

***Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.,
Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias***

Estados Financieros Consolidados Dictaminados

31 de diciembre de 2011 y 2010

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Índice

31 de diciembre de 2011 y 2010

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los auditores independientes.....	1 y 2
Estados financieros consolidados:	
Balances generales	3
Estados de resultados	4
Estados de variaciones en el capital contable.....	5
Estados de flujos de efectivo.....	6
Notas sobre los estados financieros	7 a 67



Dictamen de los Auditores Independientes

México, D. F., 27 de febrero de 2012

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

1. Hemos examinado el balance general consolidado de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo (Institución), sus subsidiarias y sus fideicomisos de cartera en administración al 31 de diciembre de 2011, y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo que les son relativos por el año que terminó en esa fecha. Dichos estados financieros consolidados son responsabilidad de la Administración de la Institución. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestra auditoría.

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con las bases contables aplicables a la Institución. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros consolidados; asimismo, incluye la evaluación de los criterios de contabilidad utilizados, de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración y de la presentación de los estados financieros consolidados tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

2. Como se menciona en la Nota 4g. sobre los estados financieros consolidados, durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2011, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) emitió cambios en la metodología de calificación aplicable a cartera de crédito hipotecaria de vivienda, reconociendo prospectivamente el cambio, lo que generó una liberación de la estimación preventiva para riesgos crediticios por \$1,346,523,170 reconocido en los resultados del ejercicio.
3. Como se menciona en la Nota 1 sobre los estados financieros consolidados, A partir del 1 de enero de 2011, los estados financieros consolidados incluyen la consolidación de las cifras de los estados financieros de Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V., los cuales no se consolidaron hasta el 31 de diciembre de 2010. Derivados de lo antes mencionado y de lo mencionado en el párrafo anterior, los estados financieros de los dos años no son comparables.
4. Como se menciona en la Nota 4 sobre los estados financieros consolidados, la Institución está obligada a preparar y presentar sus estados financieros con base en las reglas y prácticas contables emitidas por la Comisión, aplicables a las Instituciones de Crédito, las cuales, en los casos que se mencionan en dicha nota, difieren de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas.



5. En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo, sus subsidiarias y sus fideicomisos de cartera en administración al 31 de diciembre de 2011 y los resultados consolidados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las bases contables emitidas por la Comisión.

6. 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 al 31 de diciembre de 2010 y por el año que terminó en esa fecha, y se presentan únicamente para efectos comparativos y fueron dictaminados por otro contador público cuyo dictamen de fecha 1 de marzo de 2011 expresa su opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros consolidados.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicolás Germán Ramírez', written over a horizontal line.

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

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Balances Generales consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

Cifras expresadas en millones de pesos mexicanos. Véase Nota 3

	2011	2010		2011	2010
Activo			Pasivo y Capital		
Disponibilidades (Nota 6)	\$ 5,408	\$ 5,337	Captación tradicional (Nota 18)		
Cuentas de margen (Nota 7)	4,074	3,596	Depósitos a plazo		
Inversiones en valores (Nota 8)			Mercado de dinero	\$ 18,212	\$ 22,294
Títulos para negociar	13,626	18,343	Fondos especiales	446	404
Títulos conservados al vencimiento	14,825	12,116		18,658	22,698
	28,451	30,459	Títulos de crédito emitidos	10,635	11,377
Deudores por reporto (Saldo deudor) (Nota 9)	975	1,221		29,293	34,075
Derivados			Préstamos interbancarios y de otros organismos (Nota 19)		
Con fines de cobertura (Nota 20)	-	123	De corto plazo	927	860
	-	123	De largo plazo	37,502	37,710
Cartera de crédito vigente				38,429	38,570
Créditos comerciales			Derivados		
Actividad empresarial o comercial	318	449	Con fines de cobertura (Nota 20)	5,985	5,248
Entidades financieras	35,377	34,352	Otras cuentas por pagar		
Créditos a la vivienda	12,863	16,971	Impuesto a la utilidad por pagar	440	427
Total cartera de crédito vigente	48,558	51,772	Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	51	49
Cartera de crédito vencida			Acreedores por liquidación de operaciones	-	260
Créditos comerciales			Reservas técnicas	1,326	-
Actividad empresarial o comercial	649	475	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 21)	2,213	1,663
Entidades financieras	2,853	2,381		4,030	2,399
Créditos a la vivienda	9,494	5,716	Créditos diferidos y cobros por anticipado	39	21
Total cartera de crédito vencida	12,996	8,572	Total pasivo	77,776	80,313
Cartera de crédito (Nota 10)	61,464	60,344	Capital contable (Nota 24)		
Estimación preventiva (Nota 11)			Capital contribuido		
Para riesgos crediticios	(9,637)	(8,327)	Capital social	13,526	12,726
Para avales otorgados	(1,430)	(2,045)	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas por su órgano de gobierno	-	800
	(11,067)	(10,372)		13,526	13,526
Cartera de crédito, neta	50,397	49,972	Capital ganado		
Otras cuentas por cobrar, neto (Nota 12)	1,315	1,037	Reservas de capital	823	691
Bienes adjudicados, neto (Nota 13)	877	611	Resultado de ejercicios anteriores	6,931	5,786
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto (Nota 14)	179	181	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	(3,464)	(2,849)
Inversiones permanentes (Nota 15)	141	1,835	Resultado neto	1,276	1,323
Impuestos diferidos, neto (Nota 16)	2,569	2,178		5,566	4,951
Otros activos (Nota 17)			Total del capital contable	19,092	18,477
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	465	368	Total del pasivo y capital contable	\$ 96,868	\$ 98,790
Otros activos a corto y largo plazo	2,017	1,872			
	2,482	2,240			
Total del activo	\$ 96,868	\$ 98,790			

Cuentas de orden (Nota 26)

	2011	2010
Avales otorgados	\$ 6,119	\$ 9,252
Bienes en fideicomiso o mandato		
Fideicomisos	24,123	29,228
Colaterales recibidos por la entidad	1,967	9,276
Colaterales recibidos y vendidos entregados en garantía por la entidad	1,385	8,657
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	1,992	1,024
Montos asegurados	15,597	-
Otras cuentas de registro	86,660	79,551

Las treinta y dos 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 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. únicamente en el balance general de 2011.

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2011 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 <http://www.shf.gob.mx/sobreshf/informacionfinanciera/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/BancaDesarrolloYEntidadesFomento/InformacionEstadistica/Paginas/BancaDesarrollo.aspx>.

Lic. Javier Roberto Mohar
Director General

Lic. José Arturo León García
Director General Adjunto de Finanzas

C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo
Director de Contraloría Interna
responsable del área de Auditoría Interna

C.P. Sergio Navarrete Reyes
Director de Contabilidad

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Estados de resultados consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010

Cifras expresadas en millones de pesos mexicanos. Véase Nota 3

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos por intereses	\$ 10,830	\$ 11,137
Gastos por intereses	<u>(6,707)</u>	<u>(6,939)</u>
Margen financiero (Nota 29)	4,123	4,198
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(2,183)	(1,998)
Incremento neto de reservas técnicas	<u>(741)</u>	<u>-</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	1,199	2,200
Comisiones y tarifas cobradas (Nota 29)	1,842	1,291
Comisiones y tarifas pagadas (Nota 29)	(799)	(622)
Resultado por intermediación, neto (Nota 29)	(289)	(1,106)
Otros ingresos de la operación (Nota 29)	949	41
Gastos de administración y promoción	<u>(1,156)</u>	<u>(851)</u>
Resultado de la operación	1,746	953
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	<u>(42)</u>	<u>609</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	1,704	1,562
Impuestos a la utilidad causados (Nota 23)	(440)	(430)
Impuestos a la utilidad diferidos (netos) (Nota 23)	<u>12</u>	<u>191</u>
Resultado neto	<u>\$ 1,276</u>	<u>\$ 1,323</u>

Las treinta y dos 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. únicamente en el estado de resultados de 2011.

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/informacionfinanciera/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/BancaDesarrolloYEntidadesFomento/InformacionEstadistica/Paginas/BancadeDesarrollo.aspx>.

Lic. Javier Gerardo Mohar
Director General

Lic. José Arturo León García
Director General Adjunto de Finanzas

C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo
Director de Contraloría Interna
responsable del área de Auditoría Interna

C.P. Sergio Navarrete Reyes
Director de Contabilidad

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Estados de Variaciones en el Capital Contable consolidados
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010

Cifras expresadas en millones de pesos mexicanos. Véase Nota 3

	Capital contribuido		Capital ganado				
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizados por su órgano de gobierno	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujo de efectivo	Resultado neto	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2009	\$ 12,726	\$ 800	\$ 667	\$ 6,017	\$ (2,129)	\$ 315	\$ 18,396
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:							
Traspaso del resultado del ejercicio 2009 y constitución de reservas de capital	-	-	24	291	-	(315)	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:							
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	(720)	-	(720)
Resultado por valuación de inversiones permanentes en acciones	-	-	-	(522)	-	-	(522)
Resultado neto	-	-	-	-	-	1,323	1,323
Saldos al 31 de diciembre de 2010	12,726	800	691	5,786	(2,849)	1,323	18,477
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:							
Suscripción de acciones	800	(800)	-	-	-	-	-
Traspaso del resultado del ejercicio 2010 y constitución de reservas de capital	-	-	132	1,191	-	(1,323)	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:							
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	(615)	-	(615)
Resultado por valuación de inversiones permanentes en acciones	-	-	-	(46)	-	-	(46)
Resultado neto	-	-	-	-	-	1,276	1,276
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>\$ 13,526</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 823</u>	<u>\$ 6,931</u>	<u>\$ (3,464)</u>	<u>\$ 1,276</u>	<u>\$ 19,092</u>

Las treinta y dos 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. únicamente en el estado de variaciones en el capital contable de 2011.

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/informacionfinanciera/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/BancaDesarrolloYEntidadesFomento/InformacionEstadistica/Paginas/BancaDesarrollo.aspx>.

Lic. Javier Gaito Mohar
Director General

Lic. José Arturo León García
Director General Adjunto de Finanzas

C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo
Director de Contraloría Interna
responsable del área de Auditoría Interna

C.P. Sergio Navarrete Reyes
Director de Contabilidad

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Estados de Flujos de Efectivo consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010

Cifras expresadas en millones de pesos mexicanos. Véase Nota 3

	2011	2010
Resultado neto	\$ 1,276	\$ 1,323
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	162	1,003
Estimación preventiva para riesgos crediticios	1,146	1,998
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	88	-
Pérdidas por deterioro asociados a actividades de inversión y financiamiento	166	127
Reservas técnicas	741	-
Depreciaciones y amortizaciones	-	16
Provisiones	(874)	(650)
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	428	239
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	42	(609)
	3,175	3,447
Actividades de operación-		
Cambio en captación tradicional	(3,459)	(10,333)
Cambio en inversiones en valores	3,250	3,309
Cambio en instrumentos de cobertura	(878)	(721)
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	(832)	2,974
Cambio en derivados (pasivo)	786	1,137
Cambio en otros activos operativos	(641)	(758)
Cambio en otros pasivos operativos	(585)	(138)
Cambio en cuentas de margen	(478)	(1,280)
Cambio en cartera de crédito	(382)	3,013
Cambio en deudores por reporto	285	596
Cambio en bienes adjudicados	(253)	(611)
Cambio en derivados (activo)	126	(19)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(3,061)	(2,831)
Actividades de inversión-		
(Pagos) Cobros por (adquisición) disposición de subsidiarias y asociadas	(41)	(617)
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(2)	(34)
Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	-	19
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(43)	(632)
Aumento (disminución) neta de efectivo	71	(16)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	5,337	5,353
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 5,408	\$ 5,337

Las treinta y dos 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. únicamente en el estado de flujos de efectivo de 2011.

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/informacionfinanciera/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/BancaDesarrolloYEntidadesFomento/InformacionEstadistica/Paginas/BancadeDesarrollo.aspx>.

Lic. Javier Vito Mohar
Director General

Lic. José Arturo León García
Director General Adjunto de Finanzas

C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo
Director de Contraloría Interna
responsable del área de Auditoría Interna

C.P. Sergio Navarrete Reyes
Director de Contabilidad

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

Cifras expresadas en millones de pesos mexicanos, excepto tipos de cambio, moneda extranjera y valor nominal de los CAPS

Nota 1 - Antecedentes, naturaleza de operaciones y bases de consolidación-

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 de 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.

En cumplimiento del artículo séptimo transitorio de la Ley Orgánica de SHF, todo el personal que prestaba un servicio personal subordinado a Banco de México en su carácter de fiduciario en FOVI, pasaron a formar parte del personal al servicio de SHF, conservando las remuneraciones y prestaciones de las cuales gozaban.

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 y supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión).

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 acuerdo con el Artículo 29, Capítulo Quinto de la Ley Orgánica de SHF, ésta puede operar a través de los siguientes Intermediarios Financieros: Instituciones de Banca Múltiple, Instituciones de Seguros, Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles), Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofomes) y Entidades de Ahorro y Crédito Popular, relacionadas con el otorgamiento de crédito hipotecario que operan en México, acordes con el Plan Nacional de Vivienda, el Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo, de la Política Económica y Financiera Nacional y las demás disposiciones, convenios y programas relativos al desarrollo urbano, a la ordenación de las zonas conurbanas y a las establecidas en materia de ordenamiento y regulación; actuando por cuenta propia o en su carácter de fiduciario, así como a los fideicomisos de fomento económico que cuenten con la garantía del Gobierno Federal en la operación de que se trate.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

El Gobierno Federal responderá en todo tiempo de las obligaciones que SHF contraiga con terceros hasta la conclusión de dichos compromisos. Las nuevas obligaciones que suscriba o contraiga a partir del 1° de enero de 2014, no contarán con la garantía del Gobierno Federal.

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.

d. 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 2011 y 2010, 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>2011</u>	<u>2010</u>	
Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.	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	No aplica	No aplica	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 262757	No aplica	No aplica	Pesos mexicanos
Fideicomiso Invex 651	No aplica	No aplica	Pesos mexicanos

[*] Al 31 de diciembre de 2010, no se consolidó a Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V. (SCV-SHF) debido a que las bases contables al cierre de dicho ejercicio no eran comparables con los criterios contables emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), por lo que resulta impráctico consolidar SCV-SHF al 31 de diciembre de 2010.

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.

Asimismo, derivado de los convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago firmados en 2009, 2010 y 2011, mencionados en el inciso c) de la Nota 2, SHF presenta dentro de su posición de inversiones permanentes en acciones los derechos fideicomisarios de los fideicomisos identificados como F/262323, F/262757 y F/651 (fideicomisos de cartera en administración), los cuales SHF tiene la intención de mantenerlas por un plazo indefinido y representan para SHF derechos patrimoniales sobre los fideicomisos. De acuerdo a lo establecido en los contratos de fideicomiso correspondiente, SHF cuenta con un control conjunto compartido con FOVI, entidades que recibieron los derechos fideicomisarios en pago de los adeudos que tenían con ciertos Intermediarios Financieros. Por lo anterior, SHF reconoce su participación con control conjunto mediante la aplicación el método de consolidación proporcional.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

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 2011 y 2010:

	2011					SHF Consolid.
	SHF Individual	Xterna	Fideicomisos de cartera	SCV-SHF	Eliminac.	
Rubros de activo						
Disponibilidades	\$ 5,387	\$ 1	\$ 20	\$ -	\$ -	\$ 5,408
Inversiones en valores	27,478	2	4	2,758	(1,791)	28,451
Deudores por reporto, neto	565	-	393	17	-	975
Cartera de crédito vigente	35,416	-	13,329	-	(97)	48,558
Cartera de crédito vencida	2,859	-	10,047	-	-	12,906
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(5,252)	-	(4,385)	-	-	(9,637)
Otras cuentas por cobrar, neto	737	3	551	26	(2)	1,315
Bienes adjudicados, neto	-	-	877	-	-	877
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	179	-	-	-	-	179
Inversiones permanentes	22,238	-	-	-	(22,097)	141
Impuestos y PTU diferidos, neto	2,345	-	-	224	-	2,569
Otros activos	2,467	2	-	13	-	2,482
Otros rubros de activo no afectados por la consolidación	2,644	-	-	-	-	2,644
	<u>\$ 97,063</u>	<u>\$ 8</u>	<u>\$ 20,746</u>	<u>\$ 3,038</u>	<u>\$ (23,987)</u>	<u>\$ 96,868</u>
Rubros de pasivo y capital contable						
Captación tradicional	\$ 31,084	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (1,791)	\$ 29,293
Préstamos interbancarios y de otros organismos	38,429	-	97	-	(97)	38,429
Otras cuentas por pagar	2,434	1	270	1	(2)	2,704
Reservas técnicas	-	-	-	1,326	-	1,326
Otros rubros de pasivo no afectados por la consolidación	6,024	-	-	-	-	6,024
Capital contable excepto resultado del ejercicio	17,816	7	18,695	1,909	(20,611)	17,816
Resultado del ejercicio	1,276	-	1,684	(198)	(1,486)	1,276
	<u>\$ 97,063</u>	<u>\$ 8</u>	<u>\$ 20,746</u>	<u>\$ 3,038</u>	<u>\$ (23,987)</u>	<u>\$ 96,868</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

	2011					SHF Consolid.
	SHF Individual	Xterna	Fideicomisos de cartera	SCV-SHF Eliminac.	SHF Consolid.	
<u>Rubros de resultados</u>						
Ingresos por intereses	\$ 8,268	\$ -	\$ 2,469	\$ 109	\$ (16)	\$ 10,830
Gastos por intereses	(6,710)	-	(8)	-	11	(6,707)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(1,073)	-	(1,110)	-	-	(2,183)
Incremento neto de reservas técnicas	-	-	-	(741)	-	(741)
Comisiones y tarifas cobradas	1,016	16	485	442	(117)	1,842
Comisiones y tarifas pagadas	(345)	-	(471)	-	17	(799)
Resultado por intermediación	(295)	-	-	6	-	(289)
Otros ingresos de la operación	553	-	396	-	-	949
Gastos de administración y promoción	(1,042)	(16)	(77)	(122)	101	(1,156)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	1,440	-	-	-	(1,482)	(42)
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	(536)	-	-	108	-	(428)
	<u>\$ 1,276</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,684</u>	<u>\$ (198)</u>	<u>\$ (1,486)</u>	<u>\$ 1,276</u>

	2010					SHF Consolidado
	SHF individual	Xterna	Fideicomisos de cartera	Eliminac.	SHF Consolidado	
<u>Rubros de activo</u>						
Inversiones en valores	\$ 30,438	\$ 2	\$ 19	\$ -	\$ -	\$ 30,459
Deudores por reporto, neto	620	-	601	-	-	1,221
Cartera de crédito vigente	34,396	-	17,401	(25)	-	51,772
Cartera de crédito vencida	2,381	-	6,191	-	-	8,572
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(4,694)	-	(3,633)	-	-	(8,327)
Otras cuentas por cobrar, neto	848	4	188	(3)	-	1,037
Bienes adjudicados	-	-	611	-	-	611
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	181	-	-	-	-	181
Inversiones permanentes	23,145	-	-	(21,310)	-	1,835
Otros activos	2,237	3	-	-	-	2,240
Otros rubros de activo no afectados por la consolidación	9,189	-	-	-	-	9,189
	<u>\$ 98,741</u>	<u>\$ 9</u>	<u>\$ 21,378</u>	<u>\$ (21,338)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 98,790</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

	2010				SHF Consolidado
	SHF individual	Xterna	Fideicomisos de cartera	Eliminac.	
Rubros de pasivo y capital contable					
Préstamos interbancarios y de otros organismos	\$ 38,570	\$ -	\$ 25	\$ (25)	\$ 38,570
Otras cuentas por pagar	2,350	2	50	(3)	2,399
Otros rubros de pasivo no afectados por la consolidación	39,344	-	-	-	39,344
Capital contable excepto resultado del ejercicio	17,154	5	20,751	(20,756)	17,154
Resultado del ejercicio	1,323	2	552	(554)	1,323
	<u>\$ 98,741</u>	<u>\$ 9</u>	<u>\$ 21,378</u>	<u>\$ (21,338)</u>	<u>\$ 98,790</u>

Rubros de resultados

Ingresos por intereses	\$ 9,987	\$ -	\$ 1,151	\$ (1)	\$ 11,137
Gastos por intereses	(6,939)	-	(1)	1	(6,939)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(1,477)	-	(521)	-	(1,998)
Comisiones y tarifas cobradas	1,094	21	195	(19)	1,291
Comisiones y tarifas pagadas	(371)	-	(270)	19	(622)
Gastos de administración y promoción	(832)	(19)	-	-	(851)
Otros productos	78	-	-	-	78
Otros gastos	(35)	-	(2)	-	(37)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	1,163	-	-	(554)	609
Otros rubros de resultados no afectados por la consolidación	(1,345)	-	-	-	(1,345)
Resultado neto	<u>\$ 1,323</u>	<u>\$ 2</u>	<u>\$ 552</u>	<u>\$ (554)</u>	<u>\$ 1,323</u>

Nota 2 – Eventos significativos-

a. Liquidez al sector vivienda

Durante 2008, la crisis hipotecaria y financiera que se vivió en los Estados Unidos de América afectó a la economía mexicana, provocando una falta de liquidez, desaceleración de la economía y problemas financieros en los intermediarios financieros participantes en el mercado de vivienda.

Esta situación, aunada con problemas en las estructuras de fondeo de dichos intermediarios, provocó que el Gobierno Federal implementara el “Programa para Impulsar el Crecimiento y el Empleo” (PICE), dentro del cual SHF participó ejecutando acciones para apoyar el sector de la vivienda en México a fin de contrarrestar los efectos de la crisis financiera.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

Estas acciones pretendían 1) dar la suficiente liquidez al sector, en particular de las Sofoles y Sofomes; y 2) contar con los recursos necesarios para atender la producción de vivienda y su individualización, sobre todo la destinada a los segmentos de ingresos bajos; y 3) Desarrollar el mercado primario con nuevas bursatilizaciones.

Para esto, se planteó en dicho programa que SHF movilizará \$40 mil millones, los cuales fueron fondeados en el mercado y con financiamiento de organismos multilaterales.

En 2009, en el marco del “Pacto Nacional por la Vivienda para Vivir Mejor”, anunciado por el Gobierno Federal, SHF aumentó los apoyos crediticios para las soluciones de vivienda popular, originalmente acordados al amparo del PICE, por lo que se estimaba se movilizarían \$60 mil millones e inducirían, a través del otorgamiento de garantías, hasta \$70 mil millones adicionales en el sector.

Adicionalmente, para reducir los efectos negativos de los problemas de refinanciamiento de la deuda a corto plazo de las Sofoles y Sofomes, y garantizar la liquidez y flujo de recursos en el mercado hipotecario mexicano, en mayo de 2009, SHF, conjuntamente con integrantes de la Asociación de Bancos de México (ABM) y de la Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas (AMFE) firmaron un convenio que permite, a las Sofoles y Sofomes participantes, disminuir la cantidad de papel de corto plazo sin garantía que mantenían, resolviendo con ello su problema de liquidez y mejorando su margen financiero y concentrar su atención y esfuerzos en continuar financiado al sector vivienda.

El convenio permitió a dichos intermediarios refinanciar el papel de corto plazo vía la emisión de bonos a un plazo mayor, con la garantía de SHF del 65%. En este convenio participaron seis Sofoles y Sofomes del ramo hipotecario que requerían renovar papel de corto plazo y se caracterizaban por contar con una situación financiera sana.

b. Intermediario financiero en concurso mercantil

Derivado del incumplimiento de un intermediario financiero en el pago de diversas emisiones de papel quirografario durante 2009, se puso en riesgo el negocio en marcha del mismo, por lo que requirió de un acuerdo con sus acreedores. En agosto de 2009, este intermediario suscribió, conjuntamente con diversos acreedores que representaban la mayoría de sus adeudos, una solicitud para declararse en Concurso Mercantil con Plan de Reestructura Previa, dicha solicitud fue considerada procedente por el juez competente mediante sentencia del mes de septiembre de 2009.

Con fecha 8 de junio de 2010, terminó el procedimiento de concurso mercantil, la sentencia definitiva fue notificada mediante publicación por Boletín Judicial el 9 del mismo mes y año, mediante la cual, entre otros temas, se aprobó con carácter de sentencia y de autoridad de cosa juzgada el convenio presentado por el intermediario financiero y los acreedores que los suscribieron.

Derivado de la sentencia definitiva del Concurso Mercantil, SHF recibió como pago de parte de la cartera crediticia a cargo de este intermediario, acciones representativas de capital, certificados bursátiles subordinados y no subordinados por un importe de \$399, \$277 y \$138, respectivamente.

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

En 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 identificado como Fideicomiso HSBC 262323.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

Asimismo, el 24 de noviembre de 2010, un convenio similar al anterior se firmó 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 identificado como Fideicomiso HSBC 262757.

Con fecha 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 identificado como Fideicomiso Invex 651.

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 quinto 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.

d. Calificación de riesgo deudor

Derivado del deterioro observado en la situación financiera y operativa de uno de los intermediarios de SHF, con fecha 29 de septiembre de 2010, se recibió el oficio número 122-4/10364/2010, emitido por la Comisión, en el que comunica las acciones y medidas correctivas a implementar; para reubicar su calificación al nivel de riesgo C-2 a partir del mes de septiembre de 2010. Asimismo, y derivado de los posibles eventos de resolución que de materializarse reducirían el nivel de riesgo crediticio al que está sujeta SHF, consideró procedente una gradualidad en la constitución de estimaciones preventivas asociadas a la cartera de créditos del intermediario en función al nivel de riesgo instruido.

La constitución gradual de reservas incluía \$1,000 y \$2,709 de reservas para constituir en 2010 y 2011, respectivamente, sin embargo como se ha indicado en el inciso b) anterior, el 24 de noviembre de 2010 se resolvió el proceso en que se encontraba, cuando ya se había constituido más de la mitad de las reservas de 2010. Esta resolución liberó a SHF de la necesidad de constituir las reservas del 2011.

Nota 3 – Bases de preparación de la información financiera-

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, que se acompañan, han sido preparados cumpliendo con las bases y prácticas contables establecidas por la Comisión a través de los "Criterios de contabilidad para las instituciones de crédito" (Criterios Contables), contenidos en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito" (la Disposiciones), los cuales difieren de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), por lo mencionado en los incisos (c., e., f., g., h., i., y aa.) de la Nota 4.

Para estos efectos, SHF ha elaborado su estado de resultados conforme a la presentación requerida por la Comisión, el cual tiene por objetivo presentar información sobre las operaciones desarrolladas por la entidad, así como otros eventos económicos que le afectan, que no necesariamente provengan de decisiones o transacciones derivadas de los propietarios de la misma en su carácter de accionistas, durante un período determinado. Dicha presentación difiere los métodos establecidos por las NIF para clasificar el estado de resultados conforme a su función o naturaleza de sus partidas.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

Los estados financieros de 2010 incluyen ciertas reclasificaciones, para hacerlos comparables con las clasificaciones utilizadas en 2011.

Efectos de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 "Efectos de la inflación", la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2008 se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera (desconexión de la contabilidad inflacionaria). Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2011 y 2010 de los estados financieros adjuntos, se presentan en pesos históricos, modificados por los efectos de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

A continuación se presentan los porcentajes de la inflación, según se indica:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Del año	3.65%	4.29%
Acumulada en los últimos tres años	12.12%	15.09%

Moneda de registro, funcional y de informe

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

Criterios Contables vigentes durante 2011

Durante 2011 entraron en vigor los siguientes criterios contables emitidos por la Comisión de aplicación prospectiva a partir de 2011:

D-2 "Estado de resultados": el cual modifica la estructura del estado de resultados para presentar: a) el resultado de operación neto de otros ingresos y egresos de la operación distintos a los ingresos o gastos por intereses que se incluyen dentro del margen financiero y los gastos de administración y promoción, b) el resultado antes de impuestos a la utilidad después de incorporar al resultados de operación el resultado por participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas. El estado de resultados de 2010 ha sido reclasificado para adecuarse a la presentación vigente requerida por la Comisión.

D-4 Estado de flujos de efectivo: se incorpora principalmente el rubro de "efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo" que representa el efecto de conversión de los flujos de efectivo al tipo de cambio de cierre, así como los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo por cambios en su valor resultantes de fluctuaciones en su valor razonable.

B-6 "Cartera de crédito": establece la nueva metodología de calificación de la cartera de crédito de consumo no revolving e hipotecaria de vivienda a partir del 31 de marzo de 2011, basada en el modelo de pérdida esperada mediante el cálculo de la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento, en el sentido de permitir la identificación temprana de pérdidas al incorporar mayor información crediticia, así como para que dicha estimación de reservas esté basada en metodologías que reflejen la pérdida esperada y con esto eliminar el anterior modelo de pérdida incurrida.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

El cambio del criterio contable aplicable a la metodología de calificación de la cartera de crédito comercial se realizó al 31 de diciembre de 2011.

Criterio C-3 "Partes relacionadas". Amplia la definición de familiar cercano como una parte relacionada.

A partir del 1º de enero de 2011, SHF adoptó las siguientes NIF, emitidas por el CINIF y que entraron en vigor a partir de la fecha antes mencionada.

NIF C-5 "Pagos anticipados". Establece las normas de presentación y revelación de los pagos anticipados, en donde se requiere entre otros la presentación en un rubro por separado del activo circulante o no circulante de los importes erogados bajo este concepto.

Mejoras a las NIF 2011

NIF B-1 "Cambios contables y corrección de errores". Establece reglas para la presentación en el balance general y estado de variaciones en el capital contable de los efectos de ajustes que se hayan reconocido de manera retrospectiva.

Boletín C-3 "Cuentas por cobrar". Establece reglas para el reconocimiento de intereses derivados de cuentas por cobrar de difícil recuperación.

Boletín C-10 "Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura". Establece, entre otros aspectos: a) la exclusión de la valuación de una "opción" o "forward" de la diferencia entre las variaciones de su valor razonable y su valor intrínseco durante la vigencia del mismo; b) que una transacción pronosticada de cobertura de flujos de efectivo futuros podrá ser considerada como primaria dependiendo de su ocurrencia y si es llevada a cabo entre partes no relacionadas; c) la presentación en cuentas complementarias de las posiciones primarias y porciones de activos o pasivos financieros que hayan tenido una modificación específica en una parte de un portafolio de inversión; d) que no deberán incluirse como activos por instrumentos financieros derivados, las cuentas que representen aportaciones o márgenes colaterales, depósitos ó garantías financieras constituidos por cartas de crédito o fianzas, que no pasen a ser propiedad de la entidad, y e) la opción de tomar solo una porción del monto nominal de un instrumento de cobertura para cubrir una posición primaria.

Autorización de estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 20 de febrero de 2012.

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

Nota 4 - Resumen de 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.

De conformidad con los Criterios Contables, a falta de un criterio contable específico de la Comisión, deberán 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 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 tanto

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

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 SHF 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 período 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.

Aplicación supletoria de la Norma Internacional de Contabilidad 31

Derivado de lo expuesto en el inciso c) de la Nota 2, SHF reconoce su participación con control conjunto en los fideicomisos de cartera en administración mediante la aplicación del método de consolidación proporcional, de acuerdo a lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 31 Participaciones de negocios conjuntos, emitida por el International Accounting Standards Board, vigente desde 2005 y modificada en 2009.

La utilización de esta norma supletoria se consideró debido a que los criterios contables para instituciones de crédito y las NIF no prevén un criterio contable que reconozca la participación en vehículos donde las partes mantienen derechos patrimoniales específicos, bien identificados y que representan una participación con control conjunto.

La NIC 31 se utiliza al contabilizar la participación en negocios donde las partes comparten el control sobre la actividad económica del ente, cuando las decisiones estratégicas requieren consentimiento unánime.

En mayo de 2011, el IASB publicó la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 11 "Arreglos Conjuntos" el cual deroga a la NIC 31 al establecer principios aplicables a la contabilización de todos los arreglos conjuntos. Dicha norma entrará en vigor a partir de enero de 2013.

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

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

Asimismo, se requiere el ejercicio de un juicio por parte de la Administración en el proceso de definición de las políticas de contabilidad de SHF.

A continuación se resumen las bases de contabilidad más importantes.

a. Consolidación

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

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

b. Disponibilidades

Las disponibilidades se registran 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 Banco de México 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 Banco de México 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.

c. Inversiones en valores

Las inversiones en valores incluyen inversiones en valores gubernamentales, títulos bancarios, inversiones de renta fija y de renta variable, 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.

Las inversiones en valores se valúan como se describe en los párrafos siguientes.

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 valorar 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 31 de diciembre de 2011 y 2010, SHF evaluó si existía evidencia objetiva de que un título estaba 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

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

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. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, conforme a la evaluación antes mencionada, SHF determinó un deterioro en los títulos conservados al vencimiento por \$152 y \$127, respectivamente, el cual fue registrado en el resultado del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, SHF realizó transferencias de la categoría de títulos para negociar hacia la categoría títulos conservados a vencimiento con autorización expresa de la Comisión de acuerdo al oficio número 31 1-23605/2011 de fecha 10 de febrero de 2011.

Con base en la autorización de la Comisión, SHF se realizó una reclasificación de ciertas emisiones de Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHIS) de la categoría Títulos para negociar a la categoría de Títulos conservados al vencimiento con el valor razonable del 14 de febrero de 2011. A partir de ese momento, dichas emisiones son valuadas a costo más la valuación a valor razonable acumulada a la fecha de reclasificación, más los intereses devengados en línea recta y considerando el deterioro por el riesgo de crédito, generando un decremento en el valor de los títulos.

Las NIF permiten la transferencia entre categorías sólo cuando la intención original para la clasificación de los activos financieros se vea afectada por los cambios en la capacidad financiera de la entidad.

d. 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.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

e. Derivados

Todos los derivados, 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 derivado serán reconocidos directamente en resultados en el rubro "Resultado por intermediación".

Posteriormente, todos los derivados, 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 derivado 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 derivado, y la pérdida por deterioro en los activos financieros provenientes de los derechos establecidos en los derivados, así como el efecto por reversión.

Los derivados 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.

Los valores razonables de los derivados se determina con base en técnicas formales de valuación utilizadas 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 derivados 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 derivados, 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 deberá 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.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

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 derivados 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 liquiden 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 derivados 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 efectúa durante la vigencia del contrato a la cámara de compensación con motivo de las fluctuaciones en los precios de los derivados, y se registran en un rubro específico en el balance general y los rendimientos que generan se reconocen en los resultados conforme se devengan.

Las NIF establecen que las cuentas de margen deben presentarse en el mismo rubro de operaciones con derivados.

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

Swaps

Los swaps son contratos entre dos partes, mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar una serie de flujos por un período determinado y en fechas preestablecidas.

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 notional, 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 notional 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 notional 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 notional durante la vigencia del contrato.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

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 notional 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.

Los valores razonables de los derivados, se determinan con base en técnicas formales de valuación utilizadas por el proveedor de precios.

f. 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:

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

- 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 períodos mensuales de facturación vencidos o en caso de que el período 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 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.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

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.

Finalmente, las NIF requieren el reconocimiento de los intereses conforme éstos se devengan y, en su caso, la creación de una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en un estudio de su recuperabilidad.

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.

g. Estimación preventiva para riesgos crediticios

La cartera de créditos comerciales se califican de acuerdo con una metodología general en que se aplican los niveles de riesgo establecidos para cada tipo de crédito a los saldos deudores mensuales individuales, y cuyo saldo representa, cuando menos, el equivalente de 4,000,000 de Unidades de Inversión (UDI) 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.

Las NIF requieren de la aplicación prospectiva en cambios de las estimaciones contables.

En 2010, la cartera de créditos comerciales se calificaba de acuerdo con una metodología general en la que se aplicaban los niveles de riesgo establecidos para cada tipo de crédito a los saldos deudores mensuales individuales, y otros tipos de créditos cuyo saldo representa, cuando menos, el equivalente de 4,000,000 de Unidades de Inversión (UDI) a la fecha de calificación.

A partir del 30 de marzo de 2011, para la calificación de la cartera de crédito hipotecaria de vivienda SHF 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.

El efecto inicial de la adopción de la nueva metodología de calificación mencionada en el párrafo anterior generó un decremento a la estimación preventiva para riesgos crediticios por \$1,347 que fue reconocido en los resultados conforme a las disposiciones establecidas por la Comisión.

Durante 2010 y hasta el 28 de febrero de 2011, para la calificación de la cartera de crédito hipotecaria de vivienda, y de créditos para la adquisición de bienes de consumo duradero, el nivel de estimaciones preventivas se calcula aplicando probabilidades de incumplimiento y la severidad de la pérdida, tomando en cuenta las garantías propias de los créditos 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.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

SHF evalúa si un crédito vencido debe permanecer en el balance general, o bien debe ser castigado. En 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 2011 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.

Finalmente, las NIF requieren la creación de una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en un estudio de su recuperabilidad.

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.

h. 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 crédito.

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. Las NIF requieren, en su caso, la creación de una estimación para cuentas de cobro dudoso, previo análisis y evaluación de las posibilidades reales de recuperación de las cuentas por cobrar.

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

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

i. 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 reserva %</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 reserva %</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.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

Las NIF requieren una evaluación previa de deterioro para registrar cualquier tipo de estimación.

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 el inciso c) de la Nota 2, representan derechos patrimoniales sobre los activos fideicomitidos. Como también se menciona en el inciso c) de la Nota 2, SHF tiene la intención de mantener estos derechos fideicomisarios, por lo que en cumplimiento con las Disposiciones éstos son reclasificados al rubro de inversiones permanente. De lo contrario, estos derechos fideicomisarios se hubieran valuado como un bien mueble adjudicado, aplicándole los criterios arriba señalados.

j. Inmuebles mobiliario y equipo

Los inmuebles, mobiliario y equipo se expresan como sigue: i) adquisiciones realizadas a partir del 1º 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 Unidades de Inversión (UDI) 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.

k. 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 el inciso c) de 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.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

l. Pagos anticipados

A partir del 1° de enero de 2011, 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, estos se reconocen como un activo o como un gasto en el estado de resultados del período. Hasta el 31 de diciembre de 2010, los pagos anticipados representaban erogaciones efectuadas por servicios que se recibirían o por bienes que se consumirían en el uso exclusivo del negocio, cuyo propósito no era el de venderlos ni utilizarlos en el proceso productivo.

m. 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.

n. 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.

o. 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.

p. Impuestos sobre la Renta (ISR) diferido

El ISR diferido se registra con base en el método de activos y pasivos con enfque 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.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

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.

q. 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.

El costo neto del período de cada plan de beneficios a los empleados se reconoce como gasto de operación en el año en el que se devenga, el cual incluye, entre otros, la amortización del costo laboral de los servicios pasados y de las ganancias (pérdidas) actuariales de años anteriores.

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

r. 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 UDI hasta el 31 de diciembre de 2007. Consecuentemente, los diferentes conceptos del capital contable, se expresan a su costo histórico modificado.

s. Utilidad integral

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

t. 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.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

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.

u. 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.

v. Gastos por intereses

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

w. Utilidad por Certificado de Aportación Patrimonial (CAPS)

La utilidad por CAPS es el resultado de dividir la utilidad neta del año, entre el promedio ponderado de CAPS en circulación durante 2011 y 2010.

x. 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.

y. 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.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

z. 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 los Criterios Contables, 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.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 los ingresos generados por administración de fideicomisos ascendieron a \$136 y \$ 20, respectivamente.

aa. 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. Las NIF no requieren tal desagregación predeterminada.

Los criterios contables no requieren la revelación por cada área geográfica donde se desenvuelve la Institución, de los cuáles el segmento identificado derive ingresos o mantenga activos productivos como lo requiere la NIF.

Nota 5 - Posición en moneda extranjera-

a. SHF cumple las siguientes normas y límites para fines de operaciones en moneda extranjera, las cuales establece la reglamentación de Banco de México:

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 Banco de México, en función del plazo por vencer de las operaciones en moneda extranjera.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

b. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, SHF tenía los siguientes activos y pasivos monetarios en millones de dólares:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos	Dls. 272	Dls. 291
Pasivos	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
Posición larga (corta) - neta	<u>Dls. 271</u>	<u>Dls. 290</u>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el tipo de cambio determinado por Banco de México y utilizado por SHF para valuar sus activos y pasivos en dólares fue de \$13.9476 y \$12.3496, respectivamente, por dólar de los Estados Unidos.

Al 20 de febrero de 2012, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio (no había variado sustancialmente) era de \$12.6793 por dólar de los Estados Unidos.

Nota 6 - Disponibilidades-

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el rubro de disponibilidades se integra como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Banco de México - Depósito de regulación monetaria	\$ 5,275	\$ 5,275
Bancos del país y del extranjero	<u>133</u>	<u>62</u>
	<u>\$ 5,408</u>	<u>\$ 5,337</u>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el depósito de regulación monetaria genera intereses a una tasa de interés de 4.51% y 4.64%, respectivamente.

Los intereses generados durante 2011 y 2010, que corresponden a disponibilidades ascienden a \$242 y \$252, respectivamente.

Nota 7 - Cuentas de margen-

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el rubro de cuentas de margen se integra como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Colateral de swaps	\$ 4,073	\$ 3,595
Intereses de colateral	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>\$ 4,074</u>	<u>\$ 3,596</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

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 2011 y 2010, a 272 y 291 millones de dólares, respectivamente. Dicho colateral genera intereses a una tasa de 0.74% y 0.19% 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 30.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las inversiones en valores se integran de la siguiente forma:

	<u>2011</u>			<u>2010</u>	
	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Aumento (disminución)</u>		<u>Valor de mercado</u>	<u>Valor de mercado</u>
		<u>Intereses devengados</u>	<u>por valuación</u>		
<u>Títulos para negociar-</u>					
Valores gubernamentales:					
Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES)	\$ 369	\$ 9	\$ -	\$ 378	\$ -
Bonos de Desarrollo (BONDES)	1,306	2	(3)	1,305	-
Bonos de Desarrollo en Unidades de Inversión (UDIBONOS)	337	-	10	347	-
Bonos de Protección al Ahorro Bancario (BPAS)	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100</u>	<u>391</u>
	2,112	11	7	2,130	391
Valores bancarios	1,000	2	(7)	995	1,021
Otros valores:					
Títulos privados (Certificados bursátiles) Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHIS)					
	3,574	17	66	3,657	8,811
Bonos Hito (BONHITOS)	6,236	51	250	6,537	7,636
Bonos bancarios	<u>188</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>188</u>	<u>372</u>
	9,998	68	316	10,382	16,819
Valores de renta variable:					
Instrumentos de patrimonio neto-					
Acciones de Sociedades de Inversión	<u>102</u>	<u>17</u>	<u>-</u>	<u>119</u>	<u>112</u>
Total Títulos para Negociar	<u>\$ 13,212</u>	<u>\$ 98</u>	<u>\$ 316</u>	<u>\$ 13,626</u>	<u>\$ 18,343</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

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

	2011			2010	
	Costo de adquisición	Aumento (disminución)		Valor de mercado	Valor de mercado
Intereses devengados		Reserva por deterioro			
<u>Títulos conservados al vencimiento-</u>					
Otros Valores:					
Títulos privados (Certificados bursátiles)-Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHIS)					
Hipotecas (BORHIS)	\$ 12,627	22	(766)	11,883	8,132
Bonos Respaldados por Puentes	564	2	(300)	266	534
Instrumentos Respaldados por Hipotecas	754	8	-	762	899
Certificados Bursátiles no Subordinados	404	1	-	405	381
Notas Estructuradas	<u>1,627</u>	<u>1</u>	<u>(119)</u>	<u>1,509</u>	<u>2,170</u>
Total títulos conservados al vencimiento	<u>\$ 15,976</u>	<u>\$ 34</u>	<u>\$ (1,185)</u>	<u>\$ 14,825</u>	<u>\$ 12,116</u>

Los plazos promedio de vencimiento de estos títulos para 2011, oscilan entre 42 y 7,679, para títulos para negociar (42 y 8164 para 2010), y entre 342 y 8,194 en 2011, para títulos conservados a vencimiento (707 y 8,894 para 2010).

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, por lo que se refiere a los títulos conservados se registró un deterioro de \$152 y \$127, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011 los importes registrados en el resultado del ejercicio por intereses cobrados de títulos a negociar y conservados al vencimiento fueron de \$1,201 y \$1,739, respectivamente (\$1,957 y \$1,278, al 31 de diciembre de 2010, respectivamente).

Durante el 2011, SHF realizó una transferencia entre categorías previa autorización de la Comisión a través de oficio Número 31 1-23605/2011 de fecha 10 de febrero de 2011. Los instrumentos financieros correspondían a ciertas emisiones de Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHIS), los cuales estaban clasificados originalmente como títulos para negociar y fueron transferidos a la categoría de títulos conservados a vencimiento.

La decisión de reclasificar estas emisiones se da como resultado del análisis realizado por la Administración donde se concluyó que era conveniente para SHF mantenerlas hasta su vencimiento. Dicha reclasificación generó un efecto en la mecánica de valuación de dichas emisiones, ya que antes se valuaban considerando el valor razonable proporcionado por un proveedor de precios; y una vez reclasificadas son valuadas a costo más la valuación a valor razonable acumulada a la fecha de reclasificación, más los intereses devengados en línea recta y considerando el deterioro por riesgo de crédito generando un decremento en el valor de los títulos.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 9 - Operaciones de reporto-

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 las posiciones objeto de operaciones de reporto corresponden solo a títulos gubernamentales y se componen como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Deudores por reporto	\$ 2,360	\$ 9,867
Colaterales vendidos o dados en garantía.	<u>(1,385)</u>	<u>(8,646)</u>
	<u>\$ 975</u>	<u>\$ 1,221</u>

Los saldos registrados como Colaterales vendidos o dados en garantía, corresponden a importes generados por operaciones de reporto con FOVI. Los colaterales recibidos por operaciones de reporto y vendidos o entregados en garantía corresponden a BONDES, BPAS y Bonos M para 2011 y BONDES e BPAS para 2010.

Actuando SHF como reportada, el monto de los intereses (premios) devengados a cargo, que fueron reconocidos en resultados, ascienden a \$386 y \$505, en 2011 y 2010, 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 \$452 y \$551 en 2011 y 2010, 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 es de 2 y 3 días en 2011 y 2010, respectivamente y como reportador es de 2 y 3 días en 2011 y 2010, respectivamente.

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.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

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 efectivos 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 SHF (CCSHF) que sirva de parámetro institucional y que refleje adecuadamente el riesgo actual de las EF, para detectar 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 oportunamente variaciones en los indicadores financieros, para establecer medidas preventivas que permitan detectar 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, se definen 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 2011 y 2010, se integra como se muestra a continuación:

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Créditos comerciales		
Actividad empresarial o comercial		
Créditos construcción	\$ 318	\$ 449
Entidades financieras		
Crédito individual	26,796	27,706
Crédito construcción	5,296	-
Otras líneas y apoyos	3,066	6,139
Recuperaciones anticipadas	(52)	(39)
Otros, neto	<u>271</u>	<u>546</u>
	35,377	34,352
Créditos a la vivienda		
Crédito individual	12,824	17,080
Cartera de exempleados	39	44
Recuperaciones anticipadas	<u>-</u>	<u>(153)</u>
	12,863	16,971
	<u>\$ 48,558</u>	<u>\$ 51,772</u>
Créditos comerciales		
Actividad empresarial o comercial		
Créditos construcción	\$ 649	\$ 475
Entidades financieras		
Crédito individual	1,547	1,737
Crédito construcción	404	-
Ejercicios de garantías	<u>902</u>	<u>644</u>
	2,853	2,381
Créditos a la vivienda		
Crédito individual	<u>9,404</u>	<u>5,716</u>
	<u>\$ 12,906</u>	<u>\$ 8,572</u>
	<u>\$ 61,464</u>	<u>\$ 60,344</u>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los intereses devengados no cobrados que están incluidos en la cartera vigente ascienden a \$33 y \$16, respectivamente, mientras que los incluidos en la cartera vencida ascienden a \$110 y \$81, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la cartera de crédito incluye cartera contratada en UDIS que asciende a 8,040,463,975 y 8,523,767,156 UDIS, respectivamente, que equivalen a \$37,720 y \$38,581, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el saldo de la cartera comercial emproblemada vencida asciende a \$1,832 y \$1,736, respectivamente.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, SHF ha otorgado créditos a 7 y 6 intermediarios financieros, respectivamente, cuyo monto en lo individual es superior al 10% del capital básico de SHF y que en su conjunto ascienden a \$34,792 y \$31,302, respectivamente. Asimismo, el saldo de los tres mayores intermediarios asciende a \$23,780 y \$23,801, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, respectivamente.

Respecto al límite máximo de financiamiento que establece la Comisión en sus disposiciones, en abril de 2010, SHF recibió oficio número 122-4/10336/2010 emitido por esa Comisión, donde se autoriza a SHF un límite temporal de financiamiento de hasta 112% de su capital básico respecto de los créditos otorgados a uno de sus intermediarios financieros, incluyendo el ejercicio de los recursos de los financiamientos aprobados por el Consejo Directivo de SHF en sesión de fecha 11 de marzo de 2010. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, derivado del convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago de la cartera de uno de los intermediarios financieros descrito en el inciso c) de la Nota 2, ya no existe ningún adeudo por concepto de cartera de crédito con este intermediario.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el monto de créditos reestructurados en cartera vigente es de \$780 y \$680, respectivamente, y en cartera vencida es de \$799 y \$403, respectivamente.

El monto de comisiones cobradas a entidades financieras por operaciones crediticias asciende a \$24 y \$22 al 31 de diciembre de 2011 y 2010, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los movimientos de la cartera de crédito se integran como sigue:

	<u>2011</u>			<u>2010</u>
	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	\$ 51,772	\$ 8,572	\$ 60,344	\$ 62,117
Créditos otorgados	6,703	-	6,703	7,371
Recuperación de créditos	(8,026)	(3)	(8,029)	(10,775)
Dación en pago	(953)	-	(953)	(15,120)
Ejercicio GPO	(108)	151	43	-
Refinanciamiento	-	-	-	1,230
Traspaso a cartera vencida	(255)	255	-	-
Provisiones	3,328	48	3,376	-
Penas Pecuniarias	269	-	269	-
Cartera en fideicomisos	(4,233)	3,855	(378)	14,647
Otros	61	28	89	874
Saldo final	<u>\$ 48,558</u>	<u>\$ 12,906</u>	<u>\$ 61,464</u>	<u>\$ 60,344</u>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la cartera de créditos vencida, a partir de la fecha en que ésta fue clasificada como tal, presenta los siguientes rangos de vencimiento.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
De 1 a 180 días	\$ 285	\$ 1,487
De 181 a 365 días	4,295	710
De 366 días a 2 años	1,968	4,328
Más de 2 años	<u>6,358</u>	<u>2,047</u>
	<u>\$12,906</u>	<u>\$ 8,572</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

Derivado de la suspensión de la acumulación de intereses de la cartera vencida durante 2011 y 2010, el impacto que hubieran tenido los intereses devengados de esta cartera en el estado de resultados ascendería a \$968 y \$452, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011, como parte de las acciones implementadas por SHF al amparo del Pacto Nacional por la Vivienda para Vivir Mejor, se ha apoyado con \$4,618, en la colocación de líneas especiales de liquidez y con \$20,167 en la colocación de líneas tradicionales. Durante 2011 y 2010, los montos colocados fueron de \$190 y \$304 en la colocación de líneas especiales de liquidez, respectivamente, y de \$6,668 y \$4,703 en la colocación de líneas tradicionales, respectivamente.

Nota 11 - Estimación preventiva-

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la estimación preventiva se integra como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Para riesgos crediticios-		
Crédito a entidades financieras	\$ 5,240	\$ 4,645
Créditos individuales y comerciales	4,299	3,634
Intereses devengados no cobrados	90	37
Préstamos a exempleados	2	5
Para riesgo operativo	<u>6</u>	<u>6</u>
	<u>9,637</u>	<u>8,327</u>
Para avales otorgados-		
Garantía por incumplimiento	1,363	1,961
Garantías por pago oportuno	36	34
Garantía primera pérdida Profivi	<u>31</u>	<u>50</u>
	<u>1,430</u>	<u>2,045</u>
Estimación preventiva	<u>\$ 11,067</u>	<u>\$ 10,372</u>

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del ejercicio	\$10,372	\$ 8,783
Estimación afectada a resultados por calificación	2,493	1,998
Dación en pago	(336)	(1,484)
Incorporación de estimación en fideicomisos de cartera	308	1,453
Liberación en resultados por cambio de metodología	(1,347)	-
Adjudicaciones y reestructuras en fideicomisos	(142)	(118)
Garantías ejercidas	<u>(281)</u>	<u>(260)</u>
Saldo al final del ejercicio	<u>\$ 11,067</u>	<u>\$ 10,372</u>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la calificación de la cartera base para el registro de la estimación preventiva, efectuada con base en lo establecido en el inciso g) de la Nota 4, se muestra a continuación:

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

	2011		Importe cartera crediticia y avales	Reservas preventivas necesarias		
	%	Provisión		Créditos y garantías comercial	Créditos y garantías a la vivienda	Total estimación preventiva
Riesgo A	17.9		\$ 12,044	\$ -	\$ 35	\$ 35
Riesgo A-1	1.3	0 a .50	884	17	-	17
Riesgo A-2	13.7	51 a 99	9,291	92	-	92
Riesgo B	7.6		5,155	-	341	341
Riesgo B-1	24.0	1 a 4.99	16,191	257	-	257
Riesgo B-2	5.1	5 a 9.99	3,424	181	-	181
Riesgo B-3	1.2	10 a 19.99	777	70	-	70
Riesgo C	11.6		7,811	-	3,108	3,108
Riesgo C-1	6.1	20 a 39.99	4,120	1,425	-	1,425
Riesgo C-2	4.1	40 a 59.99	2,748	1,119	-	1,119
Riesgo D	5.0	60 a 89.99	3,359	1,917	769	2,686
Riesgo E	2.4	90 a 100	1,656	817	823	1,640
	<u>100.0</u>		<u>\$ 67,461</u>	<u>\$ 5,895</u>	<u>\$ 5,076</u>	10,971
Riesgo operativo						6
Intereses vencidos						90
Total						<u>\$11,067</u>

	2010		Importe cartera crediticia y avales	Reservas preventivas necesarias		
	%	Provisión		Créditos y garantías comercial	Créditos y garantías a la vivienda	Total estimación preventiva
Riesgo A	26.7		\$ 18,603	\$ -	\$ 132	\$ 132
Riesgo A-1	1.6	0 a .50	1,124	3	-	3
Riesgo A-2	16.1	51 a 99	11,225	88	-	88
Riesgo B	7.8		5,424	-	425	425
Riesgo B-1	4.3	1 a 4.99	3,003	30	-	30
Riesgo B-2	22.8	5 a 9.99	15,872	580	16	596
Riesgo B-3	1.1	10 a 19.99	756	65	8	73
Riesgo C	1.1		738	-	346	346
Riesgo C-1	1.6	20 a 39.99	1,116	361	7	368
Riesgo C-2	0.1	40 a 59.99	64	30	-	30
Riesgo D	15.6	60 a 89.99	10,859	3,236	4,190	7,426
Riesgo E	1.2	90 a 100	812	565	247	812
	<u>100.0</u>		<u>\$ 69,596</u>	<u>\$ 4,958</u>	<u>\$ 5,371</u>	10,329
Riesgo operativo						6
Intereses vencidos						37
Total						<u>\$10,372</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

La estimación preventiva para riesgos crediticios constituida por intereses vencidos por \$90 y \$ 37 al 31 de diciembre de 2011 y 2010, 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 2011 y 2010, las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Préstamos al personal	\$ 533	\$ 507
Deudores por liquidación de operaciones	61	300
Cuentas por cobrar partes relacionadas	106	39
Impuesto sobre la renta (saldo a favor)	14	-
Cuentas por cobrar fideicomisos de cartera	510	189
Otros	<u>92</u>	<u>3</u>
	1,316	1,038
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
	<u>\$ 1,315</u>	<u>\$ 1,037</u>

Nota 13 - Bienes adjudicados-

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Inmuebles adjudicados	\$ 990	\$ 623
Provisiones para baja de valor	<u>(113)</u>	<u>(12)</u>
	<u>\$ 877</u>	<u>\$ 611</u>

Nota 14 - Inmuebles, mobiliario y equipo-

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue:

	<u>Tasas de depreciación %</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Equipo de cómputo	30	\$ 80	\$ 94
Construcciones e inmuebles	5	67	67
Construcciones en proceso	5	77	70
Adaptaciones y mejoras	5	57	57
Mobiliario, maquinaria y equipo de oficina	10	43	47
Equipo de transporte	25	<u>2</u>	<u>2</u>
		326	337
Depreciación acumulada		(168)	(177)
Terrenos		<u>21</u>	<u>21</u>
		<u>\$ 179</u>	<u>\$ 181</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

La depreciación registrada en los resultados de 2011 y 2010 asciende a \$10 y \$11, respectivamente, la cual se encuentra reconocida dentro del rubro de gastos de administración.

Nota 15 - Inversiones permanentes-

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	Porcentaje de participación a 2011	2011	2010
<u>Subsidiarias-</u>			
Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.		[*]	\$ 1,649
<u>Asociadas-</u>			
HiTo, Sociedad Anónima Promotora de Inversión (S.A.P.I.) de C.V. (HiTo)	24.91%	\$ 41	43
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. Sofom E.N.R.	8.42%	<u>100</u>	<u>143</u>
		<u>\$ 141</u>	<u>\$ 1,835</u>

[*] Al 31 de diciembre de 2010, Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V. (SCV-SHF) fue una subsidiaria no consolidada debido a que las bases contables al cierre de dicho ejercicio no eran comparables con los criterios contables emitidos por la Comisión, por lo que resultó impráctico consolidar SCV-SHF al 31 de diciembre de 2010. El porcentaje de participación que se tenía en 2010 era de 99.99%.

Nota 16 - Impuestos diferidos-

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	2011		2010	
	<u>Base</u>	<u>ISR</u>	<u>Base</u>	<u>ISR</u>
Porción de valuación efectiva de instrumentos de cobertura	\$ 4,902	\$ 1,471	\$ 4,024	\$ 1,207
Estimación preventiva para riesgos crediticios pendientes de deducir	1,033	310	1,551	465
Pérdida (utilidad) por valuación de títulos	1,189	357	1,046	313
Reserva por deterioro de títulos conservados al vencimiento	1,044	313	892	268
Provisiones no deducibles	303	91	270	81
Pérdidas fiscales	737	221	-	-
Valuación de bienes fideicomitidos	(608)	(183)	(511)	(153)
Deducción licencias de software	(47)	(14)	(33)	(10)
Pérdida en venta de activos fijos	11	3	30	9
Porción de valuación inefectiva de instrumentos de cobertura	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8)</u>	<u>(2)</u>
Impuesto diferido, neto	<u>\$ 8,564</u>	<u>\$ 2,569</u>	<u>\$ 7,261</u>	<u>\$ 2,178</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 17 - Otros activos-

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Provenientes de pasivos laborales:		
Inversiones por obligaciones actuariales	\$ 1,212	\$ 1,090
Inversiones por obligaciones definidas	804	650
Activo transitorio	-	132
Pagos anticipados	411	366
Otros	<u>56</u>	<u>2</u>
	<u>\$ 2,482</u>	<u>\$ 2,240</u>

Nota 18 - Captación tradicional-

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el saldo de depósitos a plazo se integra como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Corto plazo-		
Pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento	\$ 15,834	\$ 3,500
Certificados de depósito	2,432	16,427
Certificados bursátiles	1,266	1,169
Préstamo especial de ahorro y fondo de ahorro	446	404
Intereses y comisiones, neto	<u>(74)</u>	<u>(23)</u>
	<u>\$ 19,904</u>	<u>\$ 21,477</u>
Largo plazo-		
Certificados de depósito	\$ -	\$ 2,370
Certificados bursátiles	9,492	10,350
Intereses y comisiones, neto	<u>(103)</u>	<u>(122)</u>
	<u>\$ 9,389</u>	<u>\$ 12,598</u>
Total captación tradicional	<u>\$ 29,293</u>	<u>\$ 34,075</u>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 los certificados bursátiles se integran por emisiones segregables y amortizables denominados en UDIS. Los certificados de depósito se integran por emisiones denominadas en UDIS y pesos, los cuales al 31 de diciembre de 2011, tienen un importe valorizado en pesos de 1,420 y 1,000, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011 los vencimientos de los certificados bursátiles fluctúan entre 2,357 y 6,117 días, de los certificados de depósito fluctúan entre 6 y 363 días y los pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento vencen entre 13 y 81 días.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 las emisiones en UDIS de los certificados de depósito devengaron intereses a una tasa promedio anual de 1.59% y 2.41%, respectivamente; mientras que las emisiones en pesos devengaron intereses a una tasa promedio anual de 6.27% y 6.10%, respectivamente. Los certificados bursátiles devengaron intereses a una tasa promedio anual de 4.62% para 2011 y 2010, respectivamente.

Los pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento se integran al 31 de diciembre de 2011 y 2010, por emisiones denominadas en pesos que devengaron intereses a una tasa promedio anual de 4.53% y 4.67%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011, el número de títulos en circulación de los certificados bursátiles es de 40,948,544 con valor nominal de 100 UDIS cada uno a la fecha de emisión.

Nota 19 - Préstamos interbancarios y de otros organismos-

a. Integración de saldos

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el saldo de los préstamos interbancarios y de otros organismos se integra como sigue:

	2011			2010		
	Plazo		Total	Plazo		Total
	Corto	Largo		Corto	Largo	
Gobierno Federal- SHCP - BID	112	1,567	1,679	108	1,620	1,728
Otros organismos-						
BIRF - 7614 - MX	-	13,865	13,865	-	13,869	13,869
BIRF - 7614 - ME	-	6	6	-	-	-
BIRF - 4443	540	810	1,350	521	1,302	1,823
BID - 2067/OC-ME	-	8,144	8,144	-	7,858	7,858
BID - 2173/OC-ME	-	6,345	6,345	-	6,277	6,277
BID - 2345/OC-ME	-	6,216	6,216	-	6,216	6,216
Agente del Gobierno Federal-						
BID - 1298/ OC-ME	39	541	580	37	560	597
BIRF - 7261	1	8	9	1	8	9
Intereses por pagar	235	-	235	193	-	193
Total	\$ 927	\$ 37,502	\$ 38,429	\$ 860	\$ 37,710	\$ 38,570

Los préstamos de otros organismos se denominan en UDIS y en pesos, en UDIS devengaron intereses a tasas promedio anuales de 4.11% en 2011 y 4.18% en 2010 y en pesos 5.05% y 5.22%, respectivamente; mientras que los préstamos como agente del Gobierno Federal se denominan en UDIS y dólares y devengaron durante 2011 y 2010, intereses a tasas promedio anuales de 3.67%. Los préstamos del Gobierno Federal se denominan en UDIS y devengaron intereses al 31 de diciembre de 2011 y 2010, a una tasa promedio anual de 4.04%.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

b. Saldo Gobierno Federal

	2011		2010	
	Pesos	Millones de Dólares	Pesos	Millones de Dólares
Monto inicial	\$ 4,203	383	\$ 4,203	383
Amortizaciones	(2,926)	(266)	(2,841)	(258)
Actualización UDIS	<u>402</u>		<u>366</u>	
	<u>\$ 1,679</u>		<u>\$ 1,728</u>	

Este préstamo 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.

c. Saldo BIRF - 7614 - MX / ME

Con el 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 2011, se han ejercido 1,005 millones de dólares; de los cuales 3 millones de dólares corresponden a la comisión inicial financiada, dejando el préstamo con un saldo de \$13,901, incluyendo intereses devengados.

d. Saldo BIRF - 4443

	2011		2010	
	Pesos	Millones de Dólares	Pesos	Millones de Dólares
Monto dispuesto	\$ 3,807	350	\$ 3,807	350
Amortizaciones	(2,825)	(260)	(2,433)	(224)
Actualización UDIS	<u>368</u>		<u>449</u>	
	<u>\$ 1,350</u>		<u>\$ 1,823</u>	

El vencimiento del préstamo es en el mes de mayo de 2014 y el total del préstamo otorgado para el programa de "Reconstrucción del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda FOVI III" es por 505 millones de dólares o su equivalente en UDIS. Al 31 de diciembre de 2011, se ha dispuesto en su totalidad y se integra como sigue:

Dispuesto por:	Millones de Dólares
SHF	350
FOVI	<u>155</u>
	<u>505</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

e. Saldo BID - 2067/OC-ME

Con el objeto de promover el Desarrollo de Mercados Hipotecarios Eficientes e Inclusivos en México, SHF obtuvo una Línea de crédito con el BID por un total de 2,500 millones de dólares. El Primer Programa de la Línea se firmó en febrero de 2009, por el equivalente a 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. Al 31 de diciembre de 2011, se dispuso la totalidad de este Primer Programa por 1,736 millones de UDIS, que corresponden a \$8,144.

f. Saldo BID - 2173/OC-ME

En octubre de 2009, se firmó el segundo programa de la Línea de crédito que se obtuvo del BID por un total de 2,500 millones de dólares; con el objeto de promover el Desarrollo de Mercados Hipotecarios Eficientes e Inclusivos en México, que apoyen a la SHF a consolidar y desarrollar los mercados hipotecarios primario y secundario. Este segundo programa, se firmó en pesos por el equivalente a 500 millones de dólares. Al 31 de diciembre de 2011, se han dispuesto \$6,345 que equivalen a 500 millones de dólares.

g. Saldo BID 2345/OC-ME

El Tercer Programa de la Línea de Crédito que se obtuvo del BID por un total de 2,500 millones de dólares, se firmó en pesos el día 14 de septiembre de 2010 por el equivalente a 500 millones de dólares, para cooperar en el Desarrollo de Mercados Hipotecarios Eficientes e Inclusivos en México, que apoyen a la SHF a consolidar y desarrollar los mercados hipotecarios primario y secundario. Al 31 de diciembre de 2011, se ha dispuesto \$6,216 que corresponden a la totalidad de este Tercer Programa.

h. Saldo BID 1298/OC-ME

	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
	<u>Pesos</u>	<u>Millones de Dólares</u>	<u>Pesos</u>	<u>Millones de Dólares</u>
Monto dispuesto	\$ 5,197	475	\$ 5,197	475
Amortizaciones	(4,721)	(431)	(4,689)	(428)
Actualización UDIS	<u>104</u>		<u>89</u>	
	<u>\$ 580</u>		<u>\$ 597</u>	

En 2006, la SHCP efectuó el pago anticipado del saldo insoluto a esa fecha de diversos créditos otorgados por organismos multilaterales internacionales al Gobierno Federal, entre los que se incluía el crédito 1298/OC-ME contratado con el BID y en el que SHF funge como agente financiero y ejecutor, motivando con ello la modificación del acreedor y prevaleciendo las condiciones del préstamo.

Posterior a esa fecha, SHF ha dispuesto de 57 millones de dólares, que formaban parte de los 505 millones de dólares, o su equivalente en UDIS, otorgados para el "Programa de Financiamiento de Vivienda", el cual vence en septiembre de 2026. Al 31 de diciembre de 2011, se ha dispuesto en su totalidad. Se incluyen únicamente como referencia los montos dispuestos y amortizados en dólares.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

i. Saldo BIRF - 7261

El monto dispuesto al 31 de diciembre de 2011, es de \$11, que incluye intereses devengados. El vencimiento del préstamo es en septiembre de 2019 y el total del mismo otorgado originalmente para el programa de "Asistencia Técnica al Sector Vivienda y Desarrollo Urbano", era de 7.7 millones de dólares; en este programa SHF actúa como agente financiero designado por el Gobierno Federal, y participan como ejecutores la Secretaría de Desarrollo Social, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y SHF, al cual le corresponden 0.86 millones de dólares que se han dispuesto en su totalidad.

En agosto de 2007, octubre de 2008 y abril de 2009 se cancelaron parcialmente recursos del préstamo debido a modificaciones en el plan de contrataciones del programa, dejando el monto otorgado en 2.5 millones de dólares, no afectando a SHF dicho ajuste.

Nota 20 - Derivados-

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los derivados se integran como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Derivados de negociación	\$ -	\$ -
Derivados de cobertura de flujo de efectivo	-	123
Saldo deudor	<u>\$ -</u>	<u>\$ 123</u>
Derivados de cobertura de flujo de efectivo	\$ 5,985	\$ 5,248
Saldo acreedor	<u>\$ 5,985</u>	<u>\$ 5,248</u>

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

Derivados de negociación-

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las operaciones con derivados de negociación se integran como sigue:

	<u>2011</u>				
<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	<u>Monto nacional</u>	<u>Parte activa</u>	<u>Parte pasiva</u>	<u>Posición neta</u>
Intermediarios financieros	Salarios mínimos/UDIS	6,826 millones de UDIS	\$ 25,794	\$ (25,664)	\$ 130
FOVI	UDIS/Salarios mínimos	6,826 millones de UDIS	(25,794)	25,664	(130)
Intermediarios financieros	UDIS /Pesos crecientes	7,871 millones de UDIS	29,031	(29,003)	28
FOVI	Pesos Crecientes/UDIS	7,871 millones de UDIS	(29,031)	29,003	(28)
Saldo			<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

	2010		Monto nacional	Parte activa	Parte pasiva	Posición neta
	Contraparte	Subyacente				
Intermediarios financieros	Salarios mínimos/UDIS	7,733 millones de UDIS		\$ 28,560	\$ (28,623)	\$ (63)
FOVI	UDIS/Salarios mínimos	7,733 millones de UDIS		(28,560)	28,623	63
Intermediarios financieros	UDIS /Pesos crecientes	8,382 millones de UDIS		28,570	(28,269)	301
FOVI	Pesos Crecientes/UDIS	8,382 millones de UDIS		(28,570)	28,269	(301)
Saldo				\$ -	\$ -	\$ -

Derivados de cobertura de flujo de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las operaciones con derivados de cobertura de flujo de efectivo se integran como sigue:

Posición primaria cubierta	Monto nacional	Valor razonable		Posición neta
		Parte activa	Parte pasiva	
Cartera de crédito - UDIS	\$ 10,952	\$ 8,511	\$ (13,030)	\$ (4,519)
Cartera de crédito - Pesos	\$ 505	504	(546)	(41)
Pasivos - UDIS	\$ 13,933	9,331	(10,359)	(1,028)
Pasivos - Pesos	\$ 16,838	7,910	(8,306)	(396)
Saldo acreedor		\$ 26,256	\$ (32,241)	\$ (5,985)

Posición primaria cubierta	Monto nacional	Valor razonable		Posición neta
		Parte activa	Parte pasiva	
Pasivos - UDIS	\$ 7,697	6,341	(6,218)	123
Saldo deudor		\$ 6,341	\$ (6,218)	\$ 123
Cartera de crédito - UDIS	\$ 12,078	\$ 9,371	\$ (13,764)	\$ (4,393)
Cartera de crédito - Pesos	\$ 638	638	(695)	(57)
Pasivos - UDIS	\$ 6,236	4,868	(5,398)	(530)
Pasivos - Pesos	\$ 16,838	7,872	(8,140)	(268)
Saldo acreedor		\$ 22,749	\$ (27,997)	\$ (5,248)

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

La posición neta de los derivados de cobertura incluye efectos de valorización la Parte pasiva en UDIS y los efectos de valuación a valor razonable de la Parte activa y la Parte Pasiva. El efecto de valorización de la Parte pasiva en UDIS es un efecto devengado que a la fecha de los cortes de cupón se liquidan, por lo este efecto representa una obligación real para SHF.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los efectos de valorización de la Parte pasiva en UDIS y los efectos de valuación a valor razonable de ambas Partes se registran como parte de los efectos de valuación de derivados de cobertura de flujos en las cuentas de utilidad integral del capital contable de SHF.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los derivados 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>2011</u>	<u>2010</u>
Efecto de valuación de derivados de cobertura de flujos (porción efectiva)	\$ (4,902)	\$ (4,024)
Impuestos diferidos	1,471	1,207
Incremento por actualización	<u>(32)</u>	<u>(32)</u>
	<u>\$ (3,463)</u>	<u>\$ (2,849)</u>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, 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 \$3 y \$8, 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 2011 y 2010, 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.

Nota 21 - Acreedores diversos y otras cuentas por pagar-

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pasivos laborales	1,424	1,287
Controversias judiciales	145	117
Cuentas por pagar de fideicomisos de cartera	270	49
Otros pasivos	<u>374</u>	<u>210</u>
	<u>\$ 2,213</u>	<u>\$ 1,663</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

Nota 22 - Beneficios a los empleados-

SHF registra anualmente el costo neto del período para crear 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 tanto, se está provisionando 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 2011 y 2010, en SHF el período de amortización de las variaciones en supuestos es de 19.3 y 19.5 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.

Cabe mencionar que las tasas utilizadas en los supuestos del cálculo actuarial para el ejercicio 2011 y 2010 son nominales; los porcentajes son como a continuación se mencionan:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	%	%
Tasa de descuento	7.45	8.00
Tasa de rendimiento esperado de los activos	7.45	8.00
Tasa de incremento de salarios	5.80	5.90

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los valores presentes de las obligaciones laborales derivadas de los planes de beneficios definidos se muestran como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Obligación por beneficios definidos	\$ (952)	\$ (879)
Valor razonable de los activos del plan	<u>1,212</u>	<u>1,090</u>
Situación del fondo	260	211
Partidas pendientes de amortizar:		
Servicios pasados	-	132
Pérdidas actuariales	<u>(60)</u>	<u>40</u>
Activo neto proyectado	<u>\$ 200</u>	<u>\$ 383</u>
Aportaciones al fondo	<u>\$ 136</u>	<u>\$ 115</u>

El costo neto del período se integra como sigue:

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Costo laboral de servicios del período:	\$ 33	\$ 31
Costo financiero	63	64
Amortización de las ganancias y pérdidas actuariales	(5)	(2)
Menos: Rendimiento de los activos del fondo	<u>(84)</u>	<u>(73)</u>
Costo neto del período	<u>\$ 7</u>	<u>\$ 20</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 2011 y 2010, el plan de aportaciones definidas en SHF tiene un saldo de obligaciones de \$472 y \$408; el saldo de las inversiones del plan asciende a \$804 y \$650, respectivamente.

Nota 23 - Impuestos a la utilidad-

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.

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. Las tasas son del 17.0% para 2009 y 17.5% a partir de 2010.

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.

En 2011, SHF determinó una utilidad fiscal de \$1,094 (utilidad fiscal de \$1,424 en 2010), 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.

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

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

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 el mes de enero de 2011 se emitieron los CAPS correspondientes.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el capital contribuido considerando efectos de actualización asciende a \$13,526.

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

	Monto estimado			
	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
Capital básico	\$ 14,902		\$ 15,305	
Capital complementario	<u>93</u>		<u>243</u>	
Capital neto	<u>\$ 14,995</u>		<u>\$ 15,548</u>	

	Monto estimado			
	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
	<u>Riesgo</u>	<u>Riesgo</u>	<u>Riesgo</u>	<u>Riesgo</u>
	<u>crédito</u>	<u>totales</u>	<u>crédito</u>	<u>totales</u>
Activos en Riesgo	\$ 77,411	\$ 114,600	\$ 83,078	\$ 119,308
% de Activos en riesgo	19.37	13.08	18.71	13.03

El índice de capitalización al 31 de diciembre de 2011 y 2010, está calculado sobre la base de estados financieros individuales, de acuerdo con la regulación de Banco de México. El cálculo sobre la base de estados financieros consolidados, incorporando principalmente los efectos de los fideicomisos de cartera en administración, presentarían un Capital neto de \$14,933 y \$15,580, respectivamente, activos en riesgo totales por \$108,761 y \$114,393, respectivamente, y un índice de capitalización de 13.73% y 13.62%, respectivamente.

c. Utilidad integral y utilidad neta por CAPS

La utilidad integral por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, se analiza como sigue:

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad (pérdida) neta según el estado de resultados	\$ 1,276	\$ 1,323
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	(615)	(720)
Resultado por valuación de inversión permanente en acciones	<u>(46)</u>	<u>(522)</u>
Utilidad integral	<u>\$ 615</u>	<u>\$ 81</u>

Por su parte, la utilidad neta por CAPS al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad neta	\$ 1,276	\$ 1,323
Promedio ponderado de CAPS	<u>10,800</u>	<u>10,000</u>
Utilidad neta por CAPS (pesos)	<u>\$ 0.1181</u>	<u>\$ 0.1323</u>

d. Restricciones al capital contable

SHF no deberá 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 25 - 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 al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se muestran a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos por servicios fiduciarios de FOVI	\$ 135	\$ 20
Ingresos por servicios de administración de SCV-SHF	91	38
Gastos por intereses por pagaré privado de FOVI	-	(176)
Gastos por primas de contragarantía FOVI	(45)	(47)
Gastos por intereses de ejercicio de contragarantía FOVI	(6)	(3)

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se muestran como sigue:

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuenta por cobrar:		
Honorarios por servicios administrativos	\$ -	\$ 11
Honorarios fiduciarios	158	20
Otros	6	8
Cuentas por pagar:		
Otros	<u>(58)</u>	<u>(11)</u>
	<u>\$ 106</u>	<u>\$ 28</u>

Asimismo, se tienen celebrados contratos de operaciones con instrumentos financieros derivados con FOVI como se indica en la Nota 20, así como operaciones de reporte 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 26 - Cuentas de orden-

a) Avales 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 2011 y 2010, SHF tenía avales otorgados por concepto de garantía por incumplimiento por \$3,269 y \$4,793 respectivamente, mientras que por concepto de garantía de pago oportuno se tenían \$2,851 y \$4,459 respectivamente.

El monto de las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 2011 y 2010, para los avales otorgados asciende a \$1,430 y \$2,045, respectivamente, y se encuentra incluido en la estimación preventiva.

b) Bienes en fideicomiso o mandato.

Corresponde a los montos de los activos de los fideicomisos de administración que administra la SHF, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2011 y 2010, ascienden a \$24,123 y 29,228, respectivamente.

Los ingresos percibidos por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, correspondientes a la actividad fiduciaria, ascienden a \$135 y \$20, respectivamente.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

c) 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 27 - 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.

Nota 28 - Información por segmentos-

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los saldos por segmentos se muestran como sigue:

	Banca de <u>primer piso</u>	Banca de <u>segundo piso</u>	Banca de <u>inversión</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
<u>2011</u>					
Activos	\$ 24,095	\$ 33,928	\$ 37,729	\$ 1,116	\$ 96,868
Pasivos	-	70,465	5,985	1,326	77,776
Ingresos	3,442	5,020	4,576	583	13,621
Gastos	<u>1,761</u>	<u>7,483</u>	<u>2,339</u>	<u>762</u>	<u>12,345</u>
Utilidad neta	1,681	(2,463)	2,237	(179)	1,276
<u>2010</u>					
Activos	\$ 19,903	\$ 35,988	\$ 42,870	\$ 29	\$ 98,790
Pasivos	-	(74,787)	(5,526)	-	(80,313)
Ingresos	860	7,731	3,571	59	12,221
Gastos	<u>(521)</u>	<u>(7,937)</u>	<u>(2,217)</u>	<u>(223)</u>	<u>(10,898)</u>
Utilidad neta	339	(206)	1,354	(164)	1,323

El segmento de banca de primer piso, que representa al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el 25% y 20% de los activos, respectivamente, y el 25% y el 7% 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 2011 y 2010, el 35% y el 36% de los activos, respectivamente, y el 37% y 63% 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 2011 y 2010, el 39% y 43% de los activos, respectivamente, y el 34% y 29% de los ingresos, respectivamente, corresponde a las inversiones realizadas en los mercados de dinero nacionales con recursos propios.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

El segmento de otros incluye los saldos y transacciones generados principalmente por el negocio fiduciario y por la aseguradora, ésta última solo en 2011.

Nota 29 - Información adicional sobre el estado de resultados-

Margen financiero

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el margen financiero se integra como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Intereses de cartera de crédito	\$ 5,789	\$ 6,286
Operaciones de reporto, inversiones y disponibilidades	3,254	3,571
Ingresos provenientes de operaciones de cobertura	1,267	1,085
Utilidad en cambios	<u>520</u>	<u>195</u>
Ingresos por intereses	10,830	11,137
Captación tradicional	(1,041)	(1,715)
Préstamos interbancarios y otros	(2,237)	(2,243)
Títulos emitidos	(945)	(1,082)
Gastos provenientes de operaciones de cobertura	(1,941)	(1,799)
Pérdida en cambios	<u>(543)</u>	<u>(100)</u>
Gastos por intereses	(6,707)	(6,939)
Margen financiero	<u>\$ 4,123</u>	<u>\$ 4,198</u>

Comisiones cobradas y pagadas

Las comisiones cobradas y pagadas, por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se integran como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Por cartera de crédito y avales	\$ 372	\$ 751
Por actividades fiduciarias	136	20
Por operaciones con fideicomisos	485	-
Por primas de seguros	440	-
Por operaciones swaps	211	223
Utilidad en cambios	<u>198</u>	<u>297</u>
Comisiones cobradas	<u>\$ 1,842</u>	<u>\$ 1,291</u>
Por captación tradicional	\$ (3)	(3)
Por préstamos interbancarios y otros	(3)	(1)
Por títulos emitidos	(4)	(4)
Por administración de cartera	(477)	(231)
Por garantías y reaseguro	(75)	(97)
Por operaciones de reporto y swaps	<u>(237)</u>	<u>(286)</u>
Comisiones pagadas	<u>\$ (799)</u>	<u>\$ (622)</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

Resultado por intermediación

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el resultado por intermediación se integra como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Resultado por valuación a mercado-		
Títulos a negociar	\$ (145)	\$ (1,046)
Porción inefectiva de derivados de cobertura	(4)	8
Operaciones con derivados de cobertura	(11)	(721)
Reserva por deterioro de títulos conservados al vencimiento	(152)	(127)
Resultado en compra-venta de valores	<u>23</u>	<u>66</u>
Total	<u>\$ (289)</u>	<u>\$ (1,820)</u>

Otros ingresos y gastos

El desglose de los otros ingresos y otros gastos por 2011 y 2010, se presenta a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Otros ingresos:		
Otras recuperaciones y productos	\$ 27	\$ 56
Cancelaciones de provisiones para gastos	-	9
Intereses de préstamos a funcionarios y empleados	4	5
Cancelación de reservas	1,037	-
Otros	6	8
Otros gastos:		
Reserva y resultado en venta de bienes adjudicados	(101)	-
Otros	<u>(24)</u>	<u>(37)</u>
	<u>\$ 949</u>	<u>\$ 41</u>

Nota 30 - Administración de riesgos (no auditados)-

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:

- Se conformó 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 Banco de México en el mencionado Consejo Directivo de SHF, así como tres expertos independientes con amplia experiencia y reconocido prestigio en materia de AIR.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

- Se conforma una Dirección de Administración Integral de Riesgos (DAIR), que hace las veces de las actividades señaladas para la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) dentro de las Disposiciones.
- Bajo esta DAIR se conformaron diversas subdirecciones dedicadas a la administración integral de riesgos bajo la siguiente clasificación:
 - o Riesgos Financieros
 - o Riesgos de Cartera
 - o Riesgos no Discrecionales

Las funciones, facultades y obligaciones del CAIR se concentran en identificar, evaluar y monitorear las tres principales familias de riesgo: Financieros, de Cartera y no Discrecionales. Para tal fin, SHF dispone de la infraestructura que le permite la medición y seguimiento de estos riesgos.

Por otra parte, se trabaja en la implementación de un proyecto de riesgo operacional que reforzará la administración de este riesgo, permitiendo realizar la valuación de los riesgos asociados a los procesos de SHF, así como de eventos externos a través de un plan de contingencia para la continuidad de las operaciones.

El objetivo de SHF en la AIR es asegurar que existan los elementos de medición y control necesarios con el fin de mantener un nivel de capital suficiente con respecto a los riesgos que enfrenta y que éste mantenga un ritmo de crecimiento congruente con los siguientes objetivos de disciplina financiera institucionales:

- 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.

De forma adicional a lo anterior, se atienden temas complementarios relacionados con la AIR consistentes en:

- 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 Banco de México.

Promover y coordinar la actualización de la documentación de los procesos sustantivos orientado al control y mitigación de sus riesgos.

Con respecto a la difusión de Reportes, el CAIR revisa el reporte mensual en cada sesión. La Dirección General, las direcciones generales adjuntas de Finanzas y de Crédito, Garantías y Seguros reciben los

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

límites de riesgo por intermediario cada vez que se actualizan con nueva información financiera de los mismos.

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.

Finalmente, con la recomendación del CAIR, el Consejo Directivo aprobó la estructura de límites de riesgo de mercado y crédito así como alertas tempranas para el riesgo de liquidez y balance. En octubre de 2005, el Consejo Directivo delegó la facultad de aprobar límites específicos al CAIR.

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. (I.b) Entendido como las pérdidas en las posiciones incluidas en o fuera de balance, situación que surge de las variaciones de los precios de mercado en los instrumentos financiero. Dentro de los factores de riesgo comúnmente utilizados se encuentran los tipos de tasas de interés, los tipos de cambio, los precios de las acciones, las volatilidades así como precios de las materias primas.

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

(I.c) Este riesgo se monitorea en los distintos portafolios de inversiones con que cuenta SHF (incluyendo el portafolio de instrumentos Derivados).

(I.d) 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.

(II.a) La siguiente tabla muestra el V@R que se tiene en los distintos portafolios de inversiones al cierre de diciembre de 2011, donde todos ellos se encuentran dentro de los límites aprobados por el CAIR:

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

Portafolio	V@R
Disponibilidades	0.03%
BorHis	0.86%
Mezzanine	0.90%
BonHito	2.00%
Pensiones	0.58%
Inversiones conservadas a vencimiento	1.18%
BorHis conservados a vencimiento	0.66%
Puentes conservados a vencimiento	0.07%
Derivados	4.33%

(II.d) El valor promedio de exposición por este tipo de riesgo durante el último trimestre de 2011 fue:

Portafolio	V@R Promedio (Sep-Dic 2011)
Disponibilidades	0.02%
BorHis	0.58%
Mezzanine	0.89%
BonHito	1.90%
Pensiones	0.37%
Inversiones conservadas a vencimiento	1.07%
BorHis conservados a vencimiento	0.65%
Puentes conservados a vencimiento	0.07%
Derivados	3.82%

- b. Riesgo de Crédito. (1.b) Entendido como riesgo de que una contraparte no liquide una obligación por su valor completo, ya sea al vencimiento o en cualquier momento posterior. 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, y 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.

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

(I.d) En el caso 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.

(II.a) La siguiente tabla muestra la exposición que se tiene en los distintos portafolios, Inversiones y Derivados al cierre de diciembre de 2011:

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

Portafolio	V@R de Crédito
Tesorería =	104
Derivados =	5,908

*Cifras en millones de pesos

(II.d) El valor promedio de exposición por este tipo de riesgo durante el último trimestre de 2011 fue:

Portafolio	V@R Promedio (Sep-Dic 2011)
Tesorería =	109
Derivados =	6,129

*Cifras en millones de pesos

- c. Riesgo de Liquidez. (I.b) Entendido como el riesgo de que una contraparte (o un participante en un sistema de liquidación) no liquide una obligación por su valor total cuando ésta vence. El riesgo de liquidez no implica que una contraparte o participante sea insolvente, dado que existe la posibilidad de que pueda liquidar sus obligaciones de débito en una fecha posterior no determinada. Como resultado de la garantía que existe del Gobierno Federal para las operaciones que realice SHF, este cuenta con un riesgo de liquidez importante.

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.

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.

(I.c) 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.

(I.d) 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.

(II.a) La siguiente tabla muestra la exposición que se tiene para los portafolios de Disponibilidades y Derivados (llamadas de margen) al cierre de diciembre de 2011:

Portafolio	Riesgo de Liquidez
Tesorería =	0.11%
* Derivados =	1,700

*Cifras en millones de pesos

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

(II.d) El valor promedio de exposición por este tipo de riesgo durante el último trimestre de 2011 fue:

Portafolio	Riesgo de Liquidez (Sep-Dic 2011)
Tesorería =	0.10%
* Derivados =	445

*Cifras en millones de pesos

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. De acuerdo al tipo de riesgo, éste puede ser: Contraparte e Individual.

a. Riesgo de Crédito Contraparte: (I.b) 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.

(I.c) SHF hace uso de una metodología interna 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.

(I.d) 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.

b. Riesgo de Crédito Individual: (I.b) Se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al incumplimiento de las obligaciones contractuales de los créditos individuales, así como de la recuperación de los créditos en situación de morosidad. Este riesgo está presente en todo crédito hipotecario individual que tenga cualquiera de las garantías de incumplimiento otorgadas por SHF, así como en la cartera individual recibida como dación en pago.

SHF mide actualmente el riesgo de crédito del portafolio de Garantía por Incumplimiento sobre créditos individuales, así como de los créditos individuales recibidos como dación 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.

(I.c) 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 PI se realiza con base en lo establecido en el Art 99 Bis 2 de las Disposiciones.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010

(I.d) 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 son:

Cartera	Exposición	Pérdida Esperada	Pérdida No Esperada	V@R (99.9)	Reservas
Crédito de Contraparte e Individual	46,146	3,528	4,516	8,044	6,672

*Cifras en millones de pesos.

3. Riesgos no Discrecionales. Tal como lo establecen las Disposiciones, estos riesgos pueden separarse en Operacional, Tecnológico y Legal. Dado que SHF no se encuentra autorizada para calcular sus requerimientos de capital mediante modelos internos, el apartado II. a) de las Disposiciones no aplica la divulgación de valor en riesgo. En su lugar, se cuantifica el requerimiento de capitalización básico, de conformidad con las Disposiciones y se han realizado estimaciones que permitan evaluar el impacto en el índice de capitalización de SHF.

- a. Riesgo Operacional (I.b.2). El Riesgo Operacional en SHF se fundamenta en la definición establecida en el Artículo 66 de las Disposiciones de la Comisión.

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. Este riesgo está presente en la totalidad de los procesos de SHF, ya que a diferencia de las otras categorías, el riesgo operacional no se asocia directamente a instrumentos financieros o títulos de crédito.

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.

Para la medición de Riesgos Operativos de SHF se integran aquellos eventos e incidencias que podrían afectar su operación diaria y se da seguimiento a los riesgos operativos identificados en las Guías de Autocontrol de Procesos. Cabe mencionar que al cierre del mes de diciembre de 2011, no se tuvieron impactos operativos significativos en SHF.

- b. Riesgo Tecnológico (I.b.2). El Riesgo Tecnológico en SHF se fundamenta en la definición establecida en el Artículo 66 de las Disposiciones de la Comisión.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

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 cualitativamente el grado de impacto que pudiera tener cada evento. Hasta la fecha ninguno de estos eventos ha implicado suspender la operación de SHF. En lo que respecta al desarrollo de sistemas, se han observado impactos sensibles que han afectado el grado de respuesta operativa de los sistemas de SHF al interior como al exterior; con esos eventos se determinan potenciales pérdidas cualitativas y cuantitativas.

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 al cierre de diciembre de 2011, no se presentaron minutos de falla en los Servicios Tecnológicos de SHF.

- c. Riesgo Legal (I.b.2) El Riesgo Legal en SHF se fundamenta en la definición establecida en el Artículo 66 de las Disposiciones de la Comisión.

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 actos jurídicos 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 permitan evaluar todos los aspectos señalados en las Disposiciones en su Artículo 86, fracción III, inciso c.

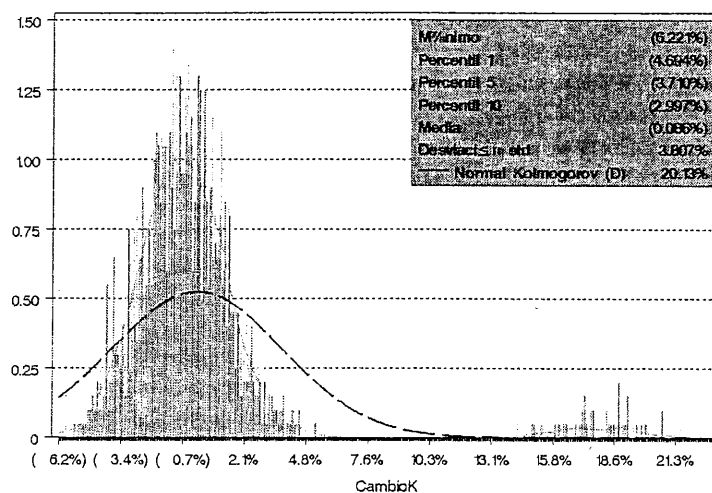
Respecto al Riesgo Legal al cierre de diciembre de 2011, las reservas de respecto a las Controversias Judiciales cubren adecuadamente las pérdidas potenciales.

Con respecto a lo solicitado en el Artículo 88, numeral II, inciso b) de las Disposiciones, referente a las variaciones en los ingresos financieros y en el valor económico, es importante señalar que SHF realiza 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.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de diciembre de 2011 y 2010



Duración del capital DICIEMBRE: 18.49 - 15.05 = +3.44

$$D_K = \frac{A}{K} D_A - \frac{P}{K} D_P$$

Nota 31 - Nuevos pronunciamientos contables-

La Comisión emitió, durante el octubre de 2011 cambios en las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, las cuales entrarán en vigor a partir del 1 de marzo de 2012. Adicionalmente el CINIF emitió durante diciembre de 2011, las Mejoras a las NIF 2012 (Mejoras 2012), la NIF B-3 “Estado de resultado integral” (NIF B-3) y la B-4 “Estado de cambios en el capital contable” (NIF B-4).

La NIF B-3 y la NIF B-4 entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2013 y las Mejoras 2012 junto con la disposición de la NIF C-6 “Propiedades, planta y equipo” relativa a la determinación de los componentes de las propiedades, planta y equipo entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2012. Se considera que los criterios contables o NIF no afectarán sustancialmente la información financiera que presenta SHF, según se explica a continuación:

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

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

NIF C-6 “Propiedades, planta y equipo”. Establece la obligatoriedad, de determinar los componentes que sean representativos de las propiedades planta y equipo, con objeto de que a partir del 1 de enero de 2012, dichos componentes sean depreciados de acuerdo a la vida útil de los mismos

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y sus subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de diciembre de 2011 y 2010

Mejoras a las NIF

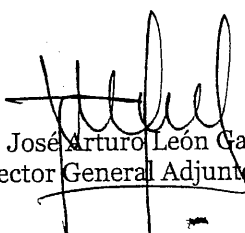
- NIF A-7 "Presentación y revelación". Precisa que se deberán revelar los supuestos clave utilizados al cierre contable en la determinación de las estimaciones contables que impliquen incertidumbre con riesgo de sufrir ajustes relevantes en el valor de los activos o pasivos dentro del siguiente período contable.
- Boletín B-14 "Utilidad por acción". Se modifica el Boletín B-14 para que aquellas entidades que revelan la utilidad por acción diluida, lo hagan, independientemente de haber generado utilidad o pérdida por operaciones continuas.
- NIF C-1 "Efectivo y equivalentes de efectivo". Establece que debe incluirse en el activo a corto plazo, el efectivo y equivalentes de efectivo, a menos que su utilización esté restringida dentro de los doce meses siguientes o posterior a su ciclo normal de operaciones a la fecha del estado de situación financiera.
- Boletín C-11 "Capital contable" e INIF 3 "Aplicación inicial de la NIF". Señala que los donativos recibidos deben reconocerse como ingresos en el estado de resultados, y no formar parte del capital contribuido con el objetivo de homologar los cambios realizados anteriormente en otras NIF.
- Boletín C-15 "Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición". Precisan diversos conceptos sobre los activos de larga duración destinados a ser vendidos, asimismo, indica que las pérdidas por deterioro en el crédito mercantil no deben revertirse y establece lineamientos para la presentación de pérdidas por deterioro o reversiones en el mismo dentro del estado de resultados.
- NIF D-3 "Beneficios a los empleados". Establece que se debe reconocer el gasto por participación de los trabajadores en la utilidad (PTU) en los mismos rubros de costos y gastos en que la entidad reconoce el resto de los beneficios a los empleados.

Nota 32 – Eventos subsecuentes-

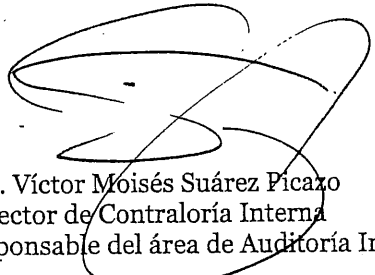
Posterior a la presentación de los estados financieros del 31 de diciembre de 2011, no han ocurrido eventos subsecuentes que hayan modificado sustancialmente su valor o produzcan cambios en la información presentada.



Lic. Javier Gavito Mohar
Director General



Lic. José Arturo León García
Director General Adjunto de Finanzas



C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo
Director de Contraloría Interna
responsable del área de Auditoría Interna



C.P. Sergio Navarrete Reyes
Director de Contabilidad