

CUENTA PÚBLICA 2016

SEGUROS DE CREDITO A LA VIVIENDA SHF, S.A. DE C.V. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Cifras en pesos mexicanos)

NOTA 1 NATURALEZA Y ACTIVIDAD DE LA INSTITUCIÓN

Naturaleza y objeto social

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

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

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

Para el ejercicio de sus funciones, en términos del artículo 24 Quáter de la Ley Orgánica de SHF (Ley Orgánica), la Institución se apoya en la estructura administrativa de SHF mediante el pago de honorarios por los servicios prestados; por lo anterior la Institución no tiene empleados, por lo que no está sujeta a obligaciones laborales.

Asimismo, el artículo 24 Ter de la Ley Orgánica establece:

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

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

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

Actividades

Durante 2016 y 2015, la Institución no interrumpió ninguna de sus actividades principales que pudieran afectar el resultado de sus operaciones; asimismo, la Institución no realizó ninguna de las siguientes actividades:

- a) Operaciones con productos derivados,
- b) Contratos de arrendamiento financiero,
- c) Emisión de obligaciones subordinadas u otros títulos de crédito,
- d) Emisión de primas con vigencia posterior al 31 de diciembre de 2015 y 2016,

- e) Al 31 de diciembre de 2015 y 2016 no existen asuntos pendientes de resolución que pudieran originar un cambio en la valuación de los activos, pasivos y capital reportados.
- f) Comercialización de seguros por agentes (pago de comisiones contingentes).
- g) Reaseguro Financiero.

Principales lineamientos operativos

Dentro de los cambios normativos aplicables, se modifica la nomenclatura de las inversiones asociadas a las Reservas Técnicas, pasando de ser “Base Neta de Inversión” para el ejercicio del 2015 a ser “Base de Inversión” para el ejercicio del 2016.

Así mismo, los activos afectos pasaron de denominarse como Activos Computables para el ejercicio del 2015 a ser Fondos Propios Admisibles (FPA) asociados a la Cobertura de la Base de Inversión para el ejercicio del 2016.

Base neta de inversión para el 2015

Los movimientos de sustitución y venta de los instrumentos de inversión, deben apegarse a las reglas contenidas en los criterios contables y de valuación establecidos por la Comisión. Las inversiones que respalden a las reservas técnicas deben cumplir los límites específicos y proporciones legales aplicables a cada tipo de instrumento y, conjuntamente con otros activos calificados para cubrir reservas técnicas, deben ser suficientes para cubrir la base neta de inversión.

Al 31 de diciembre de 2015 las inversiones y activos calificados cubren las reservas técnicas, presentando un excedente de inversión en el corto plazo de \$603,182,843.

Base de inversión para el 2016

Los FPA corresponden a las posiciones activas del Balance General de la Institución; ellos deben ser clasificados de acuerdo a las tres afectaciones de conformidad a la cobertura estatutaria: Base de Inversión, Requerimiento de Capital de Solvencia (RCS) y Otros Pasivos. En la siguiente sección se detallará la cobertura asociada al RCS.

De acuerdo a la clasificación de los Fondos Propios Admisibles (FPA) al 31 de diciembre de 2016, los activos que cubren la Base de Inversión ascienden a un monto de \$2,647,116,820, mientras que las Reservas Técnicas ascienden a \$1,550,823,650, generando un excedente por \$1,096,293,170.

Dicho excedente se manifiesta debido a cuestiones regulatorias inherentes a la clasificación de los FPA.

Reservas Técnicas

La constitución de reservas técnicas tiene como objeto evaluar y determinar la provisión suficiente para afrontar los siniestros esperados. El proceso de valuación se realiza con base en supuestos y fórmulas establecidas en sus notas técnicas y están constituidas en los términos que establece la LISF, así como en las disposiciones vigentes emitidas de la Comisión y estándares de práctica actuarial, apoyadas fundamentalmente en las estadísticas históricas de cada ramo y tipo de seguro.

Las reservas técnicas correspondientes al ramo de seguros de crédito a la vivienda son determinadas por la Institución y dictaminadas anualmente por actuarios independientes, quienes el 14 de febrero de 2017 y 16 de febrero de 2016, respectivamente, manifestaron que en su opinión la situación y suficiencia de las reservas técnicas registradas por la Institución fueron determinadas de conformidad con las disposiciones legales y de acuerdo las reglas y criterios establecidas y permitidas por la Comisión, así como estándares de práctica actuarial aceptados por el Colegio Nacional de Actuarios, A.C. (“CONAC”) y constituyen, de manera agregada, un monto razonable y suficiente para hacer frente a las obligaciones derivadas de la cartera de seguros que la Institución ha suscrito, es decir, que emitió sus dictámenes sin salvedades. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos de las reservas técnicas que se muestran en el balance general ascienden a \$1, 550, 823,650 y \$1, 609, 130,422, respectivamente.

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

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

Los reaseguradores tienen la obligación de reembolsar a la Institución los siniestros reportados con base en su participación.

Requerimiento de Capital de Solvencia

Ante la entrada en vigor de la LISF y la Circular Única de Seguros y de Fianzas (CUSF), las instituciones de seguros debían contar hasta el 31 de marzo del 2016, con un Capital Mínimo de Garantía (CMG) y posteriormente calcular y cubrir un RCS, sin perjuicio de mantener el Capital Mínimo Pagado (CMP).

El procedimiento para la determinación de ambos conceptos lo establece la Comisión y tiene como objetivo mantener en mejores condiciones el desarrollo de la Institución y reducir los posibles desequilibrios económico-financieros derivados de su operación.

Al 31 de diciembre de 2016 la Institución mantenía un RCS de \$ 223,523,608 mientras que al 31 de diciembre del 2015 tenía un CMG de \$874,846,051.

Cobertura del Requerimiento de Capital de Solvencia

Con base en el Capítulo Quinto de la LISF, la Institución deberá contar, en todo momento, con FPA suficientes para cubrir su RCS.

La Institución cuenta con FPA mayores al total del CMP establecido para el ramo de crédito a la vivienda que es de 12,200,000 de Unidades de Inversión (UDIS) y no ha sobrepasado el monto máximo permitido entre la diferencia del excedente del capital contable y las deducciones pertinentes establecidas en el Capítulo 7 de la CUSF.

Desde la entrada en vigor de las disposiciones, la Institución presenta una situación favorable, ya que el Índice de Solvencia ha presentado niveles muy superiores a la unidad, lo cual es el mínimo indispensable indicado por la normatividad.

Índice de Cobertura del RCS

En particular, la cobertura del RCS se clasifica en 3 niveles definidos por la LISF y la CUSF, de acuerdo a la calidad y disponibilidad de los activos asociados a dichos niveles. Los importes susceptibles a esta cobertura se basan en el excedente de activo respecto al pasivo. Actualmente, la Institución sólo está haciendo asignaciones en los dos primeros niveles.

A continuación, se presenta una tabla histórica de enero a diciembre 2016 de los FPA asociados al RCS, el RCS y el índice de cobertura, éste último muestra niveles favorables al contar con suficientes FPA para cubrir prácticamente hasta cinco veces el RCS, en promedio durante el ejercicio del 2016.

Al 31 de diciembre del 2016, el citado índice es de 4.61.

	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16
FPA asociado a RCS	902,325,662	983,915,961	971,975,418	1,040,046,211	1,014,361,150	1,078,257,197
RCS	134,836,408 *	143,036,495 *	137,655,668 *	241,027,156	244,426,030	268,973,975
Índice de cobertura	6.69	6.88	7.06	4.32	4.15	4.01

	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16
FPA asociado a RCS	1,109,309,934	1,071,392,763	1,032,677,272	1,069,980,087	1,027,734,985	1,031,480,097
RCS	228,222,978	191,352,994	192,665,261	192,665,261	192,665,261	223,523,608
Índice de cobertura	4.86	5.60	5.36	5.55	5.33	4.61

* Estos meses son informativos, ya que se consideraba el Capital Mínimo de Garantía

Primas anticipadas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Institución no emitió pólizas con primas anticipadas.

Comisiones contingentes

La Institución de acuerdo a la CUSF no comercializa seguros a través de agentes, sino que debe hacerlo directamente con sus clientes.

Por lo anterior, la Institución no mantiene acuerdos para el pago de comisiones contingentes.

NOTA 2 BASES DE PREPARACIÓN

Autorización de estados financieros

Los estados financieros por el ejercicio de 2016 adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 31 de enero de 2017, por los funcionarios que los suscriben.

Los estados financieros adjuntos han sido específicamente preparados para su presentación al Consejo de Administración, para dar cumplimiento a las disposiciones legales a que está sujeta la Institución, como entidad legal independiente, los cuales deben ser revisados y aprobados por dicho Órgano de Gobierno previamente a su publicación.

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, asimismo, podrá ordenar que se publiquen nuevamente dichos estados financieros con las modificaciones solicitadas.

Marco de Información Financiera aplicable

Efectos de la Adopción de la Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas y Disposiciones generales emitidas por la Comisión

El 4 de abril de 2013 y 19 de diciembre de 2014, fueron publicadas la LISF y la CUSF, respectivamente; las cuales, entraron en vigor el 4 de abril de 2015.

Además, se adicionaron diversas disposiciones de la Ley sobre el Contrato de Seguro, estas modificaciones tienen como objetivo garantizar que las instituciones de seguros cuenten con la solvencia, estabilidad y seguridad financiera para cumplir las obligaciones asumidas con los asegurados.

Los principales objetivos que se persiguen con la LISF y la CUSF, se mencionan a continuación:

- a. Lograr mayor precisión en la determinación del Requerimiento de Capital, basado en los riesgos a que estén sujetas.
- b. La determinación y cobertura del RCS.
- c. Establecer y fortalecer un gobierno corporativo más robusto y con mayores responsabilidades.
- d. La determinación de un nivel apropiado de recursos patrimoniales y lograr una mejor administración de riesgos.
- e. Logar una mayor supervisión por parte de la Comisión.
- f. Lograr mayor transparencia y una mejor revelación de información al público en general.
- g. Establecer la estimación máxima de los activos y la estimación mínima de las obligaciones y responsabilidades.

No obstante a que la LISF y la CUSF entraron en vigor el 4 de abril de 2015, se publicaron algunas disposiciones transitorias que permitieron que los siguientes aspectos entraran en vigor a partir de enero de 2016: (i) criterios contables para la estimación de activos y pasivos, (ii) la constitución, valuación, incremento y registro de las reservas técnicas, (iii) cálculo de base de inversión y (iv) cobertura del requerimiento de capital de solvencia, entre otros.

Los criterios de contabilidad aplicables a las Instituciones y Sociedades Mutualistas, a partir del 1 de enero de 2016, se encuentran contenidos en el Título 22 “De la contabilidad y los estados financieros”, Capítulo 22.1 “De los criterios contables para la estimación de los activos y pasivos de las Instituciones y Sociedades Mutualistas”; sin embargo, mediante la disposición Décima Segunda Transitoria de la CUSF; se indica que durante el período del 4 de abril al 31 de diciembre de 2015, las

Instituciones y Sociedades Mutualistas darán cumplimiento a los criterios contables previstos en el Anexo Transitorio 1 de la CUSF; los cuales son los mismos que estuvieron vigentes hasta el 3 de abril de 2015.

Los principales cambios en los criterios contables y que afectaron la operación de la Institución, fueron los siguientes:

- Inversiones. La categoría de inversiones para mantener a su vencimiento ya no es permitida, excepto para las instituciones de seguros de pensiones. Esta situación generará que en la adopción del cambio contable y en caso de que se tuvieran inversiones clasificadas como conservadas al vencimiento, éstas se reclasifiquen de esta categoría a inversiones disponibles para su venta con la consecuente revaluación a mercado, reconociendo dicha revaluación en el capital contable conjuntamente con su efecto de impuesto diferido.

- Reservas técnicas. Las reservas se deberán valorar con nuevas metodologías propias bajo parámetros de mercado con un enfoque de la mejor estimación (BEL) y un margen de riesgo, considerando técnicas estocásticas y de flujos de efectivo para su determinación. Estas metodologías deberán ser propuestas por las instituciones a la Comisión para su correspondiente aprobación.

Se dio a conocer la opción que pueden tomar las instituciones de seguros, cuando se presente un decremento neto en la valuación de la reserva de riesgos en curso y la reserva de siniestros ocurridos no reportados con la nueva metodología propuesta y aprobada respecto de la metodología que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2015, y poder liberar el monto del decremento en un plazo máximo de dos años y en línea recta, reconociéndolo en los resultados técnicos.

- Opción de diferimiento de liberación de reservas. Cuando se presente un decremento neto en la reserva de riesgos en curso o en la reserva de siniestros ocurridos y no reportados, o en ambas, respecto de la metodología que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2015, la Institución puede optar por liberar el monto del decremento total en un plazo máximo de dos años y en línea recta, reconociéndolo en los resultados técnicos.

- Importes recuperables de reaseguro. Se requiere determinar un monto de estimación por la probabilidad de incumplimiento de los reaseguradores para las reservas de siniestros pendientes y la de riesgos en curso, en adición a la estimación de cuentas de cobro dudoso establecida actualmente que se deberá seguir determinando sobre las cuentas por cobrar a los reaseguradores, cuya valuación debe ser consistente con la valuación de las reservas técnicas.

- Operaciones de reaseguro. En relación con la participación de utilidades por reaseguro cedido, se hace una precisión sobre el momento de reconocer dicha utilidad, estableciendo que se provisione dicha participación de manera mensual y se ajuste de manera trimestral contra los resultados obtenidos.

Asimismo, debe calcularse una estimación preventiva por riesgo de crédito (probabilidad de incumplimiento de los reaseguradores) de la contraparte de dichos importes, la cual afectara resultados.

La reserva de riesgos en curso será la mejor estimación de las obligaciones futuras del año de vigencia de que se trate, más las primas de tarifa correspondientes a las anualidades futuras acumuladas con el rendimiento correspondiente a dichas anualidades, durante el tiempo que lleva vigente la póliza, más el margen de riesgo. A las primas correspondientes a las anualidades futuras se les deberá restar el costo de adquisición que, en su caso, para efectos contables, se deba registrar al momento de la emisión en forma separada de la reserva.

- Derechos. Los derechos que se cargan a las pólizas de seguros y que se pueden reconocer en el estado de resultados al momento de la emisión de las pólizas deberán representar los gastos en que incurre la institución para la expedición de las mismas.
- Impuestos diferidos. Derivado de la modificación de los valores contables en los activos y pasivos, se requerirá determinar el monto de los impuestos diferidos con los nuevos valores contables.
- Reglas de presentación. Derivado de los cambios en los criterios contables, así como al establecimiento de un catálogo mínimo y considerando los criterios que pueda adoptar la institución en la administración de su catálogo de cuentas se prevén cambios en la presentación de los estados financieros.
- Supletoriedad. Se permite la aplicación a la NIF A-8 “Supletoriedad” cuando las Instituciones consideren que no existe algún criterio de contabilidad aplicable a algunas de las operaciones que realiza.

Derivado de la adopción de las disposiciones de carácter general que emanan de la LISF a continuación se detallan sus principales efectos:

CUENTA PÚBLICA 2016

Balance General

Concepto	Saldos al 31 de diciembre de 2015	Efecto de la adopción	Operaciones realizadas en el ejercicio	Saldos al 31 de diciembre de 2016 después de la adopción
ACTIVO				
Inversiones	3,345,210,496		264,047,148	3,609,257,644
Reaseguradores y reafianzadores	17,873,402	Adopción	6,187,062	68,860,307
Impuestos Diferidos	258,449,368	Adopción	(13,590,551)	194,833,984
Resto de activos	3,866,579		(255,341)	3,611,238
Total de Activo	3,625,399,845		(7,403,489)	3,876,563,173
PASIVO				
Reservas Técnicas	1,609,130,422	Adopción	(43,736,979)	1,550,823,650
Efecto de Adopción (24avos)	-	No optamos por la Opción	-	-
Impuestos Diferidos	-	Adopción	1,386,661	16,762,822
Resto Pasivos	47,795,788		4,487,604	52,283,392
Total Pasivo	1,656,926,210		5,293,972	1,619,869,864
CAPITAL				
Superávit por valuación	-	Adopción	4,622,204	46,972,794
Impuestos diferidos	-	Adopción	(1,386,661)	(14,091,838)
Resultado del Ejercicio	(140,687,371)	Adopción	31,711,286	255,338,718
Resto de Capital	2,109,161,006		(140,687,371)	1,968,473,635
Total Capital	1,968,473,635		34,946,829	2,256,693,309
Suma Pasivo más Capital	3,625,399,845		(7,403,489)	3,876,563,173

Estado de Resultados

Concepto	Efecto de la adopción		Operaciones realizadas en el ejercicio	Saldos al 31 de diciembre de 2016 después de la adopción
Primas Emitidas			483,480,586	483,480,586
Primas Cedidas			(38,476,658)	(38,476,658)
Prima de Retención devengadas		-	445,003,928	445,003,928
Incremento Neto de la Reserva de Riesgos en Curso y de Fianzas en Vigor	Adopción	118,224,764	(116,149,915)	2,074,849
Costo Neto de Adquisición			9,742,007	9,742,007
Costo Neto de Siniestralidad, Reclamaciones y Otras Obligaciones Pendientes de Cumplir	Adopción	(72,922,926)	94,722,762	21,799,836
Utilidad (Pérdida) Técnica		45,301,838	433,318,782	478,620,620
Incremento Neto de Otras Reservas Técnicas	Adopción	-	(185,688,635)	(185,688,635)
Utilidad (Pérdida) Bruta		45,301,838	247,630,147	292,931,985
Gastos de Operación Netos			(153,284,594)	(153,284,594)
Utilidad (Pérdida) Operación		45,301,838	94,345,553	139,647,391
Resultado Integral de Financiamiento			181,977,695	181,977,695
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la utilidad		45,301,838	276,323,248	321,625,086
Provisión para el Pago del Impuestos a la Utilidad	Adopción	(13,590,551)	(52,695,817)	(66,286,368)
Utilidad (Pérdida) Neta		31,711,286	223,627,432	255,338,718

Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están preparados de conformidad con los criterios contables contenidas en la CUSF emitida por la Comisión, aplicables a las instituciones de seguros, las cuales en algunos casos difieren de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, emitidas por el Consejo Mexicano Normas de Información Financiera A.C. (CINIF).

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

Adicionalmente, en los casos en que no existe algún criterio de contabilidad aplicable a alguna de las operaciones que realizan, emitido por el CINIF o por la Comisión, se aplicarán las bases para supletoriedad previstas en la NIF A-8, considerando:

- i. Que en ningún caso, su aplicación deberá contravenir con los conceptos generales establecidos en los criterios de contabilidad para las Instituciones y Sociedades Mutualistas;
- ii. Que serán sustituidas las normas que hayan sido aplicadas en el proceso de supletoriedad, al momento de que se emita un criterio de contabilidad específico por parte de la Comisión, o bien una NIF, sobre el tema en el que se aplicó dicho proceso.

Si la Institución sigue el proceso supletorio, deberá comunicar por escrito a la Comisión, encargada de su supervisión dentro de los 10 días naturales siguientes a la aplicación, la norma contable que se hubiere adoptado supletoriamente, así como su base de aplicación y la fuente utilizada.

Adicionalmente, deberán llevar a cabo la revelación correspondiente conforme a lo señalado en el Capítulo 23.1 “De los dictámenes e informes de los auditores externos independientes” de la CUSF.

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

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

NOTA 3 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

a. Moneda de registro, funcional y de informe.

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

b. Efecto de la inflación en la información financiera

A partir del 1° de enero de 2008, la Institución suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en los estados financieros, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 22.1 de la Circular Única de Seguros; sin embargo, los activos, pasivos y capital contable incluyen los efectos de reexpresión reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007, ya que entró en vigor la NIF B-10 denominada “Efectos de la Inflación”. La NIF señala el ambiente económico en el que debe operar una entidad, el cual, puede ser: inflacionario o no inflacionario.

Ambiente económico inflacionario.

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

Ambiente económico no inflacionario.

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

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

Con base en lo anterior, los estados financieros correspondientes a los ejercicios de 2016 y 2015, presentan en sus activos, pasivos y patrimonio contable, solamente los efectos de reexpresión determinados hasta el 31 de diciembre de 2007. Dichos efectos se darán de baja en la misma fecha y con el mismo procedimiento, con los que se dan de baja los activos, pasivos, o componentes del patrimonio contable a los que pertenecen tales efectos.

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

En los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, para el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera, se aplicó un factor de inflación resultante del valor de la UDI. El factor anual de inflación para dichos ejercicios fueron los siguientes:

<u>Ejercicio</u>	<u>Valor</u> <u>UDI</u>	<u>Inflación</u> <u>anual</u>
2012	4.874624	
2013	5.058731	3.78%
2014	5.270368	4.18%
2015	5.381175	2.10%

Inflación acumulada en los últimos 3 ejercicios 10.39%

Entorno económico aplicable en el ejercicio de 2016.

En los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, el factor anual resultante del valor de la UDI, fue como sigue:

<u>Ejercicio</u>	<u>Valor</u> <u>UDI</u>	<u>Inflación</u> <u>anual</u>
2013	5.058731	
2014	5.270368	4.18%
2015	5.381175	2.10%
2016	5.562883	3.38%

Inflación acumulada en los últimos 3 ejercicios 9.97%

De acuerdo a análisis económicos, durante el ejercicio de 2017, se predice que continuará en un entorno económico no inflacionario conforme lo consideran las NIF; por lo que en consecuencia no reconocerá en sus estados financieros, los efectos de la inflación del período.

Cambio de un entorno económico no inflacionario a uno inflacionario.

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

c. Disponibilidades

Los equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional (cuentas de cheques con disponibilidad inmediata) las cuales se valúan a su valor nominal. Los intereses devengados que se generan de las mismas, se reconocen conforme se devengan en los resultados del ejercicio, formando parte del resultado integral de financiamiento.

d. Inversiones

Las inversiones en valores incluyen inversiones en títulos de deuda cotizados, las cuales se clasifican de acuerdo con la política de inversión, la intención de uso que la Administración de la Institución les asigna al momento de su adquisición así como la capacidad financiera o habilidad para mantener la inversión es en: títulos de deuda con fines de negociación y disponibles para su venta.

a. Títulos con fines de negociación - Son aquellos que la administración de la Institución tiene en posición propia, con la intención de cubrir siniestros y/o gastos de operación, y por lo tanto, negociarlos en el corto plazo en fechas anteriores a su vencimiento.

b. Títulos disponibles para la venta - Son aquellos que la administración de la Institución tiene en posición propia, en los que desde el momento de invertir en ellos, se tiene una intención distinta a una inversión con fines de negociación y de conservar a vencimiento en los cuales se pueden obtener ganancias con base en sus cambios de valor en el mercado y no sólo mediante los rendimientos inherentes a los mismos.

Títulos de deuda

Las inversiones en títulos de deuda clasificados con fines de negociación y disponibles para su venta, inicialmente, se registran a su costo de adquisición y posteriormente se valúan como se menciona en los párrafos siguientes.

Las inversiones en títulos de deuda cotizados clasificados con fines de negociación y disponibles para la venta se valúan a su valor razonable, con base en los precios de mercado dados a conocer por especialistas en el cálculo y suministro de precios para valuar carteras de valores, autorizados por la Comisión, denominados “proveedores de precios” o por publicaciones oficiales especializadas en mercados internacionales.; en caso de que estos precios no existan, se toma el último precio registrado dentro de los 20 días hábiles previos al de la valuación. En caso de que en ese plazo no haya operado el instrumento financiero, se valúan al costo de adquisición.

Los efectos resultantes de la valuación de las categorías de títulos de deuda, clasificados con fines de negociación, se registran directamente en los resultados del ejercicio formando parte del resultado integral de financiamiento.

La valuación de la categoría de títulos disponibles para la venta se registra en el capital contable en el rubro de superávit (déficit) por valuación, hasta en tanto dichos títulos no lleguen a su término, se vendan o se transfieran de categoría.

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

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

Al momento de la enajenación de los títulos disponibles para la venta, los efectos reconocidos anteriormente en el capital contable, deberán reclasificarse en los resultados del periodo. Asimismo, el resultado por valuación acumulado, que se haya reconocido en el capital, se deberá reclasificar como parte del resultado de compraventa en la fecha de venta.

Deterioro

La Institución evalúa a la fecha del balance general si existe evidencia objetiva de que un título está deteriorado, ante la evidencia objetiva de uno o más eventos que ocurrieron posteriormente al reconocimiento inicial de cada título y que pudieran haber tenido un impacto sobre sus flujos de efectivo futuros estimados, y no temporal de que el instrumento financiero se ha deteriorado en su valor, se determina y reconoce la pérdida correspondiente.

Valores restringidos

Los valores adquiridos que se pacten liquidar en fecha posterior a la concertación de la operación de compra se reconocen como valores restringidos.

Los valores adquiridos que se pacte liquidar en fecha posterior a la concertación de la operación de compraventa y que hayan sido asignados, es decir, que hayan sido identificados, se reconocerán como valores restringidos (a recibir) al momento de la concertación, en tanto que, los títulos vendidos se reconocerán como una salida de inversiones en valores (por entregar). La contrapartida deberá ser una cuenta liquidadora, por cobrar o por pagar (acreedora o deudora), según corresponda.

Deudores por reporto

Las operaciones de reporto se presentan en un rubro por separado en el balance general, inicialmente en la fecha de contratación de la operación de reporto se registran al precio pactado y deberá reconocer la salida de disponibilidades o bien una cuenta liquidadora acreedora, registrando el deudor por reporto medido inicialmente al precio pactado, el cual representa el derecho a recuperar el efectivo entregado (actuando como reportadora).

Posteriormente durante la vida del Reporto, se valúan a costo amortizado, mediante el reconocimiento del premio en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo; afectando el deudor por reporto correspondiente durante la vigencia de la operación.

Las inversiones que la Institución hubiere recibido como garantía, deberán registrarse como una cuenta de orden

e. Deudor por prima

Este saldo representa las primas pendientes de cobro a la fecha del balance.

La prima o la fracción correspondiente de la misma que no se hubiere pagado dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de su vencimiento, o en su caso, dentro del plazo menor que se haya convenido en los términos del artículo 40 de la Ley sobre el Contrato de Seguro, deberá cancelarse en un plazo máximo de 15 días naturales posteriores al término del plazo correspondiente, o bien en el caso de no haber convenido ese término se aplicará un plazo de treinta días naturales siguientes a la fecha de su vencimiento, contra los resultados del ejercicio, incluyendo, en su caso, las reservas técnicas, costo de adquisición y el reaseguro cedido relativo, y no deben considerarse en el cómputo de la cobertura de reservas técnicas.

Asimismo, en el plazo de 15 días naturales deberán efectuar la cancelación de las operaciones de reaseguro cedido que la emisión de la póliza correspondiente haya dado lugar.

Las NIF requieren el reconocimiento de una estimación suficiente para absorber posibles pérdidas por incobrabilidad, con base en estudios realizados por la Institución; sin embargo, dado que las Disposiciones de la Comisión establecen que las primas con antigüedad superior a 30 días se cancelan, la Institución no ha requerido reconocer una estimación por irrecuperabilidad de las citadas primas.

f. Reaseguro

De acuerdo a las disposiciones de la Comisión y con las políticas de la administración de la Institución, una porción de los seguros contratados por la Institución se cede en reaseguro a una empresa debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, por lo que ésta participa tanto en las primas como en el costo de siniestralidad.

Al mes de diciembre de 2016 se operan en reaseguro un contrato marco con seis anexos de condiciones particulares:

1. Traspaso de cartera previamente cedida en riesgo por SHF a Genworth Financial (Genworth XB), denominado Slip 01 con porcentaje de cesión del 70%.
2. Reaseguro de la cartera de Banorte entre la Institución y Genworth Seguros de Crédito a la Vivienda, S.A. de C.V. (Genworth), denominado Slip 02, con porcentaje de cesión del 35%.

3. Reaseguro sobre la cartera de BBVA-Bancomer entre la Institución y Genworth, denominado Slip 03 con porcentaje de cesión de 20%.
4. Reaseguro sobre la cartera de Scotiabank entre la Institución y Genworth, denominado Slip 04 con porcentaje de cesión de 45%.
5. Reaseguro sobre la cartera de HSBC entre la Institución y Genworth, denominado Slip 05 con porcentaje de cesión de 45%.
6. Reaseguro sobre la cartera de Santander entre la Institución y Genworth, denominado Slip 06 con porcentaje de cesión de 35%.

Asimismo, respecto de cada crédito, la Institución tiene como límite máximo de retención el equivalente al 2% de los Fondos Propios Admisibles que cubran su RCS, sin que dicho monto pueda exceder, en ningún caso, del 30% del propio crédito de vivienda asegurado. Sin embargo, de acuerdo con el Título 9 de la CUSF, se determinan los límites máximos de retención de acuerdo con un método actuarial. Actualmente dicho límite es el mínimo entre el 2% de los FPA y \$3,000,000 o su equivalente en UDIS o veces de salarios mínimos.

Las Instituciones de Seguros no podrán mantener riesgos por créditos de vivienda asegurados en exceso al 10% de los FPA que cubran su RCS, cuando los Inmuebles objeto de dichos créditos de vivienda asegurados se encuentren en una misma extensión de terreno o bien en extensiones contiguas. Para estos efectos, se entenderá por extensiones contiguas, a las que se ubiquen a una distancia no mayor a un kilómetro.

g. Importes recuperables de Reaseguro- De acuerdo con las reglas y prácticas contables establecidas por la Comisión, la reserva de riesgos en curso correspondiente al reaseguro cedido se presenta como un activo en el balance general.

h. Impuesto sobre la Renta (ISR) diferido

El ISR diferido se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar; a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros.

El efecto de cambios en las tasas fiscales sobre el impuesto a la utilidad diferido se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

Los impuestos a la utilidad causados y diferidos se presentan y clasifican en los resultados del período, excepto aquellos que se originan de una transacción que se reconoce directamente en algún rubro del capital contable.

La Institución reconoció el ISR diferido, toda vez que las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la administración de la Institución, indican que esencialmente pagarían ISR en el futuro.

i. Estimaciones para castigos

La estimación para castigos se reconoce conforme a lo siguiente:

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

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

j. Reservas técnicas

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

Las metodologías empleadas para la valuación, constitución e incremento de las reservas, tiene como bases técnicas las dispuestas por la LISF y por las disposiciones contenidas en la CUSF así como con los estándares de la práctica actuarial y por disposición de la Comisión son auditadas y dictaminadas anualmente por actuarios independientes registrados y aprobados por la Comisión dentro de los primeros 60 días posteriores al cierre del ejercicio.

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

Con la finalidad de alinear las metodologías de cálculo y valuación de reservas técnicas a las disposiciones de la CUSF, durante el primer trimestre del ejercicio 2016 se registraron y actualizaron ante la CNSF dichas metodologías para la reservas de riesgos en curso, para la reserva de siniestros ocurridos y no reportados y de gastos de ajuste asignados al siniestro y para la reserva para obligaciones pendientes de cumplir, mismas que fueron autorizadas por esa Comisión en el mes de marzo del 2016 y fueron implementadas definitivamente por esta Institución durante el segundo trimestre de 2016.

A continuación se detallan los oficios mediante los cuales la Comisión autorizó las citadas metodologías para ser congruentes con la metodología de RCS:

Metodología de Reserva registrada y autorizada	Numero de Oficio de la CNSF mediante el cual autorizó el registro de las Metodologías	Fecha del Oficio de la CNSF
Reserva de Riesgo en Curso (RRC) Obligaciones Futuras	06-C00- 23100/02427	29/01/2016
RRC	06-C00- 23100/02428	29/01/2016
IBNR	06-C00- 23100/02429	29/01/2016
Reserva de siniestros ocurridos y no reportados (OPC)	06-C00- 23100/02430	29/01/2016

Posteriormente, se actualizaron las metodologías por lo que a continuación se detallan los oficios mediante los cuales la Comisión autorizó las mismas, las cuales fueron las metodologías utilizadas por la Institución como se comentó anteriormente a partir de junio a diciembre del 2016:

Metodología de Reserva registrada y autorizada	Numero de Oficio de la CNSF mediante el cual autorizó el registro de las Metodologías	Fecha del Oficio de la CNSF
IBNR	06-C00-23100/08861	31/03/2016
OPC	06-C00-23100/08862	31/03/2016
RRC	06-C00-23100/08863	31/03/2016

Reserva de riesgos en curso

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

El saldo de esta reserva se evalúa mensualmente, y permite asignar recursos de manera anticipada a las probables obligaciones por siniestros que excedan el monto de las primas por devengar.

Las variaciones que se presenten en el valor de la reserva de riesgos en curso por diferencias en las tasas de interés empleadas en su valuación, corresponderán a pérdidas o ganancias no realizadas, las cuales podrían revertirse posteriormente dependiendo de los movimientos de las tasas que se empleen para la valuación, por lo que su registro deberá afectar el capital contable en el rubro de superávit por valuación.

Asimismo, se considerará el impuesto diferido que, en su caso, se genere del registro de la citada valuación el cual también se reconocerá en el capital contable en el rubro de superávit por valuación.

Reserva para obligaciones pendientes de cumplir por siniestros ocurridos

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

Cuando se origina el siniestro, la Institución constituye la reserva provisional correspondiente a la reclamación, hasta en tanto se realice el ajuste respectivo, registrando conjuntamente la participación de reaseguradores por siniestros pendientes por la proporción cedida y cargando el diferencial a resultados dentro del costo neto de siniestralidad.

Adicionalmente, con el objetivo de constituir la reserva de obligaciones pendientes de cumplir de acuerdo con la experiencia propia, considerando el deterioro de la cartera a la fecha de valuación, la Institución, en apego a las disposiciones aplicables de la Comisión, a partir del 2 de julio de 2012, aplicó una nueva metodología para el cálculo de esta reserva, de acuerdo a la Nota Técnica la Institución utiliza supuestos congruentes con la operación e información estadística de la Institución, obteniendo de la Comisión el registro definitivo mediante oficio 06-367-III-3.1/07454 del 2 de julio de 2012.

Los efectos por los cambios en la metodología se revelan en la Nota 7. Análisis de Reservas Técnicas.

Esta nueva metodología requirió reservar el 100% de la suma asegurada hasta que el crédito asegurado alcanza 26 meses de morosidad, a diferencia de la metodología anterior en la que se tenía que reservar el 100% al mes de morosidad número seis. Este método se actualizó y fue registrado ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas mediante oficio No. 06-367-III-3.1/06324. Dicha metodología se aplicó a partir del mes de Agosto de 2014.

Los cambios principales del nuevo registro fueron:

- a) Actualización de la información utilizada.
- b) Disminución del número de segmentos para la asignación de factores.
- c) Ajuste en las distribuciones utilizadas en la modelación de los tiempos de recuperación.

Reserva de obligaciones pendientes de cumplir por siniestros ocurridos y no reportados (SONR/ IBNR en Inglés: Incurred But Not Reported) y la Reserva para Gastos de Ajuste Asignados a los Siniestros ocurridos no reportados (GAAS)

La Institución no constituyó en 2015 reservas para estos conceptos, toda vez que conforme a las condiciones generales y a la mecánica operativa de los seguros de crédito a la vivienda, mensualmente el asegurado conoce y reporta oportunamente a la Institución el saldo insoluto de cada uno de los créditos asegurados, así como los meses de mora que presenta al mes de reporte, así como que en el caso de la reclamación de algún siniestro, el asegurado y la Institución conocen a tiempo la ocurrencia del mismo, garantizando el reporte y la constitución de la reserva en forma oportuna.

Establecidos los cambios bajo el nuevo régimen de Solvencia II, durante el ejercicio de 2016, la Institución reconoció a partir el cierre de enero del 2016, en la valuación y cálculo de las reservas técnicas el rubro de Siniestros Ocurridos y No Reportados (SONR), en Inglés el nombre es: Incurred But No Reported (IBNR), la cual es un complemento de la Reserva OPC, que toma en cuenta aquellos siniestros que se producen en un intervalo de tiempo, durante la vigencia de la póliza, pero que se conocen con posterioridad a la fecha de cierre o valuación de un periodo contable, lo cual está derivado de avisos tardíos, la tramitación retrasada, el reconocimiento tardío o las sentencias judiciales.

Reserva de riesgos catastróficos

La Institución deberá constituir e incrementar una reserva técnica especial para riesgos catastróficos, la cual será acumulativa y se hará de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- a) La constitución e incremento de la reserva técnica especial para riesgos catastróficos de seguro de crédito a la vivienda se hará con el 50% de la liberación de la reserva de riesgos en curso de retención que las Aseguradoras deben constituir e incrementar conforme a lo dispuesto por las Reglas para la Constitución e Incremento de las Reservas de Riesgos en Curso de las Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros.

A la reserva técnica especial para riesgos catastróficos de seguro de crédito a la vivienda así determinada, se le adicionarán los productos financieros calculados con base en la tasa efectiva mensual promedio de las emisiones del mes en cuestión, de los Certificados de la Tesorería de la Federación a 28 días o su tasa equivalente para la reserva constituida en moneda nacional y, para la constituida en moneda extranjera, se utilizará la media aritmética de la Tasa Libor a 30 días.

Los respectivos productos financieros serán capitalizables mensualmente.

- b) El incremento a la reserva técnica especial para riesgos catastróficos de seguro de crédito a la vivienda, deberá efectuarse en forma mensual.
- c) Las aportaciones para la constitución de la reserva técnica especial para riesgos catastróficos de seguro de crédito a la vivienda a que se refiere el inciso a) anterior deberán mantenerse en dicha reserva, a partir de que se hubiesen efectuado y hasta que concluya el periodo que resulte mayor de entre los siguientes:
 - i) Ciento cuarenta y cuatro meses, y
 - ii) El plazo equivalente al de la vigencia original de la cobertura del seguro de crédito a la vivienda que dio origen a la aportación.

Una vez transcurrido el plazo que resulte conforme al párrafo anterior, la Aseguradora deberá liberar el valor en términos reales de la aportación original correspondiente.

La reserva técnica especial para riesgos catastróficos de seguro de crédito a la vivienda podrá afectarse, previa autorización de la Comisión, cuando la siniestralidad del ejercicio exceda del 35% de la prima devengada de retención del ejercicio de que se trate.

En base a lo anterior, la Institución liberó parte de la reserva técnica especial para riesgos catastróficos de conformidad con la autorización de la Comisión mediante los oficios números 06-367-III-3.1/ 04567 de la Comisión del 11 de junio del 2015.

En 2015 se realizó una liberación adicional mediante oficio número 06-367-III-3.1/04567 del 11 de junio del 2015. En el ejercicio del 2016 no se solicitó liberación de ésta reserva técnica especial para riesgos catastróficos.

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

k. Provisiones

Las provisiones de pasivo representan obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es virtualmente ineludible y surgen como consecuencia de eventos pasados en las que es probable la salida de recursos económicos. Estas provisiones se registran bajo la mejor estimación realizada por la administración.

l. Capital contable

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

m. Utilidad (pérdida) integral

La utilidad o pérdida integral, que se presenta en los estados de variaciones en el capital contable, es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son atribuibles a la decisión de los accionistas; se integra por el resultado del ejercicio más otras partidas que por disposiciones específicas de algunos criterios contables emitidos por la Comisión, se presentan directamente en el capital contable sin tener efecto en el estado de resultados.

La utilidad (pérdida) integral la componen el resultado del ejercicio, la cual se refleja en el estado de capital contable y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. La utilidad (pérdida) integral de 2016 y 2015 se expresa en pesos históricos y únicamente está representada por el resultado del ejercicio.

n. Ingresos por primas retenidas

Los ingresos por primas de las operaciones de seguro de crédito a la vivienda se registran al momento y en función de la emisión de las pólizas contratadas, adicionados de las primas por reaseguro tomado y se disminuyen por las primas cedidas en reaseguro.

Las primas que no son cobradas dentro de los plazos señalados por la LISF (45 días), se cancelan automáticamente, liberando la reserva para riesgos en curso y en el caso de rehabilitaciones, se reconstituye la reserva a partir del mes en que recupera la vigencia el seguro.

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

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

s. Costo neto de adquisición

Los costos de adquisición de las pólizas contratadas, tales como comisiones y costos relacionados con la colocación de nuevos negocios, se contabilizan en resultados en la fecha de emisión de las pólizas, neto de los ingresos por comisiones del reaseguro cedido o tomado, cuando se incurren. El pago de estos costos se realiza cuando se cobran las primas.

t. Resultado integral de financiamiento (RIF).

El RIF incluye los intereses, los efectos de valuación, los resultados por venta de inversiones en valores y los efectos del cambio en el valor de las UDIS que se mantienen en inversiones en valores.

La Institución, para efectos de presentación de los estados financieros, valúa las UDIS al valor del último día hábil del mes, publicado por el Banco de México.

u. Utilidad (pérdida) por acción

La utilidad (pérdida) por acción básica ordinaria, es el resultado de dividir el resultado neto del año, entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante 2016 y 2015.

La utilidad (pérdida) por acción diluida, es el resultado de dividir la utilidad (pérdida) neta del año, entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante 2016 y 2015, disminuido dicho promedio de las acciones potencialmente dilutivas. La utilidad (pérdida) por acción básica ordinaria de 2016 y 2015 se expresa en pesos.

NOTA 4 INVERSIONES

De acuerdo con la LISF y con las disposiciones establecidas por la Comisión, la Institución debe mantener inversiones para cubrir las obligaciones representadas por las reservas técnicas y la cobertura del requerimiento de capital de solvencia (hasta marzo del 2016 se utilizó el capital mínimo de garantía). Dichas inversiones se efectúan en instrumentos diversificados, cuya selección obedece a una combinación de plazos y riesgo medido que forma parte tanto de las políticas de inversión establecidas por la Administración de la Institución como del requerimiento de calce de activos y pasivos.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el total de los valores se tiene invertido en valores gubernamentales, y se han clasificado por la administración de la Institución con fines de negociación como se muestra a continuación:

CUENTA PÚBLICA 2016

2016

		Deudores	Valuación	Importe
	<u>Importe</u>	<u>por intereses</u>	<u>neta</u>	<u>total</u>
Bonos de Desarrollo (BONDES)	\$ 19,993,188	\$ 6,428	\$ 6,515	\$20,006,131
Bonos M	235,243,137	970,528	(18,181,070)	218,032,595
Bonos de Protección al Ahorro	49,834,799	686,583	132,448	50,653,830
Cedes	982,807,294	2,146,143	1,008,839	985,962,276
Certificados Bursátiles	29,475,962	324,555	(2,365,436)	27,435,081
Bonos de Desarrollo denominados en Unidades de Inversión	<u>2,000,550,631</u>	<u>3,180,059</u>	<u>3,260,625</u>	<u>2,006,991,315</u>
	<u>\$ 3,317,905,011</u>	<u>\$ 7,314,296</u>	<u>\$ (16,138,079)</u>	<u>\$ 3,309,081,228</u>

2015

		Deudores	Valuación	Importe
	<u>Importe</u>	<u>por intereses</u>	<u>neta</u>	<u>total</u>
Bonos de Desarrollo (BONDES)	\$ 40,158,331	\$ -	\$ 17,982	\$40,176,313
Bonos M	359,234,681	3,010,817	(1,004,115)	361,241,383
Bonos de Protección al Ahorro	114,309,082	969,630	2,418,401	117,697,113
Cedes	19,444,948	116,060	(65,900)	19,495,108
Bonos de Desarrollo denominados en Unidades de Inversión	<u>1,899,613,074</u>	<u>2,943,634</u>	<u>(37,554,050)</u>	<u>1,865,002,658</u>
Pagaré con Rendimiento Liquidable al Vencimiento	<u>909,925,344</u>	<u>914,808</u>	<u>21,848</u>	<u>910,862,200</u>
	<u>\$ 3,342,685,460</u>	<u>\$ 7,954,949</u>	<u>\$ (36,165,834)</u>	<u>\$ 3,314,474,575</u>

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existieron restricciones en cuanto a la disponibilidad de inversiones derivado de operaciones pendientes de liquidar (valores restringidos).

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, se tienen Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal por \$ 300,176,416 y \$ 30,735,921, respectivamente, adquiridos en reporto con vencimiento de 2 y 4 días, respectivamente, a las tasas de 5.81 % y 3.45 %, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se tiene evidencia objetiva de que alguno de los títulos que forman la posición de las inversiones de la Institución este deteriorado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Administración de la Institución no realizó transferencias de ningún título que formen parte de la posición de las inversiones.

NOTA 5 DEUDOR POR PRIMA

El saldo del rubro de deudor por prima al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden al ramo de daño como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Moneda Nacional	<u>\$2,987,686</u>	<u>\$2,726,751</u>
	<u>\$2,987,686</u>	<u>\$2,726,751</u>

NOTA 6 OTROS ACTIVOS

El total de otros activos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden a:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuestos diferidos (Impuesto Sobre la Renta)	\$194,833,984	\$258,449,368
Pagos anticipados	<u> -</u>	<u> 130,858</u>
	<u>\$194,833,984</u>	<u>\$258,580,226</u>

NOTA 7 ANÁLISIS DE RESERVAS TÉCNICAS

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

CUENTA PÚBLICA 2016

	Reserva de Riesgos en Curso (RRC)				Obligaciones Pendientes de Cumplir (OPC)								Reserva Catastrófica RCAT
Reservas Técnicas	Reserva antes de los cambios a la LISF y la CUSF	BEL	Margen de Riesgo	Total de RRC	Reserva antes de los cambios a la LISF y la CUSF	BEL (Montos Conocidos)	Margen de Riesgo (Montos Conocidos)	BEL (Método)	Margen de Riesgo (Método)	BEL (SONR/IBN R)	Margen de Riesgo (SONR/IBNR)	Total de OPC	
Saldo al 31 de Diciembre de 2014	5,956,314	NA	NA	5,956,314	1,275,544,037	NA	NA	NA	NA	NA	NA	1,275,544,037	103,569,507
Aumento y (disminuciones) (Metodología anterior)	(553,755)	NA	NA	(553,755)	167,436,264	NA	NA	NA	NA	NA	NA	167,436,264	160,747,563
Aumento y (disminuciones) (Metodología nueva)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Liberación de RRC	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Liberación de Reserva de OPC	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Liberación de RCAT	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	(103,569,507)
Saldo a 31 de diciembre de 2015	5,402,559	NA	NA	5,402,559	1,442,980,301	NA	NA	NA	NA	NA	NA	1,442,980,301	160,747,563
Aumento y (disminuciones) (Metodología anterior)	(5,402,559)	NA	NA	(5,402,559)	(1,442,980,301)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	(1,442,980,301)	NA
Aumento y (disminuciones) (Metodología nueva)	NA	(32,941,096)	26,445,526	(6,495,570)	NA	105,028,065	NA	1,029,784,985	13,743,452	57,868,613	4,457,907	1,210,883,022	185,688,635
Liberación de RRRC	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Liberación de Reserva de OPC	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	-	NA
Liberación de RCAT	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	-
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	0	(32,941,096)	26,445,526	(6,495,570)	-	105,028,065	NA	1,029,784,985	13,743,452	57,868,613	4,457,907	1,210,883,022	346,436,198

NA: No aplica, ya que estaba o no vigente la nueva metodología. O para el ejercicio del 2016, algunas reservas no se determinan para la Institución.

BEL: Siglas en Inglés del concepto Best Estimate Liability (La mejor estimación de las obligaciones futuras que la compañía podría asumir con un 99.5% de certidumbre).

Margen de Riesgo: Costo de capital sobre la tasa libre de riesgo que esperaríamos ganar la Institución, en caso de la venta de la cartera.

La Institución liberó en el 2015 la reserva técnica especial para riesgos catastróficos constituida al 31 de diciembre de 2014 de acuerdo con la autorización de la Comisión a través del oficio número 06-367-III-3.1/ 04567 del 11 de junio del 2015.

Con motivo de la cancelación de algunas pólizas de la cartera asegurada por la Institución, en el 2016 la reserva de OPC disminuyó por (\$ 232'097,279).

Para el ejercicio del 2016, no se solicitó liberación de la reserva técnica especial para riesgos catastróficos.

NOTA 8 OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

La Institución realizó operaciones con compañías relacionadas por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuales se integran como se muestra a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos:		
Por inversiones en valores emitidos por SHF	\$ 39,413,129	\$ 27,269,612

Como se mencionó en la NOTA 1 anterior, para el ejercicio de sus funciones la Institución se apoya en la estructura administrativa de SHF mediante el pago de honorarios por los servicios prestados, los cuales constituyen el principal gasto de administración y operación.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos:		
Por servicios de administración a SHF	\$ 128,275,862	\$ 123,706,897

Las inversiones que la Institución mantiene en valores emitidos por compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Certificados de Depósito emitidos por SHF	\$982,807,294	-
Pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento emitido por SHF	<u>-</u>	<u>909,925,344</u>
	<u>\$982,807,294</u>	<u>\$909,925,344</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se tienen saldos por pagar a SHF por servicios administrativos por \$44,874,603 y \$41,300,000, respectivamente.

NOTA 9 CAPITAL CONTABLE

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital social se integra como sigue:

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

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

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

Ninguna persona, física o moral, puede ser propietaria de más del 5 por ciento del capital pagado de la Institución, sin autorización previa de la Comisión, sin perjuicio de las prohibiciones expresas previstas en el artículo 50 de la LISF (antes artículo 29 de la LGISMS).

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

La SHCP podrá autorizar la participación en el capital social pagado de la Institución, a entidades aseguradoras, reaseguradores y reafianzadores del exterior, así como a personas físicas o morales extranjeras distintas de las mencionadas en el párrafo anterior.

De acuerdo con la LISF, las pérdidas acumuladas deben aplicarse directamente a las utilidades pendientes de aplicación al cierre del ejercicio, a las reservas de capital y al capital pagado en el orden indicado.

Capital mínimo pagado (CMP)-

La Institución siempre deberá contar con el CMP que la SHCP fije anualmente para cada operación o ramo autorizados, el cual deberá estar totalmente suscrito y pagado en efectivo y conforme a la autorización que emita dicha Secretaría.

La SHCP fija durante el primer trimestre de cada año, el capital mínimo pagado que deben tener las instituciones de seguros en función de las operaciones y ramos autorizados para operar el cual es dado a conocer por la Comisión.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el CMP requerido a la Institución es de \$67,867,173 y \$65,650,335, respectivamente, equivalente a 12,200,000 unidades de inversión (UDI, que es una unidad de cuenta, cuyo valor se actualiza por inflación y se determina por Banco de México) valorizadas a \$5.562883 y a \$5.381175, que es el valor de la UDI al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

De acuerdo con la LISF, la Institución debe constituir e incrementar la reserva legal, separando anualmente el 10% como mínimo de la utilidad generada en el ejercicio.

La reserva legal puede capitalizarse y debe ser reconstituida de acuerdo con el nuevo monto del capital social pagado. El saldo de la reserva legal no debe repartirse a menos que se disuelva la Institución.

La Institución no podrá repartir dividendos con los fondos de las reservas que hayan constituido por disposición legal o de otras reservas creadas para compensar o absorber pérdidas futuras.

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

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

NOTA 10 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, derivados del curso normal de operaciones de la Institución, se participa en diversos litigios, respecto de los cuales la posibilidad de ocurrencia de una contingencia es mínima y la misma no tendría mayor efecto a la situación financiera de la Institución. las provisiones registradas son suficientes para cubrir los montos que se pudieran derivar de estos litigios; mismas que en opinión de la administración de la Institución y de sus asesores legales, son suficientes para cubrir los montos que pudieran resultar en una contingencia derivada de estos asuntos; no obstante, ninguno de éstos, individual o colectivamente, es probable que resulten en el registro de un pasivo adicional que pudiera afectar de manera importante su posición financiera, los resultados de operación o su liquidez.

De resolverse los litigios reservados favorablemente para la Institución, se dispondrá libremente del fondo para sus operaciones.

NOTA 11 IMPUESTOS A LA UTILIDAD

Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

a. ISR

Durante el ejercicio de 2016 la Institución determinó utilidad fiscal por \$193,336,981 (pérdida fiscal por \$128,939,156 en 2015). 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 efectos fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal.

Durante el ejercicio 2016 y a partir del mes de marzo del ejercicio 2015, se utilizó el coeficiente de utilidad determinado con el resultado fiscal del ejercicio 2014 (último coeficiente de utilidad determinado en un ejercicio de doce meses sin que ese ejercicio sea anterior en más de 5 años) para el cálculo de los pagos provisionales de ISR a los cuales se les aplicaron las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores.

La tasa del Impuesto Sobre la Renta (ISR) aplicada en los ejercicios de 2016 y 2015, y que será aplicable para 2017, es del 30%.

CUENTA PÚBLICA 2016

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad (Pérdida) del ejercicio antes de ISR	\$321,625,086	\$(132,952,167)
Diferencias entre los resultados contable y fiscal:		
Más (menos):		
Efecto fiscal de la inflación	(64,436,333)	(33,564,488)
Provisiones no deducibles	(42,562,673)	4,130,224
Valuación de inversiones	(20,027,756)	35,514,291
Otras deducciones contables no fiscales	440,691	-
Otros Ingresos contables no fiscales	(1,702,034)	(2,067,016)
Utilidad (pérdida) fiscal del ejercicio	<u>\$193,336,981</u>	<u>\$(128,939,156)</u>

b. ISR diferido

La Institución tiene un ISR diferido activo neto por \$178,071,162 y \$258,449,368 al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente, el cual se origina principalmente por pérdidas fiscales acumuladas pendientes de amortizarse.

Las diferencias temporales acumuladas que originan impuestos diferidos se detallan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Base de Activo:		
Pérdidas fiscales	\$ 623,555,331	\$ 781,963,630
Pérdida por valuación de inversiones	25,041,359	36,165,834
Provisiones no deducibles	<u>849,923</u>	<u>43,368,430</u>
Total activo	649,446,613	861,497,894

CUENTA PÚBLICA 2016

Base de Pasivo:

Utilidad por valuación de reservas	46,972,794	-
Utilidad por valuación de Inversiones	8,903,280	-
Total pasivo	55,876,074	-
 Total de activo – total de pasivo	 593,570,539	 861,497,894
Tasa de ISR	30%	30%
Impuesto activo diferido (neto)	\$178,071,162	\$258,449,368

Por los ejercicios correspondientes a 2016 y 2015, se registraron en resultados:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto diferido activo	(63,615,384)	(14,943,104)
Impuesto diferido pasivo	2,670,984	(7,207,900)
Impuesto diferido neto en Resultados:		
Impuesto diferido activo <u>Menos</u>		
Impuesto diferido pasivo	(66,286,368)	(7,735,204)

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

Al 31 de diciembre de 2016 la Institución mantiene pérdidas fiscales acumuladas pendientes de amortizarse por un total de \$623,555,331, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año origen	Histórico	Actualizado	Aplicación 2012	Aplicación 2014	Aplicación 2016	Remanente	Caducidad
2009	\$138,838,286	\$154,707,108	\$154,707,108	-	-	-	2019
2010	226,110,100	251,286,233	140,746,302	110,539,931	-	-	2020
2011	372,374,674	439,517,692	-	96,523,167	193,336,981	149,657,544	2021
2013	299,910,179	337,789,970	-	-	-	337,789,970	2023
2015	128,939,156	136,107,817	-	-	-	136,107,817	2025
TOTAL	\$1,166,172,395	\$1,319,408,820	\$295,453,410	\$207,063,098	\$193,336,981	\$623,555,331	

CUENTA PÚBLICA 2016

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Institución no prevé contingencias relacionadas con los impuestos a la utilidad.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad (pérdida) antes de ISR	321,625,086	(132,952,167)
Tasa causada del ISR (B)	30%	30%
ISR a la tasa legal (A por B)	<u>96,487,526</u>	<u>(39,885,650)</u>
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes:		
Ajuste anual por inflación	(19,330,900)	(10,069,356)
Actualización de pérdidas fiscales	(10,478,604)	54,905,458
Gastos no deducibles	23,838	-
Otras partidas permanentes	(415,492)	2,784,752
ISR diferido	<u>66,286,368</u>	<u>7,735,204</u>
Tasa efectiva del ISR	<u>20.61%</u>	<u>(5.82%)</u>

NOTA 12. ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

Como parte de su sistema de gobierno corporativo, cuya instrumentación y seguimiento es responsabilidad del consejo de administración, la Institución cuenta con un sistema de administración integral de riesgos, de acuerdo a lo estipulado en los artículos 69, 70, 71, 72 y 337 de la LISF, y en el capítulo 3.2. de la CUSF.

La Institución busca proporcionar un sistema eficaz que comprenda las políticas, estrategias, procesos y procedimientos de información necesarios para vigilar, administrar, medir, controlar, mitigar e informar de forma continua sobre los riesgos a los que, a nivel individual y agregado, pueda estar expuesta. Dicho sistema, está integrado en la estructura organizacional mediante el área de administración de riesgos, la cual tiene por objeto:

- I. Vigilar, administrar, medir, controlar, mitigar e informar sobre los riesgos a los que se encuentra expuesta la Institución.
- II. Vigilar que las operaciones que realice la Institución se ajusten a los límites, objetivos, políticas y procedimientos para la administración integral de riesgos que apruebe el Consejo de Administración.

El consejo de administración ha designado a la Dirección General Adjunta de Administración de Riesgos como el Área de Administración de Riesgos.

Adicionalmente, la Institución cuenta con un Manual de Administración Integral de Riesgos (MAIR) en el cual se detallan; el funcionamiento del sistema de administración integral de riesgos, los objetivos, lineamientos y políticas en materia de administración de riesgos, las metodologías y límites aprobados por el consejo de administración, así como los procedimientos relacionados con la administración de los distintos riesgos a los que está expuesta la Institución. Cabe mencionar que éste es sujeto de actualizaciones y está inmerso en un proceso de mejora continua, siendo aprobado por el consejo de administración al menos una vez al año.

La última actualización y aprobación del MAIR por el consejo de administración, fue en junio de 2016. Adicionalmente, en octubre de 2016 se actualizaron los límites de riesgo de mercado y liquidez, tras ser aprobados por el consejo de administración. Por último, en la asignación de capital planteada en el avance de la Autoevaluación de Riesgos y Solvencia Institucionales, se fijaron los límites globales de la institución.

A continuación, se detallan los diferentes riesgos, que fueron monitoreados durante 2016, así como las medidas adoptadas para su medición:

1. Riesgos Técnicos

Aquéllos asociados a los de riesgos asegurados por la Institución.

a. Riesgo de Suscripción.

Es el riesgo que se derive de la suscripción como consecuencia tanto de los siniestros cubiertos como de los procesos operativos vinculados a su atención y considerará, cuando menos, los riesgos de primas y de reservas, de gastos de administración, así como de eventos extremos.

El monitoreo del riesgo de suscripción en la Institución se hace comparando la curva de incumplimiento estipulada en la nota técnica de cada producto con la curva de incumplimiento efectivamente observada. Adicionalmente, se hace un seguimiento continuo del movimiento en las reservas técnicas, de las reclamaciones, así como del comportamiento del requerimiento de capital de solvencia por riesgos de Pérdida Máxima Probable (PML) a la que está expuesta la Institución por la cartera asegurada.

De los análisis realizados, destaca que las curvas de incumplimiento de la cartera con originación después de 2013, han presentado un incumplimiento menor al estimado. Así mismo, las reservas técnicas, a pesar de que sufrieron un cambio de metodología a partir de enero 2016 y presentaron movimientos durante el año, se considera que los riesgos asegurados están contemplados por éstas.

Por otro lado, al cierre de diciembre de 2016, del total de reclamaciones presentadas, el 82% se han pagado y el resto se encuentra en aclaración o se ha determinado el rechazo; por último el requerimiento de capital de solvencia por riesgos de Pérdida Máxima Probable se cubre en un 72% por la reserva de Obligaciones Pendientes de Cumplir, en un 25% por la reserva Catastrófica y el resto por el Capital.

b. Riesgo de Concentración.

Refleja las pérdidas potenciales asociadas a una inadecuada diversificación de activos y pasivos, y que se deriva de las exposiciones causadas por riesgos de crédito, de mercado, de suscripción, de liquidez, o por la combinación o interacción de varios de ellos, por contraparte, por tipo de activo, área de actividad económica o área geográfica.

La metodología para el monitoreo y medición del riesgo de concentración de la Institución fue aprobada por el Consejo de Administración, en junio de 2016, la cual contempla tanto las operaciones existentes, como las susceptibles a ingresar, los portafolios de inversión y el reaseguro.

Durante el ejercicio 2016:

- El monitoreo trimestral mostró un comportamiento estable sin presentar rompimientos o alertas a los umbrales y límites aprobados por el consejo de administración.
- Existieron solicitudes de análisis de riesgo de concentración por el ingreso de nuevas carteras y en ninguna de ellas se rompieron límites o se levantaron alertas.
- El portafolio de inversión se encuentra compuesto en su totalidad de papeles gubernamentales o respaldados por el gobierno federal, por lo que no computa para el riesgo de concentración.
- La institución se encuentra reasegurada con una sola institución, ya que solo existe un oferente de seguro de crédito a la vivienda en México.

2. Riesgos Financieros

Aquéllas asociadas a las operaciones de tesorería realizadas por la Institución. La determinación de los límites de riesgo de mercado, crédito y descalce, así como las alertas tempranas para el riesgo de liquidez, asociados a los portafolios de la Institución, están sujetos a los regímenes de inversión aprobados por el consejo de administración.

a. Riesgo de Mercado.

La pérdida potencial por cambios en los factores de riesgo que influyen en el valor de los activos, tales como tasa de interés, tipos de cambio, índices de precios, entre otros.

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

El cálculo del V@R se determina con un nivel de confianza del 99% con un horizonte de un día. Para ello, se considera una serie histórica de los factores de riesgo relevantes observados durante los últimos 625 días. Bajo estos

parámetros, y asumiendo que la posición se mantiene constante, se esperaría tener una pérdida mayor al V@R calculado cada dos años aproximadamente (500 días hábiles).

Para calibrar el modelo e incrementar su precisión, se realizan pruebas retrospectivas (Backtesting) y de significancia estadística a través de la prueba de Kupiec, esta última se presenta al consejo de administración de manera trimestral.

Durante 2016, el portafolio denominado CMG, se denominó RCS, debido a la implementación de Solvencia II en la Institución.

Los portafolios de inversiones de los activos, son:

- i. RCS
- ii. OPC
- iii. Reservas Catastróficas
- iv. RRC
- v. Recursos Propios

El Valor en Riesgo (V@R) de mercado es estimado y evaluado diariamente, durante 2016, el V@R promedio de los cinco portafolios es de \$5'430,555 (0.15% del valor de mercado promedio).

La siguiente tabla muestra el V@R de cada portafolio de inversiones al cierre de diciembre de 2016:

Portafolio	V@R de mercado 31 de diciembre 2016
RCS	\$4,739,758
OPC	\$2,805,876
Reservas Catastróficas	\$352,500
RRC	\$11,309
Recursos Propios	\$376
V@R Total de la Institución	\$7,190,905

El V@R promedio de cada portafolio de este tipo de riesgo de enero a diciembre de 2016 fue:

Portafolio	V@R de mercado (Ene-Dic 2016)
RCS	\$3,568,579
OPC	\$2,135,941
Portafolio	V@R de mercado (Ene-Dic 2016)
Reservas Catastróficas	\$203,164
RRC	\$9,184
Recursos Propios	\$181
V@R Total de la Institución	\$5,430,555

Cabe mencionar que en noviembre de 2016, se presentaron excesos a los límites de los portafolios de RCS y OPC, mismos que fueron presentados al consejo de administración y atendidos conforme a los procedimientos establecidos en el MAIR.

b. Riesgo de Crédito.

La pérdida potencial derivada de la falta de pago, o deterioro de la solvencia de las contrapartes y los deudores en las operaciones que efectúen las Instituciones, incluyendo las garantías que les otorguen.

Para las posiciones en Tesorería, la Institución mide este riesgo a través del monitoreo de la calificación crediticia de las contrapartes, otorgada por agencias calificadoras. A partir de lo anterior, se utilizan las probabilidades de incumplimiento asociadas a las calificaciones para calcular un monto definido como pérdida esperada (PE). Así mismo, se calcula la pérdida no esperada (PNE), como un indicador de posible pérdida ante escenarios extremos, por medio de una distribución, a un nivel de confianza de 99.5%.

Al 31 de diciembre de 2016, el portafolio estaba compuesto por 30 instrumentos de deuda emitidos o respaldados por el gobierno federal, mismos que cuentan con la más alta calificación crediticia, aunado a lo anterior se elaboraron escenarios de degradación de calificación de dichos instrumentos concluyendo que no se observarían pérdidas significativas bajo estos escenarios.

La pérdida esperada es de \$36,086.94 mientras que la pérdida no esperada es de \$902,345.04, 0.001% y 0.002% del valor de mercado promedio respectivamente.

c. Riesgo de Liquidez.

La pérdida potencial por la venta anticipada o forzosa de activos a descuentos inusuales para hacer frente a obligaciones, o bien, por el hecho de que una posición no pueda ser oportunamente enajenada o adquirida. Los modelos definidos se aplican a los cinco portafolios de inversión.

Para las posiciones en Tesorería, este riesgo se monitorea diariamente. La Institución mide este riesgo a través de la metodología que se basa en el diferencial de los precios de compra y venta, así como la convexidad calculada para los instrumentos en los portafolios. A partir de lo anterior, se define el Riesgo de Liquidez Relativo como el indicador para monitorear el nivel de liquidez en los portafolios de la Institución.

Adicionalmente, se generan escenarios de estrés utilizando la volatilidad del costo de diferencial de precios (spread).

Al 31 de diciembre de 2016, el Riesgo de Liquidez Relativo de los portafolios de la Institución es:

Portafolio	Riesgo Liquidez Relativo 31 de diciembre 2016
RCS	0.21%
OPC	0.10%
Reservas Catastróficas	0.07%
RRC	0.05%
Recursos Propios	0.00%

d. Riesgo de Descalce entre activos y pasivos.

Corresponde a la pérdida potencial derivada de la falta de correspondencia estructural entre los activos y los pasivos, por el hecho de que una posición no pueda ser cubierta mediante el establecimiento de una posición contraria equivalente.

La metodología aprobada por el consejo de administración, parte de tres métricas: la primera, mide la diferencia entre el valor presente de los pasivos (siniestros) y los activos, determinándose un límite; la segunda, mide la diferencia en la duración de dichos flujos y establece umbrales de duración para los portafolios, y la última, establece alertas por bandas de vencimiento.

El Consejo de Administración aprobó en junio de 2016, un límite y dos niveles de alerta, para medir y limitar el riesgo de descalce en la Institución, este riesgo se monitorea diariamente y es reportado de forma mensual.

Al cierre de 2016 no se presentaron rompimientos a los límites establecidos.

3. Riesgos Operativos

Se refiere a la pérdida potencial por deficiencias o fallas en los procesos operativos, en la tecnología de información, en los recursos humanos o cualquier otro evento externo adverso relacionado con la operación.

a. Riesgos Operacionales

El riesgo de procesos operativos, corresponde a la pérdida potencial derivada del desapego a las políticas y procedimientos establecidos para la gestión de las operaciones.

La metodología para la medición y seguimiento de riesgos operativos se apegó al esquema de autoevaluación a través de los dueños de proceso, designados por cada unidad de negocio o área sustantiva.

Los dueños de proceso y el área de riesgos 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 las áreas involucradas, se definen mitigantes y métricas de seguimiento periódico.

El riesgo operativo en la Institución contempla los procesos sustantivos involucrados en la gestión. La medición del riesgo operativo se da a través del seguimiento a los riesgos identificados en los procesos, valorándose en términos de impacto y frecuencia aquellos eventos e incidencias que podrían afectar su operación diaria.

Adicionalmente, la Institución cuenta con un sistema de registro de Incidencias, este permite gestionar cada registro y clasificarlo como operativo y tecnológico. A partir de estas incidencias también se identifican, evalúan, monitorean y controlan los riesgos operacionales implícitos en los procesos de la Institución.

Durante el ejercicio 2016, no se tuvieron impactos económicos significativos por riesgo operativo en la Institución.

b. Riesgo Legal.

Se refiere a la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones en relación con las operaciones que la Institución lleva a cabo.

Para la administración del riesgo legal se evalúan periódicamente los juicios y demandas que sostiene la Institución y se determina, conjuntamente con el área contenciosa, la probabilidad asociada a que éstos prosperen en contra de la Institución y el plazo estimado para su consecución, con esta información se determinan las pérdidas potenciales por controversias judiciales.

Al cierre de diciembre de 2016, la estimación del monto de las pérdidas potenciales de las controversias judiciales asciende a \$35,568.84 pesos (equivalente a 1.4% de la suerte principal), las cuales se encuentran debidamente reservadas.

c. Riesgo Tecnológico.

Pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia de sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución de información en la realización de las operaciones de la Institución.

Para la administración del riesgo tecnológico, se generan reportes diarios que monitorean el estado del centro de cómputo y se revela cuantitativamente el grado de impacto que llega a presentar cada servicio tecnológico en la Institución. Dicho riesgo contempla a las aplicaciones tecnológicas de los portafolios de tesorería (inversiones) y crédito.

Al cierre de diciembre de 2016, la Institución acumulo un total de 359 minutos de falla, equivalente a 6 horas, en los últimos 12 meses.

d. Riesgo Estratégico.

Refleja la pérdida potencial originada por decisiones de negocios adversas, así como la incorrecta implementación de las decisiones y la falta de respuesta de la Institución ante cambios en la industria.

En abril de 2016, el Consejo de Administración de la Institución aprobó la metodología de riesgo estratégico, mismo que se monitorea de manera trimestral.

La Institución gestiona el riesgo estratégico, a través del cumplimiento de las metas establecidas en sus indicadores establecidos en las el Programa Institucional de SHF 2013-2018.

En las mediciones que se realizaron durante 2016, no se presentaron alertas para dicho riesgo.

e. Riesgo Reputacional.

Refleja la pérdida potencial derivada del deterioro de su reputación o debido a una percepción negativa de la imagen de la Institución entre los clientes, proveedores y accionistas.

La percepción de la reputación de la Institución se obtendrá a partir de las noticias que hagan referencia explícita a la misma. Para considerar la interacción con los demás riesgos, las noticias se clasifican de acuerdo al factor de riesgo que expresan:

- Financieros
- Operacionales
- Estratégicos
- Responsabilidad

A partir de junio de 2016, se implementó la medición del riesgo reputacional, mismo que se monitorea diariamente y se reporta mensualmente considerando ventanas trimestrales de información.

Al cierre de 2016, el riesgo de reputación se encontró en un nivel bajo conforme a la metodología establecida de la institución.

Al cierre de diciembre de 2016, la Institución ha solventado las modificaciones en materia de riesgos que se estipulan en la LISF. Asimismo, ha presentado en tiempo y forma el avance de la ARSI, aprobado por el consejo de administración en octubre de 2016. El cual contiene información cualitativa y cuantitativa sobre la estrategia del negocio, identificación de riesgos, perfil y apetito de riesgos, medición y monitoreo de riesgos, Prueba de Solvencia Dinámica (PSD) y reporte integral de riesgos.

En complemento a la administración de riesgos, se destaca que la Institución cuenta con políticas y procedimientos institucionales, donde se aborda los temas de suscripción, reclamaciones, inversiones, entre otros.

- Para suscripción el objetivo es fortalecer las medidas de control de las funciones y actividades a realizar en la operación del seguro de crédito a la vivienda así como garantizar que los créditos que solicitan el seguro cumplan con las reglas de originación y requerimientos de información aplicables al tipo de producto.
- En cuanto a la administración de las reclamaciones, la Institución realiza un registro diario de reclamaciones y asigna la fecha en la que se dará respuesta, en cumplimiento con el plazo estipulado en los contratos, cada siniestro recibido debe cumplir, por lo menos, con tres revisiones a diferentes niveles, una vez concluido este proceso de revisión se le asigna un estatus de pago, aclaratoria o rechazo y se le informa por escrito al beneficiario.
- En cuanto a inversiones, se cuenta con un manual que establece los mecanismos de operación y control para que se gestionen de manera correcta las inversiones de los portafolios que integran las reservas técnicas y el RCS de la Institución y dichas inversiones cumplan con las reglas de inversión para las reservas técnicas y el RCS.

NOTA 13. CALIFICACIÓN CREDITICIA (INFORMACIÓN NO AUDITADA)

El 27 de octubre del 2016, HR Ratings ratificó la calificación crediticia de Largo Plazo de HR AAA con Perspectiva Estable.

La calificación asignada y ratificada por HR Ratings, en la escala local, reconoce que la Institución cuenta con la más alta calidad para el pago de sus obligaciones, es decir, que ofrece para los terceros gran seguridad sobre las mismas, además, la calificadora considera que la Institución mantiene un riesgo crediticio mínimo.

NOTA 14 PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

El CINIF dio a conocer el pasado el 17 de diciembre del 2015, las NIF que entraron en vigor el 1 de enero del 2016, no obstante, la Institución considera que ninguna de dichas Normas afectarán sustancialmente la información financiera que presenta la Institución.

Al 31 de diciembre de 2015, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros de la Entidad:

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2018:

- NIF C-3, Cuentas por cobrar
- NIF C-20, Instrumentos de financiamiento por cobrar
- NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos
- NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar

NIF C-2 “Inversión en instrumentos financieros”- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018. Establece las normas particulares para el reconocimiento contable de la inversión en instrumentos financieros, principalmente de los que se mantienen para fines de negociación, así como la clasificación de los instrumentos financieros con base en el modelo de negocios que la entidad tiene para todos los instrumentos en su conjunto.

NIF C-3 “Cuentas por cobrar”- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018 con efectos retrospectivos, permitiendo su aplicación anticipada, a partir del 1o. de enero del 2016, siempre y cuando se haga en conjunto con la aplicación de las NIF relativas a instrumentos financieros, cuya entrada en vigor y posibilidad de aplicación anticipada esté en los mismos términos que los indicados en esta NIF. Entre los principales cambios que presenta se encuentran los que se mencionan en la hoja siguiente.

Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero, en tanto que algunas de las otras cuentas por cobrar, generadas por una disposición legal o fiscal, pueden tener ciertas características de un instrumento financiero, tal como generar intereses, pero no son en sí instrumentos financieros.

Establece que la estimación para incobrabilidad por cuentas por cobrar comerciales debe reconocerse desde el momento en que se devenga el ingreso, con base en las pérdidas crediticias esperadas presentando la estimación en un rubro de gastos, por separado cuando sea significativa en el estado de resultado integral.

Establece que, desde el reconocimiento inicial, debe considerarse el valor del dinero en el tiempo, por lo que si el efecto del valor presente de la cuenta por cobrar es importante en atención a su plazo, debe ajustarse considerando dicho valor presente.

Requiere una conciliación entre el saldo inicial y el final de la estimación para incobrabilidad por cada período presentado.

NIF C-7, Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes – Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018, se establece que en caso de aportaciones en especie, éstas deben reconocerse al valor razonable que fue negociado entre los propietarios o accionistas, a menos que sean consecuencia de la capitalización de una deuda, en cuyo caso, deben reconocerse por el monto capitalizado.

NIF C-9 “Provisiones, Contingencias y Compromisos”- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018, permitiendo su aplicación anticipada siempre y cuando se haga en conjunto con la aplicación inicial de la NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”. Deja sin efecto al Boletín C-9 “Pasivo, Provisiones, Activos y Pasivos contingentes y Compromisos”. La aplicación por primera vez de esta NIF no genera cambios contables en los estados financieros.

Entre los principales aspectos que cubre esta NIF se encuentran los siguientes:

Se disminuye su alcance al reubicar el tema relativo al tratamiento contable de pasivos financieros en la NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”.

Se modifica la definición de “pasivo” eliminando el calificativo de “virtualmente ineludible” e incluyendo el término “probable”.

Se actualiza la terminología utilizada en toda la norma para uniformar su presentación conforme al resto de las NIF.

NIF C-16 “Deterioro de los instrumentos financieros por cobrar”- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018. Establece las normas para el reconocimiento contable de las pérdidas por deterioro de todos los instrumentos financieros por cobrar; señala cuándo y cómo debe reconocerse una pérdida esperada por deterioro y establece la metodología para su determinación.

Se emitieron las siguientes mejoras que no provocan cambios contables:

NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar (IFP)” - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018 con efectos retrospectivos, permitiendo su aplicación anticipada, siempre y cuando se haga en conjunto con la aplicación de la NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos” y las NIF relativas a instrumentos financieros, cuya entrada en vigor y posibilidad de aplicación anticipada esté en los mismos términos indicados para esta NIF.

Se hacen precisiones con respecto a:

- i) la definición de los costos de transacción
- ii) cuando debe recalcularse la amortización de los costos de transacción
- iii) la entidad debe demostrar, como soporte de su política contable, que cumple con las condiciones de designar un pasivo financiero a valor razonable a través de utilidad o pérdida neta.
- iv) revelar la ganancia o pérdida al dar de bajar un IFP y los valores razonables de pasivos importantes a tasa fija a largo plazo. Asimismo se incorpora un apéndice como apoyo en la determinación de la tasa efectiva de interés.

Se establece la posibilidad de valorar, subsecuentemente a su reconocimiento inicial, ciertos pasivos financieros a su valor razonable, cuando se cumplen ciertas condiciones.

Valorar los pasivos a largo plazo a su valor presente en su reconocimiento inicial.

Al reestructurar un pasivo, sin que se modifiquen sustancialmente los flujos de efectivo futuros para liquidar el mismo, los costos y comisiones erogados en este proceso afectarán el monto del pasivo y se amortizarán sobre una tasa de interés efectiva modificada, en lugar de afectar directamente la utilidad o pérdida neta.

Incorpora lo establecido en la IFRIC 19 “Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Capital”, tema que no estaba incluido en la normativa existente.

El efecto de extinguir un pasivo financiero debe presentarse como un resultado financiero en el estado de resultado integral.

Introduce los conceptos de costo amortizado para valorar los pasivos financieros y el de método de interés efectivo, basado en la tasa de interés efectiva.

NIF C-20 “Instrumentos de financiamiento por cobrar”– Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018, con efectos retrospectivos, permitiendo su aplicación anticipada a partir del 1o. de enero del 2016, siempre y cuando se haga junto con la aplicación de las NIF relativas a instrumentos financieros, cuya entrada en vigor y posibilidad de aplicación anticipada esté en los mismos términos que los indicados para esta NIF.

Se incorporan cambios para precisar y aclarar varios conceptos por la emisión de nuevas NIF relativas al tema de instrumentos financieros y por la emisión final de la Norma Internacional de Información Financiera 9, Instrumentos Financieros.

Entre los principales se encuentran: costos de transacción y su amortización, tasa de interés efectiva, deterioro crediticio, instrumentos en moneda extranjera, reclasificación entre instrumentos de deuda a valor razonable y de financiamiento por cobrar, valor del dinero en el tiempo y revelación de información cualitativa y cuantitativa.

La clasificación de los instrumentos financieros en el activo. Se descarta el concepto de intención de adquisición y tenencia de éstos para determinar su clasificación. En su lugar, se adopta el concepto de modelo de negocios de la administración, ya

sea para obtener un rendimiento contractual, generar un rendimiento contractual y vender para cumplir ciertos objetivos estratégicos o para generar ganancias por su compra y venta, para clasificarlos de acuerdo con el modelo correspondiente.

El efecto de valuación de las inversiones en instrumentos financieros se enfoca también al modelo de negocios.

No se permite la reclasificación de los instrumentos financieros entre las clases de instrumentos de financiamiento por cobrar, la de instrumentos de financiamientos para cobro y venta y la de instrumentos negociables, a menos de que cambie el modelo de negocios de la entidad.

No se separa el instrumento derivado implícito que modifique los flujos de principal el interés del instrumento financiero por cobrar (IDFC) anfitrión, sino que todo el IDFC se valorará a su valor razonable, como si fuera un instrumento financiero negociable.

NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes”- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018 y elimina la aplicación supletoria de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 18. Establece las normas para el reconocimiento contable de los ingresos que surgen de contratos con clientes.

La Administración estima que las nuevas NIF y las mejoras a las NIF no generarán efectos importantes.

Autorizó: Lic. Edith Álvarez Mercado
Directora de Contabilidad Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Elaboró: C.P. Enrique Perez Olvera
Directora de Contabilidad Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.