

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple
(Antes Hipotecaria Casa Mexicana, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad No Regulada)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2013

(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012)

(Con el Informe del Comisario y el
Informe de los Auditores Independientes)



KPMG Cárdenas Dosal
Boulevard Manuel Ávila Camacho 176
Col. Reforma Social
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01(55) 52 46 83 00
Fax: + 01(55) 55 96 80 60
www.kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas
Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple:

(Millones de pesos)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple, (antes Hipotecaria Casa Mexicana, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada) (el Banco), que comprende el balance general al 31 de diciembre de 2013, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y sus notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de crédito en México (los Criterios de Contabilidad), establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión Bancaria) y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

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

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

(Continúa)

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros de Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Criterios de Contabilidad emitidos por la Comisión Bancaria.

Párrafos de énfasis

Sin expresar salvedades en nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo siguiente:

- (a) Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros, el 28 de noviembre de 2011, los accionistas de Hipotecaria Casa Mexicana, S. A. de C. V., aprobaron convertirla de una “Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada” a una “Institución de Banca Múltiple”; cambio que fue aprobado el 16 de noviembre de 2012 por la Comisión Bancaria, la cual autorizó la organización y operación de una institución de banca múltiple a denominarse Banco Inmobiliario Mexicano, S. A. Institución de Banca Múltiple.

El 28 de enero de 2013, mediante asamblea general de accionistas se aprobó la modificación del régimen legal jurídico vigente de Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada a Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, y se autorizó el cambio de denominación a Banco Inmobiliario Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, previo permiso expedido por la Secretaría de Economía; dicho cambio estatutario fue aprobado por la Comisión Bancaria el 4 de marzo de 2013.

El 27 de septiembre de 2013, la Comisión Bancaria emitió la resolución por medio de la cual autorizó el inicio de operaciones del Banco, a partir del 1° de octubre de 2013.

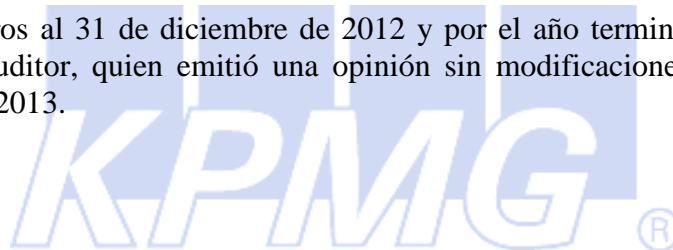
Como se menciona en la nota 2 a los estados financieros, debido a que el Banco como Hipotecaria Casa Mexicana, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, presentaba sus estados financieros de acuerdo con los Criterios de Contabilidad, por lo tanto el efecto de conversión de Sociedad Financiera de Objeto Múltiple a Institución de Banca Múltiple mencionada en los párrafos anteriores de este inciso, no generó diferencias importantes de presentación y revelación de la información financiera.

(Continúa)

- (b) Como se menciona en la nota 4 a los estados financieros, durante 2013 la Comisión Bancaria emitió nuevos criterios contables relativos a la metodología empleada para la calificación de la cartera comercial. El efecto financiero al 31 de diciembre de 2013 por el reconocimiento del cambio en la metodología ascendió a \$45, de los cuáles y con la autorización de la Comisión Bancaria, el Banco reconoció \$27 a esa misma fecha con cargo al capital contable disminuyendo los resultados de ejercicios anteriores, y por el resto del efecto lo reconocerá en los meses de marzo, junio y septiembre de 2014.

Otras cuestiones

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otro auditor, quien emitió una opinión sin modificaciones sobre los mismos con fecha 27 de mayo de 2013.



KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hermes Castañón Guzmán', is written over the text 'KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.' and above the printed name below.

C.P.C. Hermes Castañón Guzmán

24 de febrero de 2014.

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
 Institución de Banca Múltiple
 (Antes Hipotecaria Casa Mexicana, S. A. de C. V.,
 Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
 Entidad No Regulada)

Balance General

Al 31 de diciembre de 2013

(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012)

(Millones de pesos)

Activo	<u>2013</u>	<u>2012</u>	Pasivo y Capital Contable	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Disponibilidades (nota 5)	\$ 36	16	Captación tradicional (nota 11):		
Inversiones en valores (nota 6):			Depósitos de exigibilidad inmediata	\$ 3	-
Títulos para negociar	<u>256</u>	<u>203</u>	Depósitos a plazo:		
			Del público en general	<u>6</u>	<u>-</u>
Cartera de crédito vigente (nota 7):				<u>9</u>	<u>-</u>
Créditos comerciales	3,008	2,388	Préstamos interbancarios y de otros		
Créditos de consumo	13	18	organismos (nota 12):		
Créditos a la vivienda	<u>848</u>	<u>917</u>	De corto plazo	3,045	2,468
Total cartera de crédito vigente	<u>3,869</u>	<u>3,323</u>	De largo plazo	<u>1,218</u>	<u>1,272</u>
Cartera de crédito vencida (nota 7):				<u>4,263</u>	<u>3,740</u>
Créditos comerciales	141	67	Otras cuentas por pagar:		
Créditos de consumo	5	6	Acreedores diversos y otras cuentas por		
Créditos a la vivienda	<u>368</u>	<u>337</u>	pagar (nota 14)	<u>164</u>	<u>96</u>
Total cartera de crédito vencida	<u>514</u>	<u>410</u>	Total pasivo	<u>4,436</u>	<u>3,836</u>
Cartera de crédito	4,383	3,733	Capital contable (nota 16):		
Menos:			Capital contribuido:		
Estimación preventiva para			Capital social	<u>645</u>	<u>475</u>
riesgos crediticios (nota 7)	<u>(222)</u>	<u>(166)</u>	Déficit:		
Total de cartera de crédito, neto	<u>4,161</u>	<u>3,567</u>	Reservas de capital	6	4
Otras cuentas por cobrar, neto			Resultado de ejercicios anteriores	(53)	(44)
(nota 8)	72	64	Resultado neto	<u>(15)</u>	<u>20</u>
Bienes adjudicados, neto (nota 9)	325	295		<u>(62)</u>	<u>(20)</u>
Mobiliario y equipo, neto	18	16	Total capital contable	583	455
Inversiones permanentes en acciones	2	2	Compromisos y contingencias (nota 21)		
Impuestos y PTU diferidos, neto (nota 15)	66	30			
Otros activos:					
Cargos diferidos, pagos anticipados e					
intangibles (nota 10)	<u>83</u>	<u>98</u>			
Total activo	\$ <u>5,019</u>	<u>4,291</u>	Total pasivo y capital contable	\$ <u>5,019</u>	<u>4,291</u>

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
 Institución de Banca Múltiple
 (Antes Hipotecaria Casa Mexicana, S. A. de C. V.,
 Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
 Entidad No Regulada)

Balance General, continuación

Al 31 de diciembre de 2013

(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012)

(Millones de pesos)

Cuentas de orden (nota 18)

	2013	2012
Compromisos crediticios	\$ 1,961	\$ 1,604
Bienes en fideicomiso o mandato	246	-
Bienes en custodia o en administración	3,810	3,138
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	92	79
	\$ 6,109	4,821

"El capital social histórico al 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a \$626 y \$456, respectivamente".

"Los índices de capitalización por riesgo de crédito y riesgos totales (no auditados) ascienden a 13.5% y 11.8%, respectivamente al 31 de diciembre de 2013".

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

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

"Los presentes balances generales fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

RUBRICA

 Víctor Manuel Requejo Hernández
 Director General

RUBRICA

 Luis Alfonso Prado Guerrero
 Director Corporativo de Finanzas
 y Tesorería

RUBRICA

 Gabriela Velázquez Luna
 Contador General

RUBRICA

 Araceli Romero Banda
 Auditor Interno

<http://www.hcasamex.com.mx/>
<http://www.cnbv.gob.mx>

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
 Institución de Banca Múltiple
 (Antes Hipotecaria Casa Mexicana, S. A. de C. V.,
 Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
 Entidad No Regulada)

Estado de Resultados

Año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2012)

(Millones de pesos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por intereses (notas 5, 6, 7 y 19)	\$ 450	403
Gastos por intereses (notas 11, 12 y 19)	<u>(330)</u>	<u>(299)</u>
Margen financiero	120	104
Estimación preventiva para riesgos crediticios (nota 7)	<u>(75)</u>	<u>(2)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>45</u>	<u>102</u>
Comisiones y tarifas cobradas (nota 19)	142	131
Comisiones y tarifas pagadas (nota 19)	(21)	(22)
Otros ingresos de la operación, neto (notas 9 y 19)	22	2
Gastos de administración y promoción (notas 19 y 21)	<u>(239)</u>	<u>(181)</u>
	<u>(96)</u>	<u>(70)</u>
Resultado de la operación y antes de impuestos a la utilidad	(51)	32
Impuestos a la utilidad diferidos (nota 15)	<u>36</u>	<u>(12)</u>
Resultado neto	<u>\$ (15)</u>	<u>20</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

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

"Los presentes estados de resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

RUBRICA

 Víctor Manuel Requejo Hernández
 Director General

RUBRICA

 Luis Alfonso Prado Guerrero
 Director Corporativo de Finanzas
 y Tesorería

RUBRICA

 Gabriela Velázquez Luna
 Contador General

RUBRICA

 Araceli Romero Banda
 Auditor Interno

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
 Institución de Banca Múltiple
 (Antes Hipotecaria Casa Mexicana, S. A. de C. V.,
 Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
 Entidad No Regulada)

Estado de Variaciones en el Capital Contable

Año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2012)

(Millones de pesos)

	<u>Capital contribuido</u>	<u>Capital ganado (déficit)</u>			<u>Total del capital contable</u>
	<u>Capital social</u>	<u>Reservas de capital</u>	<u>Resultado de ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado neto</u>	
Saldos al 31 de diciembre de 2011	\$ 375	4	(57)	13	335
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:					
Aplicación del resultado del ejercicio 2011	-	-	13	(13)	-
Aumento de capital (nota 16)	100	-	-	-	100
Movimiento inherente al reconocimiento de la utilidad integral:					
Resultado neto	-	-	-	20	20
Saldos al 31 de diciembre de 2012	475	4	(44)	20	455
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:					
Aplicación del resultado del ejercicio 2012	-	2	18	(20)	-
Aumento de capital (nota 16)	170	-	-	-	170
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:					
Reconocimiento del efecto derivado de la aplicación de la metodología para la determinación de estimaciones preventivas de cartera comercial (nota 4 inciso II)	-	-	(27)	-	(27)
Resultado neto	-	-	-	(15)	(15)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	\$ <u>645</u>	<u>6</u>	<u>(53)</u>	<u>(15)</u>	<u>583</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

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

"Los presentes estados de variaciones en el capital contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

RUBRICA	RUBRICA	RUBRICA	RUBRICA
Víctor Manuel Requejo Hernández Director General	Luis Alfonso Prado Guerrero Director Corporativo de Finanzas y Tesorería	Gabriela Velázquez Luna Contador General	Araceli Romero Banda Auditor Interno

<http://www.hcasamex.com.mx/>
<http://www.cnbv.gob.mx>

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
 Institución de Banca Múltiple
 (Antes Hipotecaria Casa Mexicana, S. A. de C. V.,
 Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
 Entidad No Regulada)

Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2012)

(Millones de pesos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultado neto	\$ (15)	20
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciación y amortización	10	7
Provisiones	-	(1)
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	<u>(36)</u>	<u>12</u>
Subtotal	<u>(41)</u>	<u>38</u>
Actividades de operación:		
Cambio en inversiones en valores	(53)	(64)
Cambio en cartera de crédito	(621)	(606)
Cambio en otras cuentas por cobrar	(8)	-
Cambio en bienes adjudicados	(30)	(36)
Cambio en otros activos operativos	15	(62)
Cambio en pasivos bursátiles	-	(34)
Cambio en captación tradicional	9	-
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	523	769
Cambio en otros pasivos operativos	68	(18)
Pagos de impuestos a la utilidad	<u>-</u>	<u>(52)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(97)</u>	<u>(103)</u>
Actividades de inversión:		
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(12)	(8)
Pagos por adquisición de activos intangibles	<u>-</u>	<u>(17)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(12)</u>	<u>(25)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento por aumento de capital	<u>170</u>	<u>100</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	20	10
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>16</u>	<u>6</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 36</u>	<u>16</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

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

"Los presentes estados de flujos de efectivo fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

RUBRICA

 Víctor Manuel Requejo Hernández
 Director General

RUBRICA

 Gabriela Velázquez Luna
 Contador General

RUBRICA

 Luis Alfonso Prado Guerrero
 Director Corporativo de Finanzas
 y Tesorería

RUBRICA

 Araceli Romero Banda
 Auditor Interno

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple
(antes Hipotecaria Casa Mexicana, S. A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2012)

(Millones de pesos)

(1) Actividad-

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple, (antes Hipotecaria Casa Mexicana, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada) (“el Banco”) fue autorizado para operar a partir del 1 de octubre de 2013, con fundamento en la Ley de Instituciones de crédito y está autorizado para realizar operaciones de banca múltiple, que comprenden, entre otras, la recepción de depósitos, la aceptación de préstamos, el otorgamiento de créditos, la operación con valores y la celebración de contratos de fideicomiso.

La principal actividad del Banco es otorgar créditos destinados al sector inmobiliario mediante la obtención de créditos recibidos principalmente de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF).

Hipotecaria Casa Mexicana, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, fue constituida en 8 de junio de 2001 de conformidad con las leyes mexicanas, previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. El 27 de septiembre de 2011 se acordó la fusión de Hipotecaria Casa Mexicana, S. A. de C. V., como entidad fusionante, con Apoyo Integral Inmobiliario, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada como entidad fusionada.

El 28 de noviembre de 2011, los accionistas de Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V. aprobaron convertirla de una “Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada” a una “Institución de Banca Múltiple”; derivado de lo anterior el 16 de noviembre de 2012 mediante oficio100/028/2012 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión Bancaria) autorizó la organización y operación de una institución de banca múltiple a denominarse Banco Inmobiliario Mexicano, S. A. Institución de Banca Múltiple, dicha aprobación quedó sujeta a la obtención de la autorización por parte de la Comisión Bancaria para el inicio de operaciones.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

El 28 de enero de 2013, mediante asamblea general de accionistas se aprobó la modificación del régimen legal jurídico vigente de Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada a una Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, y se autorizó el cambio de denominación a Banco Inmobiliario Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple previo permiso expedido por la Secretaría de Economía.

El 4 de marzo de 2013, mediante oficio 312-2/12643/2013 la Comisión Bancaria aprobó los cambios estatutarios del Banco, derivados del cambio de régimen legal.

El 27 de septiembre de 2013, con fundamento en el artículo 46 Bis de la Ley de Instituciones de crédito y mediante oficio 131/10411/2013, la Comisión Bancaria emitió la resolución por medio de la cual autorizó el inicio de operaciones del Banco, a partir del 1° de octubre de 2013.

(2) Autorización y bases de presentación-

Autorización

El 24 de febrero de 2014, Víctor Manuel Requejo Hernández (Director General), Luis Alfonso Prado Guerrero (Director Corporativo de Tesorería y Finanzas), Gabriela Velázquez Luna (Contador General) y Araceli Romero Banda (Auditor Interno) autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Los accionistas del Banco y la Comisión Bancaria tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros de 2013 adjuntos se someterán a la aprobación de la próxima Asamblea de Accionistas.

Bases de presentación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Banco están preparados, con fundamento en la legislación bancaria y de acuerdo con los criterios de contabilidad para las instituciones de crédito en México (los Criterios de Contabilidad), establecidos por la Comisión Bancaria, quien tiene a su cargo la inspección y vigilancia de las instituciones de crédito y realiza la revisión de su información financiera.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Los criterios de contabilidad señalan que a falta de criterio contable expreso de la Comisión Bancaria para las instituciones de crédito, y en un contexto más amplio de las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF), se observará el proceso de supletoriedad establecido en la NIF A-8, y sólo en caso de que las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por su acrónimo en inglés) a que se refiere la NIF A-8, no den solución al reconocimiento contable, se podrá optar por aplicar una norma supletoria que pertenezca a cualquier otro esquema normativo, siempre que cumpla con todos los requisitos señalados en la mencionada NIF, debiéndose aplicar la supletoriedad en el siguiente orden: los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de Norteamérica (US GAAP) y cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido, siempre y cuando no contravenga los Criterios de Contabilidad de la Comisión Bancaria.

Debido a que Hipotecaria Casa Mexicana, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, presentó sus estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 de conformidad con los Criterios de Contabilidad, la conversión a Institución de Banca Múltiple no generó diferencias importantes de presentación y revelación de la información financiera.

b) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen valuaciones de inversiones en valores, la estimación preventiva para riesgos crediticios, la reserva para baja de valor de bienes adjudicados, el valor en libros del mobiliario y equipo y la futura realización de los activos por impuestos a la utilidad diferidos, así como los pasivos relativos a beneficios a los empleados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros antes mencionados se presentan en moneda de informe peso mexicano, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos, excepto el valor de las UDIS)

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de millones de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Banco, excepto por lo que se indica en la nota 4, que incluye los cambios contables reconocidos durante el ejercicio:

(a) Reconocimiento de los efectos de la inflación-

Los estados financieros adjuntos incluyen el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera hasta el 31 de diciembre de 2007, de acuerdo con los Criterios de Contabilidad.

El ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 es considerado como no inflacionario (inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores menor al 26%), conforme a lo establecido en la NIF B-10 “Efectos de la inflación”, consecuentemente no se reconocen efectos de inflación en la información financiera del Banco. El porcentaje de inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores, el del año y los índices utilizados para reconocer la inflación, se muestran a continuación:

<u>31 de diciembre de</u>	<u>UDI</u>	<u>Inflación</u>	
		<u>Del año</u>	<u>Acumulada</u>
2013	\$ 5.058731	3.78%	11.76 %
2012	4.874624	3.91%	12.31 %
2011	4.691316	3.65%	12.12 %
	=====	=====	=====

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

(b) Disponibilidades-

Este rubro se compone de efectivo, saldos bancarios en moneda nacional y depósitos en Banco de México (Banco Central); los cuales incluyen depósitos de regulación monetaria que el Banco está obligado a mantener conforme a las disposiciones emitidas por el Banco Central, con el propósito de regular la liquidez en el mercado de dinero, dichos depósitos carecen de plazo.

Las disponibilidades se registran a su valor nominal y los rendimientos que generan se reconocen en resultados conforme se devengan.

Los sobregiros en cuentas de cheques; reportados en el estado de cuenta emitido por la institución de crédito correspondiente, se presentaran en el rubro de “Acreedores diversos y otras cuentas por pagar”.

(c) Inversiones en valores-

Comprende pagarés bancarios, que se clasifican de la siguiente manera, atendiendo a la intención de la administración sobre su tenencia como títulos para negociar.

Títulos para negociar-

Aquellos que se tienen para su operación en el mercado. Los títulos se registran inicial y se valúan subsecuentemente a su valor razonable proporcionado por un proveedor de precios independiente. Los efectos de valuación se reconocen en los resultados del ejercicio en el rubro de “Resultado por intermediación”.

(d) Cartera de crédito-

Representa el saldo de la disposición total o parcial de las líneas de crédito otorgadas a los acreditados más los intereses devengados no cobrados, menos los intereses cobrados por anticipado.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados, en el rubro de “Ingresos por intereses”, bajo el método de línea recta, durante la vida del crédito.

Los intereses cobrados por anticipado se reconocen como cobros anticipados y se amortizan durante la vida del crédito bajo el método de línea recta, contra los resultados del ejercicio.

Las líneas de crédito no dispuestas se registran en cuentas de orden, en el rubro de “Compromisos crediticios”.

Créditos e intereses vencidos-

Los saldos insolutos de los créditos e intereses se clasifican como vencidos de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Créditos comerciales y de consumo con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 ó más días naturales de vencidos;
- b) Créditos comerciales y de consumo con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses y presentan 90 ó más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 ó más días naturales de vencido el principal;
- c) Créditos comerciales con pagos periódicos parciales de principal e intereses, incluyendo los créditos a la vivienda y presentan 90 ó más días naturales de vencidos;
- d) Créditos para la vivienda, cuando el saldo insoluto de un crédito presenta amortizaciones exigibles no cubiertas en su totalidad por 90 o mas días de vencido.
- e) Los sobregiros en las cuentas de cheques de los clientes, así como los documentos de cobro inmediato, al momento de presentarse dicho evento.

Adicionalmente, se clasifica un crédito como vencido cuando se tenga conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Cuando un crédito es traspasado a cartera vencida, se suspende la acumulación de intereses devengados y se lleva el registro de los mismos en cuentas de orden; asimismo, se suspende la amortización en resultados del ejercicio de los ingresos financieros devengados. Cuando dichos intereses son cobrados se reconocen directamente en resultados en el rubro de “Ingresos por Intereses”. El reconocimiento en resultados de los ingresos por intereses se reanuda cuando la cartera deja de ser vencida.

El traspaso de créditos de cartera vencida a vigente se realiza cuando los acreditados liquidan la totalidad de sus pagos vencidos (principal e intereses, entre otros), excepto los créditos reestructurados o renovados, que se traspasan a cartera vigente cuando estos cumplen oportunamente con el pago sostenido.

Créditos reestructurados-

El Banco cuenta con criterios de elegibilidad para las reestructuras del crédito, que en general consideran que los plazos de dichas reestructuras están basados en la capacidad de pago de los acreditados dependiendo de cada uno de los distintos tipos de crédito.

Los créditos vencidos que se reestructuren o se renueven permanecerán dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Los créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses, así como los créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento que se reestructuren durante el plazo del crédito o se renueven en cualquier momento serán considerados como cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Los créditos vigentes, que se reestructuren o se renueven, sin que haya transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, se considerará que continúan siendo vigentes, únicamente cuando el acreditado hubiera:

- i) cubierto la totalidad de los intereses devengados, y
- ii) cubierto el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Los créditos vigentes que se reestructuren o renueven durante el transcurso del 20% final del plazo original del crédito, se considerarán vigentes únicamente cuando el acreditado hubiere:

- i) liquidado la totalidad de los intereses devengados;
- ii) cubierto la totalidad del monto original del crédito que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto, y
- iii) cubierto el 60% del monto original del crédito.

En caso de no cumplirse todas las condiciones descritas anteriormente serán considerados como vencidos desde el momento en que se reestructuren o renueven, y hasta en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

No se considerarán como reestructuras, a aquéllas que a la fecha de la reestructura presenten cumplimiento de pago por el monto total exigible de principal e intereses y únicamente modifiquen una o varias de las siguientes condiciones originales del crédito, que se mencionan a continuación:

- i) Garantías: únicamente cuando impliquen la ampliación o sustitución de garantías por otras de mejor calidad.
- ii) Tasa de interés: cuando se mejore la tasa de interés pactada.
- iii) Moneda: siempre y cuando se aplique la tasa correspondiente a la nueva moneda.
- iv) Fecha de pago: solo en el caso de que el cambio no implique exceder o modificar la periodicidad de los pagos. En ningún caso el cambio en la fecha de pago deberá permitir la omisión de pago en periodo alguno.

El Banco evalúa periódicamente si un crédito vencido debe permanecer en el balance general, o bien, ser castigado, siempre y cuando estén provisionados al 100%. Dicho castigo se realiza cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios creada con anterioridad para cada crédito.

Hasta el 31 de diciembre de 2012 los créditos calificados como irrecuperables se cancelaban contra la estimación preventiva cuando se determinaba la imposibilidad práctica de recuperación. Cualquier recuperación derivada de los créditos previamente castigados, se reconocía en los resultados del ejercicio.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Cartera emproblemada-

Créditos comerciales con una alta probabilidad de que no se podrán recuperar en su totalidad. Tanto la cartera vigente como la vencida son susceptibles de identificarse como cartera emproblemada. El Banco considera “cartera emproblemada” a aquellos créditos comerciales calificados con grado de riesgo D y E.

Cartera restringida-

Se considera como tales a aquellos créditos respecto de los que existen circunstancias por las cuales no se puede disponer o hacer uso de ellos. El Banco con la finalidad de dar certeza al cumplimiento puntual, completo y oportuno de las obligaciones derivadas de las líneas de fondeo otorgadas o garantizadas por SHF, constituye diversos fideicomisos de garantía cediendo derechos de crédito a los fideicomisos hasta por el equivalente de los créditos otorgados.

(e) Estimación preventiva para riesgos crediticios-

Se mantiene una estimación para riesgos crediticios, la cual a juicio de la administración, es suficiente para cubrir cualquier pérdida que pudiera surgir de los préstamos incluidos en su cartera de créditos. La estimación preventiva para riesgos crediticios se establece de acuerdo a lo mencionado a continuación:

Cartera comercial-

Las estimaciones para la cartera crediticia comercial se califica conforme a las reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) con base en las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito” (las “Disposiciones”) emitidas por la Comisión Bancaria.

El 24 de junio del 2013, la Comisión Bancaria publicó en el Diario Oficial de la Federación la resolución por la que se modifican las Disposiciones para la constitución de reservas preventivas para la cartera de crédito comercial, para adoptar una metodología de pérdida esperada por riesgo de crédito, considerando la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y exposición al incumplimiento. Adicionalmente, se clasifica la cartera comercial en distintos grupos (la Nueva Metodología).

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos, excepto el valor de las UDIS)

La resolución entró en vigor el día siguiente de su publicación y se determinó que la aplicación de los nuevos criterios en lo referente a la cartera crediticia comercial sería a más tardar el 31 de diciembre de 2013, así como el reconocimiento del impacto financiero derivado de la utilización de la nueva metodología para crear las provisiones adicionales.

Los cambios mencionados en el párrafo anterior son de carácter obligatorio a partir del 31 de diciembre de 2013 para las instituciones de banca múltiple, de conformidad con el artículo Segundo Transitorio de las Disposiciones; sin embargo el 31 de enero de 2014, la Comisión Bancaria publicó en el Diario Oficial de la Federación una resolución en la que se extiende el plazo para aplicar la nueva metodología para la calificación de cartera crediticia comercial, la cual menciona que las instituciones de banca múltiple que hubieran iniciado operaciones durante el ejercicio 2013, deberán constituir las reservas correspondientes a la cartera crediticia comercial a más tardar un año después del inicio de sus operaciones, y al final del año, deberán tener constituidas el 100% las reservas derivadas de la aplicación de la metodología.

El Banco optó por tomar el plazo de un año para aplicar la nueva metodología para la calificación de la cartera comercial (ver nota 4).

Hasta el 30 de noviembre de 2013, la metodología establecida por las Disposiciones (la Metodología Anterior) determina la estimación preventiva para la cartera crediticia comercial con base en lo siguiente:

- a) Metodología estándar para créditos con saldos menores a \$4,000,000 de UDIS, dicha metodología distingue la calificación del acreditado y con base a esta determina la reserva.
- b) Metodología individual para créditos con saldos mayores a \$4,000,000 de UDIS, dicha metodología considera la calificación del deudor y probabilidad de incumplimiento, la cual es el resultado de multiplicar el saldo insoluto del crédito por el porcentaje de reserva preventiva.

Las estimaciones realizadas se determinaron conforme al grado de riesgo y los porcentajes de estimación preventiva con base en la Metodología Anterior, y adicionalmente se reconoció un efecto de \$27, derivado del cambio de metodología antes mencionada con el grado de riesgo y los porcentajes de estimación preventiva correspondientes (ver nota 4), los cuales se muestran en la hoja siguiente.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

<u>Grado de riesgo</u>	Rangos de porcentaje de estimación preventiva	
	<u>Nueva Metodología</u>	<u>Metodología Anterior</u>
A1	0 – 0.90%	0 – 0.50%
A2	0.901 – 1.5%	0.51 – 0.99%
B1	1.501 – 2.0%	1 – 4.99%
B2	2.001 – 2.50%	5 – 9.99%
B3	2.501 – 5.0%	10 – 19.99%
C1	5.001 – 10.0%	20 – 39.99%
C2	10.001 – 15.5%	40 – 59.99%
D	15.501 – 45.0%	60 – 89.99%
E	Mayor a 45.0%	90 – 100%

Al 31 de diciembre de 2012, las estimaciones se determinaron con base en las Disposiciones.

El 24 de junio de 2013, de conformidad con las Disposiciones, se eliminó la clasificación de reservas generales y específicas, y hasta esa fecha, las reservas preventivas constituidas para la cartera crediticia comercial con grados de riesgos “A-1” y “A-2”, se consideraban como generales y con grado de riesgo de “B-1” en adelante se consideraban como específicas.

Cartera hipotecaria-

La estimación preventiva para cartera hipotecaria, se determina utilizando los saldos correspondientes al último día de cada mes y considera factores tales como: i) monto exigible, ii) pago realizado, iii) valor de la vivienda, iv) saldo del crédito, v) días de atraso, vi) denominación del crédito e vii) integración del expediente. El monto total a constituir de cada crédito evaluado, es el resultado de multiplicar la probabilidad de incumplimiento por la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento.

Para la determinación de la severidad de la pérdida es utilizado el componente de tasa de recuperación del crédito, la cual se ve afectada si el crédito cuenta con un fideicomiso de garantía o convenio judicial clasificando por regiones a las entidades federativas a las que pertenezcan dichos tribunales.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

El 24 de de junio de 2013, la Comisión Bancaria publicó en el Diario Oficial de la Federación la resolución, que modificó los grados de riesgo y porcentajes de estimación como se muestra a continuación:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Rangos de porcentaje de estimación preventiva</u>
A1	0 – 0.50%
A2	0.501 – 0.75%
B1	0.701 – 1.0%
B2	1.001 – 1.50%
B3	1.501 – 2.0%
C1	2.001 – 5.0%
C2	5.001 – 10.0%
D	10.001 – 40.0%
E	40.001 – 100.0%

Previo a la resolución que se menciona en el párrafo anterior, los grados de riesgo y porcentajes de estimación para la cartera hipotecaria eran como se muestra a continuación:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Rangos de porcentaje de estimación preventiva</u>
A	0 – 0.99 %
B	1 – 19.99 %
C	20 – 59.99 %
D	60 – 89.99 %
E	90 – 100 %

El 24 de junio de 2013, de conformidad con las Disposiciones, se eliminó la clasificación de reservas generales y específicas, y hasta esa fecha, las reservas preventivas constituidas para la cartera crediticia hipotecaria con grados de riesgos “A”, se consideraban como generales y con grado de riesgo de “B” en adelante se consideraban como específicas.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Cartera de consumo-

La metodología seguida para la cartera de consumo no revolvente es la descrita en el Artículo 91 de las Disposiciones. El monto total de la reserva a constituir por cada crédito es el resultado de multiplicar la probabilidad de incumplimiento por la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento.

El 24 de junio de 2013, la Comisión Bancaria publicó en el Diario Oficial de la Federación una resolución, que modificó los grados de riesgo y porcentajes de estimación para cartera de crédito de consumo no revolvente, como se muestra a continuación:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Rangos de porcentaje de estimación preventiva</u>
A1	0 – 2.0%
A2	2.01 – 3.0%
B1	3.01 – 4.0%
B2	4.01 – 5.0%
B3	5.01 – 6.0%
C1	6.01 – 8.0%
C2	8.01 – 15.0%
D	15.01 – 35.0%
E	35.01 – 100.0%

Previo a la resolución que se menciona en el párrafo anterior, las estimaciones de cartera de consumo no revolvente realizadas se determinaron conforme al grado de riesgo y los porcentajes de estimación preventiva que se muestran a continuación:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Rangos de porcentaje de estimación preventiva</u>
A	0 – 0.99 %
B	1 – 19.99 %
C	20 – 59.99 %
D	60 – 89.99 %
E	90 – 100 %

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Estimación sobre intereses de cartera vencida-

Por los intereses devengados no cobrados correspondientes a créditos considerados como cartera vencida, se constituye una estimación por el equivalente al total de estos, al momento del traspaso del crédito como cartera vencida. Para los créditos vencidos en los que en su reestructuración se acuerde la capitalización de los intereses devengados no cobrados registrados previamente en cuentas de orden, se constituye una estimación por el total de dichos intereses. La estimación se cancela cuando se cuente con evidencia de pago sostenido.

(f) Otras cuentas por cobrar-

Las cuentas por cobrar diferentes a la cartera de créditos del Banco representan, entre otras, préstamos a funcionarios y empleados, saldos a favor de impuestos y partidas directamente relacionadas con la cartera de créditos, tales como gastos de juicio.

Los préstamos a funcionarios y empleados y deudores diversos cuyo vencimiento se pacte desde su origen a un plazo mayor a 90 días naturales, son evaluados por la Administración del Banco para determinar su valor de recuperación estimado, y en su caso constituir las reservas correspondientes. Los saldos de las demás partidas deudoras se reservan con cargo a los resultados del ejercicio a los 90 días siguientes a su registro inicial (60 días si los saldos no están identificados), independientemente de su posibilidad de recuperación, con excepción de los relativos a saldos por recuperar de impuestos e impuesto al valor agregado acreditable.

(g) Bienes adjudicados o recibidos como dación en pago-

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que cause ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Los bienes recibidos en dación en pago se registran en la fecha en que se firmó la escritura de dación, o en la que se haya dado formalidad a la transmisión de la propiedad del bien.

Los bienes adjudicados se registran al costo o valor razonable deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación, el que sea menor. Cuando el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, sea superior al valor del bien adjudicado, la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio, en el rubro de “Otros ingresos (egresos) de la operación”; en caso contrario, el valor de este último se ajusta al valor neto del activo. El valor del activo que dio origen a la misma y la estimación preventiva que se tenga constituida a esa fecha, se dan de baja del balance general.

Los bienes adjudicados prometidos en venta se reconocen como restringidos a valor en libros, los cobros que se reciben a cuenta del bien se registran como un pasivo; en la fecha de enajenación se reconoce en resultados dentro de los rubros “Otros ingresos (egresos) de la operación” la utilidad o pérdida generada.

El Banco constituye provisiones adicionales que reconocen los indicios de deterioro por las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo en los bienes adjudicados, contra los resultados del ejercicio en el rubro de “Otros ingresos (egresos) de la operación”, las cuales se determinan multiplicando el porcentaje de reserva que corresponda por el valor de los bienes adjudicados, con base en la metodología de la calificación de la cartera crediticia, conforme se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

<u>Meses transcurridos a partir de la adjudicación o dación en pago</u>	<u>Porcentaje de reserva Bienes inmuebles</u>
Más de: 6	0%
12	10%
18	10%
24	15%
30	25%
36	30%
42	35%
48	40%
54	50%
60	100%

(h) Mobiliario y equipo-

El mobiliario y equipo se registran a su costo de adquisición; aquellos activos adquiridos hasta el 31 de diciembre de 2007, se actualizaron mediante factores derivados de la UDI, a esa fecha que fue cuando se suspendió el reconocimiento de la inflación en la información financiera de acuerdo a los Criterios de Contabilidad.

La depreciación y amortización se calculan usando el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos correspondientes. Las vidas útiles de cada grupo de mobiliario y equipo, se muestran a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>% de depreciación</u>	<u>Vida útil</u>
Equipo de transporte	25%	4 años
Equipo de computo	30%	3 años
Mobiliario y equipo	10%	10 años

(i) Otras inversiones permanentes en acciones-

Las inversiones permanentes en acciones se integran de la inversión en Cecoban, S. A. de C. V., la cual se valúa por el método de participación, reconociendo los cambios en los resultados del ejercicio.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

(j) *Otros activos, cargos diferidos e intangibles-*

Se incluyen principalmente pagos anticipados de impuestos, activos intangibles con vida útil definida; estos activos se registraron a su costo de adquisición o desarrollo y se amortizan en línea recta, en un periodo de 6 años. Asimismo incluye los costos y gastos relacionados con el otorgamiento inicial de la cartera de créditos neto de los ingresos por comisiones para apertura de crédito, los cuales se reconocen como un cargo diferido y se amortizan contra los resultados del ejercicio dentro del rubro de “Gastos por intereses” (ingresos por intereses, en el caso de comisiones por apertura), durante el plazo promedio de la vida de los créditos.

(k) *Impuestos a la utilidad y participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)-*

Los impuestos a la utilidad y la PTU causados en el año, se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Los impuestos a la utilidad diferidos y la PTU diferida, se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Se reconocen impuestos a la utilidad y PTU diferidos (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras atribuibles a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros de los activos y pasivos existentes y sus bases fiscales relativas, y en el caso de impuestos a la utilidad, por pérdidas fiscales por amortizar y otros créditos fiscales por recuperar. Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad y PTU diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la ley correspondiente, que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El efecto de cambios en las tasas fiscales sobre los impuestos a la utilidad y PTU diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

La PTU causada y diferida se incorpora dentro del rubro de “Gastos de administración y promoción”, en el estado de resultados.

(l) *Captación-*

Este rubro comprende los depósitos de exigibilidad inmediata y a plazo del público en general. Los intereses se reconocen en resultados conforme se devengan dentro del rubro de “Gastos por intereses”.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

(m) Provisiones-

El Banco reconoce con base en estimaciones de la administración, provisiones por aquellas obligaciones presentes en las que es probable la transferencia de activos o la prestación de servicios y surge como consecuencia de eventos pasados.

(n) Préstamos interbancarios y de otros organismos-

En este rubro se registran principalmente los préstamos de instituciones de banca de desarrollo, cuyas disposiciones de efectivo son destinadas a contratos de apertura de crédito; dichos préstamos se registran al valor contractual de la obligación y los intereses generados se reconocen en resultados conforme se devengan dentro del rubro de “Gastos por intereses”.

(o) Beneficios a los empleados-

Los beneficios por terminación por causas distintas a la reestructuración y al retiro, a que tienen derecho los empleados, se reconocen en los resultados de cada ejercicio, con base en cálculos actuariales de conformidad con el método de crédito unitario proyectado, considerando los sueldos proyectados. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 para efectos del reconocimiento de los beneficios al retiro, la vida laboral promedio remanente de los empleados es aproximadamente de 13 años, para ambos años.

La ganancia o pérdida actuarial para los beneficios por terminación se reconoce directamente en los resultados del periodo conforme se devenga y para beneficios al retiro y otros beneficios posteriores se amortiza tomando como base la vida laboral remanente de los empleados que se espera reciban los beneficios.

(p) Reconocimiento de ingresos-

Los intereses generados por los préstamos otorgados, se reconocen en resultados conforme se devengan. Los intereses sobre cartera vencida se reconocen en resultados hasta el momento en que efectivamente se cobran.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Los cobros anticipados por concepto de intereses y comisiones por apertura de crédito se registran dentro del rubro de “Créditos diferidos y cobros anticipados”, y se aplican a los resultados del ejercicio en el rubro de “Ingresos por intereses”, conforme se devenguen.

Las comisiones ganadas por operaciones fiduciarias se reconocen en resultados conforme se devengan en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas”, en el momento en que el adeudo por éstos presente 90 o más días naturales de incumplimiento de pago se suspende la acumulación de dichos ingresos devengados y se lleva el control en cuentas de orden. En caso de que dichos ingresos devengados sean cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio.

Las comisiones derivadas de los servicios de custodia o administración de bienes se reconocen en los resultados conforme se devengan en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas”.

Las comisiones cobradas por reestructuraciones o renovaciones de créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio en el rubro de “Ingresos por intereses”, bajo el método de línea recta durante el nuevo plazo del crédito.

(q) Aportaciones al Instituto para la Protección del Ahorro Bancario (IPAB)-

La Ley de Protección al Ahorro Bancario, entre otros preceptos, establece la creación del IPAB, que es un sistema de protección al ahorro bancario a favor de las personas que realicen cualquiera de los depósitos garantizados, y regular los apoyos financieros que se otorguen a las instituciones de banca múltiple para el cumplimiento de este objetivo. De acuerdo a dicha Ley, el IPAB garantiza los depósitos bancarios de los ahorradores hasta 400 mil UDIS por persona física o moral, y por institución bancaria.

Las aportaciones al IPAB se reconocen en resultados conforme se conocen dentro del rubro de “Gastos de administración y promoción”.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

(r) Cuentas de orden-

Dentro de las cuentas de orden se presentan situaciones o eventos que de acuerdo a la definición de activos, pasivos y capital contable, no deban incluirse dentro de dichos conceptos en el balance general, pero que proporcionen información sobre alguno de los eventos que se detallan a continuación:

- a) Compromisos crediticios. Se registran las líneas de crédito otorgadas no utilizadas.
- b) Bienes en fideicomiso o mandato. Se registra el monto total del patrimonio fideicomitido, así como el monto total de los recursos objeto de las operaciones que realicen.
- c) Bienes en custodia o en administración. Se registra el monto de la cartera de créditos que le fue entregada al Banco para su salvaguarda y administración.
- d) Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida. Se presenta el monto de los intereses devengados no cobrados derivados de los créditos que se mantengan en cartera vencida.

(s) Contingencias-

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

(4) Cambios contables y reclasificaciones-

Cambios contables-

I. Cambios contables emitidos por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF):

Los cambios contables reconocidos por el Banco en 2013, se derivaron de la adopción de la siguiente NIF y Mejora a la NIF emitidas por CINIF y se muestran en la hoja siguiente.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

- * **NIF C-7 “Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes”**- Entró en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1o. de enero de 2013.

Mejora a la NIF 2013-

En diciembre de 2012 el CINIF emitió el documento llamado “Mejoras a las NIF 2013”, que contiene modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes. La mejora que genera cambios contables y que entraron en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1o. de enero de 2013, es la que se muestra en la hoja siguiente.

- * **NIF D-4 “Impuestos a la utilidad”**- Establece que los impuestos a la utilidad causados y diferidos deben presentarse y clasificarse en los resultados del período, excepto en la medida en que haya surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado del periodo ya sea en otro resultado integral o directamente en un rubro del capital contable.

Los efectos derivados de la aplicación de las modificaciones a la NIF y mejora a la NIF, no generaron efectos importantes.

II. Cambio en metodología de calificación de cartera crediticia comercial:

El 24 de junio de 2013 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la resolución que modificó las Disposiciones de Carácter General aplicables a las instituciones de crédito en materia de estimación de reservas crediticias para la cartera comercial con actividad empresarial o comercial, la cual entró en vigor de manera opcional al día siguiente de su publicación, debiéndose aplicar a más tardar el día 31 de diciembre de 2013, con el objetivo de cambiar el modelo de calificación y creación de reservas basado en el modelo de pérdida incurrida a un modelo de pérdida esperada, tomando en cuenta los factores de probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y exposición al incumplimiento.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Los cambios mencionados en el párrafo anterior son de carácter obligatorio a partir del 31 de diciembre de 2013 para las instituciones de banca múltiple, de conformidad con el artículo Segundo Transitorio de las Disposiciones; sin embargo con fecha 31 de enero de 2014, la Comisión Bancaria publicó en el Diario Oficial de la Federación una resolución en la que se extiende el plazo para aplicar la nueva metodología para la calificación de cartera crediticia comercial, la cual menciona que las instituciones de banca múltiple que hubieran iniciado operaciones durante el ejercicio 2013, deberán constituir las reservas correspondientes a la cartera crediticia comercial a más tardar un año después del inicio de sus operaciones del Banco y al final del año deberán tener constituido el 100% de las reservas derivadas de la aplicación de la metodología.

En atención a las resoluciones antes mencionadas, durante 2013 la Comisión Bancaria emitió nuevos criterios contables relativos a la metodología empleada para la calificación de la cartera comercial. El efecto financiero al 31 de diciembre de 2013 por el reconocimiento del cambio en la metodología ascendió a \$45, de los cuáles y con la autorización de la Comisión Bancaria, el Banco reconoció \$27 a esa misma fecha con cargo al capital contable disminuyendo los resultados de ejercicios anteriores, y por el resto del efecto lo reconocerá en los meses de marzo, junio y septiembre de 2014.

El monto de las reservas totales por el cambio en metodología por grado de riesgo se muestra a continuación:

Nueva Metodología			Metodología anterior			Incremento en reservas
Grado de riesgo	% Reservas	Monto de reservas	Grado de riesgo	% Reservas	Monto de reservas	
A-1	0 a 0.9	\$ 7	A-1	0 a 0.50	\$ 11	(4)
A-2	0.901 a 1.5	8	A-2	0.51 a 0.99	1	7
B-1	1.501 a 2.0	4	B-1	1 a 4.99	4	-
B-2	2.001 a 2.5	4	B-2	5 a 9.99	2	2
B-3	2.501 a 5.0	8	B-3	10 a 19.99	10	(2)
C-1	5.001 a 10.0	5	C-1	20 a 39.99	14	(9)
C-2	10.001 a 15.5	13	C-2	40 a 59.99	3	10
D	15.501 a 45.0	93	D	60 a 89.99	35	58
E	Mayor a 45.0	<u>5</u>	E	90 a 100	<u>22</u>	<u>(17)</u>
		\$ 147			\$ 102	45
		==			==	==

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Reclasificaciones-

Los estados financieros del Banco por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, incluyen ciertas reclasificaciones para conformarlos con la presentación utilizada en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, los cuales se presentan a continuación:

	Cifras 2012		
	Previamente informadas	Reclasificación	Reclasificadas
Balance General			
Activo			
Cartera de crédito, neto	\$ 3,543	24	3,567
Otras cuentas por cobrar, neto	155	(91)	64
Bienes adjudicados, neto	290	5	295
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	<u>109</u>	<u>(11)</u>	<u>98</u>
Totales	\$ 4,097 =====	(73) ====	4,024 =====
Pasivo			
Préstamos interbancarios a corto plazo	\$ 2,519	(51)	2,468
Créditos diferidos	<u>22</u>	<u>(22)</u>	<u>-</u>
Totales	\$ 2,541 =====	(73) ====	2,468 =====

(5) Disponibilidades-

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bancos del país	\$ 26	16
Disponibilidades restringidas en: Depósitos en Banco Central	<u>10</u>	<u>-</u>
	\$ 36 ==	16 ==

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Al 31 de diciembre de 2013, los depósitos en el Banco Central, corresponden a depósitos de regulación monetaria los cuales carecen de plazo y devengan intereses a la tasa promedio de la captación bancaria.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los ingresos generados por disponibilidades ascienden a \$1 y \$0.07, respectivamente y se incluyen en el estado de resultados en el rubro de “Ingresos por intereses”.

(6) Inversiones en valores-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los títulos clasificados como títulos para negociar se analizan a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Títulos para negociar:</u>		
Papel bancario	\$ 256	203
	===	===

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las inversiones en valores devengaron una tasa anual promedio de mercado de 3.40% y 4.50%, respectivamente, con un plazo de vencimiento promedio de 3 y 4 días, respectivamente.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses devengados a favor por los títulos para negociar, ascendieron a \$6 en ambos años, los cuales se incluyen en el estado de resultados en el rubro de “Ingresos por intereses”.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no se tienen inversiones en títulos de deuda no gubernamentales superiores al 5% del capital neto del Banco.

(7) Cartera de crédito-

(a) Clasificación de la cartera por tipo de moneda-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la clasificación de la cartera en vigente y vencida por tipo de moneda, se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>
Créditos a la vivienda:				
Moneda nacional	\$ 467	126	453	70
UDIS	<u>381</u>	<u>242</u>	<u>464</u>	<u>267</u>
	848	368	917	337
Créditos comerciales				
Moneda nacional	3,008	141	2,388	67
Créditos al consumo				
Moneda nacional	<u>13</u>	<u>5</u>	<u>18</u>	<u>6</u>
	<u>3,869</u>	<u>514</u>	<u>3,323</u>	<u>410</u>
	\$ 4,383		3,733	
	=====		=====	

(b) Clasificación de la cartera por sector económico-

El riesgo de crédito clasificado por sectores económicos y el porcentaje de concentración al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se muestra a continuación:

		<u>2013</u>		<u>2012</u>	
		<u>Monto</u>	<u>%</u>	<u>Monto</u>	<u>%</u>
Construcción	\$	3,149	72	\$ 2,455	66
Vivienda		1,216	28	1,254	34
Créditos al consumo		<u>18</u>	-	<u>24</u>	-
	\$	4,383	100	\$ 3,733	100
		=====	====	=====	====

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

(c) Información adicional sobre la cartera-

Tasas ponderadas anuales de colocación (no auditadas):

Durante 2013 y 2012, las tasas ponderadas anuales de colocación fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cartera comercial	10.43%	10.93%
Créditos consumo	15.52%	15.52%
Créditos a la vivienda	10.82%	12.33%

Redescuento de préstamos con recurso:

Con el objeto de impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda se constituyó la SHF quien cumple con el objetivo, a través de redescantar los préstamos con recurso.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Banco mantiene cartera restringida bajo el programa de la SHF como se muestra a continuación:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>
Créditos a la vivienda:				
Moneda nacional	\$ 273	57	201	35
UDIS	<u>107</u>	<u>62</u>	<u>122</u>	<u>93</u>
	380	119	323	128
Créditos comerciales				
Moneda nacional	<u>2,916</u>	<u>131</u>	<u>2,479</u>	<u>22</u>
	<u>3,296</u>	<u>250</u>	<u>2,802</u>	<u>150</u>
	\$ 3,546		2,952	
	=====		=====	

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

La cartera restringida al 31 diciembre de 2013 y 2012, representa el 81% y 80%, respectivamente, y su pasivo correspondiente está incluido dentro del rubro "Préstamos interbancarios y de otros organismos" (ver nota 12).

Créditos reestructurados:

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los créditos reestructurados y renovados se integran como sigue:

	<u>Cartera vigente</u>	<u>Cartera vencida</u>	<u>Total</u>
<u>2013</u>			
Actividad comercial	\$ 5	43	48
Créditos a la vivienda	<u>24</u>	<u>46</u>	<u>70</u>
	\$ 29	89	118
	==	==	===
	<u>Cartera vigente</u>	<u>Cartera vencida</u>	<u>Total</u>
<u>2012</u>			
Actividad comercial	\$ 51	17	68
Créditos a la vivienda	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>7</u>
	\$ 58	17	75
	==	==	==

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Banco no tiene garantías adicionales por créditos reestructurados.

Concentración de riesgos:

Al 31 de diciembre de 2013, el Banco tiene registrados nueve clientes que exceden el límite del 10% del capital básico de \$587, los cuales corresponden a los tres principales deudores del Banco y ascienden a \$324 que representa el 55.20% del capital básico.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Al 31 de diciembre de 2012, el Banco no determinaba el capital básico y neto de conformidad con las Disposiciones, debido a que a esa fecha, aún no operaba como Institución de Banca Múltiple.

Cartera vencida:

A continuación se presenta la integración de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2013 y 2012, de acuerdo con el plazo de que ésta se consideró como vencida:

		<u>1 a 180</u>	<u>181 a 365</u>	<u>1 a 2 años</u>	<u>Más de 2</u>	<u>Total</u>
		días	días		años	
<u>2013</u>						
Comercial	\$	63	40	11	27	141
Consumo		-	-	1	4	5
Vivienda		<u>76</u>	<u>55</u>	<u>68</u>	<u>169</u>	<u>368</u>
	\$	139	95	80	200	514
		===	==	==	===	===
		<u>1 a 180</u>	<u>181 a 365</u>	<u>1 a 2 años</u>	<u>Más de 2</u>	<u>Total</u>
		días	días		años	
<u>2012</u>						
Comercial	\$	19	4	4	40	67
Consumo		-	-	-	6	6
Vivienda		<u>63</u>	<u>103</u>	<u>47</u>	<u>124</u>	<u>337</u>
	\$	82	107	51	170	410
		==	===	==	===	===

Cartera emproblemada:

El saldo de los créditos emproblemados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es de \$352 y \$64, respectivamente, de los cuales \$146 y \$1 están registrados en cartera vigente y \$206 y \$63 en cartera vencida, respectivamente.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la cartera vencida por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al principio del año	\$ 410	428
Traspaso de cartera vigente	310	173
Traspaso a cartera vigente	(75)	(142)
Adjudicaciones y daciones	(97)	(33)
Liquidaciones	<u>(34)</u>	<u>(16)</u>
	\$ 514	410
	=====	===

Los intereses nominales no reconocidos en resultados sobre la cartera vencida ascendieron a \$92 al 31 de diciembre de 2013 (\$79 en 2012).

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se obtuvieron recuperaciones de créditos previamente castigados por \$15 y \$1, respectivamente.

Los ingresos por intereses por tipo de crédito, por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integran como se muestra a continuación:

	<u>2013</u>			<u>2012</u>		
	<u>Intereses</u>	<u>Comisiones</u>	<u>Total</u>	<u>Intereses</u>	<u>Comisiones</u>	<u>Total</u>
<u>Ingresos por intereses</u>						
Créditos comerciales	\$ 293	10	303	237	13	250
Créditos a la vivienda	106	1	107	111	1	112
Créditos al Consumo	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
	\$ 400	12	412	348	15	363
	===	==	===	===	===	===

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

(d) Estimación preventiva para riesgos crediticios-

Como se explica en las notas 3(e), el Banco clasifica su cartera y establece una estimación para cubrir los riesgos crediticios asociados con la recuperación de su cartera de créditos.

Al 31 de diciembre de 2013, la clasificación de la cartera y estimación preventiva por grado de riesgo, se analiza como sigue:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Importe de la cartera crediticia</u>	<u>Estimación preventiva</u>			<u>Total</u>
		<u>Comercial</u>	<u>Consumo</u>	<u>Vivienda</u>	
A-1	\$ 2,123	6	-	2	8
A-2	689	7	-	-	7
B-1	247	4	-	-	4
B-2	199	4	-	-	4
B-3	276	7	-	1	8
C-1	110	4	1	2	7
C-2	387	11	1	49	61
D	333	82	-	28	110
E	<u>19</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>13</u>
Total	\$ 4,383	129	7	86	222*
	=====	====	==	==	====

Al 31 de diciembre de 2013 la estimación preventiva para riesgos crediticios, incluye la reserva adicional de intereses vencidos por \$6.

* Como se menciona en la nota 4 inciso II, el Banco reconoció un monto de \$27 como una creación de estimación preventiva derivado del cambio de metodología para la calificación de cartera crediticia comercial.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Al 31 de diciembre de 2012, la clasificación de la cartera y estimación preventiva por grado de riesgo, se analiza como sigue:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Importe de la cartera crediticia</u>	<u>Estimación preventiva</u>			<u>Total</u>
		<u>Comercial</u>	<u>Consumo</u>	<u>Vivienda</u>	
A-1	\$ 2,384	8	-	1	9
A-2	118	1	-	-	1
B-1	470	14	-	1	15
B-2	220	16	-	1	17
B-3	59	3	-	1	4
C-1	172	19	-	9	28
C-2	246	15	-	35	50
D	38	-	-	17	17
E	<u>26</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>24</u>	<u>25</u>
Total	\$ 3,733	77	-	89	166
	=====	==	=====	==	==

Al 31 de diciembre de 2013, como resultado de la aplicación de las metodologías de calificación, la probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida de cada grupo, obtenidas como promedio ponderado por la exposición al incumplimiento (no auditadas), se muestran a continuación:

<u>Tipo de cartera</u>	<u>Probabilidad de incumplimiento</u>	<u>Severidad de la pérdida</u>	<u>Exposición al Incumplimiento</u>
Comercial	12.85%	36.15%	\$ 3,149
Hipotecario	29.71%	24.00%	1,216
Consumo	44.00%	11.92%	18

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Los parámetros son ponderados sobre la cartera de cada uno de los portafolios. La exposición al incumplimiento mostrada para riesgo de crédito incluye compromisos crediticios.

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la estimación preventiva por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al principio del año	\$ 166	189
Provisiones cargadas a resultados del ejercicio	75	2
Reconocimiento del efecto derivado de nueva metodología contable (nota 4 inciso II) en capital	27	-
Adjudicaciones	(40)	(25)
Otros	<u>(6)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	\$ 222 ===	166 ===

(8) Otras cuentas por cobrar, neto-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el rubro de otras cuentas por cobrar se integra como se muestra a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Deudores por operaciones crediticias	\$ 19	-
Préstamos al personal	11	3
Cuentas por cobrar a promotores	20	16
Comisiones FOVISSSTE	16	18
Comisiones por administración SHF	18	20
Otros deudores	3	26
Estimaciones preventivas	<u>(15)</u>	<u>(19)</u>
	\$ 72 ===	64 ===

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

(9) Bienes adjudicados, neto-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los bienes adjudicados o recibidos como dación en pago se analizan a continuación:

		<u>2013</u>		<u>2012</u>	
		<u>Monto</u>	<u>Reserva</u>	<u>Monto</u>	<u>Reserva</u>
Bienes inmuebles sin restricción	\$	346	(52)	308	(26)
Bienes inmuebles restringidos:					
Prometidos en venta		27	(3)	5	(1)
Otros*		<u>13</u>	<u>(6)</u>	<u>13</u>	<u>(4)</u>
		<u>386</u>	<u>(61)</u>	<u>326</u>	<u>(31)</u>
	\$	325		\$	295
		===		===	

* Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a un inmueble, el cual está restringido por razones legales para ejercer la posesión por parte del Banco.

El cargo a resultados por la reserva para baja de valor de los bienes adjudicados, ascendió a \$33 en 2013 (\$14 en 2012).

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la estimación por las potenciales pérdidas de valor por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al principio del año	\$	(31)	(13)
Provisiones adicionales por el transcurso del tiempo aplicadas al resultado del ejercicio		(33)	(14)
Afectaciones a provisiones por venta de bienes		<u>3</u>	<u>(4)</u>
Saldo al final del año	\$	<u>(61)</u>	<u>(31)</u>
		=====	====

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos, excepto cuando se indique diferente)

(10) Otros activos-

El rubro de otros activos se integra al 31 de diciembre de 2013 y 2012, como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pagos anticipados	\$ 11	11
Intangibles, neto	36	23
Impuestos por recuperar	31	11
Depósitos en garantía	4	53
Otros	<u>1</u>	<u>-</u>
	\$ 83	98
	==	==

(11) Captación-

Al 31 de diciembre de 2013, el promedio anual de las tasas de intereses sobre la captación, se analiza como sigue:

	<u>Tasa</u>
Depósitos de exigibilidad inmediata	1.60%
Depósitos a plazo	3.51%
	=====

Al 31 de diciembre de 2013, el interés devengado por pagar asciende a \$6 mil pesos.

(12) Préstamos interbancarios y de otros organismos-

Los préstamos interbancarios y de otros organismos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integran como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>A corto plazo:</u>		
Moneda nacional:		
Banca de desarrollo	\$ 3,045	2,426
Banca múltiple	<u>-</u>	<u>42</u>
Total a corto plazo a la hoja siguiente	\$ <u>3,045</u>	<u>2,468</u>

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Total a corto plazo de la hoja anterior	\$ <u>3,045</u>	<u>2,468</u>
<u>A largo plazo:</u>		
Moneda nacional:		
Banca de desarrollo	565	556
UDIS valorizados:		
Banca de desarrollo	<u>653</u>	<u>716</u>
Total a largo plazo	<u>1,218</u>	<u>1,272</u>
Total préstamos	\$ <u>4,263</u> =====	<u>3,740</u> =====

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los plazos de vencimiento de los préstamos interbancarios y de otros organismos a largo plazo tienen vencimiento a más de 5 años.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses devengados por pagar son por \$12 y \$11, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses generados por préstamos interbancarios y de otros organismos ascendieron a \$297 y \$263 y se encuentran registrados en el rubro de "Gastos por intereses" en el estado de resultados.

Los préstamos bancarios representan principalmente las disposiciones de efectivo destinadas a contratos de apertura de crédito.

Los créditos otorgados para el financiamiento de vivienda son a un plazo máximo de 25 años, mientras que los créditos otorgados para el financiamiento a desarrollos tienen un plazo máximo de 3 años.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Con el fin de dar certeza en el cumplimiento puntual, completo y oportuno de las obligaciones derivadas de la línea de fondeo otorgada por SHF, el Banco constituye diversos fideicomisos de garantía, cediendo los derechos de la cartera individual y puente hasta por el equivalente de los créditos otorgados, manteniendo la titularidad de los mismos. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Banco mantiene cartera de crédito restringida por \$3,546 que equivale al 81% (\$2,952 que equivale al 80% en 2012) de la cartera total (ver nota 7).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los préstamos interbancarios y de otros organismos por \$4,263 y \$3,740, se presentan netos de \$92 y \$51, respectivamente, que corresponden a cobros de cartera de crédito entregados a los fideicomisos de garantía, los cuales no han sido enterados y liquidados a la SHF al cierre de año.

El promedio de tasas ponderadas por los años 2013 y 2012, de los préstamos interbancarios y de otros organismos se muestra a continuación:

	<u>Tasas 2013</u>		<u>Tasas 2012</u>	
	<u>Moneda nacional</u>	<u>UDI</u>	<u>Moneda nacional</u>	<u>UDI</u>
Banca múltiple	9.16%	-	8.23%	-
Banca de desarrollo	7.30%	10.03%	8.64%	9.87%

(13) Beneficios a empleados-

El costo, las obligaciones, primas de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral distintas de reestructuración, mencionados en la nota 3(o), se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

El costo neto y el valor presente de las obligaciones al 31 de diciembre de 2013 y 2012, son los que se muestran a continuación:

	<u>(Miles de pesos)</u>					
	<u>2013</u>			<u>2012</u>		
	<u>Terminación</u>	<u>Retiro</u>	<u>Total</u>	<u>Terminación</u>	<u>Retiro</u>	<u>Total</u>
Costo neto del período	\$ 385	64	449	636	38	674
Pasivo neto proyectado	\$ 2,235	256	2,491	1,850	192	2,042
	=====	====	=====	=====	====	=====

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos, excepto cuando se indica diferente)

Los supuestos más importantes utilizados en la determinación del plan se muestran a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa real de descuento nominal para reflejar el valor presente de las obligaciones	6.90%	6.50%
Tasa de incremento del nominal para los niveles de sueldos futuros	5.00%	5.00%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores	13 años	13 años
	=====	=====

(14) Acreedores diversos-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el rubro de acreedores diversos que asciende a \$164 y \$96, respectivamente, se integra principalmente de cuentas por pagar a promotores y notarios, así como por provisiones.

(15) Impuestos a la utilidad (Impuesto sobre la renta (ISR) e Impuesto empresarial a tasa única (IETU)) y participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)-

El 11 de diciembre de 2013 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto que reforma, adiciona y abroga diversas disposiciones fiscales y que entra en vigor el 1 de enero de 2014. En dicho decreto se abrogan la Ley del IETU y la Ley del ISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013, y se expide una nueva Ley del ISR. Adicionalmente existen otros asuntos relevantes derivados de dicho decreto, como lo son cambios en el esquema de deducciones de los gastos por beneficios a los empleados, cambios de la tasa de ISR y modificación de la base para el cálculo de la PTU.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

El (beneficio) gasto por impuestos a la utilidad se integra como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
En los resultados del periodo:		
ISR diferido	\$ (36)	<u>12</u>
En el capital contable:		
ISR diferido	(8)	-
Reserva de valuación	<u>8</u>	<u>-</u>
	\$ (36)	12
	==	==

De acuerdo con la legislación fiscal vigente durante 2013, las empresas debían pagar el impuesto que resultara mayor entre el ISR y el IETU. En los casos en que se causaba IETU, su pago se consideraba definitivo, no sujeto a recuperación en ejercicios posteriores.

Conforme a la ley de ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, la tasa de ISR para 2013 y 2012 fue del 30%, para 2014 sería del 29% y del 2015 en adelante del 28%. La nueva ley establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

La tasa vigente para 2013 y 2012 del IETU fue del 17.5%.

El (beneficio) gasto de impuestos atribuible al resultado antes de impuestos a la utilidad por operaciones continuas antes de impuestos a la utilidad, fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la (pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad como resultado de las partidas que se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

		<u>2013</u>	<u>2012*</u>
(Beneficio) gasto “esperado”	\$	(15)	10
Incremento (reducción) resultante de:			
Efecto fiscal de la inflación, neto		(6)	(4)
Gastos no deducibles		1	1
Cambio contable en la reserva comercial (nota 4)		(8)	-
Recuperación de impuestos y actualizaciones		(5)	-
Cambio en la reserva de valuación de activos por impuestos diferidos		(6)	5
Otros, neto		<u>3</u>	<u>-</u>
 (Beneficio) gasto por impuestos a la utilidad	\$	 (36)	 12
		===	===

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos a la utilidad diferidos, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se detallan a continuación:

		<u>2013</u>		<u>2012</u>	
		<u>ISR</u>	<u>PTU</u>	<u>ISR</u>	<u>PTU</u>
Mobiliario y equipo y otros activos	\$	(2)	(1)	(3)	(1)
Provisiones y otros activos		2	1	1	-
Estimación preventiva para riesgos crediticios		45	15	38	13
Bienes adjudicados		18	6	9	3
Pérdidas fiscales		<u>37</u>	<u>-</u>	<u>25</u>	<u>-</u>
		100	21	70	15
 Menos reserva de valuación		<u>(34)</u>	<u>(21)</u>	<u>(40)</u>	<u>(15)</u>
 Activo diferido, neto	\$	 66	 -	 30	 -
		===	===	===	===

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, la Administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos, no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

A partir del 2014 la base de cálculo de la PTU causada será la utilidad fiscal que se determine para efectos de ISR con algunos ajustes. La tasa de PTU vigente es del 10%.

A continuación se presenta, en forma condensada, una conciliación entre el resultado contable y el resultado para efectos de ISR:

		<u>2013</u>		<u>2012</u>	
		<u>ISR</u>	<u>PTU</u>	<u>ISR</u>	<u>PTU</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	\$	(51)	(51)	32	32
Más (menos) partidas en conciliación:					
Efecto fiscal de la inflación		(19)	-	(13)	-
Ingresos fiscales por recuperaciones que no afectan resultados		24	24	17	17
Gastos no deducibles		2	2	2	2
Cambio contable en la reserva comercial (nota 4)		(27)	(27)	-	-
Recuperación de impuestos y actualizaciones		(16)	(16)	-	-
Diferencia contable y fiscal del mobiliario y equipo		2	2	2	2
Provisiones		4	4	1	1
Utilidad (pérdida) en venta de adjudicados		24	24	(24)	(24)
Pérdida por cuentas incobrables		-	-	(19)	(19)
Otros		<u>8</u>	<u>8</u>	<u>4</u>	<u>4</u>
Resultado fiscal		(49)	(30)	2	15
Tasa de impuesto		<u>30%</u>	<u>10%</u>	<u>30%</u>	<u>10%</u>
Impuesto causado	\$	-	-	-	1
		===	===	===	===

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos, excepto número de acciones y valor nominal)

Al 31 de diciembre de 2013, las pérdidas fiscales por amortizar y el año en que prescriben se analizan como sigue:

<u>Año de origen</u>	<u>Monto original</u>	<u>Pérdidas fiscales por amortizar</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2013	\$ 49	50	2023
2012	2	2	2022
2011	10	10	2021
2010	<u>58</u>	<u>60</u>	2020
	119	122	
	===	===	

(16) Capital contable-

(a) Estructura del capital social-

Movimientos 2013

El 28 de enero de 2013, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se acordó, extinguir la parte variable del capital por el importe de \$401 y considerarla como parte del capital social fijo, sumándose a los \$55 que integraban inicialmente el capital fijo. A su vez se aprueba incrementar el capital social por la cantidad de \$60.

El 21 de octubre de 2013, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se acordó, incrementar el capital social del Banco por la cantidad de \$70.

El 18 de diciembre de 2013, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se acordó, incrementar el capital social del Banco por la cantidad de \$40.

Después de los movimientos antes mencionados al 31 de diciembre de 2013, el capital suscrito asciende a \$626, respectivamente, representado por 6,260,071 acciones nominativas de la serie "O" con valor nominal de un \$100 pesos cada una.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Movimientos 2012

El 29 de mayo de 2012, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se acordó la disminución del capital variable suscrito no pagado por 433,837 acciones y la exhibición del capital social del Banco por la cantidad de \$100.

(b) (Pérdida) utilidad integral-

La (pérdida) utilidad integral que se presenta en el estado de variaciones en el capital contable, representa el resultado de la actividad total durante el año y se integra por el resultado neto y en 2013 también incluye el efecto por cambios en la metodología de la calificación de cartera de crédito (neto de impuestos diferidos).

(c) Restricciones al capital contable-

La Comisión Bancaria requiere a las instituciones de crédito tener un porcentaje mínimo de capitalización sobre los activos en riesgo, los cuales se calculan aplicando determinados porcentajes de acuerdo con el riesgo asignado. El porcentaje de capitalización del 8% exigido por la Comisión Bancaria ha sido cumplido por el Banco (ver inciso "d" de esta nota).

Cualquier persona física o moral podrá adquirir, mediante una o varias operaciones simultáneas o sucesivas, el control de acciones de la serie "O" del capital social de una institución de banca múltiple, en el entendido de que dichas operaciones deberán obtener la autorización previa de la SHCP, escuchando la opinión de la Comisión Bancaria, cuando excedan del 5% de dicho capital social, sin exceder en ningún caso del 20% del capital social.

La Ley de Instituciones de Crédito obliga a separar anualmente el 10% de sus utilidades para constituir reservas de capital hasta que éstas alcancen una suma equivalente al capital social pagado. En el ejercicio 2013, se constituyó reserva de capital por \$2.

En caso de reembolso de capital o distribución de utilidades a los accionistas, se causa el impuesto sobre la renta sobre el importe reembolsado o distribuido, que exceda los montos determinados para efectos fiscales.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

(d) Capitalización (no auditado)-

Al 31 de diciembre de 2013, el Banco mantenía un índice de capitalización superior al 10%, por lo que se encuentra clasificado en la categoría I de conformidad con el artículo 220 de las Disposiciones, el cual es calculado aplicando determinados porcentajes de acuerdo con el riesgo asignado conforme a las reglas establecidas por el Banco Central. A continuación se presenta la información correspondiente a la capitalización del Banco (no auditada).

En 2013, entró en vigor la modificación a las Disposiciones en materia de capitalización, publicada el 28 de noviembre de 2012. Dicha modificación establece que para la determinación del capital neto, se incluirá únicamente el excedente del importe neto de los impuestos diferidos que rebase el 10% del capital básico. El capital neto reportado al Banco Central, utilizado para la determinación del índice de capitalización se integra como se muestra a continuación:

Capital contable	\$	601
Activos intangibles e impuestos diferidos		<u>(14)</u>
Capital básico (Tier 1)		<u>587</u>
Reservas preventivas generales constituidas – Capital complementario (Tier 2)		<u>25</u>
Capital neto (Tier 1 + Tier 2)	\$	612 ===

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

	<u>Activos en riesgo equivalentes</u>	<u>Requerimiento de capital</u>
<u>Riesgo de mercado:</u>		
Operaciones en moneda nacional con tasa nominal	\$ 156	12
Operaciones en moneda nacional con tasa real o denominados en UDIS	<u>70</u>	<u>6</u>
Total riesgo de mercado	<u>226</u>	<u>18</u>
<u>Riesgo de crédito:</u>		
Grupo III (ponderados al 20%)	56	5
Grupo VI (ponderados al 20%)	361	29
Grupo VII (ponderados al 20%)	547	44
Grupo VII (ponderados al 100%)	3,074	246
Otros activos (ponderados al 100%)	<u>504</u>	<u>40</u>
Total riesgo de crédito	<u>4,542</u>	<u>364</u>
Riesgo operacional	<u>411</u>	<u>33</u>
Total riesgo de mercado, crédito y operacional	\$ 5,179 =====	415 ===

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Indices de capitalización al 31 de diciembre de 2013:

Capital a activos en riesgo de crédito:	
Capital básico (Tier 1)	12.92%
Capital complementario (Tier 2)	<u>.55%</u>
Capital neto (Tier 1 + Tier 2)	13.47%
Capital a activos en riesgo de mercado, crédito y operacional:	
Capital básico (Tier 1)	11.33%
Capital complementario (Tier 2)	<u>.48%</u>
Capital neto (Tier 1 + Tier 2)	11.81%
	=====
Capital a capital requerido (veces):	
Capital neto	1.48
	===

La suficiencia de capital es evaluada por el área de Riesgos a través de la proyección del índice de capitalización, mediante la cual da seguimiento mensual a los principales límites de operación del Banco determinados en función del capital neto, logrando con esto prevenir posibles insuficiencias de capital, y por consecuencia tomar las medidas pertinentes para mantener un capital suficiente y adecuado.

(17) Indicadores financieros y resultados obtenidos por parte de las calificadoras financieras (no auditado)-

(a) Indicadores financieros

En la hoja siguiente se presentan los principales indicadores financieros por el año terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Índice de morosidad	11.7%	10.9%
Índice de cobertura de cartera de crédito vencida	43.2%	40.5%
Eficiencia operativa (<i>gastos de administración y promoción/activo total</i>)	4.7%	4.1%
ROE (<i>utilidad neta/capital contable</i>)	(5.4%)	4.9%
ROA (<i>utilidad neta/activo total</i>)	(0.1%)	0.5%
Liquidez (<i>activos líquidos/pasivos líquidos</i>)*	%	%
Margen financiero del año ajustado por riesgos crediticios/Activos productivos	0.9%	2.9%
Índice de capitalización respecto a riesgos de crédito	13.5%	N/A
Índice de capitalización respecto a riesgos de crédito y mercado y operacional	11.8%	N/A
	=====	=====

* *Activos líquidos* – Disponibilidades y títulos para negociar.

* *Pasivos líquidos* – Depósitos de exigibilidad inmediata, préstamos interbancarios y de otros organismos, de exigibilidad inmediata y a corto plazo.

(b) Calificaciones financieras

A continuación se muestra el resultado más reciente que la calificadoradora HR Ratings le ha otorgado al Banco al 31 de diciembre de 2013:

- Largo plazo “**HR BB**”
- Corto plazo “**HR4**”
- Perspectiva “Estable”.

La calificadoradora Fitch Ratings estableció para el Banco la calificación de “**AAFC3- (mex)**” como administrador primario de activos financieros.

La calificadoradora Standard & Poors Ratings Services estableció las calificaciones de “**mxBBB-**” y “**mxA-3**” para el Banco.

(18) Cuentas de orden-

(a) *Compromisos crediticios-*

Líneas de crédito:

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el monto de las líneas de crédito asciende a \$1,961 y \$1,604, respectivamente.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

(b) Bienes en fideicomiso-

Al 31 de diciembre de 2013, la actividad fiduciaria del Banco se registra en cuentas de orden y se integra de bienes recibidos en administración por \$246.

Los ingresos devengados por comisiones por los años terminados el 31 de diciembre de 2013, correspondientes a la actividad fiduciaria, ascienden a \$1 y son registrados en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas”.

(c) Bienes en custodia o en administración-

El Banco registra en esta cuenta los bienes que se reciben en custodia, garantía o administración. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los créditos en administración ascendían a \$3,810 y \$3,138, respectivamente.

Los ingresos devengados por comisiones por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y 2012, correspondientes a la actividad de bienes en custodia, ascienden a \$31 y \$17, respectivamente.

(d) Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida

Al momento en que el saldo insoluto de un crédito sea considerado como vencido se deberá suspender la acumulación de los intereses devengados de dichas operaciones crediticias llevando un control de los mismos en cuentas de orden. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo por este concepto ascendió a \$92 y \$79, respectivamente.

(19) Información adicional sobre segmentos y resultados-

El Banco cuenta con créditos comerciales, de vivienda y al consumo, por lo que su fuente de ingresos se deriva de los intereses devengados por los productos de crédito ofrecidos, en adición a los productos de las operaciones de tesorería, como son los intereses derivados de las inversiones en valores. Las actividades pasivas incluyen depósitos a plazo, así como préstamos interbancarios y de otros organismos, los cuales originan gastos por intereses.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Del total de los ingresos obtenidos por el Banco por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y 2012, el 98% en ambos años, provienen de su operación crediticia. En consecuencia los recursos de la captación tradicional y préstamos interbancarios obtenidos durante el ejercicio fueron utilizados principalmente para la colocación de créditos, por lo que los intereses causados se identifican con el segmento crediticio, misma tendencia que se refleja en los gastos de administración.

Margen financiero-

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, el margen financiero se muestra como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Ingresos por intereses:</u>		
Intereses por cartera de créditos	\$ 400	348
Intereses de disponibilidades	1	-
Intereses provenientes de inversiones en valores	6	6
Comisiones por el otorgamiento inicial del crédito	12	15
Utilidad por valorización	<u>31</u>	<u>34</u>
Total ingresos por intereses	<u>450</u>	<u>403</u>
<u>Gastos por intereses:</u>		
Préstamos interbancarios y de otros organismos (nota 12)	(297)	(263)
Perdida por valorización	<u>(33)</u>	<u>(36)</u>
Total de gastos por intereses	<u>(330)</u>	<u>(299)</u>
Margen financiero	\$ 120	104
	===	===

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Comisiones y tarifas cobradas y pagadas-

Las comisiones y tarifas cobradas y pagadas, por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integran como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Comisiones y tarifas cobradas:</u>		
Cartera de crédito	\$ 3	-
Comisiones por avalúos	13	17
Comisiones por estudio de factibilidad	19	12
Comisiones por análisis de crédito	22	18
Comisiones por estudio de mercado	24	18
Comisiones operaciones FOVISSSTE	25	23
Comisiones por intermediación	3	6
Comisiones por administración	31	17
Comisiones fiduciarias	1	-
Otros	<u>1</u>	<u>20</u>
	\$ 142	131
	===	===
<u>Comisiones y tarifas pagadas:</u>		
Préstamos recibidos	\$ (6)	(6)
Comisiones bancarias	(1)	(1)
Primas pagadas a SHF	(14)	(14)
Otras	<u>-</u>	<u>(1)</u>
	\$ (21)	(22)
	==	==

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, los otros ingresos (egresos) de la operación, se analizan como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Otros ingresos de la operación</u>		
Utilidad en venta de inmuebles y adjudicados	\$ 6	6
Recuperaciones de cartera de crédito	-	1
Avalúos	9	-
Seguros	5	7
Recuperación de impuestos y actualización	16	1
Garantía por incumplimiento (GPI)	1	3
Uso de Instalaciones	1	2
Cancelación de provisiones	8	1
Otros ingresos por reestructura	2	-
Depósitos no identificados	22	-
Otros ingresos	<u>5</u>	<u>7</u>
	<u>75</u>	<u>28</u>
<u>Otros egresos de la operación</u>		
Pérdida en venta de inmuebles y adjudicados	(17)	(4)
Castigos diversos	(3)	(8)
Estimación de bienes adjudicados	<u>(33)</u>	<u>(14)</u>
	<u>(53)</u>	<u>(26)</u>
	\$ 22	2
	==	==

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Gastos de administración y promoción

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, los gastos de administración y promoción se integran como se muestran a continuación:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Remuneraciones y prestaciones	\$	98	80
Honorarios		32	20
Rentas		10	8
Gastos de promoción y publicidad		2	5
Impuestos y derechos		-	6
Gastos no deducibles		1	2
Depreciaciones		8	4
Amortizaciones		2	3
Sucursales		-	11
Cuotas		7	-
Gastos de viaje y viáticos		5	-
Gastos legales		29	11
Mantenimiento		9	4
Seguros		8	8
Comunicación		7	-
Mensajería		1	1
Papelería y útiles		1	1
IVA no acreditable		11	9
Otros gastos de administración		<u>8</u>	<u>8</u>
 Total	\$	 239 ===	 181 ===

(20) Administración de riesgos (no auditado)-

El proceso de administración integral de riesgos tiene como objetivo el identificar los riesgos, medirlos, hacer seguimiento de su impacto en la operación y controlar sus efectos sobre las utilidades y el valor del capital, mediante la aplicación de las estrategias de mitigación más adecuadas y la integración de la cultura del riesgo en la operación diaria.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

El objetivo fundamental del Banco es la generación de valor para sus accionistas manteniendo la estabilidad y solvencia de la organización. La adecuada gestión financiera incrementa la rentabilidad sobre activos productivos, permite el mantenimiento de niveles de liquidez adecuados y un control de la exposición a las pérdidas.

En cumplimiento a las disposiciones emitidas por la Comisión Bancaria, el Banco continúa instrumentando una serie de acciones para fortalecer la administración integral de riesgos, identificar, medir, llevar seguimiento, transferir y controlar las exposiciones a riesgos de crédito, liquidez y mercado y a otros riesgos generados por las operaciones, así como, el cumplimiento de leyes, reglamentos y otros asuntos legales.

La responsabilidad del establecimiento de las políticas de administración de riesgos y del nivel de exposición global de riesgo que el Banco, compete al Consejo de Administración. El Consejo de Administración aprueba por lo menos una vez al año, las políticas y procedimientos, así como la estructura de límites globales para los distintos tipos de riesgo, que dependiendo de su tipo y el impacto que tienen sobre los estados financieros, son analizados y propuestos por el Comité de Riesgos. El esquema de control incluye límites e indicadores de seguimiento tales como: valor en riesgo, margen en riesgo, pérdidas crediticias esperadas, variación potencial de pérdidas esperadas así como indicadores de pérdidas potenciales bajo escenarios de tensión. El Consejo de Administración delega en el Comité de Riesgos, la responsabilidad de vigilar el establecimiento de los procedimientos para la medición, administración, supervisión y control de riesgos, conforme a las disposiciones legales vigentes, las políticas establecidas y dentro del marco de límites globales aprobados.

El Comité de Riesgos es presidido por un miembro independiente del Consejo de Administración y en él participan el Director General, el responsable del área de riesgos discretos y no discretos, los Directores Corporativos, así como el responsable de Auditoría Interna. Este Comité se reúne al menos mensualmente. Su función es monitorear los riesgos a los que está expuesto el Banco y vigilar que la realización de las operaciones se ajuste a los objetivos, políticas y procedimientos para la administración de riesgos aprobados por el Consejo de Administración.

Para soportar las actividades del Comité de Riesgos y el Consejo de Administración, el Banco cuenta con el área de riesgos discretos y no discretos, la cual tiene una línea de reporte al Comité de Riesgos. Las actividades que desempeñan estas áreas comprenden los que se muestran en la hoja siguiente.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

- La identificación y medición de los riesgos financieros, vigilando que la administración de riesgos sea integral, de conformidad con las políticas y procedimientos autorizados por el Consejo de Administración y de conformidad a las disposiciones aplicables.
- Proponer a los órganos de gobierno, las metodologías de valuación y medición de riesgos y su aplicación una vez que han sido aprobadas por el Comité de Riesgos, a fin de dar cumplimiento a las funciones de identificar, medir y monitorear los distintos tipos de riesgos y sus límites, considerando tanto los límites globales, específicos y consolidados.
- Informar mensualmente al Consejo de Administración, al Comité de Riesgos, a los responsables de las unidades de negocio y al Director General:
 - La exposición por tipo de riesgo que afecta los resultados del Banco.
 - La observancia y desviaciones que, en su caso, se presenten con respecto a los límites e indicadores de exposición a los distintos tipos de riesgo, autorizados por el Consejo de Administración.
 - Estimación de la exposición de riesgo emisor y contraparte, así como el seguimiento del consumo de las líneas de crédito correspondientes.
 - Los informes de medición de riesgos que se generan como se menciona a continuación:

Mensual:

- Estimación de pérdidas esperadas y reservas de los portafolios de crédito.
- Estimación del Capital Regulatorio de conformidad a las Disposiciones aplicables.
- Reporte de observancia de límites y, en su caso, medida correctivas a los respectivos Comités.
- Evaluación de los resultados observados, considerando las exposiciones de riesgo de mercado en los resultados por intermediación, margen y crédito, contra los indicadores de acción correctiva.
- Reporte sobre las pérdidas potenciales bajo condiciones de tensión, también conocidas como “Stress testing”.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Trimestral:

- Reportes sobre riesgo operativo, tecnológico y legal, así como el reporte Trimestral al Consejo de Administración.
- Reporte de revelación que incluye: suficiencia de capital; riesgos de mercado, liquidez, crédito y operativo; así como la evolución de las posiciones de valores y cartera de crédito.

Anual:

- Presentación de propuesta de límites para aprobación en las instancias correspondientes.
- Para aprobación del Comité de Riesgos la propuesta de objetivos, métodos y procedimientos inscritos en la revisión anual del Manual de Políticas de Riesgos.
- Revisión de los modelos de valuación y supuestos de las metodologías aplicadas a la medición de riesgo. “Backtesting” de las medidas resumen, entre otras, del Valor en Riesgo (VaR) y las pérdidas esperadas contra las utilidades y pérdidas observadas.

(a) Riesgos de mercado que afectan los resultados por intermediación financiera-

La administración del riesgo de mercado consiste en identificar, medir, monitorear y controlar los riesgos derivados de fluctuaciones de las tasas de interés, tipos de cambio, de los precios de mercado y otros factores de riesgo en los mercados de divisas, dinero, capitales y productos derivados a los que están expuestas las posiciones que pertenecen a la cuenta propia del Banco. La medición y control de los riesgos de mercado se basan en los siguientes parámetros:

- a) Identificación de las posiciones y sus correspondientes factores de riesgo de Mercado.
- b) Estimación de la sensibilidad de las posiciones a cada uno de los factores de riesgo que impactan en su valor económico.
- c) Acopio y validación de los factores de riesgo, estimación de volatilidades de los mismos, así como sus correlaciones.
- d) Estimación diaria del VaR considerando los elementos en (a) y (c) anteriores.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

- e) Generación de pruebas de tensión para dimensionar las pérdidas potenciales bajo condiciones extremas.
- f) Validación de la pertinencia y de los supuestos del método de VaR mediante la prueba de contraste de los resultados del VaR (d) contra las utilidades/(pérdidas) observadas, prueba denominada de “Backtesting”.

La estimación del VaR como medida resumen de riesgo de mercado se realiza al nivel de confianza del 99%, lo que equivale a considerar 2.33 desviaciones estándar de las variaciones diarias de los factores de riesgo, mediante el método de Delta-Normal o Paramétrico.

Las estimaciones de VaR se realizan para los portafolios de instrumentos que afectan los resultados por intermediación, las posiciones de disponibles para la venta, de acuerdo a las NIF, así como los derivados que se incorporan a las posiciones anteriores.

La medición y control del riesgo de mercado se basa en las siguientes metodologías:

- 1) Estimación de Valor en Riesgo (VaR) al 99%, con un horizonte temporal de un día.
- 2) Pruebas de “Backtesting”.
- 3) Pruebas de estrés o tensión.

VaR:

El cómputo del VaR se analiza y se informa de acuerdo con las políticas internas aprobadas por el Consejo de Administración, en apego a los lineamientos y principios establecidos por la Comisión Bancaria.

Pruebas de Backtesting:

Con el propósito de evaluar la capacidad de pronóstico de las pérdidas potenciales a partir de la estimación del VaR diario, se realiza por lo menos una prueba de “Backtesting” al año. Este tipo de pruebas permite llevar un control de la revisión de los supuestos subyacentes en la estimación del VaR, para su ulterior corrección, en el evento de así requerirlo.

Actualmente dada la reciente operación del Banco se registra un riesgo de mercado muy bajo, operando únicamente líneas de call money, por lo que se genera el VaR cuando se tiene una posición en instrumentos que generen riesgo de mercado.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

(b) Riesgo de liquidez y balance-

Riesgo de liquidez es la pérdida potencial por la imposibilidad de renovar pasivos o de contratar otros en condiciones normales; por la venta anticipada o forzosa de activos a descuentos inusuales para hacer frente a sus obligaciones, o bien, por el hecho de que una posición no pueda ser oportunamente enajenada, adquirida o cubierta mediante el establecimiento de una posición contraria equivalente. Para cuantificarlo, se consideran los portafolios en pesos y UDIS de negociación y disponible para la venta.

Las brechas valorizadas en millones de pesos al 31 de diciembre de 2013 son las siguientes:

Bandas	Límite (% Activos)	Límite	Brecha	Brecha Acumulada	%Uso
De 1 a 7 días	5%	(272)	294	294	0%
De 8 a 31 días	10%	(543)	339	632	2%
De 32 a 92 días	15%	(815)	180	813	8%
De 93 a 184 días	20%	(1,086)	634	1,446	0%
De 185 a 366 días	30%	(1,630)	689	2,136	0%
De 367 a 731 días	35%	(1,901)	(1538)	552	83%
De 732 a 1,096 días	40%	(2,173)	34	586	0%
De 1,097 a 1,461 días	45%	(2,444)	55	641	0%
De 1,462 a 1,827 días	45%	(2,444)	2	643	0%
De 1,828 a 2,557 días	45%	(2,444)	14	657	0%
De 2,558 a 3,653 días	45%	(2,444)	52	709	0%
De 3,654 a 5,479 días	45%	(2,444)	296	1,005	0%
De 5,480 a 7,305 días	45%	(2,444)	416	1,421	0%
Más de 7,306 días	45%	(2,444)	(1,152)	269	47%

(c) Riesgo de emisor y contraparte-

El riesgo de emisor es la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúan las instituciones con títulos de deuda.

La Tesorería en conjunto con la Dirección de Captación, son los responsables, del monitoreo de los límites de exposición crediticia del portafolio de instrumentos financieros de los libros de negociación y disponibles para la venta.

Los límites de exposición de riesgo emisor de los libros de negociación y disponibles para la venta se establecen a valor nominal por emisor, moneda y plazo.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

El riesgo de contraparte, o exposición, se determina como la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúa el Banco en operaciones con valores y derivados.

El área de Riesgos discretionales reporta trimestralmente al Consejo de Administración y mensualmente al Comité de Riesgos, la observancia de los límites de exposición de riesgo de emisor y contraparte.

El riesgo contraparte iniciado el 8 de noviembre de 2013, de operaciones call money cedido con las siguientes instituciones:

BANCO	# txns	Plazo μ (días)	Calificación Fitch
	41	1.0	A-
	6	1.0	A+
	3	1.0	BBB
	2	2.0	AAA
	1	1.5	BBB-
	1	1.0	A+
Total	54	1.0	A-

(d) Riesgos de crédito que afectan el costo crediticio y el margen financiero-

El riesgo de crédito es la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúan las instituciones.

Se cuenta con un proceso de otorgamiento, administración y clasificación de riesgos crediticios basado en los manuales internos correspondientes para administrar el nivel y la composición del riesgo de crédito.

Se tienen implementadas políticas y procedimientos para mantener un portafolio sano, diversificado y con riesgo prudente y controlado, entre las que destacan el establecimiento de indicadores de exposición de riesgo crediticio y sus posibles variaciones, considerando la naturaleza de los portafolios así como la calidad crediticia de los mismos. Los límites e indicadores se someten anualmente a la autorización del Consejo de Administración y su evolución es vigilada e informada mensualmente al Comité de Riesgos.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Otorgamiento y control:

Las áreas de negocio, a través de los ejecutivos, elaboran y estructuran las diferentes propuestas que evalúan aspectos tales como la capacidad legal, solvencia moral, situación financiera y entorno económico. Con base en estos datos se determina una calificación. Las propuestas son enviadas para su análisis y aprobación del comité de crédito facultado, con lo que se asegura la separación entre originadores de negocio y el órgano de resolución.

Existen dos niveles básicos para la aprobación de créditos comerciales, una es del Consejo de Administración y otra por facultades otorgadas al Comité de Crédito e Interno de Crédito, se reporta mensualmente al Consejo de Administración los importes aprobados por la institución. El nivel de aprobación requerido por línea de crédito se encuentra definido por una matriz de facultades que relaciona el monto del crédito y la calificación de riesgo, la cual se determina en el estudio de crédito.

Evaluación y seguimiento del riesgo crediticio:

El área de crédito analiza la situación financiera de cada cliente, realizando cuando menos una vez al año una revisión exhaustiva y un análisis del riesgo de cada préstamo documentado a través de un estudio de crédito. De esta manera, se determinan los cambios experimentados por los perfiles de riesgo de cada cliente.

El área de Riesgos Discrecionales, independiente de las áreas de negocio, resume los resultados de la calificación de las áreas de negocio para determinar la reserva institucional necesaria, así como el capital requerido para las posiciones crediticias.

Para el control del riesgo de crédito, se distinguen los siguientes portafolios:

- Cartera comercial
- Cartera vivienda
- Cartera de consumo

El Banco realiza la calificación de reservas y capital económico para cada cliente para todas las carteras utilizando la metodología establecida por las Disposiciones de la Comisión Bancaria vigente. Conjuntamente con las evaluaciones trimestrales del seguimiento crediticio se determinan las concentraciones de riesgo crediticio, por acreditado o grupo de riesgo, tipo de riesgo y zona geográfica

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

El Banco establece como límite máximo de financiamiento lo que establece el artículo 54 de las Disposiciones, donde dependiendo del nivel de índice de capitalización (ICAP) se establece un porcentaje del capital básico como límite para la exposición a riesgo crediticio a cargo de una persona o grupo de personas que constituyan riesgo común.

El área de Valuación de Garantías para la cartera comercial tiene un sistema para la valuación de los inmuebles que realiza con base a lo establecido en cada uno de los contratos, y de esta valuación depende la ministración futura del crédito y el avance del proyecto.

La exposición de la cartera de crédito por portafolio e información de riesgo al 31 de diciembre de 2013 se muestra a continuación:

Tipo de cartera de crédito	Saldo	% Cartera Vencida	Reservas
Comercial	\$3,148	4.5%	\$129
Hipotecaria	\$1,216	30.3%	\$86
Liquidez	\$19	28.5%	\$7
Total	\$4,383	11.7%	\$222

(e) **Riesgo operacional, legal y tecnológico-**

Riesgo operacional:

La Administración del riesgo operacional se rige por la “Política de Administración de Riesgo Operativo” (la “Política”), la cual incluye el riesgo legal y tecnológico.

La Política define al riesgo operacional como “el riesgo de sufrir pérdidas derivadas de fallas o procesos internos inadecuados, producidas por el comportamiento humano o de sistemas, o debido a sucesos externos. Incluye el riesgo de imagen y franquicia asociados a una práctica indebida de los negocios en que opera la entidad. También incluye el riesgo de incumplimiento de leyes y regulaciones aplicables, acciones administrativas de reguladores o políticas corporativas”.

El riesgo operacional se calcula actualmente con el método de indicador básico que indica las Disposiciones.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Riesgo Legal:

La Política de Riesgo Legal establece controles y procedimientos a través de los cuales:

- Previo a la celebración de un acto jurídico, se analiza su validez legal y su adecuada implementación, tanto de actos sujetos a regulación local como extranjera.
- Se informa a los directivos y empleados, las disposiciones legales administrativas aplicables a las operaciones.

Riesgo Tecnológico:

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

La administración del riesgo tecnológico es responsabilidad de la Dirección de Sistemas la cual cuenta con políticas, sistemas, controles e información que le permite:

Evaluar la vulnerabilidad en el hardware, software, sistemas, aplicaciones, seguridad, recuperación de información y redes, por errores de procesamiento u operativos, fallas en procedimientos, capacidades inadecuadas e insuficiencias de los controles instalados, entre otros.

Evaluar las circunstancias que en materia de riesgo tecnológico pudieran influir en su operación ordinaria, las cuales se sujetarán a vigilancia permanente a fin de verificar el desempeño del proceso de Administración Integral de Riesgos.

(21) Compromisos y pasivos contingentes-

(a) Arrendamiento-

El Banco ha celebrado diversos contratos de arrendamiento relativos a la renta de oficinas y sucursales para la realización de sus operaciones. La duración de estos contratos es de tres a cinco años. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el pago por concepto de arrendamiento ascendió a \$10 y \$8, respectivamente.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

(b) *Juicios y litigios-*

En el curso normal de las operaciones, el Banco ha sido objeto de algunos juicios, que no se espera tengan un efecto negativo importante en la situación financiera y resultados de operaciones futuros. En aquellos casos que representan una pérdida probable, se han constituido las reservas que se consideren necesarias

(c) *Facultad del Servicio de Administración Tributaria (SAT)-*

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

(d) *Operaciones con partes relacionadas-*

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

(22) Reforma financiera-

El 10 de enero de 2014, fue publicado en el Diario Oficial modificaciones a diversas leyes y decretos en materia financiera conocida como la “Reforma Financiera”. Estas modificaciones pretenden, entre otras cosas: i) impulsar la banca de desarrollo, ii) mejorar la certeza jurídica de la actividad de instituciones financieras privadas y fomentar el incremento de la oferta crediticia a costos más competitivos, iii) fomentar la competencia entre instituciones financieras, y iv) fortalecer el marco regulatorio. Dicha Reforma Financiera contempla mayores atributos de vigilancia a la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF) para vigilar y regular los productos financieros. El Banco se encuentra en proceso de evaluación de los impactos que esta Reforma Financiera pudiese tener en sus operaciones y en el desempeño financiero del mismo, considerando que todavía están en proceso las modificaciones a las leyes secundarias y reglas específicas a ser emitidas por la Comisión Bancaria, Banco Central y otros organismos.

(23) Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-

El Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF) ha emitido la NIF y Mejoras que se mencionan a continuación:

NIF C-11 “Capital Contable”- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2014, con efectos retrospectivos y deja sin efecto al Boletín C-11 “Capital Contable” y a las Circulares 38 “Adquisición temporal de acciones propias” y 40 “Tratamiento contable de los gastos de registro y colocación de acciones”. Entre los principales aspectos que cubre esta NIF se encuentran los siguientes:

- Requiere que para que los anticipos para futuros aumentos de capital se presenten en el capital, además de que debe existir resolución en asamblea de socios o propietarios de que se aplicarán para aumentos al capital social en el futuro, se fije el precio por acción a emitir por dichas anticipos y que se establezca que no serán reembolsables antes de ser capitalizadas, para que califiquen como capital contable.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

- Señala en forma genérica cuándo un instrumento financiero reúne las características de capital, para ser considerado como tal, ya que de otra manera sería un pasivo. Sin embargo, la normativa específica para distinguir un instrumento financiero de capital y uno de pasivo, o los componentes de capital y de pasivo dentro de un mismo instrumento financiero compuesto, se trata en la NIF C-12 “Instrumentos financieros con características de pasivo y de capital”.

Mejoras a las NIF 2014

En diciembre de 2013 el CINIF emitió el documento llamado “Mejoras a las NIF 2014”, que contiene modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes. Las principales mejoras que generan cambios contables son las siguientes:

NIF C-5 “Pagos anticipados”- Establece que los montos pagados en moneda extranjera deben reconocerse al tipo de cambio de la fecha de la transacción y no deben modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la moneda extranjera en la que están denominados los precios de los bienes y servicios relacionados con tales pagos anticipados. Adicionalmente establece que las pérdidas por deterioro en el valor de los pagos anticipados, así como en su caso las reversiones de dichas pérdidas, deben presentarse formando parte de la utilidad o pérdida neta del periodo. Estas mejoras entran en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1° de enero de 2014 y los cambios contables que surjan deben reconocerse en forma retrospectiva.

Boletín C-15 “Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición”-

Establece que la pérdida por deterioro en el valor de los activos de larga duración en uso, así como la reversión de la misma, y la pérdida por deterioro de activos de larga duración dispuestos para su venta y sus aumentos y disminuciones, deben presentarse en los resultados del periodo, en los renglones de costos y gastos en los que se reconoce su depreciación o amortización. La pérdida por deterioro y su reversión, en el valor de los activos intangibles con vida indefinida, incluyendo el crédito mercantil, debe presentarse en los resultados del periodo en el rubro en que se presenten los gastos por depreciación y amortización de los activos de la unidad generadora de efectivo con la que estén asociados dichos activos intangibles. En ningún caso se permite presentar las pérdidas por deterioro como parte de los gastos que han sido capitalizados en el valor de algún activo.

(Continúa)

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Asimismo establece que, para la presentación de las pérdidas por deterioro de inversiones en asociadas, negocios conjuntos, otras inversiones permanentes, y su crédito mercantil, debe atenderse a lo establecido en la NIF C-7, la cual indica que estas se reconocen en el rubro denominado participación en la utilidad o pérdida neta de otras entidades.

Adicionalmente establece que los activos y pasivos identificados con la discontinuación de una operación deben presentarse en el estado de situación financiera agrupados en un solo renglón de activos y otro de pasivos, clasificados en el corto plazo, sin compensación entre ellos y que dichas partidas deben presentarse en el largo plazo en el caso de que se trate de acuerdos de venta que son en esencia opciones de compra y contratos de venta con arrendamiento en vía de regreso, y establece que la entidad no debe reformular los estados de situación financiera de periodos anteriores por dicha reclasificación.

Estas mejoras entran en vigor para los ejercicios que inicien a partir 1° de enero de 2014 y los cambios en presentación que en su caso surjan deben reconocerse en forma retrospectiva.

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