiendo ser expresadas en pesos. Es importante señalar que esta situación no compromete la metodología de cálculo utilizada.

Se procedió a la corrección del código y su reconocimiento en el monto de Reservas en el ejercicio del 2012 fue un incremento en \$353, de los cuales \$290 corresponden a ejercicios de años anteriores y \$63 representan el monto acumulado durante 2012, lo que origina que se reformularan los estados financieros del ejercicio anteriores.

### **NOTA 3 - BASES DE PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA**

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, que se acompañan, han sido preparados de acuerdo con los "Criterios Contables" establecidos por la CNBV en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito" (Disposiciones), los cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, excepto cuando a juicio de la CNBV sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico.

De conformidad con los Criterios Contables, a falta de un criterio contable específico de la Comisión, deben aplicarse las bases de supletoriedad, conforme a lo establecido en la NIF A-8 "Supletoriedad", en el siguiente orden, las NIF, las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) aprobadas y emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, IASB), así como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados aplicables en los Estados Unidos de América tanto las fuentes oficiales como no oficiales conforme a lo establecido en el Tópico 105 de la Codificación del Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (Financial Accounting Standards Board, FASB), emitidos por el Financial Accounting Standards Board o, en su caso, cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido.

De conformidad con el criterio contable A-4 "Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad", cuando la Institución utilice una norma supletoria deberá comunicar a la Comisión la norma contable que se hubiere adoptado, así como su base de aplicación y la fuente utilizada. Adicionalmente, se deberá revelar este hecho en notas sobre los estados financieros, además de información tal como una breve descripción de la transacción, transformación interna o evento que motivó la utilización de la norma supletoria; la identificación de la norma supletoria, organismo que la emite, y fecha de vigencia; la fecha en que inició la supletoriedad, así como el periodo en el que la norma utilizada inicialmente como supletoria se haya sustituido por otra norma supletoria conforme a lo establecido en la NIF A-8.

Adicionalmente, de conformidad con lo señalado en la Ley, la Comisión podrá ordenar que los estados financieros de la Institución se difundan con las modificaciones pertinentes, en los plazos que al efecto establezca.

Es importante considerar que los criterios contables emitidos por la CNBV y las políticas institucionales en la materia, no coinciden con las NIF emitidas por el CINIF, en cuanto a lo siguiente:

- Para cuantificar el importe de las partidas que habrán de considerarse irre recuperables o de difícil cobro, debe efectuarse un estudio que sirva de base para determinar el valor de aquellas que serán deducidas o canceladas y estar en posibilidad de establecer o incrementar las estimaciones necesarias, en previsión de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieren afectar el importe de esas cuentas por cobrar, mostrando, de esa manera, el valor de recuperación estimado de los derechos exigible (Boletín C-3).
- Los activos y pasivos no se clasifican de acuerdo con su disponibilidad o exigibilidad, en corto y largo plazo.

#### Autorización de estados financieros

Los estados financieros 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 4 - RESUMEN DE POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS:**

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

SHF reconoce su participación en los fideicomisos de cartera en administración mediante el método de participación, de acuerdo a la NIF C-7 "Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes" emitida por el CINIF, aplicable a partir del 1° de enero de 2013; anteriormente se aplicaba de manera supletoria lo establecido por la NIC 31 "Participaciones de negocios conjuntos", emitida por el IASB, vigente desde 2005, modificada en 2009 y derogada el 31 de diciembre de 2012, con la entrada en vigor de la NIIF 11 "Arreglos Conjuntos", debido a que en el ejercicio de 2012, los criterios contables para fondos de fomento, de las NIF no contemplaban, un criterio contable que reconociera la participación en vehículos donde las partes mantienen derechos patrimoniales específicos, bien identificados y que representan una participación con control conjunto.

Las NIF requieren el uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de estados financieros.

A continuación se resumen las bases de contabilidad más significativas:

**a) Consolidación**

Todos los saldos y transacciones de importancia realizadas entre las entidades consolidadas han sido eliminados para efectos de consolidación. La consolidación se efectuó con base en los estados financieros de las subsidiarias y los fideicomisos de cartera en administración.

**b) Efectos 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</u> <u>UDI</u>	<u>Inflación</u> <u>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) Disponibilidades**

Las disponibilidades se registran y se valúan a su valor nominal, mientras que las disponibilidades en moneda extranjera y compromisos de compra y venta de divisas se valúan al tipo de cambio publicado por BANXICO a la fecha de formulación de estos estados financieros. Los rendimientos que generan las disponibilidades se reconocen en resultados conforme se devengan

Las disponibilidades restringidas obedecen al Depósito de Regulación Monetaria constituido con BANXICO y que devenga una tasa de fondeo bancario.

En este rubro se incluyen también el monto de los préstamos interbancarios a corto plazo (call money otorgados) cuando este plazo no excede a tres días hábiles, así como las divisas adquiridas, cuya liquidación se pacte en fecha posterior a la de concertación, reconociéndose en ambos casos, como disponibilidades restringidas.

**d) Inversiones en valores**

Las inversiones en valores incluyen inversiones en valores gubernamentales, títulos bancarios, inversiones de renta fija y se clasifican de acuerdo con la intención de uso que SHF les asigna al momento de su adquisición en "títulos para negociar", "disponibles para la venta" o "conservados a vencimiento". Inicialmente se registran a su valor razonable, el cual incluye, en su caso, el descuento o sobreprecio. Los costos de transacción por la adquisición de los títulos para negociar se reconocen en los resultados del ejercicio, y los que corresponden a títulos disponibles para la venta y conservados a vencimiento se reconocen como parte de la inversión. Los intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

Los valores e instrumentos financieros que forman parte del 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".

Los títulos para negociar y disponibles para la venta se valúan a su valor razonable, el cual se asemeja a su valor de mercado, con base en los precios de mercado dados a conocer por el proveedor de precios. El valor razonable es la cantidad por la que puede intercambiarse un instrumento financiero, entre partes interesadas y dispuestas, en una transacción libre de influencias. Los ajustes resultantes de las valuaciones de estas categorías se llevan directamente contra los resultados del ejercicio o en el capital contable de SHF, según se trate de títulos para negociar o disponibles para la venta, respectivamente.

Los efectos de valuación son temporales y sujetos a las condiciones del mercado, y representan utilidades o pérdidas no realizadas, las cuales se materializarán a la fecha de venta o de vencimiento del instrumento.

Los títulos conservados a vencimiento se valúan a su costo amortizado, es decir, el valor razonable afectado por los intereses devengados que incluyen la amortización del premio o descuento y los costos de transacción que, en su caso, hubieran sido reconocidos.

Al cierre del ejercicio SHF evalúa si existe evidencia objetiva de que un título está deteriorado considerando, entre otros, los siguientes aspectos: dificultades financieras significativas del emisor del título; probabilidad de que el emisor sea declarado en concurso mercantil u otra reorganización financiera; incumplimiento de las cláusulas contractuales, la desaparición de un mercado activo para el título debido a dificultades financieras, o la existencia de una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados.

Por otra parte, no se pueden efectuar transferencias entre las categorías de los títulos, excepto cuando dicha transferencia se realice de la categoría de títulos conservados a vencimiento hacia disponibles para la venta, siempre y cuando no se cuente con la intención de mantenerlos hasta el vencimiento. El resultado por valuación correspondiente a la fecha de transferencia, en caso de efectuar la transferencia se debe reconocer en el patrimonio. Se entiende como resultado por valuación, a la diferencia que resulte de comparar el valor en libros con el valor razonable a la fecha en que se lleve a cabo la transferencia.

#### e) Operaciones de reporto

Las operaciones de reporto representan un financiamiento en colateral a través de la entrega de efectivo como financiamiento, a cambio de obtener activos financieros que sirvan como protección en caso de incumplimiento.

Actuando SHF como reportado reconoce la entrada de efectivo o una cuenta liquidadora deudora contra una cuenta por pagar en el rubro de "acreedores por reporto" al precio pactado, que representa la obligación de restituir dicho efectivo a la reportadora. Posteriormente dicha cuenta por pagar se valúa a su costo amortizado mediante el reconocimiento del interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo.

Los activos financieros otorgados en colateral por SHF, fueron reclasificados en el balance general, presentándolos como restringidos y se valúan a su valor razonable.

Actuando SHF como reportador reconoce la salida de disponibilidades o bien una cuenta liquidadora acreedora, contra una cuenta por cobrar en el rubro de "deudores por reporto", la cual representa el derecho a recuperar el efectivo entregado. Dicha cuenta por cobrar se valúa a su costo amortizado reconociendo el interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo.

Los activos financieros recibidos en colateral por SHF se registran en cuentas de orden y se valúan a su valor razonable.

Asimismo, en los casos en que SHF vende el colateral o lo da en garantía reconoce en una cuenta por pagar en el rubro de "colaterales vendidos o dados en garantía" la obligación de restituir el colateral a la reportada al precio pactado, y posteriormente lo valúa a su valor razonable, o a su costo amortizado en caso de que sea dado en garantía en otra operación de reporto adicionalmente se registra en cuentas de orden en el rubro de "colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía", el control de dichos colaterales valuándolos a su valor razonable.

#### f) Instrumentos Financieros Derivados (IFD).

Todos los IFD se reconocen en el balance general como activos o pasivos, dependiendo de los derechos y/u obligaciones especificados en las confirmaciones de términos pactadas entre las partes involucradas. Estos instrumentos se registran inicialmente a su valor razonable el cual corresponde al precio pactado en la operación y se valúan y clasifican de acuerdo con su intención de uso, que establece la Administración de SHF. Los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del IFD son reconocidos directamente en resultados en el rubro "Resultado por intermediación".

Posteriormente, todos los IFD, distintos a aquéllos que formen parte de una relación de cobertura, se valúan a valor razonable, sin deducir los costos de transacción en los que se pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición, reconociendo dicho efecto de valuación en los resultados del período. En el momento en que un IFD de cobertura deje de cumplir con las condiciones establecidas para la contabilidad de coberturas, se valúa a su valor razonable.

Los efectos de valuación se reconocen en el estado de resultados en el rubro "Resultado por intermediación", excepto en los casos en que la administración los designe como coberturas de flujo de efectivo. Adicionalmente, en el rubro "Resultado por intermediación" se reconoce el resultado de compra venta que se genera al momento de la enajenación de un IFD, y la pérdida por deterioro en los activos financieros provenientes de los derechos establecidos en los IFD, así como el efecto por reversión.

Los IFD con fines de negociación consisten en la posición que asume SHF como participante en el mercado, sin el propósito de cubrir posiciones propias en riesgo.

En el cálculo de los valores razonables de los IFD se utilizan curvas de tasas de interés producidas por el proveedor de precios.

Los efectos de valuación son temporales y sujetos a las condiciones del mercado, y representan utilidades o pérdidas no realizadas, las cuales se materializarán a la fecha de venta o de vencimiento del instrumento.

Los IFD califican con fines de cobertura cuando éstos son contratados con la finalidad de cubrir riesgos y cumplen todos los requisitos de cobertura, es decir, se documenta su designación al inicio de la operación de cobertura, describiendo el objetivo, posición primaria, riesgos a cubrir, tipos de IFD, como se llevará a cabo la medición de la efectividad, y que la medición de la efectividad de la relación de cobertura sea efectiva durante toda la vigencia, características, reconocimiento contable y aplicables a esa operación.

Designación de un instrumento financiero como partida cubierta - Si la partida que se pretende cubrir es un activo financiero o pasivo financiero, ésta se considera como partida cubierta con respecto a los riesgos asociados con únicamente una porción de su valor razonable o de los flujos de efectivo, siempre y cuando la efectividad de la cobertura se mida confiablemente. A pesar de que el portafolio puede, para efectos de administración de riesgos, incluir tanto activos financieros como pasivos financieros, el monto designado debe ser un importe de activos financieros o de pasivos financieros. La designación de un monto neto que incluya activos financieros y pasivos financieros no está permitida. SHF puede cubrir una porción del riesgo de tasa de interés asociado con dicho monto designado.

Designación de un instrumento no financiero como partida cubierta - Se designan activos o pasivos no financieros como una partida cubierta i) por riesgos de moneda extranjera, o bien, ii) por todos los riesgos a los que esté expuesta dicha partida en su totalidad, debido a la dificultad para aislar y valorar confiablemente la porción de los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo atribuibles a los riesgos específicos distintos al riesgo de moneda extranjera.

Designación de un grupo de instrumentos como partida cubierta- Los activos financieros o pasivos financieros similares son agregados y cubiertos como un grupo, debido a que cada uno de los activos financieros o de los pasivos financieros que conforman el grupo, en lo individual, comparten la exposición al riesgo que se pretende cubrir. Adicionalmente, el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto para cada una de las partidas que conforman el grupo, en lo individual, es aproximadamente proporcional al cambio total en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto del grupo de instrumentos.

Respecto a los IFD no cotizados en mercados o bolsas reconocidos, se considera que han expirado los derechos y obligaciones relativos a los mismos cuando llegan al vencimiento; se ejercen los derechos por alguna de las partes, o bien, se ejercen dichos derechos de manera anticipada por las partes de acuerdo con las condiciones establecidas en el mismo y se liquidan las contraprestaciones pactadas.

Las cuentas de margen representan cuentas individualizadas en donde SHF deposita activos financieros destinados a procurar el cumplimiento de las obligaciones correspondientes a los IFD celebrados en éstos, a fin de mitigar el riesgo de incumplimiento. El monto de los depósitos corresponde al margen inicial y a las aportaciones o retiros posteriores que se efectúan durante la vigencia del contrato a la cámara de compensación con motivo de las fluctuaciones en los precios de los IFD, y se registran en un rubro específico en el balance general y los rendimientos que generan se reconocen en los resultados conforme se devengan.

Con base en las categorías antes descritas, las transacciones con IFD de SHF se registran como se indica a continuación:

### Swaps

Los swaps de tasas de interés son contratos mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar durante un período determinado, una serie de flujos calculados sobre un monto nocional, denominado en una misma moneda, pero referidos a distintas tasas de interés. Tanto al inicio como al final del contrato, no existe intercambio de flujos parciales ni totales sobre el monto nocional y generalmente, en este tipo de contratos una parte recibe una tasa de interés fija (pudiendo en algunos casos ser una tasa variable) y la otra recibe una tasa variable.

Los swaps de divisas son contratos mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar durante un período determinado, una serie de flujos sobre un monto nocional denominado en divisas distintas para cada una de las partes, los cuales a su vez están referidos a distintas tasas de interés. En algunos casos, además de intercambiar flujos de tasas de interés en distintas divisas se puede pactar el intercambio de flujos sobre el monto nocional durante la vigencia del contrato.

Los swaps de índices son contratos mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar durante un período de tiempo determinado, una serie de flujos sobre un monto nocional referido a un índice para cada una de las partes, o bien a un índice para una parte y una tasa de interés (fija o variable) para la contraparte.

En general y con el objeto de ser consistentes con la política de transparencia de SHF, en el cálculo del valor razonable de todos los IFD se utilizan curvas de tasas producidas por el proveedor de precios.

**g) Cartera de créditos**

Los créditos y documentos mercantiles vigentes o renovados representan los importes efectivamente entregados a los acreditados, y los intereses que, conforme al esquema de pagos de los créditos de que se trate, se vayan devengando. Los intereses cobrados por anticipado se reconocen como cobros anticipados en el rubro de créditos diferidos y se amortizan durante la vida del crédito bajo el método de línea recta contra los resultados del ejercicio.

El otorgamiento de crédito se realiza con base en el análisis de la situación financiera del acreditado, la viabilidad económica de los proyectos de inversión y las demás características generales que establece la Ley de Instituciones de Crédito y los manuales y políticas internos de SHF.

La cartera de créditos otorgada a entidades financieras se clasifica como sigue:

- Crédito individual: Representan créditos otorgados en UDIS o en pesos para financiar créditos para adquirir vivienda nueva o usada a largo plazo con o sin subsidio. Los pagos para la amortización de los créditos en UDIS, están limitados a cierto número de salarios mínimos generales del Distrito Federal a cambio de una prima cobrada, con la cual el acreditado evita el riesgo de que los incrementos inflacionarios sean mayores a su incremento salarial.

- Otras líneas y apoyo: Corresponden a líneas especiales otorgadas por SHF para proveer de liquidez a intermediarios financieros, liquidar pasivos y para concluir proyectos de construcción.
- Crédito construcción: Representan créditos otorgados en UDIs para financiar la construcción de conjuntos habitacionales que obtuvieron asignación de recursos a través de subastas o de asignaciones diarias. El plazo para ejercer y liquidar el crédito es de dos a cuatro años a partir de la fecha de la asignación de recursos.
- Mensualidades.-. Individual: Representan las mensualidades por cobrar a los acreditados, mismas que son recuperadas y aplicadas el primer día hábil siguiente al mes que corresponde el pago.
- Anticipos de garantías otorgadas: Representan los anticipos entregados a los intermediarios financieros equivalentes al 25% del saldo insoluto del crédito a partir de la sexta mensualidad vencida consecutiva.
- Recuperaciones anticipadas: Representan los pagos parciales anticipados efectuados por los acreditados finales que tendrán efecto en el saldo de capital a partir del primer día hábil del mes inmediato siguiente a la fecha en que se realice el pago anticipado.

El saldo insoluto de los créditos se registra como cartera vencida cuando se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, o sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto lo siguiente:

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días naturales de vencidos;
- Si los adeudos se refieren a créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 o más días naturales de vencido el principal;
- Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses, incluyendo los créditos a la vivienda y presentan 90 o más días naturales de vencidos;
- Si los adeudos consisten en créditos revolventes y presentan dos periodos mensuales de facturación vencidos o en caso de que el periodo de facturación sea distinto al mensual, el correspondiente a 60 o más días naturales de vencidos, y

- Los sobregiros en las cuentas de cheques de los clientes, así como los documentos de cobro inmediato, se reportan como cartera vencida al momento en el cual se presente dicho evento.

Para la determinación de los días de vencido y su correspondiente traspaso a cartera vencida de la cartera adquirida, SHF toma en cuenta los incumplimientos que el acreditado de que se trate, haya presentado desde su fecha de exigibilidad.

Los créditos vencidos que se reestructuran permanecen dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido al amparo de los criterios contables. Asimismo, los créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento que se reestructuran durante el plazo del crédito o se renuevan en cualquier momento son considerados como cartera vencida.

Las renovaciones y reestructuraciones en las que el acreditado no liquida en tiempo la totalidad de los intereses devengados conforme a los términos y condiciones pactados originalmente, y el 25% del monto original del crédito, se consideran vencidos en tanto no exista evidencia de pago sostenido al amparo de los mencionados.

En el momento en el que algún crédito se considera como vencido, se suspende la acumulación de sus intereses, aun en aquellos créditos que contractualmente capitalizan intereses al monto del adeudo. En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de los intereses o ingresos financieros devengados se lleva en cuentas de orden. Por lo que respecta a los intereses devengados no cobrados correspondientes a este tipo de créditos, se crea una estimación por un monto equivalente al total de éstos, al momento de su traspaso como cartera vencida, cancelándose cuando se cuenta con evidencia de pago sostenido. En caso de que los intereses vencidos registrados en cuenta de orden, sean cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio.

Se regresan a cartera vigente aquellos créditos vencidos en los que se liquidan totalmente los saldos pendientes de pago (principal e intereses, entre otros) o que, siendo créditos reestructurados o renovados, cumplen el pago sostenido del crédito al amparo de los criterios contables.

Las comisiones cobradas por el otorgamiento de créditos incluyendo las cobradas por reestructuración del crédito se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio, bajo el método de línea recta durante la vida del crédito, excepto las que se originan por créditos revolventes, las cuales son amortizadas por un período de doce meses. Las comisiones conocidas con posterioridad al otorgamiento del crédito se reconocen en la fecha que se generan contra el resultado del ejercicio.

Los costos y gastos asociados con el otorgamiento inicial del crédito, se reconocen como un cargo diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un gasto por intereses, durante el mismo período contable en el que se reconozcan los ingresos por comisiones cobradas correspondientes.

Cualquier otro tipo de comisiones se reconocen en la fecha en que se generen en el rubro de comisiones y tarifas cobradas.

Las líneas de crédito que SHF otorga, en los cuáles no todo el monto autorizado está ejercido la parte no utilizada se registra en cuentas de orden.

La cartera emproblemada son aquellos créditos comerciales respecto de los cuales se determina que, con base en información y hechos actuales así como en el proceso de revisión de los créditos, existe una probabilidad considerable de que no se podrán recuperar en su totalidad, tanto su componente de principal como de intereses, conforme a los términos y condiciones pactados originalmente. Tanto la cartera vigente como la vencida son susceptibles de identificarse como cartera emproblemada.

#### **h) Estimación preventiva para riesgos crediticios**

La cartera de créditos comerciales durante 2012 y hasta noviembre del 2013 se calificó de acuerdo con una metodología general en que se aplicaban los niveles de riesgo establecidos para cada tipo de crédito a los saldos deudores mensuales individuales cuyo saldo representa, cuando menos, el equivalente de 4,000,000 de Unidades de Inversión (UDIS) a la fecha de calificación. Los créditos cuyo saldo a la fecha de la citada calificación es menor, se califican asignando probabilidades de incumplimiento de manera paramétrica, con base en el número de incumplimientos que se observen a partir de la fecha del primer evento de incumplimiento y hasta la fecha de la citada calificación.

A partir del 24 de junio de 2013, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la nueva metodología paramétrica de calificación de cartera comercial a través de una estimación basada en pérdida esperada, la cual considera los aspectos cuantitativos y cualitativos de la contraparte, dejando sin efecto la metodología aplicable para exposiciones menores de 4,000,000 de UDIs que se centraba en los incumplimientos reportados a la fecha de calificación de los créditos. Esta nueva metodología entró en vigor a partir del 31 de diciembre para calificar a personas morales y físicas con actividad empresarial, excluyendo para tal fin a las entidades financieras, fideicomisos o proyectos con fuente de pago propia.

Para efectos de la calificación de la cartera comercial asociada a entidades financieras, la nueva metodología entró en vigor el primero de enero de 2014, por lo que el ejercicio de calificación se realizó con base en la metodología anterior aplicable.

Para la calificación de la cartera de crédito hipotecaria de vivienda, el Fideicomiso califica, constituye y registra en su contabilidad las reservas preventivas con cifras al último día de cada mes, considerando la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento, así como las garantías proporcionadas por el acreditado constituidas con dinero en efectivo o medios de pago con liquidez inmediata a su favor.

SHF evalúa si un crédito vencido debe permanecer en el balance general, o bien debe ser castigado. En su caso, dicho castigo se realiza cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios. En el evento que el saldo del crédito a castigar exceda el correspondiente a su estimación asociada, antes de efectuar el castigo, dicha estimación se incrementa hasta por el monto de la diferencia.

Las recuperaciones asociadas a los créditos castigados o eliminados del balance general, se reconocen en los resultados del ejercicio.

Las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos, ya sean parciales o totales, se registran con cargo a la estimación preventiva para riesgos crediticios. En caso de que el importe de éstas exceda el saldo de la estimación asociada al crédito, previamente se constituyen estimaciones hasta por el monto de la diferencia.

La última calificación de la cartera crediticia se realizó al 31 de diciembre de 2013 y la Administración considera que las estimaciones resultantes de dicho ejercicio de calificación, son suficientes para absorber las pérdidas por riesgo de crédito de la cartera.

SHF no mantiene estimaciones preventivas para riesgos crediticios en exceso a las determinadas por las metodologías de calificación las ordenadas y autorizadas por la Comisión.

i) **Otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar diferentes a la cartera de créditos y derechos de cobro de SHF, representan entre otras, préstamos a funcionarios y empleados, saldos a favor de impuestos, cuentas liquidadoras y partidas directamente relacionadas con la cartera de crédito.

Por los préstamos a funcionarios y empleados y demás cuentas por cobrar relativas a deudores identificados con vencimiento mayor a 90 días naturales, se crea una estimación que refleja su grado de irrecuperabilidad. No se constituye dicha estimación por saldos a favor de impuestos y cuentas liquidadoras.

Las estimaciones por irrecuperabilidad o difícil cobro a que se refiere el párrafo anterior, se obtienen de efectuar un estudio que sirve de base para determinar los eventos futuros que pudiesen afectar el importe de las cuentas por cobrar, mostrando el valor de recuperación estimado de los derechos de cobro.

Por aquellas partidas diferentes a las anteriores en las que su vencimiento se pacte a un plazo mayor a 90 días naturales para deudores identificados y 60 días para deudores no identificados, se constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por el importe total del adeudo.

La Administración considera que la estimación por irrecuperabilidad es suficiente para absorber pérdidas conforme a las políticas establecidas por SHF.

j) **Bienes adjudicados**

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que causó ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación. Los bienes recibidos mediante dación en pago se registran, por su parte, en la fecha en la que se firma la escritura de dación, o se da formalidad a la transmisión de la propiedad del bien.

El valor de registro de los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago (en adelante, bienes adjudicados), es igual a su costo o valor neto de realización deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación, el que sea menor a la fecha de adjudicación. En la fecha en la que se registra el bien adjudicado de que se trate, el valor total del activo que dio origen a la adjudicación, así como la estimación que, en su caso, tenga constituida, se da de baja del balance general o, en su caso se da de baja la parte correspondiente a las amortizaciones devengadas o vencidas que hayan sido cubiertas por los pagos parciales en especie.

Los bienes adjudicados se valúan para reconocer pérdidas potenciales de acuerdo con el tipo de bien de que se trate, registrando el efecto de dicha valuación contra los resultados del ejercicio en el rubro de otros ingresos (egresos) de la operación. Esta valuación se determina aplicando a los valores de los derechos de cobro, bienes muebles, bienes inmuebles recibidos en dación en pago o adjudicados los siguientes porcentajes:

i. Derechos de cobro o bienes muebles

<u>Tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago (meses)</u>	<u>Porcentaje de estimación %</u>
Hasta 6	0
Más de 6 y hasta 12	10
Más de 12 y hasta 18	20
Más de 18 y hasta 24	45
Más de 24 y hasta 30	60
Más de 30	100

ii. Bienes inmuebles

<u>Tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago (meses)</u>	<u>Porcentaje de estimación %</u>
Hasta 12	0
Más de 12 y hasta 24	10
Más de 24 y hasta 30	15
Más de 30 y hasta 36	25
Más de 36 y hasta 42	30
Más de 42 y hasta 48	35
Más de 48 y hasta 54	40
Más de 54 y hasta 60	50
Más de 60	100

El monto de la estimación que reconozca las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo de los bienes adjudicados, se determina sobre el valor de adjudicación con base en los procedimientos establecidos en las disposiciones aplicables.

Al momento de su venta, la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del bien adjudicado de que se trate, neto de estimaciones, se reconoce en los resultados del ejercicio en el rubro de otros ingresos (egresos) de la operación.

Los derechos fideicomisarios recibidos de las daciones en pago descritas en la Nota 2, representan derechos patrimoniales sobre los activos fideicomitados, así mismo, en dicha nota se señala que SHF tiene la intención de mantener estos derechos fideicomisarios, por lo que en cumplimiento con las Disposiciones éstos son reclasificados al rubro de inversiones permanentes. De lo contrario, estos derechos fideicomisarios se hubieran valuado como un bien mueble adjudicado, aplicándole los criterios antes señalados.

**k) Inmuebles, mobiliario y equipo**

Los inmuebles, mobiliario y equipo se expresan como sigue: i) adquisiciones realizadas a partir del 1° de enero de 2008, a su costo de adquisición, y ii) adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007 de origen nacional, a sus valores actualizados determinados mediante la aplicación a sus costos de adquisición de factores derivados de las UDIs hasta el 31 de diciembre de 2007.

Los inmuebles, mobiliario y equipo son sometidos a pruebas anuales de deterioro, únicamente cuando se identifican indicios de deterioro. Consecuentemente, éstos se expresan a su costo histórico modificado, menos la depreciación acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

El costo de adquisición de los inmuebles, mobiliario y equipo disminuido de su valor residual, se deprecia de manera sistemática utilizando el método de línea recta con base en las vidas útiles de los activos aplicadas a los valores de los inmuebles, mobiliario y equipo.

**l) Inversiones permanentes**

Las inversiones permanentes en asociadas, inicialmente se reconocen con base en el importe invertido, aportado o de adquisición, posteriormente dichas inversiones se valúan bajo el método de participación, el cual consiste en ajustar el valor de inversión, aportación o de adquisición de las acciones, éste último determinado con base en el método de compra, por la parte proporcional de las utilidades o pérdidas integrales y la distribución de utilidades por reembolsos de capital posteriores a la fecha de adquisición.

Las pérdidas en asociadas, que no provienen por reducciones en el porcentaje de participación, se reconocen en la proporción que le corresponde, como sigue: a) en la inversión permanente, hasta dejarla en cero y b) cualquier excedente de pérdidas no reconocido conforme a lo anterior, no se debe reconocer por la tenedora.

La participación de SHF en el resultado de las asociadas se presenta por separado en el estado de resultados.

Los derechos fideicomisarios recibidos de las daciones en pago descritas en la Nota 2, reclasificados al rubro de inversiones permanentes, se valúan a través del método de participación y son eliminados en consecuencia de la consolidación proporcional de los activos y pasivos registrados en cada fideicomiso.

**m) Pagos anticipados**

Los pagos anticipados representan aquellas erogaciones efectuadas por SHF en donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que está por adquirir o a los servicios que está por recibir. Los pagos anticipados se registran a su costo y se presentan en el balance general en el rubro de otros activos. Una vez recibidos los bienes y/o servicios, relativos a los pagos anticipados, se reconocen como un activo o como un gasto en el estado de resultados del período.

**n) Captación tradicional**

Los pasivos por captación tradicional de recursos, incluidos los pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento, así como los certificados de depósito y bursátiles emitidos a valor nominal, se registran tomando como base el valor contractual de las operaciones, reconociendo los intereses devengados, determinados por los días transcurridos al cierre de cada mes, los cuales se cargan a los resultados del ejercicio conforme se devengan.

En títulos colocados a un precio diferente al valor nominal, en adición a lo que se señala en el párrafo anterior, se reconoce un cargo o crédito diferido, según sea el caso, por la diferencia entre el valor nominal de los títulos y el monto de efectivo recibido por éstos. Dicho cargo o crédito diferido se amortiza bajo el método de línea recta contra el resultado del ejercicio que corresponda, durante el plazo de los títulos que le dieron origen.

Aquellos títulos que se colocan a descuento y no devengan intereses, se registran inicialmente con base en el monto de efectivo recibido por estos. La diferencia entre el valor nominal de dichos títulos y el monto de efectivo anteriormente mencionado, se reconoce en los resultados del ejercicio conforme al método de interés efectivo.

Los gastos de emisión se reconocen inicialmente como cargos diferidos y se amortizan contra los resultados del ejercicio, tomando como base el plazo de los títulos que le dieron origen.

**o) Préstamos interbancarios y de otros organismos**

Los préstamos interbancarios y de otros organismos se refieren a los depósitos, líneas de crédito y otros préstamos obtenidos de bancos, que se registran al valor contractual de la obligación, reconociendo los intereses en resultados conforme se devengan.

**p) Provisiones**

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

**q) Impuestos 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.

SHF reconoció el ISR diferido, toda vez que las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la Administración indican que esencialmente pagarían ISR en el futuro.

**r) Beneficios a los empleados**

Los beneficios otorgados por SHF a sus empleados, incluyendo los planes de beneficios definidos y de contribución definida, se describen a continuación:

Los beneficios directos (sueldos, vacaciones, días festivos y permisos de ausencia con goce de sueldo, etc.) se reconocen en los resultados conforme se devengan y sus pasivos se expresan a su valor nominal, por ser de corto plazo. En el caso de ausencias retribuidas conforme a las disposiciones legales o contractuales, éstas no son acumulativas.

Los beneficios por terminación de la relación laboral (indemnizaciones legales por despido, prima de antigüedad, bonos, compensaciones especiales o separación voluntaria, etc.), así como los beneficios al retiro (pensiones, prima de antigüedad e indemnizaciones, etc.) son registrados con base en estudios actuariales realizados por peritos independientes a través del método de crédito unitario proyectado.

Los estudios actuariales sobre los beneficios a los empleados, incorporan la hipótesis sobre la carrera salarial.

s) **Capital contable**

El capital social, la reserva legal, los resultados de ejercicios anteriores, y resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo se expresan como sigue: i) movimientos realizados a partir del 1° de enero de 2008, a su costo histórico, y ii) movimientos realizados antes del 1° de enero de 2008, a sus valores actualizados determinados mediante la aplicación a sus valores históricos de factores derivados de las UDIs hasta el 31 de diciembre de 2007. Consecuentemente, los diferentes conceptos del capital contable, se expresan a su costo histórico modificado.

t) **Utilidad integral**

La utilidad integral la componen la utilidad neta, los efectos por valuación de los instrumentos de cobertura de flujo de efectivo y las inversiones permanentes en acciones, las cuales se reflejan en el capital contable y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

u) **Reconocimiento de ingresos**

Los rendimientos que generan las disponibilidades y las inversiones en valores se reconocen en resultados conforme se devengan, en este último caso, conforme al método de interés efectivo.

En las operaciones de reporto, se reconoce un interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devenga, de acuerdo con el método de interés efectivo.

El reconocimiento de los intereses de la cartera de crédito se realiza conforme se devenga, excepto por lo que se refiere a los intereses provenientes de cartera vencida, cuyo ingreso se reconoce hasta que efectivamente se cobren. Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra el resultado del ejercicio, bajo el método de línea recta durante la vida del crédito.

El registro de los ingresos por manejo de los fideicomisos se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan.

v) **Gastos por intereses**

Dentro de este rubro se agrupan los intereses devengados por el financiamiento recibido para fondear las operaciones de SHF y los devengados por los depósitos a plazo.

**w) Contingencias**

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas sobre los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza prácticamente absoluta de su realización.

**x) Utilidad por Certificado de Aportación Patrimonial (CAPS)**

La utilidad por CAPS es el resultado de dividir la utilidad neta del período, entre el promedio ponderado de CAPS en circulación.

**y) Partes relacionadas**

En el curso normal de sus operaciones, SHF lleva a cabo transacciones con partes relacionadas. Se entiende como operaciones con personas relacionadas aquellas en las que resulten deudoras de SHF, en operaciones de depósito u otras disponibilidades o de préstamo, crédito o descuento, otorgadas en forma revocable o irrevocable y documentadas mediante títulos de crédito o convenio, reestructuración, renovación o modificación, quedando incluidas las posiciones netas a favor de SHF por operaciones derivadas y las inversiones en valores distintos a acciones.

Son personas relacionadas, entre otras, las personas físicas o morales que posean directa o indirectamente el control del 2% o más de los títulos representativos del capital de SHF y los miembros del Consejo Directivo de SHF.

También se consideran partes relacionadas, las personas morales, así como los consejeros y funcionarios de éstas, en las que SHF poseen directa o indirectamente el control del 10% o más de los títulos representativos de su capital.

**z) Diferencias cambiarias**

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente en la moneda de registro aplicando el tipo de cambio vigente a la fecha de su operación. Los activos y pasivos denominados en dicha moneda se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del balance general. Las diferencias generadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de las transacciones y la de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados como un componente del resultado por intermediación.

**aa) Actividad fiduciaria**

SHF registra en cuentas de orden el patrimonio de los fideicomisos que administra, atendiendo a la responsabilidad que implica la realización o cumplimiento del objeto de dichos fideicomisos, cuya encomienda se ha aceptado. En algunos casos, la citada responsabilidad se limita a la contabilización de los activos del fideicomiso, en tanto que en otros casos, incluye el registro de activos y los pasivos que se generen durante la operación del mismo.

La valuación del patrimonio del fideicomiso reconocida en cuentas de orden se efectúa conforme a las Disposiciones aplicables, excepto cuando el Comité Técnico de algún fideicomiso establezca reglas específicas para su valuación. El saldo del conjunto de las cuentas controladoras de cada uno de los fideicomisos de SHF, coincide con lo registrado en cuentas de orden, para cada uno de éstos.

**bb) Información financiera por segmentos**

Los Criterios Contables establecen que para efectos de llevar a cabo la identificación de los distintos segmentos operativos que conforman a las instituciones de crédito, éstas deben en lo conducente, segregar sus actividades de acuerdo con los siguientes segmentos como mínimo: i) operaciones crediticias, identificando el primer y segundo piso; ii) operaciones de tesorería y banca de inversión y iii) operaciones por cuenta de terceros. Asimismo, atendiendo a la importancia relativa, se pueden identificar segmentos operativos adicionales o subsegmentos.

**NOTA 5 - POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA**

- a. SHF cumple las siguientes normas y límites para fines de operaciones en moneda extranjera, de conformidad con lo establecido por BANXICO:
1. La posición ya sea corta o larga en dólares, debe ser equivalente a un máximo del 15% del capital básico de SHF.
  2. La posición por divisa no debe exceder del 2% del capital neto, con excepción del dólar o divisas referidas a esta moneda, que podría ser hasta del 15%.
  3. La admisión de pasivos en moneda extranjera no debe exceder del 183% del capital básico de SHF.
  4. El régimen de inversión de las operaciones en moneda extranjera exige mantener un nivel mínimo de activos líquidos, de acuerdo con una mecánica de cálculo establecida por BANXICO, en función del plazo por vencer de las operaciones en moneda extranjera.

b. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, SHF se tienen activos y pasivos monetarios en dólares americanos, siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	-Millones de dólares americanos-	
Activos	302	256
Pasivos	<u>(199)</u>	<u>(249)</u>
Posición larga - neta	<u>103</u>	<u>7</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el tipo de cambio determinado por BANXICO y utilizado por SHF para valuar sus activos y pasivos en dólares fue de 13.0843 y \$12.9658, respectivamente, por dólar de los Estados Unidos de América.

Al 20 de febrero del 2013, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio (no había variado sustancialmente) era de \$13.2913 por dólar de los Estados Unidos.

#### NOTA 6 – DISPONIBILIDADES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el rubro de disponibilidades se integra como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
BANXICO - Depósito de regulación monetaria	\$5,274	\$5,275
Bancos del país y del extranjero	<u>703</u>	<u>434</u>
	<u>\$5,977</u>	<u>\$5,709</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el depósito de regulación monetaria genera intereses a una tasa de interés de 3.57% y 4.52%, respectivamente.

Los intereses generados durante 2013 y 2012, que corresponden a disponibilidades ascienden a \$258 y \$251, respectivamente.

#### NOTA 7 - CUENTAS DE MARGEN

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el rubro de cuentas de margen se integra como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Colateral de swaps	\$ 5,153	\$5,738
Intereses de colateral	<u>8</u>	<u>10</u>
	<u>\$5,161</u>	<u>\$5,748</u>

El rubro de cuentas de margen corresponde al colateral pactado en las operaciones con instrumentos financieros derivados (swaps) y sus intereses, que ascienden al 31 de diciembre de 2013 y 2012, a \$104 y \$86, respectivamente. Dicho colateral genera intereses a una tasa promedio de 2.03% y 1.52% respectivamente.

## NOTA 8 - INVERSIONES EN VALORES

Estas inversiones están sujetas a diversos tipos de riesgos, los cuales pueden asociarse con el mercado en donde se operan, las tasas de interés asociadas al plazo, los tipos de cambio y los riesgos inherentes de crédito y liquidez de mercado.

Las políticas de administración de riesgos, así como el análisis sobre los riesgos a los que se encuentra expuesto SHF, se describen en la Nota 31.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las inversiones en valores se integran, como sigue:

	2013			2012	
	Costo de adquisición	Intereses devengados	Aumento (disminución) por valuación	Valor de mercado	Valor de mercado
<b><u>Títulos para negociar:</u></b>					
<b>Valores gubernamentales:</b>					
Bonos de Desarrollo (BONDES)	\$1,295	\$ 1	-	\$1,296	\$1,489
Bonos de Protección al Ahorro Bancario (BPAS)	165	1	\$1	167	414
Bonos M	193	-	(18)	175	235
Bonos de Desarrollo en Unidades de Inversión (UDIBONOS)	<u>1,986</u>	<u>3</u>	<u>(6)</u>	<u>1,983</u>	<u>185</u>
	<b><u>3,639</u></b>	<b><u>5</u></b>	<b><u>(23)</u></b>	<b><u>3,621</u></b>	<b><u>2,323</u></b>
Valores bancarios	-	-	-	-	(9)
<b>Otros valores:</b>					
Títulos privados					
Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHIS)	3,309	10	32	3,351	2,954
Bonos Hito (BONHITOS)	<u>5,268</u>	<u>41</u>	<u>(15)</u>	<u>5,294</u>	<u>5,841</u>
	<b><u>8,577</u></b>	<b><u>51</u></b>	<b><u>17</u></b>	<b><u>8,645</u></b>	<b><u>8,795</u></b>
<b>Valores de renta variable:</b>					
Instrumentos de patrimonio -neto-					
Acciones de Sociedades de Inversión	<u>103</u>	<u>35</u>	<u>-</u>	<u>138</u>	<u>129</u>
<b>Total Títulos para Negociar</b>	<b><u>\$12,319</u></b>	<b><u>\$91</u></b>	<b><u>\$ (6)</u></b>	<b><u>\$12,404</u></b>	<b><u>\$11,238</u></b>

**Títulos conservados al vencimiento**

Otros Valores:

Títulos privados (Certificados bursátiles)-Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHIS)	\$10,828	\$ 18	\$(1,907)	8,939	10,185
Notas Estructuradas	1,513	1	(311)	1,203	1,291
Bonos Respaldados por Créditos Puente	545	2	(492)	55	146
Instrumentos Respaldados por Hipotecas	532	7	(18)	521	645
Certificados Bursátiles no Subordinados	317	1	(318)	-	303
Bonos Privados (Bonoco)	24	-	-	24	27
<b>Total títulos conservados al vencimiento</b>	<b>\$13,759</b>	<b>\$ 29</b>	<b>\$(3,046)</b>	<b>\$10,742</b>	<b>\$12,597</b>
<b>Total en Inversiones en valores</b>	<b>\$26,078</b>	<b>\$120</b>	<b>\$(3,052)</b>	<b>\$ 23,146</b>	<b>\$ 23,835</b>

Los títulos clasificados como para negociar, tienen como finalidad obtener ganancias a corto plazo derivadas de su operación como participante en el mercado.

Los plazos promedio ponderados de vencimiento de estos títulos para negociar al 31 de diciembre de 2013 y 2012, están en 19.4 y 22.2 años, respectivamente, mientras que para los títulos conservados están en 18.13 y 19.6 años respectivamente.

En 2013 y 2012, por lo que se refiere a los títulos conservados a vencimiento se registró un deterioro de \$667 y \$963, respectivamente. Los títulos conservados a vencimiento deteriorados generaron en el 2013 intereses devengados por \$1,394.

Durante 2013 no se realizó ninguna transferencia de títulos entre las distintas categorías. Las tasas promedio ponderadas para los ejercicios del 2013 y 2012, de los títulos reclasificados en el ejercicio del 2012, fueron para los títulos en pesos del 8.72% y 8.32% y para los títulos en Udis del 5.15% y 5.14%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se tienen registrados en resultados los efectos de las inversiones en valores, como sigue:

	<u>2013</u>		
	<u>BORHIS</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Intereses y rendimientos	\$ 779	\$ 411	\$ 1,190
Resultado por valuación a valor razonable	3	272	275
Resultado por compra venta de valores	18	234	252
	<u>2012</u>		
Intereses y rendimientos	\$ 1,703	\$ 929	\$ 2,632
Resultado por valuación a valor razonable	(30)	27	(3)
Resultado por compra venta de valores	5	89	94

Al 31 de diciembre del 2013, se tiene una posición neta en estos instrumentos cuyo valor en libros es de cero, debido a la constitución de la reserva por deterioro por el 100% de dicha posición y en 2012 se tiene en posición certificados bursátiles no subordinados por \$303. Esta posición tiene vencimiento al día 10 de junio de 2020, y con tasas de interés del 5.99%. Durante 2013 y 2012, los certificados bursátiles

subordinados y no subordinados devengaron \$16 y \$24, respectivamente, de intereses en resultados.

SHF evalúa si existe evidencia objetiva de que un título están deteriorado considerando, entre otros, los siguientes aspectos: dificultades financieras significativas del emisor del título; probabilidad de que el emisor sea declarado en concurso mercantil u otra reorganización financiera; incumplimiento de las cláusulas contractuales, la desaparición de un mercado activo para el título debido a dificultades financieras, o la existencia de una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados.

SHF reconoció el deterioro por la diferencia entre el valor en libros del título y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del título. En 2013 y 2012, conforme a la evaluación antes mencionada, SHF determinó un deterioro en los títulos conservados al vencimiento por \$667 y \$963, respectivamente, el cual fue registrado en el resultado del ejercicio.

**Riesgo de crédito inversiones en valores.**

La información cuantitativa sobre sus exposiciones al riesgo de las inversiones en valores es la siguiente:

	Exposición		
	Riesgo Mercado	Riesgo de Crédito	Riesgo de Liquidez
Tesorería =	24,816	21,748	3,450

El monto que mejor representa la exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2013, sin tomar en cuenta algún colateral recibido u otro tipo de mejora crediticia, es el siguiente:

	Exposición Máxima
Tesorería =	21,748

Al 31 de diciembre 2013, la calidad crediticia de las inversiones en valores que no están deterioradas, es la siguiente:

Calidad Crediticia	
Gubernamental	13%
AAA	71%
AA	2%
A	9%
BBB+	1%
B	4%
CC	1%
<b>TOTAL =</b>	<b>100%</b>

Al 31 de diciembre de 2013, el análisis de las inversiones que individualmente se han deteriorado, incluyendo los factores siguientes:

Calidad Crediticia	Porcentaje de Deterioro
AAA	0.3%
AA+	0.0%
AA	0.1%
A+	0.6%
A	0.4%
BBB+	1.4%
BBB	0.2%
BBB-	1.1%
B+	0.7%
B	1.1%
B-	12.1%
CCC	2.9%
CC	1.4%
C	18.2%
D	37.5%
NC	21.2%
BB-	0.8%
<b>TOTAL =</b>	<b>100%</b>

Para estimar el deterioro, destacan factores tales como comportamiento de las fuentes de pago de cada una de las inversiones, riesgo reputacional del emisor, así como las garantías con las que cuente el mismo emisor para hacer frente a los compromisos adquiridos.

### **Riesgo de Mercado.**

El análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado al que la entidad está expuesta al 31 de diciembre de 2013, es como sigue:

Tasas de Interés	+20 pb	+50 pb	+100 pb	-20 pb	-50 pb	-100 pb
Tesorería =	-271	-663	-1,278	280	717	1,493
Tipo de Cambio	T.C.2%	T.C.5%	T.C.10%	T.C.-2%	T.C.-5%	T.C.-10%
Tesorería =	324	811	1,622	-324	-811	-1,622
<b>Sensibilidad Total</b>						
Tesorería =	48	118	228	-50	-127	-266

El método de análisis de sensibilidad, es el conocido como Desplazamientos Paralelos, el cual consiste estimar las pérdidas y/o ganancias asociadas a las inversiones en

valores ante escenarios de desplazamientos paralelos sobre las curvas de interés e incrementos en el tipo de cambio. Las curvas de interés mediante las cuales se valúan las inversiones en valores, se desplazan +/- 20, +/-50 y +/-100 puntos básicos lo que se muestra como el Escenario de Tasas de Interés. Los tipos de cambio (MXN / USD, MXN / UDI), se incrementan y disminuyen su valor en +/- 2%, +/- 5%, +/- 10%, lo que se muestra como el Escenario de Tipo de Cambio. El escenario de Sensibilidad Total se construye al aplicar de manera conjunta los supuestos del Escenario de Tasas de Interés y del Escenario de Tipo de Cambio.

El objetivo de aplicar el método de Desplazamientos Paralelos, es identificar el o los factores de riesgo a los cuales son más sensibles las inversiones en valores. La limitación principal consiste en suponer desplazamientos paralelos en las curvas de interés, movimientos que no es común observarlos en el mercado.

Al 31 de diciembre de 2013, no ha habido cambios al método de escenarios de sensibilidad.

#### **NOTA 9 – DEUDORES POR REPORTO (SALDO DEUDOR).**

Al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 las posiciones objeto de operaciones de reporto corresponden a títulos gubernamentales y se componen como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Deudores por reporto	\$5,733	\$5,473
Colaterales vendidos o dados en garantía	<u>(3,063)</u>	<u>(2,491)</u>
	<b><u>\$2,670</u></b>	<b><u>\$2,982</u></b>

Los saldos registrados como colaterales vendidos o dados en garantía, corresponden a importes generados por operaciones de reporto con el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI). Los colaterales recibidos por operaciones de reporto y vendidos o entregados en garantía corresponden a BONDES, para 2013 y 2012 respectivamente.

Actuando SHF como reportada, el monto de los intereses (premios) devengados a cargo, que fueron reconocidos en resultados, ascienden a \$218 y \$205, en 2013 y 2012, respectivamente, los cuales se encuentran registrados dentro del rubro de margen financiero en el estado de resultados.

Por su parte, actuando como reportador, los montos de los intereses (premios) devengados a favor, que fueron reconocidos en resultados ascienden a \$191 y \$227 en 2013 y 2012, respectivamente, los cuales también se encuentran registrados dentro del rubro de margen financiero en el estado de resultados.

El plazo promedio de las operaciones de reporto efectuadas por SHF en su carácter de reportado y reportador es de 2 y 3 días en 2013 y 2012.

## **NOTA 10 - CARTERA DE CRÉDITOS**

Las principales políticas y procedimientos establecidos por SHF para el otorgamiento, control y recuperación de los créditos, se encuentran contenidos en el Manual de Crédito y Garantías de Pago Oportuno, donde se describe en forma general el proceso de crédito y garantías, el cual consiste en las siguientes etapas:

**Incorporación de nuevas Entidades Financieras (EF):** se establecen las directrices para identificar las necesidades específicas de financiamiento en el mercado hipotecario, los elementos mínimos requeridos en la obtención de información de la EF, se definen los requerimientos cualitativos y cuantitativos con lo que deben contar las EF potenciales para poder operar con SHF, como contactar a las EF potenciales y administrar la relación con aquellas que ya forman parte de la cartera de SHF.

**Originación:** se establecen las bases y fundamentos para efectuar el análisis de crédito partiendo de los requerimientos financieros solicitados por la EF, se analiza y evalúa el riesgo crediticio, se unifican los criterios y se estandarizan las herramientas de análisis y evaluación mediante el Memorando de Crédito y Garantías, se estructuran de manera efectiva los términos y condiciones del crédito, en función de las necesidades de financiamiento de la EF y del riesgo determinado.

Asimismo, se establece como se debe asegurar que las decisiones sobre las operaciones de crédito sean tomadas por los Órganos Sociales Facultados, se resuelven las operaciones y/o asuntos relacionados con crédito en términos de la conveniencia de ser aceptados y de no causar impactos negativos en SHF, se establece un proceso de aprobación estandarizado y dinámico.

**Instrumentación legal:** se establece la forma de cómo documentar la operación autorizada por el Órgano Social Facultado de SHF, a efecto de brindar seguridad y certeza jurídica respecto de los derechos y obligaciones para cada una de las partes, dentro del marco jurídico aplicable.

**Administración:** se establecen los mecanismos para verificar el cumplimiento de todos y cada uno de los requerimientos establecidos en la normatividad para la celebración de las operaciones de crédito, así como para comprobar que las operaciones crediticias se realizan conforme a los términos y condiciones aprobados por el Órgano Social Facultado respectivo, se establecen los procesos para la facturación de las

operaciones de crédito, la atención de aclaraciones que deriven de las mismas y en su caso, la definición y aprobación de reestructuras que impliquen algún cambio en las condiciones originalmente pactadas en el contrato de apertura de crédito.

**Monitoreo:** se implementa para mantener la calidad de la cartera de crédito, para presentar una Calificación de Crédito a SHF que sirva de parámetro institucional y que refleje adecuadamente el riesgo actual de las EF, para identificar oportunamente inconsistencias en la información de avance de obra reportada por las EF con base en las visitas que se realizan a los distintos proyecto, para detectar variaciones en los indicadores financieros, y establecer medidas preventivas sobre probables deterioros en el colateral de las EF.

**Asimismo,** es donde se establecen las medidas preventivas que permiten detectar probables deterioros en la fuente de pago principal de las EF, así como para contar con los elementos de juicio actualizados de la situación de las EF que sirva para la toma de decisiones de los órganos facultados, aplicar las medidas necesarias para asegurar la recuperabilidad de los créditos y dar seguimiento a las alertas identificadas para cada EF.

**Cobranza:** se establecen los lineamientos en la administración de la cartera y cobranza con respecto a los pagos contractuales realizados a favor de SHF, asegurando el cumplimiento de las obligaciones contractuales. Es donde se establecen los mecanismos para recuperar los créditos en los plazos contractuales establecidos, proporcionar oportunamente a las EF la información que les permita conocer todas las condiciones de sus obligaciones de pago a SHF, así como identificar oportunamente los créditos que presenten problemas potenciales o reales de recuperación.

Es donde se mantiene la cobranza con un alto nivel de calidad, confiabilidad y actualización, así como su correcta aplicación en la cartera, donde se establece un mecanismo de seguimiento diario de adeudos vencidos para su cobro y se proporciona información de la calificación por experiencia de pago a las diferentes autoridades reguladoras, entidades de información crediticia y diversas áreas involucradas en el proceso de crédito.

**Recuperación:** aquí se identifica oportunamente los créditos que presenten problemas de recuperación potenciales o reales, se administra eficientemente los créditos con problemas de recuperación a través de una vigilancia y control más estricto, se establecen las estrategias, las responsabilidades y formulan los planes de acción para maximizar el valor esperado de recuperación de los créditos con problemas, así como diseñar y proponer estrategias orientadas a traspasar la cartera de segundo piso a primer piso.

La clasificación de los créditos vigentes y vencidos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integra como sigue:

**Cartera Vigente**

	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>Créditos comerciales</b>		
Actividad empresarial o comercial		
Créditos construcción	\$410	\$2,745
Entidades financieras:		
Crédito individual	13,662	17,548
Crédito construcción	8,207	5,465
Otras líneas y apoyos	17,355	6,116
Recuperaciones anticipadas	(36)	(48)
Otros, neto	(60)	-
	<b><u>39,128</u></b>	<b><u>29,081</u></b>
<b>Créditos a la vivienda</b>		
Crédito individual	10,298	12,152
Cartera de exempleados	60	39
	<b><u>10,358</u></b>	<b><u>12,191</u></b>
<b>Total Cartera vigente</b>	<b><u>\$49,896</u></b>	<b><u>\$44,017</u></b>

**Cartera Vencida**

<b>Créditos comerciales</b>		
Actividad empresarial o comercial		
Créditos construcción	\$3,172	\$1,231
Entidades financieras:		
Crédito individual	1,242	704
Crédito construcción	1,090	832
Otras líneas y apoyos	342	1,002
Ejercicios de garantías	1,011	252
	<b><u>3,685</u></b>	<b><u>2,790</u></b>
<b>Créditos a la vivienda</b>		
Cartera exempleados	4	4
Crédito individual	13,855	12,562
	<b><u>13,859</u></b>	<b><u>12,566</u></b>
<b>Total Cartera vencida</b>	<b><u>\$20,716</u></b>	<b><u>\$16,587</u></b>
<b>Cartera total</b>	<b><u>\$70,612</u></b>	<b><u>\$60,604</u></b>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses devengados no cobrados que están incluidos en la cartera, ascienden a:

	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b><u>Cartera vigente</u></b>		
Comercial	\$131	\$148
Vivienda	126	136
	<b><u>\$257</u></b>	<b><u>\$284</u></b>
<b><u>Cartera vencida</u></b>		
Comercial	86	30
Vivienda	229	237
	<b><u>\$315</u></b>	<b><u>\$267</u></b>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la cartera de crédito incluye cartera contratada en UDIs que asciende a 5,384,993,442 y 6,353,433,311 UDIs, respectivamente, que equivalen a \$27,241 y \$30,971, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, SHF ha otorgado créditos a 5 intermediarios financieros, respectivamente, cuyo monto en lo individual es superior al 10% del capital básico de SHF y que en su conjunto ascienden a \$30,618 y \$28,168, respectivamente. Asimismo, el saldo de los tres mayores intermediarios asciende a \$21,849 y \$22,677, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el monto de créditos reestructurados en cartera vigente es de \$1,826 y \$1,400, respectivamente y en cartera vencida es de \$2,534 y \$4,362, respectivamente.

Al 31 de diciembre 2013 y 2012, el monto de comisiones iniciales cobradas a entidades financieras por operaciones crediticias asciende a \$33 y \$25 respectivamente y el plazo promedio ponderado para la amortización de las comisiones es de 17 y 23 meses respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los movimientos de la cartera de crédito se integran como sigue:

	<u>2013</u>			<u>2012</u>
	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	\$ 44,017	\$ 16,587	\$ 60,604	\$ 61,464
Créditos otorgados	21,112	123	21,235	8,763
Recuperación de créditos	(14,908)	(449)	(15,357)	(13,251)
Dación en pago	(366)	(182)	(548)	(7,216)
Adjudicaciones	-	(29)	(29)	(42)
Reestructuras	-	(100)	(100)	-
Ejercicio GPO	40	-	40	68
Refinanciamiento	-	8	8	672
Traspaso a cartera vencida	(5,510)	5,510	-	-
Traspaso de cartera vencida	1,847	(1,847)	-	-
Intereses devengados	2,672	69	2,741	2,320
Penas Pecuniarias	-	-	-	(269)
Otros	992	1,026	2,018	8,095
Saldo final	<u>\$ 49,896</u>	<u>\$ 20,716</u>	<u>\$ 70,612</u>	<u>\$ 60,604</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la cartera de créditos vencida, a partir de la fecha en que ésta fue clasificada como tal, presenta los siguientes rangos de vencimiento.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u><b>Cartera comercial</b></u>		
De 1 a 180 días	\$ 105	\$ 408
De 181 a 365 días	3,101	565
De 366 días a 2 años	101	827
Más de 2 años	<u>3,550</u>	<u>2,220</u>
	<u>\$ 6,857</u>	<u>\$ 4,020</u>

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b><u>Cartera de vivienda</u></b>		
De 1 a 180 días	\$ 1,204	\$ 1,778
De 181 a 365 días	1,250	1,747
De 366 días a 2 años	2,178	3,125
Más de 2 años	<u>9,226</u>	<u>5,917</u>
	<u>\$1,3859</u>	<u>\$12,567</u>
	<u>\$20,716</u>	<u>\$16,587</u>

Derivado de la suspensión de la acumulación de intereses de la cartera vencida durante 2013 y 2012, el impacto que hubieran tenido los intereses devengados de esta cartera en el estado de resultados ascendería a \$1,368 y \$1,205, respectivamente.

A continuación se detalla el porcentaje de concentración por región de la cartera de crédito:

SHF Entidad Federativa	Concentración	
	2013	2012
AGUASCALIENTES	0.8%	0.8%
BAJA CALIFORNIA	5.4%	6.5%
BAJA CALIFORNIA SUR	1.6%	1.9%
CAMPECHE	0.1%	0.1%
COAHUILA	0.7%	0.8%
COLIMA	0.1%	0.2%
CHIAPAS	0.8%	0.9%
CHIHUAHUA	1.5%	1.8%
DISTRITO FEDERAL	28.2%	19.1%
DURANGO	0.4%	0.4%
GUANAJUATO	1.2%	1.5%
GUERRERO	0.6%	0.8%
HIDALGO	0.2%	0.3%
JALISCO	3.7%	4.4%
MEXICO	6.4%	4.4%
MICHOACAN	0.5%	0.6%
MORELOS	0.3%	0.5%
NAYARIT	0.4%	0.4%
NUEVO LEON	34.8%	40.1%
OAXACA	0.2%	0.3%
PUEBLA	0.7%	0.8%
QUERETARO	0.9%	1.1%
QUINTANA ROO	3.5%	3.8%
SAN LUIS POTOSI	0.3%	0.4%
SINALOA	1.9%	2.2%
SONORA	1.8%	2.1%
TABASCO	0.7%	0.9%
TAMAULIPAS	0.8%	0.9%
TLAXCALA	0.1%	0.1%
VERACRUZ	1.1%	1.3%
YUCATAN	0.4%	0.4%
ZACATECAS	0.1%	0.1%

A continuación se detalla el porcentaje de concentración por sector de la cartera de crédito:

Sector	Concentración
Gobierno Federal	0.0%
Gobiernos centrales de países extranjeros, Bancos Multilaterales de Desarrollo	0.0%
Banca Múltiple, Instituciones de Seguros	17.7%
Bancos de Desarrollo, Fideicomisos públicos constituidos por el Gobierno Federal para el fomento económico	0.0%
Gobierno del Distrito Federal, de los estados y de los municipios, o sus organismos descentralizados	0.0%
Créditos al Consumo, Créditos Hipotecarios de Vivienda,	14.9%
Personas morales o físicas con actividad empresarial	32.3%
Cartera Vencida	29.3%
Operaciones no comprendidas en los grupos del I a VIII	5.8%

La Institución clasifica como cartera "emproblemada", la cartera vencida así como aquellos créditos con grado de riesgo "E", de acuerdo a los criterios establecidos en la metodología de calificación de la cartera comercial publicada en el Diario Oficial de la Federación el día lunes 24 de junio de 2013.

Al 31 de diciembre 2013 la cartera emproblemada se integra como sigue:

CARTERA	2013						
	Cartera Emproblemada			Cartera no Emproblemada			Total
	Vigente	Vencida	Total	Vigente	Vencida	Total	
<b>Empresarial</b>	\$ 491	\$ 2,863	\$ 3,354	\$ 224	-	\$ 224	\$ 3,578
Entidades Financieras	-	3,816	3,816	39,496	-	39,496	43,311
<b>Total</b>	<b>\$ 491</b>	<b>\$ 6,679</b>	<b>\$7,170</b>	<b>\$ 39,720</b>	<b>-</b>	<b>\$ 39,720</b>	<b>\$ 46,890</b>
CARTERA	2012						
	Vigente	Vencida	Total	Vigente	Vencida	Total	Total
	<b>Empresarial</b>	\$ 125	\$ 1,200	\$ 1,325	\$ 2,516	-	\$ 2,516
Entidades Financieras	-	3,004	3,004	29,357	-	29,357	32,361
<b>Total</b>	<b>\$ 125</b>	<b>\$ 4,204</b>	<b>\$ 4,329</b>	<b>\$ 31,873</b>	<b>-</b>	<b>\$ 31,873</b>	<b>\$ 36,202</b>

## NOTA 11 - ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la estimación preventiva para riesgos crediticios se integra como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Para riesgos crediticios-		
Crédito a entidades financieras	\$ 5,845	\$ 4,143
Créditos individuales y comerciales	9,776	7,176
Intereses devengados no cobrados	103	152
Reservas por testimonios faltantes	160	89
Préstamos a exempleados	1	4
Para riesgo operativo	<u>6</u>	<u>6</u>
	<u>15,891</u>	<u>11,570</u>
Para avales otorgados-		
Garantía por incumplimiento	1,286	1,148
Garantías por pago oportuno	57	10
Garantía primera pérdida Profivi	<u>24</u>	<u>19</u>
	<u>1,367</u>	<u>1,177</u>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>\$17,258</u>	<u>\$12,747</u>

A continuación se muestra un análisis de los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del ejercicio	\$12,747	\$11,067
Estimación afectada a resultados por calificación	5,081	2,284
Dación en pago	-	(1,175)
Incorporación de estimación en fideicomisos de cartera	-	1,253
Liberación de reservas registradas en "Otros productos"	(153)	(56)
Adjudicaciones y reestructuras en fideicomisos	(303)	(172)
Cancelación de adeudos registrados	-	(268)
Garantías ejercidas	<u>(114)</u>	<u>(186)</u>
Saldo al final del ejercicio	<u>\$17,258</u>	<u>\$12,747</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la calificación de la cartera base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios, efectuada con base en lo establecido en el inciso h) de la Nota 4, se muestra a continuación:

<u>Riesgo</u>	<u>%</u>	<u>comercial/vivienda</u>	<u>Importe cartera crediticia y avales</u>	<u>Reservas preventivas necesarias</u>		
				<u>Créditos y garantías comercial</u>	<u>Créditos y garantías a la vivienda</u>	<u>Total estimación preventiva</u>
<b>2013</b>						
A-1	23.2	0 a 0.9/0 a 0.5	\$17,836	\$ 60	\$ 11	\$ 71
A-2	20.0	0.901 a 15/0.501 a 0.75	15,413	137	10	147
B-1	1.5	1.501 a 2.0/0.751 a 1.0	1,144	0	10	10
B-2	1.4	2.001 a 2.50/1.001 a 1.50	1,082	0	14	14
B-3	7.3	2.501 a 5.0/1.501 a 2.0	5,623	232	10	242
C-1	1.5	5.001 a 10.0/2.001 a 5.0	1,163	3	38	41
C-2	1.2	10.001 a 15.5/5.001 a 10.0	946	0	78	78
D	23.2	15.501 a 45.0/10.001 a 40.0	17,842	2,410	1,749	4,159
E	<u>20.7</u>	Mayor de 45.0/40.001 a 100	<u>15,986</u>	<u>5,566</u>	<u>6,583</u>	<u>12,149</u>
	<u>100.0</u>		<u>\$77,035</u>	<u>\$8,408</u>	<u>\$8,503</u>	16,911

Riesgo operativo	6
Intereses vencidos	<u>340</u>
Total	<u>\$ 17,257</u>

<b>2012</b>						
A	14.2		\$ 9,202	-	\$ 28	\$ 28
A-1	8.1	0 a 0.50	5,238	\$ 25	-	25
A-2	10.5	0.51 a 0.99	6,799	67	-	67
B	8.6		5,591	-	365	365
B-1	10.4	1 a 4.99	6,736	120	-	120
B-2	13.2	5 a 9.99	8,523	430	-	430
B-3	1.0	10 a 19.99	667	61	-	61
C	14.9		9,633	-	3,863	3,863
C-1	7.2	20 a 39.99	4,677	985	-	985
C-2	1.2	40 a 59.99	801	324	-	324
D	4.8	60 a 89.99	3,132	1,950	612	2,562
E	<u>5.7</u>	90 a 100	<u>3,687</u>	<u>1,494</u>	<u>2,177</u>	<u>3,671</u>
	<u>100.0</u>		<u>\$ 64,686</u>	<u>\$ 5,456</u>	<u>\$ 7,045</u>	12,501

Riesgo operativo	6
Intereses vencidos	<u>240</u>
Total	<u>\$12,747</u>

La estimación preventiva para riesgos crediticios constituida por intereses vencidos por \$340 y \$240 al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente, corresponden al complemento para reservar el 100% del saldo de los intereses vencidos al cierre de cada uno de dichos ejercicios.

## NOTA 12 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR – NETO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cobranza por recibir (Fideicomisos)	\$878	\$880
ISR por recuperar de instrumentos financieros derivados	837	837
Préstamos al personal	554	556
Otros	203	188
Deudores por liquidación de operaciones	-	200
Cuentas por cobrar partes relacionadas	75	-
Impuesto Sobre la Renta (saldo a favor)	<u>79</u>	<u>14</u>
<b>Subtotal</b>	<b><u>2,626</u></b>	<b><u>2,675</u></b>
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(132)</u>	<u>(73)</u>
	<b><u>\$2,494</u></b>	<b><u>\$2,602</u></b>

## NOTA 13 - BIENES ADJUDICADOS – NETO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inmuebles adjudicados	\$2,829	\$2,560
Estimación para baja de valor	<u>(864)</u>	<u>(518)</u>
	<b><u>\$1,965</u></b>	<b><u>\$2,042</u></b>

Durante 2013, SHF se adjudicó bienes inmuebles por \$21 cuyo valor del activo se encontraba reservado al 100%.

## NOTA 14 - INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO – NETO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue:

	<u>Tasas de depreciación %</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Equipo de cómputo	30	\$75	\$83
Construcciones e inmuebles	5	145	68
Construcciones en proceso	5	-	78
Adaptaciones y mejoras	5	57	57
Mobiliario, maquinaria y equipo de oficina	10	47	42
Equipo de transporte	25	-	-
		<u>324</u>	<u>328</u>
Depreciación acumulada		<u>(183)</u>	<u>(178)</u>
Terrenos		<u>21</u>	<u>21</u>
		<b><u>\$162</u></b>	<b><u>\$171</u></b>

La depreciación registrada en los resultados de 2013 y 2012 asciende a \$14 y \$11, respectivamente, la cual se encuentra reconocida dentro del rubro de gastos de administración.

## NOTA 15 - INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	Porcentaje de participación <u>2013 como 2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Asociadas-</b>			
HiTo, Sociedad Anónima Promotora de Inversión, S.A.P.I., de C.V (HiTo)	24.98%	\$ 42	\$ 43
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. Sofom E.N.R.	8.93%	101	120
Fideicomiso 258040.	31.21%	<u>17</u>	<u>65</u>
		<u>\$160</u>	<u>\$228</u>

## NOTA 16 - IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Base</u>	<u>ISR</u>	<u>Base</u>	<u>ISR</u>
Porción de valuación efectiva de instrumentos de cobertura	\$2,108	\$632	\$3,134	\$940
Estimación preventiva para riesgos crediticios pendientes de deducir	4,811	1,443	1,328	399
Pérdida por valuación de títulos	1,500	450	1,192	357
Reserva por deterioro de títulos conservados al vencimiento	3,045	913	2,378	713
Provisiones no deducibles	293	88	228	68
Pérdidas fiscales	809	243	489	147
Valuación de bienes fideicomitidos	(400)	(120)	(824)	(247)
Deducción licencias de software	(22)	(6)	(45)	(13)
Pérdida en venta de activos fijos	22	7	11	3
Pérdida por valuación de divisas	91	27	-	-
Impuesto diferido, neto	<u>\$12,257</u>	<u>\$3,677</u>	<u>\$7,891</u>	<u>\$2,367</u>

Al 31 de diciembre de 2013, mantiene pérdidas fiscales acumuladas que corresponden a la subsidiaria Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V. por un total de \$808, ya que para efectos fiscales no se consolida, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

<u>Año de la pérdida</u>	<u>Importe actualizado</u>	<u>Año de caducidad</u>
2010	106	2020
2011	402	2021
2013	<u>300</u>	2023
	<u>\$808</u>	

## NOTA 17 - OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Provenientes de pasivos laborales:		
Inversiones por obligaciones actuariales	\$ 618	\$ 1,522
Inversiones por obligaciones definidas	499	1,151
Pagos anticipados	220	347
Otros	<u>27</u>	<u>50</u>
	<u>\$ 1,364</u>	<u>\$ 3,070</u>

## NOTA 18 - CAPTACIÓN TRADICIONAL

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de depósitos a plazo se integra como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Corto plazo-</b>		
Pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento	\$ 20,006	\$ 14,353
Certificados bursátiles	1,490	1,375
Préstamo especial de ahorro y fondo de ahorro	486	462
Intereses y comisiones, neto	<u>(214)</u>	<u>(103)</u>
	<u>21,768</u>	<u>16,087</u>
<b>Largo plazo-</b>		
Certificados bursátiles	7,383	8,520
Intereses y comisiones, neto	<u>(66)</u>	<u>(85)</u>
	<u>7,317</u>	<u>8,435</u>
Total captación tradicional	<u>\$ 29,085</u>	<u>\$ 24,522</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los certificados bursátiles se integran por emisiones segregables y amortizables denominados en UDIS. Los certificados de depósito se integran por emisiones denominadas en UDIS, los cuales, fueron liquidados en su totalidad en la fecha de su vencimiento.

Al 31 de diciembre de 2013 los vencimientos de los certificados bursátiles fluctúan entre 1,626 y 5,386 días (1,991 y 5,751 días en 2012) y los pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento vencen entre 59 y 171 días (4 y 361 días en 2012).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 las emisiones en UDIS de los certificados de depósito devengaron intereses a una tasa promedio anual de 0.86% y 1.07%. Los certificados bursátiles devengaron intereses a una tasa promedio anual de 4.62% para 2013 y 2012, respectivamente.

Los pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento se integran al 31 de diciembre de 2013 y 2012, por emisiones denominadas en pesos que devengaron intereses a una tasa promedio anual de 4.05% y 4.57%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el número de títulos en circulación de los certificados bursátiles son de 40,948,544, al cierre de ambos ejercicios, con valor nominal de 100 UDIS cada uno a la fecha de emisión, respectivamente.

## NOTA 19 - PRÉSTAMOS INTERBANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de los préstamos interbancarios y de otros organismos se integra como sigue:

<u>Prestamos</u>	<u>2013</u>			<u>2012</u>		
	<u>Plazo</u>		<u>Total</u>	<u>Plazo</u>		<u>Total</u>
	<u>Corto</u>	<u>Largo</u>		<u>Corto</u>	<u>Largo</u>	
Banca de Desarrollo Call money	\$1,243	-	\$1,243	-	-	-
De Otros Organismos	1,027	\$38,928	39,955	\$1,244	\$37,915	\$39,159
Como Agente del Gobierno Federal	50	506	556	48	529	577
Gobierno Federal	<u>141</u>	<u>1,448</u>	<u>1,589</u>	<u>137</u>	<u>1,512</u>	<u>1,649</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$2,461</u></b>	<b><u>\$40,882</u></b>	<b><u>\$43,343</u></b>	<b><u>\$1,429</u></b>	<b><u>\$39,956</u></b>	<b><u>\$41,385</u></b>

Los préstamos se integran como sigue:

- a) Al 31 de diciembre de 2013, los préstamos con la Banca de Desarrollo Call Money, se integran, como sigue:

<u>Capital en dólares americanos millones</u>	<u>Moneda Nacional</u>			<u>Tasa</u>	<u>Plazo- días</u>
	<u>Capital</u>	<u>Interés</u>	<u>Total</u>		
40	\$ 523	-	\$ 523	0.56%	14
30	393	-	393	0.56%	7
<u>25</u>	<u>327</u>	-	<u>327</u>	0.55%	10
95	<b>\$ 1,243</b>	-	<b>\$1,243</b>		

- b) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los préstamos con Otros Organismos, corresponden principalmente a préstamos celebrados con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF), los cuales se integran, como sigue:

<b>Corto plazo</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento (BIRF)	(1)	\$ 892	\$ 1,096
Banco Interamericano de Desarrollo (BID)	(2)	135	148
		<b>1,027</b>	<b>1,244</b>
<b>Largo plazo</b>			
Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento (BIRF)	(1)	13,045	13,682
Banco Interamericano de Desarrollo	(2)	25,195	24,233
Banco Alemán KfW	(3)	688	-
		<b>38,928</b>	<b>37,915</b>
<b>Total</b>		<b>\$ 39,955</b>	<b>\$ 39,159</b>

1. Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento (BIRF)

<u>Núm. crédito</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>2013</u>			<u>Moneda origen</u>	<u>Tasa %</u>	<u>2012</u>
			<u>Capital</u>	<u>Interés</u>	<u>Total</u>			<u>Total</u>
<b>Corto plazo</b>								
BIRF 4443	26/05/2003	15/05/2014	\$ 291	\$ 2	\$ 293	Udis	3.86	565
BIRF 7614 M	04/12/2008	01/06/2038	556	43	599	Pesos	4.44	531
BIRF 7614-ME	22/12/2010	01/06/2038	-	-	-	Dólares	0.51	-
			<b>\$ 847</b>	<b>\$ 45</b>	<b>\$ 892</b>			<b>\$ 1,096</b>
<b>Largo Plazo</b>								
BIRF 4443	26/05/2003	15/05/2014	-	-	-	Udis	3.86	280
BIRF 7614 M	04/12/2008	01/06/2038	13,034	-	13,034	Pesos	4.44	13,391
BIRF 7614 ME	04/12/2008	01/06/2038	11	-	11	Dólares	0.51	11
			<b>13,045</b>	<b>-</b>	<b>13,045</b>			<b>13,682</b>
			<b>\$13,892</b>	<b>\$ 45</b>	<b>\$ 13,937</b>			<b>\$14,778</b>

Al 31 de diciembre de 2013, está pendiente de disponer del crédito contratado correspondiente al préstamo BIRF 7614 M, por 5 millones de dólares americanos.

El préstamo BIRF - 7614 - MX / ME, tuvo como objeto de fortalecer la capacidad financiera y técnica de SHF para cumplir su misión de desarrollar el mercado de financiamiento de vivienda, con énfasis en los sectores de bajos ingresos, en noviembre de 2008, se firmó un préstamo con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) por 1,010 millones de dólares, a un plazo de 30 años con 5 de gracia para pagos de principal y fechas de pago semestrales. El préstamo tiene la opción de ser dispuesto en pesos, por lo que al 31 de diciembre de 2013, se han ejercido 1,005 millones de dólares; de los cuales 3 millones de dólares corresponden a la comisión inicial financiada.

## 2. Banco Interamericano de Desarrollo (BID)

<u>Núm. crédito</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	2013			<u>Moneda origen</u>	<u>Tasa %</u>	2012
			<u>Capital</u>	<u>Interés</u>	<u>Total</u>			<u>Total</u>
<b>Corto Plazo</b>								
BID 2067/OC-ME	18/03/2009	18/03/2015	-	\$ 14	\$ 14	Udis	4.39	13
BID 2173/OC-ME	15/10/2009	14/04/2033	-	60	60	Pesos/Dólar	4.67	70
BID 2345/OC-ME	17/12/2010	14/03/2034	-	54	54	Pesos	4.52	64
BID 2173/OC-ME	07/09/2011	14/10/2034	-	-	-	Dólar Americano	1.17	-
BID 2897/TC-ME	26/12/2012	15/12/2032	-	-	-	Dólar Americano	0.75	-
BID 2760/OC-ME-1	14/03/2013	15/09/2037	-	6	6	Pesos	5.84	1
BID 2896/OC-ME	02/12/2013	15/06/2038	-	1	1	Pesos	5.42	-
			<b>\$ -</b>	<b>\$ 135</b>	<b>\$ 135</b>			<b>\$ 148</b>
<b>Largo plazo</b>								
BID 2067/OC-ME	18/03/2009	18/03/2015	\$ 8,782	-	\$ 8,782	Udis	4.39	8,463
BID 2173/OC-ME	15/10/2009	14/04/2033	6,345	-	6,345	Pesos/Dólar	4.67	6,345
BID 2345/OC-ME	17/12/2010	14/03/2034	6,216	-	6,216	Pesos	4.52	6,216
BID 2173/OC-ME	07/09/2011	14/10/2034	-	-	-	Dólar Americano	1.17	-
BID 2897/TC-ME	26/12/2012	15/12/2032	645	-	645	Dólar Americano	0.75	642
BID 2760/OC-ME-1	14/03/2013	15/09/2037	2,557	-	2,557	Pesos	5.84	2,567
BID 2896/OC-ME	02/12/2013	15/06/2038	650	-	650	Pesos	5.42	-
			<b>\$25,195</b>	<b>-</b>	<b>\$25,195</b>			<b>\$24,233</b>
			<b>\$25,195</b>	<b>\$135</b>	<b>\$25,330</b>			<b>24,381</b>

Al 31 de diciembre de 2013, está pendiente de disponer del crédito contratado correspondiente al préstamo BID 2760/OC-ME, 2 millones de dólares americanos.

Los préstamos del BID - 2067/OC-ME, Saldo BID - 2173/OC-ME, BID 2345/OC-ME BID,2760/OC-ME-1, BID 2897/OC-ME y BID 1298/OC-ME, tuvieron por objeto promover el Desarrollo de Mercados Hipotecarios Eficientes e Inclusivos en México, SHF obtuvo una Línea de crédito con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) por

un total de 2,500 millones de dólares, para apoyar el financiamiento hipotecario, para consolidar y desarrollar los mercados hipotecarios primario y secundario; así como asistencia técnica que le permita cumplir con la misión que le fija su Ley Orgánica.

El 19 de diciembre de 2012, el BID en su calidad de Entidad Implementadora del fondo para una Tecnología Limpia (CTF), celebró un contrato BID 2897/OC-ME con SHF, para otorgarle un crédito hasta por una suma de 49,514,000 dólares, para cooperar en la ejecución del Programa CTF/BID ECO CASA y contribuir a los esfuerzos de México para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) en el sector residencial, proporcionando financiamiento para las instituciones financieras intermediarias para financiar préstamos hipotecarios para los trabajadores no afiliados.

(3) Al 31 de diciembre de 2013, los préstamos con el Banco Alemán KfW, se integran como sigue:

<u>Núm. crédito</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Capital</u>	<u>Interés</u>	<u>2013</u>	<u>Moneda origen</u>	<u>Tasa %</u>
KW 26160	03/12/2013	30/06/2023	\$ 688	\$ -	\$ 688	Dólar Americano	1.95%

Al 31 de diciembre de 2013, está pendiente de disponer del crédito contratado correspondiente al préstamo KfW 26160, 52.8 millones de dólares americanos.

El 24 de julio de 2013, SHF firmó un préstamo en dólares con el Banco Alemán KfW por el equivalente a 80,000,000 de euros, que a la fecha de firma del contrato equivalen a 105,552,000 dólares, para financiar la construcción de vivienda sustentable que forma parte del Programa ECO CASA, una iniciativa en conjunto de SHF-BID-KfW.

c) Los Prestamos como Agente del Gobierno Federal, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integran como sigue:

<u>Núm. crédito</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	2013			<u>Moneda origen</u>	<u>Tasa %</u>	2012
			<u>Capital</u>	<u>Interés</u>	<u>Total</u>			<u>Total</u>
<b>Corto plazo</b>								
BIRF 7261-ME	26/06/2006	15/09/2019	\$ 1	-	\$ 1	Dólar Americano	2.704%	1
BID 1298/OC-ME	26/10/2006	07/09/2026	42	\$ 7	49	Udis	3.674%	47
			<b>\$ 43</b>	<b>\$ 7</b>	<b>\$ 50</b>			<b>\$ 48</b>
<b>Largo plazo</b>								
BIRF 7261-ME	26/06/2006	15/09/2019	\$ 6	-	\$ 6	Dólar Americano	2.704%	522
BID 1298/OC-ME	26/10/2006	07/09/2026	500	-	500	Udis	3.674%	7
			<b>\$ 506</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 506</b>			<b>\$ 529</b>
			<b>\$ 549</b>	<b>\$ 7</b>	<b>\$ 556</b>			<b>\$ 577</b>

- d) Este préstamo del Gobierno Federal se originó como consecuencia del prepago de la SHCP al Banco Interamericano de Desarrollo (BID), donde se trasfiere para SHF la obligación de pago del saldo insoluto de este préstamo al Gobierno Federal; asimismo, prevalecen las condiciones contractuales del préstamo original con el BID, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integran como sigue:

<u>Núm. crédito</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	2013			<u>Moneda origen</u>	2012	
			<u>Capital</u>	<u>Interés</u>	<u>Total</u>		<u>Tasa %</u>	<u>Total</u>
<b>Corto plazo</b>								
SHCP- BID 1298/OC-ME	06/09/2006	07/09/2026	\$ 121	\$ 20	\$ 141	Udis	4.039	\$ 137
<b>Largo plazo</b>								
SHCP- BID 1298/OC-ME	06/09/2006	07/09/2026	\$ 1,448	\$ -	\$ 1,448	Udis	4.039	1,512
			<b>\$ 1,569</b>	<b>\$ 20</b>	<b>\$ 1,589</b>			<b>\$ 1,649</b>

## NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los instrumentos financieros derivados se integran como sigue:

	2013	2012
IFD de cobertura de flujo de efectivo	\$ 98	-
Saldo deudor	\$ 98	-
IFD de cobertura de flujo de efectivo	\$ (6,770)	\$ 7,693
Saldo neto acreedor	\$ (6,672)	\$ 7,693

Los IFD de negociación tienen vencimiento entre los años 2026 y 2036, y los de cobertura de flujo de efectivo entre los años 2015 y 2030.

### IFD de negociación

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las operaciones con IFD de negociación se integran como sigue:

	2013		<u>Monto nocional</u>	<u>Parte activa</u>	<u>Parte pasiva</u>	<u>Posición neta</u>
	<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>				
Intermediarios financieros		Salarios mínimos/UDI	5,255 millones de UDI	\$ 22,266	(\$ 22,032)	\$ 234
FOVI		UDI/Salarios mínimos	5,255 millones de UDI	(22,266)	22,032	(234)
Intermediarios financieros		UDI/Pesos crecientes	6,858 millones de UDI	28,282	(28,690)	(408)
FOVI		Pesos Crecientes/UDI	6,858 millones de UDI	(28,282)	28,690	408
<b>Saldo</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**2012**

Intermediarios financieros	Salarios mínimos/UDI	5,997 millones de UDI	\$ 25,740	(\$ 25,592)	\$ 148
FOVI	UDI/Salarios mínimos	5,997 millones de UDI	(25,740)	25,592	(148)
Intermediarios financieros	UDI/Pesos crecientes	7,364 millones de UDI	30,819	(31,156)	(337)
FOVI	Pesos Crecientes/UDI	7,533 millones de UDI	<u>(30,819)</u>	<u>31,156</u>	<u>337</u>
<b>Saldo</b>			<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**IFD de cobertura de flujo de efectivo-**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las operaciones con IFD de cobertura de flujo de efectivo se integran como sigue:

<b>Posición primaria cubierta</b>	<b>2013</b>	<b>Monto nocional</b>	<b>Valor razonable</b>		<b>Posición neta</b>
			<b>Parte activa</b>	<b>Parte pasiva</b>	
Cartera de crédito - UDIS		\$9,399	\$6,253	\$(9,749)	\$(3,496)
Cartera de crédito - Pesos		\$236	842	(1,309)	(467)
Pasivos - UDIS		\$13,933	6,399	(8,302)	(1,903)
Pasivos - Pesos		\$16,838	<u>10,688</u>	<u>(11,494)</u>	<u>(806)</u>
<b>Saldo acreedor</b>		<u>-</u>	<b><u>\$24,182</u></b>	<b><u>(\$30,854)</u></b>	<b><u>(\$8,672)</u></b>
<b>2012</b>					
Cartera de crédito - UDIS*		\$10,129	\$6,882	\$(10,845)	\$(3,963)
Cartera de crédito - Pesos		\$367	994	(1,532)	(538)
Pasivos - UDIS		\$13,933	7,024	(9,144)	(2,120)
Pasivos - Pesos		\$16,838	<u>11,942</u>	<u>(13,014)</u>	<u>(1,072)</u>
<b>Saldo acreedor</b>		<u>-</u>	<b><u>\$26,842</u></b>	<b><u>(34,535)</u></b>	<b><u>\$(7,693)</u></b>

\*Udis valorizadas a Pesos

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los IFD de cobertura de flujo de efectivo cumplen con el criterio de efectividad, por lo que se mantiene el registro de contabilidad de cobertura. La porción efectiva de los efectos de valuación a valor razonable del derivado se reconocen en el capital contable neto de impuestos diferidos en la cuenta de "Resultados por valuación de instrumentos de cobertura de flujo de efectivo", el cual se integra como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efecto de valuación de derivados de cobertura de flujos (porción efectiva)	(\$2,115)	\$(3,141)
Efecto de valuación de derivados de cobertura de flujos (porción inefectiva)	7	7
Impuestos diferidos	632	940
Incremento por actualización	<u>(31)</u>	<u>(32)</u>
	<b><u>\$ (1,507)</u></b>	<b><u>\$ (2,226)</u></b>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la porción inefectiva de los efectos de valuación a valor razonable de los derivados de cobertura que se registra directamente en los resultados del ejercicio presenta los importes de \$7 y \$7, respectivamente.

Como se describió en el inciso f) de la Nota 4 la valuación a valor razonable reconocida es un monto temporal generado por las condiciones de mercado a la fecha, y representa las pérdidas potenciales, no realizadas, que se podrían materializar al momento del vencimiento de los instrumentos.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las posiciones deudoras y las posiciones acreedoras corresponden únicamente a la valuación de los instrumentos derivados de cobertura de flujos de efectivo, la cual, en la medida en que transcurra el tiempo y hasta el vencimiento, tenderá a ser cero, esto como resultado del registro de la valuación a valor razonable.

**Por riesgo de Crédito para cada tipo de derivado**

El monto que mejor representa la exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2013, sin tomar en cuenta algún colateral recibido u otro tipo de mejora crediticia es el siguiente:

	<b>Exposición</b>
<b>Derivados =</b>	7,077

SHF no cuenta con colateral recibido o algún otro tipo de garantías.

## NOTA 21 - ACREEDORES DIVERSOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pasivos laborales	\$ -	\$ 1,457
Controversias judiciales	33	10
Cuentas por pagar de fideicomisos de cartera	1,413	863
Otros pasivos	<u>480</u>	<u>342</u>
	<b><u>\$1,926</u></b>	<b><u>\$ 2,672</u></b>

## NOTA 22 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

SHF considerando el costo neto del período (CNP) crea un fondo que cubra el pasivo neto proyectado por prima de antigüedad, pensiones, gastos médicos y otras prestaciones al retiro a medida que se devengan, de acuerdo con cálculos actuariales efectuados por peritos independientes, por lo que provisiona el pasivo que a valor presente cubrirá la obligación por beneficios definidos a la fecha estimada de retiro del conjunto de empleados que laboran en SHF.

El monto de los pasivos laborales se determina con base en cálculos actuariales efectuados por un actuario independiente, el cual utiliza el método de crédito unitario proyectado señalado en el párrafo 52 de la NIF D-3 "Beneficios a los empleados".

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, en SHF el período de amortización de las variaciones en supuestos es de 13 y 17.7 años, respectivamente, para el plan de pensiones por jubilación, de primas de antigüedad y de gastos médicos a jubilados con base en la vida laboral promedio remanente.

Las tasas utilizadas en los supuestos del cálculo actuarial para

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	%	%
Tasa de descuento	7.85	7.25
Tasa de rendimiento esperado de los activos	7.85	7.25
Tasa de incremento de salarios	5.80	5.80
Tasa de variación en costos de atención médica	8.16	8.16

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los valores presentes de las obligaciones laborales derivadas de los planes de beneficios definidos se muestran como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Obligación por beneficios definidos	\$(1,059)	\$(918)
Valor razonable de los activos del plan	<u>1,461</u>	<u>1,522</u>
Situación del fondo	402	604

Partidas pendientes de amortizar:		
Pérdidas (Ganancias) actuariales	<u>108</u>	<u>(135)</u>
Activo neto proyectado	<u>\$510</u>	<u>\$469</u>
Aportaciones al fondo	<u>—</u>	<u>\$152</u>
El costo neto del período se integra como sigue:		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costo laboral de servicios del período:	\$35	\$39
Costo financiero	63	68
Amortización de las ganancias y pérdidas actuariales		147
Menos: Rendimiento de los activos del fondo	<u>(113)</u>	<u>(95)</u>
Costo neto del período	<u>\$132</u>	<u>\$19</u>

Adicionalmente, SHF cuenta con un plan de pensiones de aportación definida, el cual consiste en que se entregan montos de efectivo preestablecidos a un fondo de inversión determinado, en los que los beneficios de los trabajadores consistirán en la suma de dichas aportaciones más o menos las ganancias o pérdidas en la administración de tales fondos.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el plan de aportaciones definidas en SHF tiene un saldo de obligaciones de \$705 y \$539; el saldo de las inversiones del plan asciende a \$1,031 y \$1,151, respectivamente.

## NOTA 23 - IMPUESTOS A LA UTILIDAD

En 2013, SHF determinó una utilidad fiscal no consolidada, ya que para efectos fiscales no consolida la información de sus subsidiarias, de \$799 (\$255 en 2012), la cual es superior a la determinada para efectos de Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU). 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.

De acuerdo con la legislación vigente, las empresas deben pagar el impuesto que resulte mayor entre el Impuesto sobre la Renta (ISR) y el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU). Para determinar el ISR la Ley respectiva contiene disposiciones específicas para la deducibilidad de gastos y el reconocimiento de los efectos de la inflación.

Con base en proyecciones financieras, de acuerdo con lo que se menciona en la INIF 8, Efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única, SHF identificó que esencialmente pagará ISR, por lo tanto, reconoce únicamente ISR diferido.

La conciliación entre las tasas causada y efectiva del ISR se muestra a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
(Pérdida) Utilidad según estado de resultados (A)	\$(3,860)	\$598
MENOS:		
Efecto contable de Fideicomisos y Subsidiarias	<u>(88)</u>	<u>68</u>
(Pérdida)Utilidad antes de ISR (A)	(3,948)	666
Tasa causada del ISR (B)	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal (A por B)	<u>\$(1,184)</u>	<u>\$200</u>
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes:		
Ajuste anual por inflación	(\$213)	(\$213)
Efecto por consolidación de SCV-SHF	90	(89)
Reserva por deterioro de títulos conservados a vencimiento	200	271
Resultado por valuación de inversiones en valores	92	1
Reservas contra capital (fideicomisos)		(193)
Excedente (deducción) de tope de reservas preventivas	1,015	89
Otras partidas permanentes	<u>240</u>	<u>10</u>
ISR causado reconocido en los resultados	<u>\$240</u>	<u>\$76</u>
Tasa efectiva del ISR	<u>(6)%</u>	<u>11%</u>

El IETU grava las enajenaciones de bienes, las prestaciones de servicios independientes y el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, en los términos definidos en dicha ley, menos ciertas deducciones autorizadas. El impuesto por pagar se calcula restando al impuesto determinado ciertos créditos fiscales. Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo que se generaron a partir del 1° de enero de 2008.

El IETU de 2013 se calculó 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 disminuyeron los créditos de IETU, según lo establece la legislación vigente.

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

## NOTA 24 ANÁLISIS DE RESERVAS TÉCNICAS

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

	Riesgo en De obligaciones <u>curso</u> <u>contractuales</u>	Riesgos <u>catastróficos</u>	<u>Total</u>	
Saldo al 31 de diciembre de 2011	\$_3	\$1,221	\$102	\$1,326
Incrementos	4	123	32	159
Liberación de reservas por cambio en la metodología	-	(354)	-	(354)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>7</u>	<u>990</u>	<u>134</u>	<u>1,131</u>
Incrementos	<u>1</u>	<u>450</u>	<u>101</u>	<u>552</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b><u>\$_8</u></b>	<b><u>\$1,440</u></b>	<b><u>\$235</u></b>	<b><u>\$1,683</u></b>

## NOTA 25 - CAPITAL CONTABLE

### a. Estructura del capital social

El capital social de SHF al 31 de diciembre de 2013, se encuentra representado por Certificados de Aportación Patrimonial (CAPS), como sigue:

- Serie "A", representada por 7,128 CAPS, con valor nominal de un millón de pesos cada uno, íntegramente suscritos y pagados.
- Serie "B", representada por 3,672 CAPS, con un valor nominal de un millón de pesos cada uno, íntegramente suscritos y pagados.

Los CAPS "A" sólo podrán ser suscritos por el Gobierno Federal, los cuales se emitirán en títulos sin cupones, siendo intrasmisibles y en ningún momento podrán cambiar su naturaleza o derechos que le confiere al propio Gobierno Federal.

Los CAPS "B" podrán ser suscritos por el Gobierno Federal, por los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, y por personas físicas y morales mexicanas, apegándose a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de Instituciones de Crédito.

De acuerdo con su Ley Orgánica, SHF se constituyó mediante la escisión o transferencia patrimonial realizada por el FOVI por \$10,000, la cual incluyó los siguientes conceptos:

Efectivo	\$ 1,004
Créditos a la vivienda	8,889
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(87)
Cuentas por cobrar	109
Inmuebles, mobiliario y equipo	<u>85</u>
Capital social	<u>\$10,000</u>

Con la finalidad de que SHF contara con una mejor posición financiera que le permita el cumplimiento de su objeto y el apoyo a las medidas impulsadas por el Gobierno Federal, con fecha 31 de diciembre de 2009, se recibió una aportación del Gobierno Federal por \$800, los cuales en enero de 2011 se emitieron los CAPS correspondientes.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el capital contribuido considerando efectos de actualización asciende a \$13,526.

b. Índice de capitalización, capital neto y activos en riesgo:

	Monto estimado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Capital básico	\$16,671	\$12,522
Capital complementario	<u>-</u>	<u>81</u>
Capital neto	<u>\$16,671</u>	<u>\$12,603</u>

	Monto estimado			
	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	Riesgo <u>crédito</u>	Riesgo <u>total</u>	Riesgo <u>crédito</u>	Riesgo <u>total</u>
Activos en Riesgo	\$89,392	\$127,844	\$72,343	\$100,944
% de Activos en riesgo	18.65	13.04	17.42	12.48

c. Utilidad integral y utilidad neta por CAPS

La utilidad integral por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, se analiza como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad (pérdida) neta según el estado de resultados	\$(2,482)	\$724
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	719	(793)
Otros	<u>(6)</u>	<u>39</u>
Utilidad (pérdida) integral	<u>\$(1,769)</u>	<u>\$ (30)</u>

Por su parte, la utilidad (pérdida) neta por CAPS en 2013 y 2012, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad (perdida) neta	\$ ( 2,482)	\$ 724
Promedio ponderado de CAPS	<u>10,800</u>	<u>10,800</u>
Utilidad neta por CAPS (pesos)	\$ <u>(0,2298)</u>	\$ <u>0,0670</u>

d. Restricciones al capital contable

SHF no debe distribuir dividendos ni disminuir su capital por un plazo de 12 años, contados a partir de 2001, salvo en el caso de que su Consejo Directivo, con la opinión favorable de dos empresas calificadoras de prestigio, estime que SHF cuenta con un capital y reservas suficientes para hacer frente a todas sus obligaciones y pasivos contingentes, así como a sus programas de financiamiento y garantía.

Las reducciones de capital causarán ISR por el excedente del monto repartido contra su costo fiscal, determinado de acuerdo con lo establecido por la LISR.

**NOTA 26 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

En el curso normal de sus operaciones, SHF lleva a cabo transacciones con FOVI, sus asociadas y subsidiarias. De acuerdo con las políticas de SHF, todas las operaciones con partes relacionadas son autorizadas por el Consejo Directivo y se pactan con tasas de mercado, garantías y condiciones acordes con sanas prácticas contables.

Las principales transacciones realizadas con partes relacionadas en 2013 y 2012, se muestran a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por servicios fiduciarios de FOVI	\$ 134	\$ 135
Ingresos por servicios de administración de SCV-SHF	98	109
Gastos por emisiones de títulos que son adquiridos por SCV-SHF	85	94
Gastos por intereses por pagaré privado de FOVI	(2)	(22)
Gastos por primas de contragarantía FOVI	-	(10)

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se muestran como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Cuenta por cobrar:</b>		
Honorarios fiduciarios FOVI	73	71
Honorarios fiduciarios SCV	37	-
Pagos por cuenta de FOVI	8	8
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Cobros realizados por cuenta de FOVI	<u>(4)</u>	<u>(5)</u>
	<u>\$114</u>	<u>\$ 74</u>

Asimismo, se tienen celebrados contratos de operaciones con IFD con FOVI como se indica en la Nota 20, así como operaciones de reporto que se incluyen en la Nota 9. Con una asociada se tienen certificados bursátiles no subordinados y cartera créditos como se describe en las Notas 8 y 10, respectivamente.

## NOTA 27 - CUENTAS DE ORDEN

### a. Avaes otorgados

Corresponden al importe de las garantías otorgadas por SHF consistentes en:

Garantía por incumplimiento: SHF garantiza a los acreedores de los créditos a la vivienda otorgados, la primera pérdida hasta por el 25% de los saldos insolutos de los créditos y por el 100% en el caso de programas que tengan subsidio federal al frente.

Garantía de pago oportuno: SHF garantiza el pago oportuno a los acreedores de los intermediarios financieros respecto de los créditos que éstos obtengan para destinarlos para la construcción de vivienda, la liquidación de pasivos contraídos con SHF, así como a los tenedores de los valores emitidos por dichos intermediarios, en su carácter propio o en el de fiduciarios.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, SHF tenía avales otorgados por concepto de garantía por incumplimiento por \$3,252 y \$3,256, respectivamente, mientras que por concepto de garantía de pago oportuno se tenían \$3,016 y \$836 respectivamente.

El monto de las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 2013 y 2012, para los avales otorgados asciende a \$1,367 y \$1,176, respectivamente, y se encuentra incluido en la estimación preventiva.

b. Compromisos crediticios

El monto de las líneas de crédito registradas al cierre de diciembre de 2013 es de \$29,928 y 2012 \$32,599.

c. Bienes en fideicomiso o mandato

Corresponde a los montos de los activos de los fideicomisos de administración que administra SHF, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, ascienden a \$23,627 y \$28,187, respectivamente.

Los ingresos percibidos por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, correspondientes a la actividad fiduciaria, ascienden a \$124 y \$135, respectivamente.

d. Otras cuentas de registro

Incluye el control de los compromisos de apoyo en UDIS a las instituciones de crédito que tiene SHF contratados y la cartera hipotecaria en UDIS.

**NOTA 28 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

SHF se encuentra involucrada en juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones, que no se espera tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuras.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, SHF no tienen pasivos contingentes identificados.

**NOTA 29 - INFORMACIÓN POR SEGMENTOS**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los saldos por segmentos se muestran como sigue:

	<u>Banca de Primer piso</u>	<u>Banca de Segundo piso</u>	<u>Banca de Inversión</u>	<u>SCV</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
<b>2013</b>						
Activos	\$21,672	\$ 42,225	\$33,374	\$2,723	\$234	\$100,228
Pasivos	<u>17,698</u>	<u>33,038</u>	<u>30,687</u>	<u>1,723</u>	<u>9</u>	<u>83,155</u>
Ingresos	\$2,615	\$4,807	\$ 7,180	\$625	\$ 122	\$ 15,349
Egresos	<u>4,722</u>	<u>5,073</u>	<u>7,257</u>	<u>709</u>	<u>70</u>	<u>17,831</u>
Utilidad neta	<u>\$(2,107)</u>	<u>\$ (266)</u>	<u>\$(77)</u>	<u>\$(84)</u>	<u>\$ 52</u>	<u>\$(2,482)</u>

**2012**

Activos	\$25,477	\$ 33,452	\$ 34,304	\$3,123	\$ 256	\$ 96,612
Pasivos	<u>17,376</u>	<u>26,582</u>	<u>32,673</u>	<u>1,132</u>	<u>7</u>	<u>77,770</u>
Ingresos	\$ 3,412	\$ 3,608	\$ 3,566	\$ 621	\$ 158	\$ 11,365
Egresos	<u>3,500</u>	<u>2,494</u>	<u>4,395</u>	<u>233</u>	<u>19</u>	<u>10,641</u>
Utilidad neta	<u>\$ (88)</u>	<u>\$ 1,114</u>	<u>\$ (829)</u>	<u>\$ 388</u>	<u>\$ 139</u>	<u>\$ 724</u>

El segmento de banca de primer piso, que representa al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el 22% y 26% de los activos, respectivamente, y el 17% y el 30% de los ingresos, respectivamente, corresponde principalmente a los activos que se tienen en los fideicomisos de cartera en administración.

El segmento de banca de segundo piso, que representa al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el 42% y el 35% de los activos, respectivamente, y el 28% y 32% de los ingresos, respectivamente, corresponde a la canalización de recursos a través de intermediarios financieros destinados para el otorgamiento de créditos a la vivienda.

El segmento de banca de inversión, que representa al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el 33% y 36% de los activos, respectivamente, y el 47% y 31% de los ingresos, respectivamente, corresponde a las inversiones realizadas en los mercados de dinero nacionales con recursos propios.

El segmento de SCV y otros incluye los saldos y transacciones generados principalmente por la aseguradora y por el negocio fiduciario.

**NOTA 30 - INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE EL ESTADO DE RESULTADOS**

**Margen Financiero**

En 2013 y 2012, el margen financiero se integra como sigue:

a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integran como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Intereses de cartera de crédito:</b>	<b>\$ 4,948</b>	<b>\$ 5,414</b>
Actividad comercial o empresarial	2,285	2,404
Entidades Financieras	10	32
Al consumo	-	-

A entidades gubernamentales	-	-
A la vivienda	1,551	1,634
Valorización	1,102	1,344
Comisiones créditos	33	23
Operaciones de reporte, inversiones y disponibilidades	2,714	2,990
Ingresos provenientes de operaciones de cobertura	<u>5,222</u>	<u>1,426</u>
	<b><u>\$ 12,917</u></b>	<b><u>\$ 9,853</u></b>

b) Gastos por intereses

Los gastos por intereses por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integran como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos provenientes de operaciones de cobertura	(5,962)	(2,616)
Préstamos interbancarios y otros	(2,229)	(2,248)
Titulos emitidos	(825)	(920)
Captación tradicional	<u>(461)</u>	<u>(807)</u>
	<b><u>(\$ 9,477)</u></b>	<b><u>(\$ 6,591)</u></b>
<b>Margen financiero</b>	<b><u>\$ 3,440</u></b>	<b><u>\$ 3,262</u></b>

c) Comisiones cobradas y pagadas

Las comisiones cobradas y pagadas, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integran como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Por cartera de crédito	\$ 352	\$ 465
Por primas avales	146	224
Por comisiones	149	25
Por primas de seguros	442	443
Por operaciones swaps	195	203
Por operaciones con fideicomisos	194	201
Por actividades fiduciarias	124	135
<b>Comisiones cobradas</b>	<b><u>\$1,602</u></b>	<b><u>\$ 1,696</u></b>
Por administración de cartera	(\$ 522)	(\$ 455)
Por operaciones de reporte y swaps	(341)	(394)
Por garantías y reaseguro	(19)	(40)
Por préstamos interbancarios y otros	(2)	(1)
Por captación tradicional	(1)	(1)
Por títulos emitidos	(4)	(4)
<b>Comisiones pagadas</b>	<b><u>(\$ 889)</u></b>	<b><u>(\$ 895)</u></b>

d) Resultado por intermediación

En 2013 y 2012, el resultado por intermediación se integra como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultado por valuación a mercado		
Títulos a negociar	\$(301)	\$(3)
Porción inefectiva de derivados de cobertura	(7)	1
Operaciones con derivados de cobertura	6	(53)
Reserva por deterioro de títulos conservados al vencimiento	(667)	(963)
Compraventa y valuación de divisas	(43)	-
Resultado en compra-venta de valores	<u>259</u>	<u>94</u>
Total	<u>\$(753)</u>	<u>\$(924)</u>

e) Otros ingresos (gastos) de la operación

El desglose de los otros ingresos y otros gastos en 2013 y 2012, se presenta a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Otros ingresos:		
Otras recuperaciones y productos	\$ 258	\$ 199
Otros	-	150
Intereses de préstamos a funcionarios y empleados	4	4
Liberación de reservas para riesgos crediticios	<u>161</u>	<u>56</u>
	<u>423</u>	<u>409</u>
Otros gastos:		
Reserva y resultado en venta de bienes adjudicados	(344)	(254)
Otros	<u>(148)</u>	<u>(98)</u>
	<u>( 492)</u>	<u>( 352)</u>
Total otros ingresos (gastos) de la operación	<u>(\$ 69)</u>	<u>\$ 57</u>

### NOTA 31 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En cumplimiento de las Disposiciones, SHF 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 Directivo, la organización de 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 SHF, entre ellos, un representante del Consejo Directivo representante de la serie "A" de los CAPS, que será el suplente del Subgobernador del BANXICO en el mencionado Consejo Directivo de SHF, así como tres expertos independientes con amplia experiencia y reconocido prestigio en materia de AIR.

- Una Dirección de Administración Integral de Riesgos (DAIR), 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 al riesgo Financiero, de Cartera y no Discrecional. Para tal fin, SHF dispone de la infraestructura que le permite la identificación, medición y seguimiento de estos riesgos.

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

- Mantener una base de capital suficiente para que el balance de SHF soporte un escenario de estrés financiero congruente con el correspondiente a una calificación crediticia de contraparte sin el respaldo del Gobierno Federal de acuerdo a una trayectoria de calificación crediticia aprobada por su Consejo Directivo.
- 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 SHF y su calificación crediticia objetivo.
- Preparar a SHF para dar cumplimiento a los estándares más estrictos del acuerdo de capitalización BIS III.
- Alinear la estrategia de administración integral de riesgos a los objetivos de disciplina financiera de SHF y a la autosustentabilidad de la misma.
- Vigilar el cumplimiento de la Normatividad en materia de Riesgos de la Comisión así como de BANXICO.
- Promover y coordinar la actualización de la documentación de los procesos sustantivos orientado al control y mitigación de sus riesgos.

Adicionalmente, SHF cuenta con un Manual de Administración Integral de Riesgos (MAIR) en el cual se detallan los Objetivos, Lineamientos y Metas en materia de AIR, las metodologías aprobadas por el CAIR así como los Procedimientos relacionados

con la administración de los distintos riesgos que enfrenta SHF. Entre estos últimos, se detallan las actividades a realizar ante la materialización de alguna contingencia.

De acuerdo a las Disposiciones, 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 y Derivados realizadas por SHF, 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.

SHF 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 SHF (incluyendo el portafolio de instrumentos Derivados).

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.

La siguiente tabla muestra el V@R que se tiene en los distintos portafolios de inversiones al cierre de diciembre de 2013:

	V@R Mercado diciembre
Tesorería =	\$ 294
Derivados =	212
SHF Total =	\$ 167

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

	V@R Mercado Promedio (oct - dic.13)
Tesorería =	254
Derivados =	211
SHF Total =	138

- b. **Riesgo de Crédito.** Entendido como el riesgo de que cualquier contraparte no liquide en tiempo y forma una obligación de pago. En los sistemas de intercambio de valores, la definición por lo general incluye el riesgo de coste de reposición o remplazo y el riesgo de principal.

Para las posiciones en Tesorería, SHF mide este riesgo a través del monitoreo de la calificación crediticia las contrapartes otorgada por Agencias Calificadoras, generando una distribución de pérdidas y ganancias a través de la migración de estas calificaciones. Adicionalmente se generan escenarios de sensibilidad y de estrés a través de movimientos en curvas de interés asociadas a los distintos grados de riesgo, afectaciones a la matriz de transición, simulando un riesgo sistémico, así como degradaciones en la calificación asociada a los emisores de papel.

Para las posiciones en Derivados, SHF mide el riesgo de costo de reposición, a través de simulación tipo Monte Carlo, donde se evalúa cada una de las posiciones a lo largo de toda la vida del instrumento, se agregan por contraparte y con base en las trayectorias generadas y se obtiene un valor en riesgo.

Este riesgo se monitorea para todas las contrapartes con las cuales se tiene alguna posición, ya sea en Tesorería y/o Derivados.

Para las posiciones de Tesorería, el cálculo del valor en riesgo se determina con un nivel de confianza del 99% con un horizonte de un año. Para ello, se consideran las calificaciones y matrices de transición publicadas por Agencias Calificadoras.

La siguiente tabla muestra la exposición que se tiene en los distintos portafolios, Inversiones y Derivados al cierre de diciembre de 2013:

Portafolio	V@R de Crédito
Tesorería =	5
Derivados =	3.838

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

Portafolio	V@R Promedio (oct - dic 13)
Tesorería =	6
Derivados =	4.299

c. Riesgo de Liquidez. El riesgo de liquidez se clasifica en dos categorías:

- Riesgo de liquidez de mercado: Es la posibilidad de pérdida económica debida a la dificultad de enajenar o cubrir activos sin una reducción significativa de su precio. Se incurre en esta clase de riesgo como resultado de movimientos drásticos en las tasas de interés, cuando se adoptan grandes posiciones en algún(os) instrumento(s) o se realizan inversiones en mercados o instrumentos para los que no existe una amplia oferta y demanda en el mercado.
- Riesgo de liquidez de fondeo: Representa la dificultad de la institución para obtener los recursos necesarios para solventar sus obligaciones, a través de los ingresos que le otorguen sus activos o mediante la adquisición de nuevos pasivos. Este tipo de crisis generalmente es ocasionado por un deterioro drástico y repentino de la calidad de los activos que origina una extrema dificultad para convertirlos en recursos líquidos.

Para las posiciones en Tesorería, SHF 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 SHF, están sujetos a los regímenes de inversión aprobados por el Comité de Activos y Pasivos.

Para los instrumentos Derivados, se generan escenarios tipo Monte Carlo con los cuales se obtienen distribuciones sobre llamadas de margen plausibles, que en determinado momento podrían generar una necesidad de liquidez a SHF.

En el caso de Tesorería, este riesgo se monitorea para el portafolio de Disponibilidades. Para el caso de Derivados este riesgo se monitorea a través de las llamadas de margen susceptibles de hacerse a nivel de contraparte.

En el caso de Tesorería, se generan escenarios de estrés sobre los niveles de volatilidad de los spreads, tal que los niveles de confianza revelado son, bajo un supuesto de normalidad, de 97.7% y 99.9% con un horizonte de un día. En el caso de Derivados, el nivel de confianza utilizado es de 99% con un horizonte de una semana.

La siguiente tabla muestra la exposición que se tiene para los portafolios de Disponibilidades y Derivados (llamadas de margen) al cierre de diciembre de 2013:

Portafolio	Riesgo de Liquidez
Tesorería =	0.02%
* Derivados =	2,176

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

Portafolio	Riesgo de Liquidez (oct - dic.13)
Tesorería =	0.02%
* Derivados =	1,435

Adicionalmente, en seguimiento a los riesgos financieros en los que incurre la Institución, se generan escenarios de variaciones en los ingresos financieros y en el valor económico a través de simulaciones vía Monte Carlo con el fin de conocer los posibles cambios del valor económico del Capital, su duración, así como un análisis de brechas de liquidez. Esta información es presentada mensualmente en las sesiones del CAIR.

2. Riesgos de Cartera. Entendidos como aquéllos asociados al otorgamiento de crédito y/o garantías de SHF, en su carácter de banco de segundo piso, y reflejado dentro de su cartera crediticia o avales otorgados a través de los diversos

productos con los que cuenta. Así como, por aquellos asociados a los derechos fideicomisarios de los fideicomisos que se integran en su balance consolidado. De acuerdo al tipo de riesgo, éste puede ser: Contraparte o Individual.

- a. **Riesgo de Crédito Contraparte:** Se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al incumplimiento de las obligaciones contractuales de los créditos otorgados a los Intermediarios Financieros (IFs), así como de las garantías otorgadas a vehículos especiales. Este riesgo está presente tanto en los créditos a los intermediarios para individualización y construcción a través de líneas de fondeo individual, fondeo puente, líneas de liquidez, microcréditos y autoproducción, como en las cuentas de orden por motivo de las Garantías de Pago Oportuno otorgadas sobre líneas bancarias, certificados bursátiles y fideicomisos de bursatilización puente e individuales.

SHF hace uso de una metodología de calificación del Intermediario Financiero (IF), así como su equivalencia con las calificaciones para el riesgo corporativo y administración de activos publicados por Agencias Calificadoras para con ello estimar la probabilidad de incumplimiento. Adicionalmente, se realizan Análisis de Suficiencia de Capital de los IFs para hacer frente a sus obligaciones con SHF.

En función de un Estudio de Severidad realizado por SHF y de la composición de los créditos otorgados, se estima una Severidad de Pérdida (SP) para cada IF.

Para el cálculo de Pérdida no Esperada (PnE), SHF se apoya en la fórmula definida por Basilea II, Sección Segunda, el Primer Pilar: Requerimientos Mínimos de Capital, con un nivel de confianza de 99.9% y un horizonte de un año.

Se gestiona la concentración de la cartera a través de su monitoreo mensual y esto es informado al CAIR, así como también el cumplimiento de los límites establecidos dentro de las Disposiciones.

- b. **Riesgo de Crédito Individual:** Se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al incumplimiento de las obligaciones contractuales de los créditos a personas físicas (Individuales). Este riesgo está presente en todo crédito hipotecario que tenga cualquiera de las garantías de incumplimiento otorgadas por SHF, así como en la cartera individual que respalda los derechos fideicomisarios de los fideicomisos que se integran en su balance consolidado.

SHF mide actualmente el riesgo de crédito del portafolio de los créditos individuales a través de la identificación y evolución de la morosidad y exposición por cada segmento de interés: intermediario, programa, estado de la República y tipo de garantía.

El cálculo de la Pérdida Esperada (PE) se realiza a través de los lineamientos establecidos por las Disposiciones en materia de estimación preventiva para riesgos crediticios. La definición de la SP y la Probabilidad de Incumplimiento (PI) se realiza con base en lo establecido en el Art 99 Bis 2 de las Disposiciones.

Para el cálculo de Pérdida no Esperada (PnE), SHF se apoya en la fórmula definida por Basilea II, Sección Segunda, el Primer Pilar: Requerimientos Mínimos de Capital, con un nivel de confianza de 99.9% y un horizonte de un año. Los insumos utilizados, corresponden a los descritos anteriormente.

Las estadísticas de riesgo relevantes para la cartera de crédito de contraparte e individual al cierre de diciembre 2013 son:

Cartera	Exposición	Pérdida Esperada	Pérdida No Esperada	V@R 99.9%	Reservas
<b>Crédito de Contraparte e Individual</b>	77,059	13,571	7,356	20,927	17,247

Las estadísticas promedio del trimestre septiembre a diciembre de 2013 de riesgo para la cartera de crédito de contraparte e individual son:

Cartera	Exposición	Pérdida Esperada	Pérdida No Esperada	V@R 99.9%	Reservas
<b>Crédito de Contraparte e Individual</b>	71,889	12,915	7,230	20,145	16,724

3. Riesgos no Discrecionales. Tal como lo establecen las Disposiciones, estos riesgos se dividen en Operacional, Tecnológico y Legal. Se cuantifica el requerimiento de capitalización por el método del Indicador Básico, de conformidad con las Disposiciones y se han realizado estimaciones que permiten evaluar el impacto en el índice de capitalización de SHF.

a. Riesgo Operacional.

El Riesgo 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 Directivo, y su contenido es acorde con los criterios de capitalización BIS II.

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 SHF contempla a los procesos sustantivos involucrados en la gestión de los portafolios de tesorería (inversiones y derivados) y crédito.

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 en SHF.

Los requerimientos de capital por Riesgo Operacional, utilizando el método del Indicador Básico, ascienden al cierre de diciembre de 2013 a \$436.80 mdp.

Riesgo Tecnológico

El Riesgo Tecnológico se define como la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia en el hardware, software, sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución de información en la prestación de servicios bancarios con los clientes de SHF.

Para la administración del Riesgo Tecnológico se generan reportes diarios que monitorean el estado del centro de cómputo y se revela cuantitativamente el grado de impacto que llega a presentar cada servicio tecnológico en SHF.

El Riesgo Tecnológico en SHF contempla a las aplicaciones tecnológicas de los portafolios de tesorería (inversiones y derivados) y crédito.

Adicionalmente, se realizan eventualmente auditorías de vulnerabilidad tecnológica, cuyos resultados son presentados al CAIR.

Respecto al Riesgo Tecnológico durante el cuarto trimestre de 2013, se presentaron 74 minutos de falla en los servicios tecnológicos de SHF, los cuales dan por resultado una calificación de riesgo observado en un nivel de riesgo bajo.

#### Riesgo Legal:

El 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 SHF lleva a cabo.

Para la administración del Riesgo Legal se evalúan periódicamente los juicios y demandas que sostiene SHF y se determinan conjuntamente con el área contenciosa las probabilidades asociadas a que éstos prosperen en contra de SHF, con esta información se determinan sus pérdidas potenciales.

Adicionalmente, se realizan auditorías anuales que permiten evaluar todos los aspectos señalados en las Disposiciones en su Artículo 86, fracción III, inciso c.

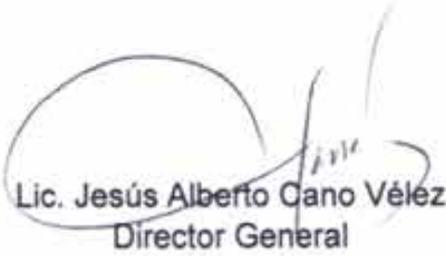
Al cierre de diciembre de 2013, la Estimación del monto de Pérdidas Potenciales de las Controversias Judiciales en curso asciende a \$32.92 mdp, las cuales se encuentran debidamente reservadas.

## **NOTA 32 - NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES**

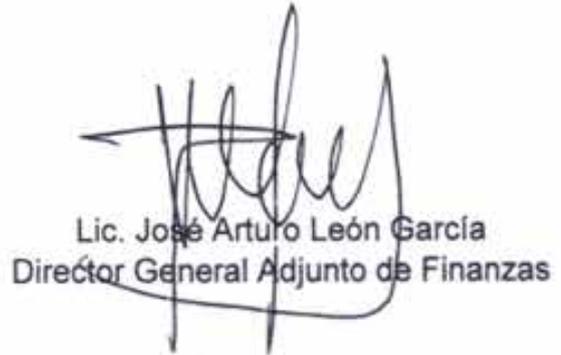
El Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF) dio a conocer el pasado 15 de enero del 2014, las Normas de Información Financiera que entraron en vigor el 1° de enero del 2014, no obstante, consideramos que ninguna de dichas Normas afectarán sustancialmente la información financiera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

### NOTA 33 - EVENTOS SUBSECUENTES

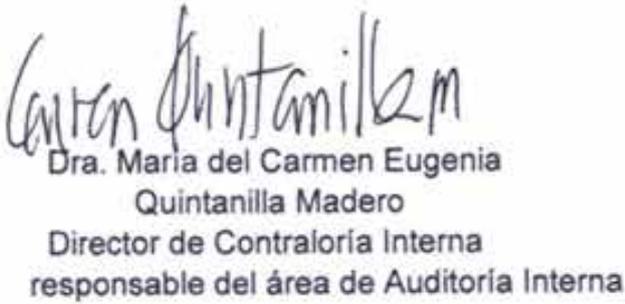
Desde la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha de emisión y aprobación de los mismos, no han ocurrido eventos subsecuentes que hayan modificado sustancialmente su valor o produzcan cambios en la información presentada.



Lic. Jesús Alberto Cano Vélez  
Director General



Lic. José Arturo León García  
Director General Adjunto de Finanzas



Dra. María del Carmen Eugenia  
Quintanilla Madero  
Director de Contraloría Interna  
responsable del área de Auditoría Interna



Lic. Edith Álvarez Mercado  
Director de Contabilidad