

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

Estados financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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

*Hermes Castañón Guzmán*  
Contador Público

## **Informe del Comisario**

A la Asamblea de Accionistas  
Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple:

En mi carácter de Comisario de Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple (el Banco), rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2019.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y a las juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado, y he obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

En mi opinión, los criterios, políticas contables y de información seguidos por el Banco y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta asamblea, son adecuados y suficientes, y se aplicaron de forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y sus flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de crédito en México, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Atentamente,

RUBRICA

C. P. C. Hermes Castañón Guzmán  
Comisario

Ciudad de México, a 26 de marzo de 2020.

# 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)

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple (el Banco), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos del Banco, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito en México (los Criterios de Contabilidad), emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión).

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes del Banco de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)

**Estimación preventiva para riesgos crediticios de cartera comercial y de vivienda por \$205 en el balance general**

Ver notas 3(e) y 7(d) a los estados financieros.

**La cuestión clave de auditoría**

**De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**

La estimación preventiva para riesgos crediticios de cartera de crédito comercial y de vivienda involucra la evaluación de la calidad crediticia de los deudores, considerando los diversos factores establecidos en las metodologías prescritas por la Comisión para el proceso de calificación de la cartera de crédito, entre los cuales se incluyen experiencia de pago del deudor y saldos reportados en buró de crédito, así como para evaluar la confiabilidad en la documentación y actualización de la información que sirve de insumo para su determinación. Por lo anterior, hemos considerado la estimación preventiva para riesgos crediticios como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración, de la estimación preventiva para riesgos crediticios y su efecto en los resultados del ejercicio, incluyeron, entre otros, la evaluación a través de pruebas selectivas de los insumos utilizados, así como de la mecánica de cálculo para los portafolios de crédito comercial y de vivienda con base en las metodologías vigentes que para cada tipo de cartera establece la Comisión.

**Activo por Impuesto sobre la renta (ISR) diferido por \$147 en el balance general**

Ver notas 3(k) y 15 a los estados financieros.

**La cuestión clave de auditoría**

**De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**

El Banco tiene un activo por ISR diferido, derivado principalmente de pérdidas fiscales, de la estimación preventiva para riesgos crediticios y de la reserva de baja de valor de los adjudicados.

La valuación del activo por ISR diferido requiere juicios significativos para evaluar factores futuros que permitan estimar la realización de dicho activo, lo cual determina la medida en que el activo por ISR diferido se reconoce o no. El periodo sobre el cual se espera recuperar el activo por ISR diferido puede ser extenso. Como resultado de lo anterior, consideramos este asunto como una cuestión clave de auditoría.

Evaluamos la razonabilidad de los supuestos fiscales importantes, tales como el periodo de reversión de las diferencias temporales y la caducidad de las pérdidas fiscales.

Adicionalmente evaluamos la razonabilidad de las proyecciones de utilidades fiscales determinadas por la Administración del Banco que respaldan la probabilidad de la materialización del activo por ISR diferido.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la evaluación de los niveles históricos de utilidades fiscales, así como la comparación de los supuestos utilizados en las proyecciones fiscales con los utilizados en las proyecciones a largo plazo elaboradas por la Administración del Banco.

También evaluamos si las revelaciones del Banco son apropiadas en cuanto a las bases de

	los saldos que generan el activo por ISR diferido y el importe de la reserva de valuación que para este activo se ha constituido.
--	---

### Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con los Criterios de Contabilidad y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Banco para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Banco o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Banco.

### Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error, y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

(Continúa)



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Banco para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Banco deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los responsables de gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

RUBRICA

C.P.C. Alejandro De Alba Mora

Ciudad de México, a 26 de marzo de 2020.

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**

Institución de Banca Múltiple

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Millones de pesos)

<b>Activo</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Pasivo y capital contable</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Disponibilidades (nota 4)	\$ 639	640	Captación tradicional (nota 11):		
Inversiones en valores (nota 5):			Depósitos de exigibilidad inmediata	\$ 376	122
Títulos para negociar	160	110	Depósitos a plazo:		
Deudores por reporto (nota 6)	180	290	Del público en general	4,251	3,504
Cartera de crédito vigente (nota 7):			Títulos de crédito emitidos	50	71
Créditos comerciales	5,341	4,573		<u>4,677</u>	<u>3,697</u>
Créditos de consumo	3	4	Préstamos interbancarios y de otros		
Créditos a la vivienda	484	536	organismos (nota 12):		
Total cartera de crédito vigente	<u>5,828</u>	<u>5,113</u>	De corto plazo	296	226
Cartera de crédito vencida (nota 7):			De largo plazo	<u>1,321</u>	<u>1,735</u>
Créditos comerciales	129	86		1,617	1,961
Créditos de consumo	1	-	Otras cuentas por pagar:		
Créditos a la vivienda	84	148	Acreedores diversos y otras cuentas por		
Total cartera de crédito vencida	<u>214</u>	<u>234</u>	pagar (notas 13 y 14)	129	144
Cartera de crédito	6,042	5,347	Créditos diferidos	14	20
Menos:			Total pasivo	<u>6,437</u>	<u>5,822</u>
Estimación preventiva para			Capital contable (nota 16):		
Riesgos crediticios (nota 7)	(206)	(195)	Capital contribuido:		
Total de cartera de crédito, neto	<u>5,836</u>	<u>5,152</u>	Capital social	<u>1,085</u>	<u>1,010</u>
Otras cuentas por cobrar, neto			Capital perdido:		
(nota 8)	215	92	Reservas de capital	11	9
Bienes adjudicados, neto (nota 9)	223	260	Resultado de ejercicios anteriores	(35)	(51)
Mobiliario y equipo, neto	23	22	Resultado neto	<u>19</u>	<u>18</u>
Inversiones permanentes en acciones	4	4		(5)	(24)
Impuesto sobre la renta y participación de los			Total capital contable	1,080	986
trabajadores en la utilidad diferidos, neto					
(nota 15)	158	147	Compromisos y pasivos contingentes (nota 22)		
Otros activos:					
Cargos diferidos, pagos anticipados e					
intangibles (nota 10)	79	91			
Total activo	<u>\$ 7,517</u>	<u>6,808</u>	Total pasivo y capital contable	<u>\$ 7,517</u>	<u>6,808</u>

(Continúa)

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

Balances generales, continuación

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Millones de pesos)

**Cuentas de orden (nota 19):**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Compromisos crediticios	\$ 3,732	3,090
Bienes en fideicomiso o mandato	26,538	12,895
Bienes en custodia o en administración	5,285	5,340
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida (nota 7)	122	129
Colaterales recibidos por la entidad (nota 6)	180	290
Otras cuentas de registro	<u>34</u>	<u>18</u>

"El capital social histórico al 31 de diciembre de 2019 y 2018, asciende a \$1,066 y \$991, respectivamente".

"Los índices de capitalización al 31 de diciembre de 2019 por riesgo de crédito y riesgos totales ascienden a 15.09% y 13.26%, respectivamente (15.39% y 13.25%, respectivamente, al 31 de diciembre de 2018).

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 el Banco 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	RUBRICA	RUBRICA	RUBRICA
Rodrigo Padilla Quiroz Director General	Gabriela Velázquez Luna Directora Corporativa de Finanzas y Administración	José Alejandro Hazas Arroniz Subdirector Fiscal	Jesús Moreno Ávalos Auditor Interno

[http://www.bim.mx/Portal/?page=Document/doc\\_view\\_section.asp&id\\_document=643](http://www.bim.mx/Portal/?page=Document/doc_view_section.asp&id_document=643)

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



**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**

Institución de Banca Múltiple

## Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Millones de pesos)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingreso por intereses (notas 4, 5, 6, 7 y 20)	\$ 831	742
Gasto por intereses (notas 11, 12 y 20)	<u>(531)</u>	<u>(458)</u>
Margen financiero	300	284
Estimación preventiva para riesgos crediticios (nota 7)	<u>(74)</u>	<u>(77)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>226</u>	<u>207</u>
Comisiones y tarifas cobradas (nota 20)	271	216
Comisiones y tarifas pagadas (nota 20)	(12)	(16)
Otros ingresos de la operación, neto (notas 9 y 20)	6	89
Gastos de administración y promoción (notas 20 y 22)	<u>(472)</u>	<u>(481)</u>
	(207)	(192)
Participación en el resultado de asociadas	<u>-</u>	<u>1</u>
Resultado antes de impuesto sobre la renta (ISR) diferido	19	16
ISR diferido (nota 15)	<u>-</u>	<u>2</u>
Resultado neto	<u>\$ 19</u>	<u>18</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 el Banco durante los años 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."

\_\_\_\_\_  
RUBRICARodrigo Padilla Quiroz  
Director General\_\_\_\_\_  
RUBRICAGabriela Velázquez Luna  
Directora Corporativa de Finanzas y  
Administración\_\_\_\_\_  
RUBRICAJosé Alejandro Hazas Arroniz  
Subdirector Fiscal\_\_\_\_\_  
RUBRICAJesús Moreno Ávalos  
Auditor Interno

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

Estados de variaciones en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Millones de pesos)

	<u>Capital contribuido</u>	<u>Capital (perdido) ganado</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 2017	\$ 975	7	(51)	18	949
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:					
Capitalización del resultado del ejercicio 2017 (nota 16a)	16	-	-	(16)	-
Constitución de reservas	-	2	-	(2)	-
Aumento de capital social (nota 16a)	19	-	-	-	19
	35	2	-	(18)	19
Movimiento inherente al reconocimiento de la utilidad integral:					
Resultado neto	-	-	-	18	18
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1,010	9	(51)	18	986
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:					
Aplicación del resultado del ejercicio 2018	-	2	16	(18)	-
Aumento de capital social (nota 16a)	75	-	-	-	75
	75	2	16	(18)	75
Movimiento inherente al reconocimiento de la utilidad integral:					
Resultado neto	-	-	-	19	19
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 1,085	11	(35)	19	1,080

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 el Banco durante los años 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
Rodrigo Padilla Quiroz Director General	Gabriela Velázquez Luna Directora Corporativa de Finanzas y Administración	José Alejandro Hazas Arroniz Subdirector Fiscal	Jesús Moreno Ávalos Auditor Interno

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**

Institución de Banca Múltiple

## Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Millones de pesos)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultado neto	\$ 19	18
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciación y amortización	18	17
Provisiones	11	20
Participación en el resultado de asociadas	-	(1)
Impuesto sobre la renta diferido	-	(2)
Participación de los trabajadores en las utilidades diferida	<u>(11)</u>	<u>-</u>
Subtotal	37	52
Actividades de operación:		
Cambio en inversiones en valores	(50)	(30)
Cambio en deudores por reporto	110	(80)
Cambio en cartera de crédito, neto	(684)	(433)
Cambio en otras cuentas por cobrar	(123)	93
Cambio en bienes adjudicados	37	(29)
Cambio en otros activos operativos	7	32
Cambio en captación tradicional	980	898
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	(344)	(64)
Cambio en otros pasivos operativos y créditos diferidos	<u>(32)</u>	<u>(57)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(62)</u>	<u>382</u>
Actividades de inversión:		
Adquisiciones de mobiliario y equipo, neto	(7)	(14)
(Aumento) disminución de intangibles, neto	<u>(7)</u>	<u>4</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(14)	(10)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento por aumento de capital social	<u>75</u>	<u>19</u>
(Disminución neta) aumento neto de disponibilidades	(1)	391
Disponibilidades al inicio del año	<u>640</u>	<u>249</u>
Disponibilidades al final del año	\$ <u><u>639</u></u>	<u><u>640</u></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 el Banco durante los años 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 \_\_\_\_\_

Rodrigo Padilla Quiroz  
Director General

\_\_\_\_\_ RUBRICA \_\_\_\_\_

Gabriela Velázquez Luna  
Directora Corporativa de Finanzas y  
Administración

\_\_\_\_\_ RUBRICA \_\_\_\_\_

Jose Alejandro Hazas Arroniz  
Subdirector Fiscal

\_\_\_\_\_ RUBRICA \_\_\_\_\_

Jesús Moreno Ávalos  
Auditor Interno

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

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Millones de pesos)

**(1) Actividad-**

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple (el Banco) fue autorizado para operar a partir del 1o. de octubre de 2013 con domicilio en Río Elba No. 20, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06500, Ciudad de México, y con fundamento en la Ley de Instituciones de Crédito 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 financiamientos principalmente de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF).

**(2) Autorización y bases de presentación-**

**Autorización**

El 26 de marzo de 2020, Rodrigo Padilla Quiroz (Director General), Gabriela Velázquez Luna (Director Corporativo de Finanzas y Administración), José Alejandro Hazas Arroniz (Subdirector Fiscal) y Jesús Moreno Ávalos (Auditor Interno) autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos del Banco, sus accionistas y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros adjuntos de 2019 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, quien tiene a su cargo la inspección y vigilancia de las instituciones de crédito y realiza la revisión de su información financiera.

Los Criterios de Contabilidad señalan que a falta de criterio contable específico de la Comisión 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 aplicarán las bases de supletoriedad establecidas 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 citada NIF, debiéndose aplicar la supletoriedad en el siguiente orden: los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América (USGAAP) y cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido, siempre y cuando cumpla con los requisitos del criterio A-4 de la Comisión.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**b) 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.

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.

**c) 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 resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

Juicios y supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros y supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el siguiente año, se incluye en las notas a que se hace referencia a continuación:

- Notas 3c y 5 – Medición de valores de mercado de inversiones en valores.
- Notas 3e, 3f, 7 y 8 – Determinación de la estimación preventiva para riesgo crediticio y de irrecuperabilidad de cuentas por cobrar: supuestos e insumos utilizados para su determinación.
- Notas 3o y 13 – Medición de beneficios a los empleados: supuestos actuariales claves.
- Notas 3k y 15 – Reconocimiento de activos por impuestos diferidos:  
Disponibilidad de utilidades futuras gravables y la materialización de los impuestos diferidos.

**d) Reconocimiento de activos y pasivos financieros en su fecha de concertación**

Los estados financieros reconocen los activos y pasivos provenientes de inversiones en valores y reportos en la fecha en que la operación es concertada, independientemente de su fecha de liquidación.

**e) Presentación del estado de resultados**

El Banco presenta el resultado integral en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad neta y se denomina "Estado de resultados", debido a que durante el ejercicio y el ejercicio inmediato anterior que se presenta para efectos comparativos, el Banco no generó Otros Resultados Integrales (ORI).

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(3) Resumen de las principales políticas contables-**

Las políticas contables significativas 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.

**(a) Reconocimiento de los efectos de la inflación-**

A partir del 1o. de enero de 2008, conforme a la NIF B-10 "Efectos de la inflación" el Banco opera en un entorno económico no inflacionario, por lo que estos efectos se reconocieron hasta el 31 de diciembre de 2007 con base en la Unidad de Inversión (UDI), que es una unidad de medición de la inflación cuyo valor es determinado por el Banco de México. Cuando la inflación rebasa el 26% acumulado en el último trienio, se deberán de reconocer nuevamente en los estados financieros los efectos de la inflación acumulados no reconocidos desde la fecha mencionada.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la inflación del último trienio a cada fecha indicada calculada con base en la UDI es del 15.03% y 15.71%, respectivamente. Así mismo los porcentajes de inflación anuales por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 fueron del 2.77%, 4.92% y 6.68%, respectivamente.

**(b) Disponibilidades-**

Este rubro se compone de efectivo, saldos bancarios en moneda nacional, préstamos interbancarios con vencimientos iguales o menores a tres días (operaciones de "Call Money") y depósitos en Banco de México (Banco Central), los cuales incluyen depósitos de regulación monetaria sin plazo y con intereses a la tasa de fondeo bancario, que el Banco está obligado a mantener con restricción en cuanto a su disponibilidad, conforme a las disposiciones emitidas por el Banco Central, con el propósito de regular la liquidez en el mercado de dinero.

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

**(c) Inversiones en valores-**

Comprende valores gubernamentales que se clasifican atendiendo a la intención de la Administración sobre su tenencia, en la categoría que se describe a continuación:

Títulos para negociar-

Son aquellos valores que se tienen para su operación en el mercado. Los títulos se registran inicialmente a su valor razonable (el cual incluye, en su caso, el descuento o sobreprecio) y que presumiblemente corresponde al precio pagado; los costos de transacción por la adquisición de los títulos se reconocen en resultados en esa misma fecha. Posteriormente se valúan 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". Los intereses devengados se presentan en el rubro de "Ingreso por intereses".

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(d) Operaciones de reporto-**

Actuando como reportadora-

En la fecha de contratación de la operación de reporto, se reconoce la salida de disponibilidades o bien una cuenta liquidadora acreedora, registrando una cuenta por cobrar medida inicialmente al precio pactado que se presenta en el rubro de "Deudores por reporto", la cual representa el derecho a recuperar el efectivo entregado. A lo largo de la vigencia del reporto, la cuenta por cobrar, se valúa a su costo amortizado, mediante el reconocimiento del interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo, dentro del rubro de "Ingreso por intereses".

La cuenta por cobrar, así como los intereses devengados se presentan en el rubro de "Deudores por reporto". Los activos financieros que se hubieren recibido como colateral, se registran en cuentas de orden siguiendo para su valuación los lineamientos del criterio B-9 "Custodia y Administración de Bienes".

**(e) 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.

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 "Ingreso por intereses", bajo el método de línea recta, durante la vida del crédito.

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

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) Cuyos acreditados son declarados en concurso mercantil, con excepción de aquellos créditos que:
  - i. continúen recibiendo pago en términos de lo previsto por la fracción VIII del artículo 43 de la Ley de Concursos Mercantiles (LCM);
  - ii. sean otorgados al amparo del artículo 75 en relación con las fracciones II y III del artículo 224 de la LCM.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

- b) Créditos comerciales y de consumo con pago único de principal e intereses al vencimiento cuando presentan 30 ó más días naturales de vencidos;
- c) Créditos comerciales y de consumo con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses cuando presentan 90 ó más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 ó más días naturales de vencido el principal;
- d) Créditos comerciales con pagos periódicos parciales de principal e intereses, incluyendo los créditos a la vivienda cuando presentan 90 ó más días naturales de vencidos;
- e) Créditos para la vivienda, cuando el saldo insoluto de un crédito presenta amortizaciones exigibles no cubiertas en su totalidad por 90 ó más días de vencido.

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 por devengar. Cuando dichos intereses son cobrados se reconocen directamente en resultados en el rubro de "Ingreso 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.

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.

***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.

(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 se renueven, sin que haya transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, se considerarán 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.

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, 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.

***Cartera emproblemada-***

Créditos comerciales con una considerable probabilidad de que no se podrán recuperar en su totalidad. El Banco considera "cartera emproblemada" a aquellos créditos comerciales que se encuentran demandados.

***Cartera restringida-***

Se considera como tal 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 recibidos.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

***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 efectúan conforme a las reglas de calificación 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.

La estimación preventiva para la cartera comercial se determina mediante una metodología de pérdida esperada por riesgo de crédito, considerando la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento. Adicionalmente, se clasifica la cartera comercial en distintos grupos.

Los porcentajes de estimación preventiva al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son como se muestran a continuación:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Porcentaje de reserva preventiva</u>
A-1	0 – 0.90%
A-2	0.901 – 1.5%
B-1	1.501 – 2.0%
B-2	2.001 – 2.5%
B-3	2.501 – 5.0%
C-1	5.001 – 10.0%
C-2	10.001 – 15.5%
D	15.501 – 45.0%
E	Mayor a 45.0%

***Cartera hipotecaria-***

La metodología para la cartera hipotecaria es la descrita en el artículo 98 de las Disposiciones.

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)

Los grados de riesgos y porcentajes de estimación para cartera de crédito hipotecario al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son como se mencionan a continuación:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Rangos de porcentaje de estimación preventiva</u>
A-1	0 – 0.5%
A-2	0.501 – 0.75%
B-1	0.751 – 1.0%
B-2	1.001 – 1.5%
B-3	1.501 – 2.0%
C-1	2.001 – 5.0%
C-2	5.001 – 10.0%
D	10.001 – 40.0%
E	40.001 – 100.0%

***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.

Los grados de riesgo y porcentajes de estimación para cartera de crédito de consumo no revolvente al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son como se menciona a continuación:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Rangos de porcentaje de estimación preventiva</u>
A-1	0 – 2.0%
A-2	2.01 – 3.0%
B-1	3.01 – 4.0%
B-2	4.01 – 5.0%
B-3	5.01 – 6.0%
C-1	6.01 – 8.0%
C-2	8.01 – 15.0%
D	15.01 – 35.0%
E	35.01 – 100.0%

***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 éstos 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(f) Otras cuentas por cobrar-**

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

La estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro correspondiente a partidas directamente relacionadas con la cartera de crédito tales como gastos de juicio, se determina aplicando el mismo porcentaje de riesgo asignado para el crédito asociado, conforme a lo establecido en la metodología de calificación de cartera.

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.

En el caso de cuentas por cobrar a la SHF, Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y promotores, se estiman porcentajes de recuperación de acuerdo a la experiencia y periodo de incumplimiento del pago. 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 saldos a favor 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.

Los bienes recibidos en dación en pago se registran en la fecha en que se firma 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 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 que garantizan la recuperación de una parte o la totalidad de la reserva constituida para ese bien, se registran en resultados dentro del rubro "Otros ingresos (egresos) de la operación". En la fecha, de enajenación del bien se da de baja el activo y se reconoce en resultados el diferencial entre el valor en libros del bien y el precio de venta y el importe reconocido previamente en resultados por los anticipos recibidos.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

El Banco constituye reservas por tenencia de bienes adjudicados o recibidos en dación en pago, las cuales reconocen los indicios de deterioro por las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo en los bienes adjudicados, mismas que se registran 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, conforme a la tabla siguiente:

<b>Meses transcurridos a partir de la adjudicación o dación en pago</b>	<b>Porcentaje de reserva bienes inmuebles</b>
Hasta 12	0%
Más de 12 y hasta 24	10%
Más de 24 y hasta 30	15%
Más de 30 y hasta 36	25%
Más de 36 y hasta 42	30%
Más de 42 y hasta 48	35%
Más de 48 y hasta 54	40%
Más de 54 y hasta 60	50%
Más de 60	100%

**(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, por operar a partir de 2008 en un entorno económico no inflacionario conforme a la NIF B – 10 "Efectos de la inflación".

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 activos se muestran a continuación:

	<b><u>% de depreciación</u></b>	<b><u>Vida útil</u></b>
Equipo de transporte	25%	4 años
Equipo de cómputo	30%	3 años
Mobiliario y equipo	10%	10 años
Gastos de instalación	10%	10 años

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en los resultados del ejercicio cuando se incurrían.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, la depreciación cargada a resultados ascendió a \$6 y \$3, respectivamente, misma que se presenta dentro del rubro de "Gastos de administración y promoción".

**(i) Inversiones permanentes en acciones-**

Las inversiones permanentes en acciones se integran por la participación en Cecoban, S. A. de C. V., en la cual no se tiene el control y se ejerce influencia significativa, por lo que se valúa a través del 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, activos intangibles, cargos diferidos y pagos anticipados. Los activos intangibles con vida útil definida se registran a su costo de adquisición o desarrollo y se amortizan en línea recta, en un periodo de 80 meses. Los costos y gastos relacionados con el otorgamiento inicial de la cartera de créditos neto de los ingresos por comisiones para apertura de crédito se reconocen como un cargo diferido y se amortizan contra los resultados del ejercicio dentro del rubro de "Comisiones y tarifas pagadas" durante el plazo de la vida de los créditos. Los pagos anticipados son activos derivados de pagos efectuados en efectivo o equivalentes con la finalidad de asegurar el abastecimiento de bienes, servicios u otros beneficios que se van a recibir en el desarrollo normal de las operaciones futuras de la entidad.

**(k) Impuesto sobre la renta (ISR) y Participación de los Trabajadores en la Utilidad (PTU)-**

El ISR y la PTU causados en el año, se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

El ISR y la PTU diferidos se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Se reconoce ISR 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 ISR, por pérdidas fiscales por amortizar y otros créditos fiscales por recuperar. Los activos y pasivos por ISR 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 el ISR y PTU diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

El ISR y PTU causados y diferidos se presentan y clasifican en los resultados del período.

**(l) Captación tradicional-**

Este rubro comprende los depósitos de exigibilidad inmediata, a plazo del público en general, incluyendo fondeo de mercado de dinero y los títulos de crédito emitidos. Los intereses se reconocen en resultados conforme se devengan dentro del rubro de "Gasto por intereses".

**(m) Provisiones-**

El Banco reconoce con base en estimaciones de la Administración, provisiones por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios son virtualmente ineludibles y surgen como consecuencia de eventos pasados.

**(n) Préstamos interbancarios y de otros organismos-**

En este rubro se registran principalmente los préstamos recibidos de instituciones de banca de desarrollo y banca múltiple, cuyos recursos son destinados 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 "Gasto por intereses".

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(o) Beneficios a los empleados-**

**Beneficios directos a corto plazo**

Los beneficios a los empleados directos a corto plazo se reconocen en los resultados del período en que se devengan los servicios prestados. Se reconoce un pasivo por el importe que se espera pagar si el Banco tiene una obligación legal o asumida de pagar esta cantidad como resultado de los servicios pasados proporcionados y la obligación se puede estimar de forma razonable.

**Beneficios por terminación**

Se reconoce un pasivo por beneficios por terminación y un gasto cuando el Banco no tiene alternativa realista diferente que la de afrontar los pagos o no pueda retirar la oferta de esos beneficios, o cuando cumple con las condiciones para reconocer los costos de una reestructuración, lo que ocurra primero. Si no se espera que se liquiden dentro de los 12 meses posteriores al cierre del ejercicio anual, entonces se descuentan.

El cálculo de las obligaciones por los planes de beneficios definidos, se realiza anualmente por actuarios independientes, utilizando el método de crédito unitario proyectado. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para el Banco, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo. Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiamiento mínimo.

El costo laboral del servicio actual, el cual representa el costo del período de beneficios al empleado por haber cumplido un año más de vida laboral con base en los planes de beneficios, se reconoce en los gastos de operación.

Las modificaciones a los planes que afectan el costo de servicios pasados, se reconocen en los resultados de forma inmediata en el año en el cual ocurra la modificación, sin posibilidad de diferimiento en años posteriores. Asimismo, los efectos por eventos de liquidación o reducción de obligaciones en el período, que reducen significativamente el costo de los servicios futuros y/o que reducen significativamente la población sujeta a los beneficios, respectivamente, se reconocen en los resultados del período.

Las remediones (antes ganancias y pérdidas actuariales), resultantes de diferencias entre las hipótesis actuariales proyectadas y reales al final del período, se reconocen en el período en que se incurren directamente en el resultado del ejercicio, de acuerdo con la opción establecida en las mejoras publicadas a la NIF D-3.

**(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, excepto cuando se indica diferente)

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

Las comisiones ganadas por operaciones fiduciarias se reconocen en resultados conforme se devengan en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas", y 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 "Ingreso 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 400,000 UDIS (\$2,560 y \$2,491 miles de pesos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente) por ahorrador por institución bancaria.

Las aportaciones obligatorias al IPAB se reconocen en resultados dentro del rubro de "Gastos de administración y promoción".

**(r) Cuentas de orden-**

Dentro de las cuentas de orden se presentan operaciones que de acuerdo a la definición de activos, pasivos y capital contable, no deben incluirse dentro de dichos conceptos en el balance general, pero que proporcionan información sobre alguna de las operaciones 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 fideicomitado, 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.
- e) Colaterales recibidos por la entidad. Se registran los colaterales recibidos por las operaciones de reporto.
- f) Otras cuentas de registro. Se registran principalmente los cheques en tránsito y cartera hipotecaria castigada.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(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) Disponibilidades-**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el rubro de disponibilidades se integra como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bancos del país	\$ 355	1
Disponibilidades restringidas en:		
Depósitos en Banco Central	134	219
Préstamos interbancarios con vencimiento igual o menor a 3 días (Call Money)	150	420
<b>Total disponibilidades</b>	<b>\$ 639</b>	<b>640</b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos por intereses generados por disponibilidades ascienden a \$33 y \$14, respectivamente y se incluyen en el estado de resultados en el rubro de "Ingreso por intereses" (nota 20).

*Préstamos interbancarios con vencimiento igual o menor a 3 días:*

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los préstamos interbancarios con vencimiento menor a tres días se analizan a continuación:

<b>2019</b>				
<b>Institución</b>	<b>Monto</b>	<b>Tasa</b>	<b>Plazo</b>	
Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada S. A., Institución de Banca de Desarrollo	\$ 100	7.23%	2 días	
Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. N. C.	50	7.20%	2 días	
	<b>\$ 150</b>			

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**2018**

<b>Institución</b>	<b>Monto</b>	<b>Tasa</b>	<b>Plazo</b>
Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada S. A., Institución de Banca de Desarrollo	\$ 210	8.27%	2 días
Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. N. C.	210	8.20%	2 días
	<b>\$ 420</b>		

**(5) Inversiones en valores-**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las inversiones clasificadas como títulos para negociar, se integran como se muestra a continuación:

<b>Instrumento</b>	<b>2019</b>			<b>2018</b>		
	<b>Número de títulos</b>	<b>Tasa de interés</b>	<b>Importe</b>	<b>Número de títulos</b>	<b>Tasa de interés</b>	<b>Importe</b>
LDBONDESD – 221110	300,000	7.39%	\$ 30	-	-	\$ -
LDBONDESD – 211118	500,000	7.36%	50	-	-	-
LDBONDESD – 210722	300,000	7.35%	30	300,000	8.52%	30
LDBONDESD – 200528	500,000	7.31%	50	500,000	8.50%	50
LDBONDESD – 191003	-	-	-	300,000	8.46%	30
<b>Total de inversiones en valores</b>			<b>\$ 160</b>			<b>\$ 110</b>

Por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018, los intereses devengados a favor por los títulos para negociar ascendieron a \$12 y \$11, respectivamente, los cuales se incluyen en el estado de resultados en el rubro de "Ingreso por intereses" (nota 20).

Emisoras superiores al 5% del capital neto

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se tienen inversiones en títulos de deuda no gubernamentales superiores al 5% del capital neto del Banco.

Los tipos de riesgo y sus características a los que está expuesto el Banco al final del año, así como la forma en que dichos riesgos son administrados se describen en la nota 21 Administración de Riesgos.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(6) Deudores por reporto-**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la posición por tipo de valores objeto de operaciones en reporto se integra como se muestran a continuación:

<b>Instrumento</b>	<b>Serie</b>	<b>Tasa</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
BONDES - LDGOBFED	201126	7.21%	\$ 180	-
IQBPA91	191219	8.27%	-	44
BONDES - LDGOBFED	230309	8.27%	-	46
BONDES - LDGOBFED	200702	8.27%	-	200
<b>Total deudores por reporto</b>			<b>\$ 180</b>	<b>290</b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los plazos de las operaciones de reporto efectuadas por el Banco en su carácter de reportadora son de 2 días en ambos años. El colateral recibido al 31 de diciembre de 2019 y 2018, asciende a \$180 y \$290, respectivamente, y representa títulos gubernamentales, el cual está reconocido en cuentas de orden dentro de "Colaterales recibidos por la entidad" (nota 19e).

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos devengados de las operaciones de reporto reconocidos en el estado de resultados dentro del rubro de "Ingreso por intereses" ascendieron a \$13 y \$17, respectivamente (nota 20).

**(7) Cartera de crédito-**

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la clasificación de la cartera en vigente y vencida por tipo de moneda, se muestra a continuación:

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	<b>Vigente</b>	<b>Vencida</b>	<b>Vigente</b>	<b>Vencida</b>
Créditos a la vivienda:				
Moneda nacional	\$ 405	49	451	73
UDIS	79	35	85	75
	\$ 484	84	536	148
Créditos comerciales:				
Moneda nacional	\$ 5,341	129	4,573	86
Créditos al consumo:				
Moneda nacional	3	1	4	-
	\$ 5,828	214	5,113	234
	\$ <b>6,042</b>		<b>5,347</b>	

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(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 2019 y 2018, se muestra a continuación:

	2019		2018	
	Monto	%	Monto	%
Construcción	\$ 5,470	91	4,659	87
Vivienda	568	9	684	13
Créditos al consumo	4	-	4	-
	<b>\$ 6,042</b>	<b>100</b>	<b>5,347</b>	<b>100</b>

**(c) Información adicional sobre la cartera-**

Tasas ponderadas anuales de colocación (no auditadas):

Durante 2019 y 2018, las tasas ponderadas anuales de colocación fueron como sigue:

	2019	2018
Cartera comercial	TIIE+5.09	TIIE+5.85
Créditos a la vivienda (*)	-	13.47%

\* Durante el año 2019 el Banco no colocó nuevos créditos hipotecarios.

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 este objetivo, a través de redescantar los préstamos con recurso.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Banco mantiene cartera restringida como colateral del programa de la SHF como se muestra a continuación:

	2019		2018	
	Vigente	Vencida	Vigente	Vencida
Créditos a la vivienda:				
Moneda nacional	\$ 381	32	425	43
UDIS	79	15	84	28
	460	47	509	71
Créditos comerciales:				
Moneda nacional	2,369	59	2,100	34
	2,829	106	2,609	105
	<b>\$ 2,935</b>		<b>2,714</b>	

(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 2019 y 2018, representa el 49% y 51% de la cartera total, respectivamente, y su pasivo correspondiente está incluido dentro del rubro "Préstamos interbancarios y de otros organismos" (ver nota 12).

Créditos reestructurados y renovados:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los créditos reestructurados y renovados se integran como sigue:

	<b>Cartera vigente</b>	<b>Cartera vencida</b>	<b>Total</b>
<b>2019</b>			
Créditos comerciales	\$ 203	76	279
<b>2018</b>			
Créditos comerciales	\$ 409	92	501
Créditos a la vivienda	204	26	230
	<b>\$ 613</b>	<b>118</b>	<b>731</b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Banco no tiene garantías adicionales por créditos reestructurados.

Créditos sindicados:

El Banco otorga créditos comerciales sindicados en conjunto con la SHF quien fondea el 70% del crédito y el Banco el 30% restante. Adicionalmente, el Banco cobra una comisión por administrar la porción de la cartera propiedad de la SHF.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Banco tiene celebrados 269 y 217 créditos comerciales sindicados, respectivamente, cuyo importe por \$4,286 y \$4,290, representa el total del financiamiento otorgado a los acreditados tanto por la SHF como por el Banco.

Concentración de riesgos:

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco tiene otorgados financiamientos a tres acreditados cuyos saldos a dicha fecha exceden el límite del 10% del capital básico de \$965, los cuales corresponden a los tres principales deudores del Banco y ascienden a \$355 que representan el 37% del capital básico.

Al 31 de diciembre de 2018, el Banco tiene otorgados financiamientos a tres acreditados cuyos saldos a dicha fecha exceden el límite del 10% del capital básico de \$863, los cuales corresponden a los tres principales deudores del Banco y ascienden a \$413 que representan el 48% del capital básico.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Cartera vencida:

A continuación se presenta la antigüedad de saldos de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<b>1 a 180 días</b>	<b>181 a 365 días</b>	<b>1 a 2 años</b>	<b>Más de 2 años</b>	<b>Total</b>
<b>2019</b>					
Comercial	\$ 18	19	16	76	129
Vivienda	14	6	12	52	84
Consumo	1	-	-	-	1
	\$ 33	25	28	128	214
<b>2018</b>					
Comercial	\$ -	8	8	70	86
Vivienda	23	9	18	98	148
	\$ 23	17	26	168	234

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la cartera vencida por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo al principio del año	\$ 234	260
Traspaso de cartera vigente	89	36
Traspaso a cartera vigente	(28)	-
Adjudicaciones y daciones	(10)	(39)
Castigos	(19)	(6)
Liquidaciones	(24)	(7)
Venta de cartera en proceso litigioso	(28)	(9)
Quebranto	-	(1)
	\$ <b>214</b>	<b>234</b>

Los intereses nominales sobre la cartera vencida reconocidos en cuentas de orden ascienden a \$122 al 31 de diciembre de 2019 (\$129 en 2018).

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Banco castigó aquellos créditos hipotecarios vencidos reservados al 100%, por un total de \$17 y \$6, respectivamente.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Cartera emproblemada:

El saldo de los créditos comerciales emproblemados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es de \$70 y \$66, respectivamente, y se encuentran registrados en cartera vencida.

Los ingresos por intereses por tipo de crédito, por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (nota 20), se integran como se muestra a continuación:

	2019			2018		
	Intereses	Comisiones	Total	Intereses	Comisiones	Total
<b>Ingresos por intereses</b>						
Créditos comerciales	\$ 697	10	707	596	24	620
Créditos a la vivienda	63	-	63	72	-	72
	<b>\$ 760</b>	<b>10</b>	<b>770</b>	<b>668</b>	<b>24</b>	<b>692</b>

**(d) Estimación preventiva para riesgos crediticios-**

Como se explica en la nota 3e, 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 2019 y 2018, la clasificación de la cartera y estimación preventiva por grado de riesgo, se analiza como sigue:

Grado de riesgo	Importe cartera crediticia	Estimación preventiva			Total
		Comercial	Consumo	Vivienda	
A-1	\$ 3,661	12	-	1	13
A-2	465	6	-	-	6
B-1	498	8	-	-	8
B-2	346	8	-	-	8
B-3	468	15	-	-	15
C-1	93	4	-	1	5
C-2	98	13	-	1	14
D	360	88	1	8	97
E	53	4	-	36	40
Total	<b>\$ 6,042</b>	<b>158</b>	<b>1</b>	<b>47</b>	<b>206</b>

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**2018**

Grado de riesgo	Importe cartera crediticia	Estimación preventiva			Total
		Comercial	Consumo	Vivienda	
A-1	\$ 2,917	10	-	1	11
A-2	764	9	-	-	9
B-1	401	7	-	-	7
B-2	348	8	-	-	8
B-3	288	9	-	-	9
C-1	189	13	-	1	14
C-2	86	9	-	1	10
D	247	48	1	11	60
E	107	9	-	58	67
<b>Total</b>	<b>\$ 5,347</b>	<b>122</b>	<b>1</b>	<b>72</b>	<b>195</b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la estimación preventiva para riesgos crediticios incluye la reserva adicional de intereses vencidos por \$3 y \$4, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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:

Tipo de cartera	Probabilidad de incumplimiento	Severidad de la pérdida	Exposición al Incumplimiento
<b>2019</b>			
Comercial	7.94%	36.36%	\$ 5,470
Hipotecario	17.39%	47.44%	568
Consumo	44.37%	81.35%	4
<b>2018</b>			
Comercial	7.16%	36.54%	\$ 4,659
Hipotecario	23.78%	44.12%	684
Consumo	33.70%	81.00%	4

Los parámetros son ponderados sobre la cartera de cada uno de los portafolios. La exposición al incumplimiento mostrada para riesgo de crédito no incluye compromisos crediticios.

(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 estimación preventiva por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo al principio del año	\$ 195	161
Provisiones cargadas a resultados del ejercicio	74	77
Adjudicaciones	(13)	(27)
Aplicación de cartera	(3)	(2)
Castigos	(19)	(6)
Otros	(28)	(8)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 206</b>	<b>195</b>

**(8) Otras cuentas por cobrar, neto-**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el rubro de otras cuentas por cobrar se integra como se muestra a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Deudores por operaciones crediticias	\$ 67	24
Préstamos al personal	8	12
Deudores en trámite de regularización	1	3
Comisiones FOVISSSTE	3	4
Comisiones por administración SHF	17	17
Impuestos por recuperar	3	5
Otros deudores	48	34
Derechos fiduciarios	65	-
Deudores créditos sindicados	18	7
	230	106
Estimación de irrecuperabilidad	(15)	(14)
	<b>\$ 215</b>	<b>92</b>

(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 2019 y 2018, los bienes adjudicados o recibidos como dación en pago se analizan a continuación:

	2019		2018	
	Monto	Reserva	Monto	Reserva
Bienes inmuebles sin restricción	\$ 294	(91)	274	(57)
Bienes inmuebles restringidos:				
Prometidos en venta	76	(56)	90	(47)
	370	(147)	364	(104)
	\$	<b>223</b>		<b>260</b>

El cargo a resultados por la reserva para baja de valor de los bienes adjudicados, ascendió a \$59 en el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (\$28 en 2018).

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se obtuvo una utilidad en venta de bienes adjudicados por \$6 y \$14, respectivamente, y se encuentra registrada en el rubro de "Otros ingresos de la operación, neto" en los estados de resultados (nota 20).

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la estimación por las potenciales pérdidas de valor de los bienes adjudicados por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

	2019	2018
Saldo al principio del año	\$ 104	89
Provisiones adicionales por el transcurso del tiempo aplicadas al resultado del ejercicio	59	28
Afectaciones a provisiones por venta de bienes	(16)	(13)
Saldo al final del año	\$ 147	104

**(10) Otros activos-**

El rubro de otros activos se integra al 31 de diciembre de 2019 y 2018, como sigue:

	2019	2018
Pagos anticipados	\$ 42	49
Intangibles, neto	26	31
Depósitos en garantía*	11	11
	\$ <b>79</b>	<b>91</b>

\* Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las garantías están asociadas a rentas de oficinas y sucursales para la realización de sus operaciones.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos, excepto número de títulos y cuando se indique diferente)

El cargo a resultados por la amortización de intangibles por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascendió a \$12 y \$14, respectivamente.

**(11) Captación tradicional-**

Con fecha 23 de junio de 2017, mediante oficio 153/10419/2017, la Comisión otorgó inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores, conforme a la modalidad del programa de colocación número 3443-4.16-2017-001, a los certificados bursátiles bancarios de corto plazo (los certificados bursátiles). El monto autorizado del programa es de hasta \$500, con carácter revolvente, el plazo para efectuar las emisiones será de 5 años, el vencimiento de cada emisión de certificados bursátiles será de 360 días, el monto, tasa y vencimiento de cada emisión serán determinados libremente por el Banco sin exceder del monto y plazo señalado por la Comisión.

Con fecha 13 de diciembre de 2019, el Banco llevó a cabo la emisión de 500,000 certificados bursátiles, con un valor nominal de \$100 pesos cada uno, bajo la clave BIM00119, por un importe de \$50, los cuales devengan una tasa de interés bruta anual sobre su valor nominal a una tasa de interés que el Representante Común fije el segundo día hábil anterior al inicio de cada período de 30 días, para el primer período la tasa fijada fue de 11.00%. La amortización de los certificados bursátiles se llevará a cabo a su valor nominal el 7 de diciembre de 2020 y el pago de intereses devengados se realizará de forma mensual.

Con fecha 9 de febrero de 2018, el Banco llevó a cabo la emisión de 700,000 certificados bursátiles, con un valor nominal de \$100 pesos cada uno, bajo la clave BIM00118, por un importe de \$70, los cuales devengan una tasa de interés bruta anual sobre su valor nominal a una tasa de interés que el Representante Común fije el segundo día hábil anterior al inicio de cada período de 30 días, para el primer período la tasa fijada fue de 10.37%. La amortización de los certificados bursátiles se llevó a cabo a su valor nominal el 30 de julio de 2019 y el pago de intereses devengados se realizó de forma mensual.

El pasivo derivado de la captación de recursos del Banco al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integra a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Depósitos de exigibilidad inmediata:		
Cuentas de cheques en moneda nacional	\$ 376	122
Depósitos a plazo:		
Público en general:		
Depósito a plazo fijo	3,011	1,267
Pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento	1,240	2,237
	4,251	3,504
Títulos de crédito emitidos:		
Certificados bursátiles	50	71
Total depósitos a plazo	4,301	3,575
<b>Total de pasivos provenientes de la captación tradicional</b>	<b>\$ 4,677</b>	<b>3,697</b>

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
 Institución de Banca Múltiple  
 Notas a los estados financieros  
 (Millones de pesos)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el promedio anual de las tasas de intereses sobre la captación (no auditado), se analiza a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Depósitos de exigibilidad inmediata	0.04%	0.01%
Depósitos a plazo	8.84%	8.22%

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el interés devengado por pagar asciende a \$24 y \$18, respectivamente.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses devengados por la captación tradicional ascendieron a \$345 y \$257, respectivamente, y se encuentran registrados en el rubro de "Gasto por intereses" en los estados de resultados (nota 20).

**(12) Préstamos interbancarios y de otros organismos-**

Durante el mes de enero de 2018, el Banco dispuso \$3 de una línea de crédito otorgada por Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN), dicha línea de crédito devenga intereses a la tasa anual de interés interbancaria de equilibrio (TIIE) más un spread promedio de 1.43, el pago de dichos intereses es por mensualidades vencidas. Dicha disposición tiene un aforo del 10%.

Los préstamos interbancarios y de otros organismos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<u>A corto plazo:</u>		
Moneda nacional:		
Banca de desarrollo	\$ 296	226
<u>A largo plazo:</u>		
Moneda nacional:		
Banca de desarrollo	1,232	1,630
UDIS valorizados:		
Banca de desarrollo	89	105
Total a largo plazo	1,321	1,735
<b>Total préstamos</b>	<b>\$ 1,617</b>	<b>1,961</b>

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los plazos de vencimiento de los préstamos interbancarios y de otros organismos a largo plazo son a más de 5 años.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses devengados por pagar son por \$9 y \$18, respectivamente.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses generados por préstamos interbancarios y de otros organismos ascendieron a \$183 y \$196, respectivamente, y se encuentran registrados en el rubro de "Gasto por intereses" en los estados de resultados (nota 20).

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 3.5 años.

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 a la vivienda y comercial hasta por el equivalente de los créditos otorgados, manteniendo la titularidad de los mismos. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Banco mantiene cartera de crédito restringida por \$2,935 que equivale al 49% de la cartera total (\$2,714 que equivale al 51% en 2018) (ver nota 7).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los préstamos interbancarios y de otros organismos por \$1,617 y \$1,961, se presentan netos de \$105 y \$101, 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 (no auditado) por los años 2019 y 2018, de los préstamos interbancarios y de otros organismos se muestra a continuación:

	Tasas 2019		Tasas 2018	
	Moneda nacional	UDI	Moneda nacional	UDI
Banca múltiple	-	-	9.90%	-
Banca de desarrollo	9.80%	6.02%	9.75%	6.08%

**(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 3o, se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

El costo neto y el valor presente de las obligaciones al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los que se muestran a continuación:

	2019			2018		
	Terminación	Retiro	Total	Terminación	Retiro	Total
Costo neto del período	\$ 3	1	4	1	-	1
Pasivo neto proyectado	12	2	14	9	1	10

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

	2019	2018
Tasa real de descuento nominal para reflejar el valor presente de las obligaciones	7.13%	9.00%
Tasa de incremento del nominal para los niveles de sueldos futuros	5.00%	5.00%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores	10 años	12 años

**(14) Acreedores diversos y otras cuentas por pagar-**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el rubro de acreedores diversos y otras cuentas por pagar se integra como se muestra a continuación:

	2019	2018
Proveedores	\$ 1	-
Participación de los trabajadores en la utilidad (nota 15)	9	6
Promotores y notarios	44	63
Pasivo por impuestos retenidos	10	7
Cuotas de seguridad social	4	5
Otros impuestos	13	18
Obligaciones laborales (nota 13)	14	10
Depósitos no identificados	23	15
Otras provisiones	11	20
	<b>\$ 129</b>	<b>144</b>

**(15) Impuesto sobre la renta (ISR) y participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)-**

La Ley de ISR vigente establece una tasa de ISR del 30%.

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gasto "esperado"	\$ 6	5
Incremento (reducción) resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	(6)	(9)
Gastos no deducibles	5	7
Otros, neto	(5)	(5)
<b>Beneficio por ISR</b>	<b>\$ -</b>	<b>(2)</b>

Los movimientos por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, del ISR diferido se integran como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>En los resultados del período:</b>		
Beneficio por ISR diferido	\$ -	(2)

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de ISR y PTU diferidos, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se detallan a continuación:

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	<b>ISR</b>	<b>PTU</b>	<b>ISR</b>	<b>PTU</b>
Mobiliario y equipo y otros activos	\$ 2	1	1	-
Crédito diferidos, pagos anticipados y provisiones, neto	9	3	11	2
Estimación preventiva para riesgos crediticios:				
Por cartera vencida	22	7	-	-
Por cartera vigente	33	11	23	7
Bienes adjudicados	38	11	20	6
Pérdidas fiscales	76	-	92	-
	180	33	147	15
Menos reserva de valuación*	(33)	(22)	-	(15)
<b>Activo diferido, neto</b>	<b>\$ 147</b>	<b>11</b>	<b>147</b>	<b>-</b>

\* Al 31 de diciembre de 2019, el Banco reconoció una reserva por valuación sobre el activo por ISR y PTU diferidos proveniente de la estimación preventiva para riesgos crediticios de cartera vigente. Adicionalmente, el Banco reconoce una reserva de valuación de la PTU diferida de \$11.

(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.

La base de cálculo de la PTU causada es la utilidad fiscal que se determina para efectos de ISR con algunos ajustes. La tasa de PTU vigente es del 10% para 2019 y 2018. La PTU causada se registra en el rubro de "Acreedores diversos y otras cuentas por pagar", la cual ascendió a \$9 por el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

A continuación se presenta, en forma condensada, una conciliación entre el resultado contable y el resultado para efectos de ISR y PTU por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

	2019		2018	
	ISR	PTU	ISR	PTU
Resultado antes de ISR diferido	\$ 19	19	16	16
Más (menos) partidas en conciliación:				
Efecto fiscal de la inflación	(20)	(20)	(31)	(31)
Diferencia contable y fiscal del mobiliario y equipo	(3)	(3)	(2)	(2)
Gastos no deducibles	9	4	12	8
Estimación preventiva y reserva de bienes adjudicados no deducibles	134	134	105	105
Cuentas incobrables	(26)	(26)	(28)	(28)
Pagos anticipados	(1)	(1)	4	4
Provisiones	(10)	(10)	11	11
Pérdida en venta de adjudicados, neto	(14)	(14)	(21)	(21)
Comisiones por apertura, neto	(6)	(6)	(21)	(21)
Otros	17	17	20	20
Utilidad fiscal y base para PTU	\$ 99	94	65	61
PTU pagada en el ejercicio	(6)	-	-	-
Amortización de pérdidas fiscales	(93)	-	(65)	-
<b>Resultado fiscal y base gravable para PTU</b>	<b>\$ -</b>	<b>94</b>	<b>-</b>	<b>61</b>
<b>PTU causada al 10%</b>	<b>\$ -</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>6</b>

Al 31 de diciembre de 2019, las pérdidas fiscales por amortizar actualizadas por el periodo comprendido desde el primer mes de la segunda mitad del año en que se originó cada una de ellas y hasta el 31 de diciembre del mismo año, así como el año en que prescriben se analizan como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos, exepcto cuando se indique diferente)

<b>Año de Origen</b>	<b>Pérdidas fiscales por amortizar actualizadas a diciembre de cada año de origen</b>	<b>Año de prescripción</b>
2017	\$ 51	2027
2015	79	2025
2014	129	2024
	\$ 259	

Derivado de la utilidad fiscal del año terminado el 31 de diciembre de 2019, por un importe de \$93 fueron amortizadas las pérdidas fiscales de 2012, 2013 y una parte proporcional de 2014 por un importe de \$1, \$84 y \$8, respectivamente, quedando un remanente por amortizar de la pérdida fiscal de 2014 por un importe de \$129.

**(16) Capital contable-**

**(a) Estructura del capital social-**

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de agosto de 2019, se acordó aumentar el capital social del Banco por la cantidad de \$75 representados por 750,000 acciones nominativas de la serie "O" con valor nominal de \$100 pesos cada una, el cual fue pagado por los accionistas el 13 de septiembre de 2019.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 31 de enero de 2018, se informó a los accionistas que con fecha 26 de enero de 2018 se solicitó a la Comisión aplazar el último tramo de capitalización de \$35 que estaba calendarizado para el cuarto trimestre del ejercicio 2017, por lo que se propuso una modificación al programa de capitalización autorizado, por lo cual se realizó una aportación de capital social por \$18 al 31 de enero de 2018, representados por 180,000 acciones nominativas de la serie "O" con valor nominal de \$100 cada una y se capitalizaron de la utilidad obtenida en el ejercicio de 2017 \$16 representados por 160,000 acciones nominativas de la serie "O" con valor nominal de \$100 cada una. En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de febrero de 2018, se informó a los accionistas que con fecha 14 de febrero de 2018 se recibió el oficio de la Comisión con número 131/441/2018, donde se autorizó la modificación al programa de capitalización, por lo que para estar en condiciones de cumplir con la aportación a capital establecida en el programa, quedaba pendiente por cubrir \$1 representado por 10,000 acciones nominativas de la serie "O" con valor nominal de \$100 cada una, el cual fue pagado por los accionistas el 28 de febrero de 2018.

Después de los movimientos antes mencionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital suscrito y pagado asciende a \$1,066 y \$991, respectivamente, representado por 10,660,071 y 9,910,071, 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)

**(b) Utilidad integral-**

La 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.

**(c) Restricciones al capital contable-**

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, cuando excedan del 5% de dicho capital social, sin exceder en ningún caso del 20% del mismo.

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 los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se constituyeron reservas de capital por \$2, en ambos años.

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

**(d) Capitalización (no auditado)-**

La Comisión 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 10.5% exigido por la Comisión ha sido cumplido por el Banco al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco mantenía un índice de capitalización del 13.26% (13.25% en 2018), 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.

El capital neto reportado al Banco Central al 31 de diciembre de 2019 y 2018, utilizado para la determinación del índice de capitalización se integra como se muestra a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Capital contable	\$ 1,080	986
Activos intangibles e impuestos diferidos	(115)	(123)
Capital básico (Tier 1)	965	863
Reservas preventivas generales constituidas – Capital complementario (Tier 2)	-	-
<b>Capital neto (Tier 1 + Tier 2)</b>	<b>\$ 965</b>	<b>863</b>

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos, excepto cuando se indica diferente)

<b>2019</b>	<b>Activos en riesgo equivalentes</b>	<b>Requerimiento de capital</b>
<u>Riesgo de mercado:</u>		
Operaciones en moneda nacional con tasa nominal	\$ 154	12
Operaciones en moneda nacional con tasa real o denominados en UDIS	16	1
Operaciones con sobre tasa en moneda nacional	2	-
<b>Total riesgo de mercado</b>	<b>172</b>	<b>13</b>
<u>Riesgo de crédito:</u>		
Grupo III (ponderados al 20%)	71	6
Grupo VI (ponderados al 50%)	96	8
Grupo VI (ponderados al 75%)	135	11
Grupo VI (ponderados al 100%)	118	9
Grupo VII_B (ponderados al 100%)	5,072	406
Grupo VI (ponderados al 115%)	24	2
Grupo VII_B (ponderados al 115%)	92	7
Grupo VI (ponderados al 150%)	28	2
Otros activos (ponderados al 100%)	572	46
Por operaciones con partes relacionadas	184	15
<b>Total riesgo de crédito</b>	<b>6,392</b>	<b>512</b>
Riesgo operacional	708	57
<b>Total riesgo de mercado, crédito y operacional</b>	<b>\$ 7,272</b>	<b>582</b>
<b>2018</b>		
<u>Riesgo de mercado:</u>		
Operaciones en moneda nacional con tasa nominal	\$ 310	25
Operaciones en moneda nacional con tasa real o denominados en UDIS	44	4
Operaciones con sobre tasa en moneda nacional	2	-
<b>Total riesgo de mercado</b>	<b>356</b>	<b>29</b>
<u>Riesgo de crédito:</u>		
Grupo III (ponderados al 20%)	84	7
Grupo VI (ponderados al 50%)	109	9
Grupo VI (ponderados al 75%)	150	12
Grupo VI (ponderados al 100%)	125	10
Grupo VII_B (ponderados al 100%)	4,397	352
Grupo VI (ponderados al 115%)	57	5
Grupo VII_B (ponderados al 115%)	59	5
Grupo VI (ponderados al 150%)	43	3
Otros activos (ponderados al 100%)	482	39
Por operaciones con partes relacionadas	103	8
<b>Total riesgo de crédito</b>	<b>5,609</b>	<b>450</b>
Riesgo operacional	547	44
<b>Total riesgo de mercado, crédito y operacional</b>	<b>\$ 6,512</b>	<b>523</b>

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**

Institución de Banca Múltiple

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

	2019	2018
<i>Índices de capitalización:</i>		
Capital a activos en riesgo de crédito:		
Capital básico (Tier 1)	15.09%	15.39%
Capital complementario (Tier 2)	-	-
Capital neto (Tier 1 + Tier 2)	15.09%	15.39%
Capital a activos en riesgo de mercado, crédito y operacional:		
Capital básico (Tier 1)	13.27%	13.25%
Capital complementario (Tier 2)	-	-
Capital neto (Tier 1 + Tier 2)	13.27%	13.25%
Capital a capital requerido (veces):		
Capital neto	1.66	1.65

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**

A continuación se presentan los principales indicadores financieros por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

	2019	2018
Índice de morosidad	3.54%	4.38%
Índice de cobertura de cartera de crédito vencida	96.26%	83.33%
Eficiencia operativa ( <i>gastos de administración y promoción/activo total</i> )	6.42%	6.59%
ROE ( <i>utilidad neta/capital contable</i> )	1.83%	1.82%
ROA ( <i>utilidad neta/activo total</i> )	0.27%	0.28%
Liquidez ( <i>activos líquidos/pasivos líquidos</i> )*	17.67%	17.68%
Margen financiero del año ajustado por riesgos crediticios/activos productivos	2.54%	3.30%
Índice de capitalización respecto a riesgos de crédito	15.09%	15.39%
Índice de capitalización respecto a riesgos de crédito y mercado y operacional	13.27%	13.25%

\* *Activos líquidos* – Disponibilidades, títulos para negociar y reportos.

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(b) Calificaciones financieras**

A continuación, se muestra el resultado más reciente que la calificadora Standard and Poor's le ha otorgado al Banco al 26 de junio 2019:

- Largo plazo "mxBBB-"
- Corto plazo "mxA-3"
- Perspectiva "negativa".

El 10 de diciembre de 2019, la calificadora HR Ratings otorgó las siguientes calificaciones:

- Largo plazo "HR BBB-"
- Corto plazo "HR3"
- CEBURES "HR3"
- Perspectiva "estable".

El 8 de octubre de 2019, la calificadora Verum otorgó las siguientes calificaciones corporativas:

- Largo plazo "BBB-/M"
- Corto plazo "3/M"
- Perspectiva "estable".

En 19 de septiembre de 2019 Fitch Ratings ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito en 'AAFC3-(mex)' con perspectiva es estable.

**(18) Operaciones y saldos con partes relacionadas-**

Las operaciones realizadas con partes relacionadas, en los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingresos por intereses de:		
Grupo Gadol, S. A. de C. V.	\$ 12	7
HIR PYME, S. A. de C. V., SOFOM ENR	4	3
	\$ 16	10
Gastos de administración a:		
HIR Compañía de Seguros, S. A. de C. V.	\$ 3	4
Gasto por intereses a:		
Accionistas	\$ 3	4
Bienes Programados, S. A. de C. V.	-	1
	\$ 3	5

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Los saldos por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Créditos comerciales otorgados:		
Grupo Gadol, S. A. de C. V.	\$ 130	35
HIR PYME, S. A. de C. V. SOFOM ENR	29	6
	\$ 159	41
Créditos a la vivienda otorgados:		
Familiar directo	\$ -	1

Los saldos por pagar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuentas de depósitos a plazo:		
Personal directivo relevante	\$ 2	1
Compañías relacionadas	-	15
Accionistas	8	19
	\$ 10	35

**(19) Cuentas de orden-**

**(a) Compromisos crediticios-**

**Líneas de crédito otorgadas:**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el monto de las líneas de crédito no ejercidas por los acreditados asciende a \$3,732 y \$3,090, respectivamente.

**(b) Bienes en fideicomiso-**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la actividad fiduciaria del Banco se integra como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fideicomisos de:		
Garantía	\$ 2,190	1,103
Administración	22,700	11,722
Inmobiliarios	1,390	-
Inversión	258	70
	\$ <b>26,538</b>	<b>12,895</b>

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Los ingresos devengados por comisiones por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, correspondientes a la actividad fiduciaria, ascienden a \$69 y \$56, respectivamente, y son registrados en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas" (nota 20).

**(c) Bienes en custodia o en administración-**

El Banco registra en esta cuenta de orden los créditos originados por otras entidades que se reciben en custodia, garantía o administración. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los créditos en administración ascendían a \$5,285 y \$5,340, respectivamente.

Los ingresos devengados por comisiones por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, correspondientes a la actividad de bienes en custodia, ascienden a \$22, en ambos años, mismos que son registrados en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas" (nota 20).

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

Al momento en que el saldo insoluto de un crédito es considerado como vencido se suspende 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 2019 y 2018, el saldo por este concepto ascendió a \$122 y \$129, respectivamente.

**(e) Colaterales recibidos por la entidad-**

Los colaterales recibidos en garantía por operaciones de reporto, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$180 y \$290, respectivamente.

**(20) 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 operaciones de disponibilidades e inversiones en valores. Las actividades pasivas incluyen depósitos a plazo, así como préstamos interbancarios y de otros organismos, los cuales originan gastos por intereses.

Del total de los ingresos por intereses obtenidos por el Banco por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, 93% y 94%, respectivamente, 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 2019 y 2018, el margen financiero se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<u>Ingreso por intereses:</u>		
Intereses por cartera de créditos (nota 7)	\$ 760	668
Intereses de disponibilidades (nota 4)	33	14
Intereses y rendimientos de inversiones en valores (nota 5)	12	11
Intereses y rendimientos de operaciones de reporto (nota 6)	13	17
Comisiones por el otorgamiento inicial del crédito (nota 7)	10	24
Utilidad por valorización	3	8
<b>Total ingreso por intereses</b>	<b>\$ 831</b>	<b>742</b>
<u>Gasto por intereses:</u>		
Captación tradicional (nota 11)	\$ (345)	(257)
Préstamos interbancarios y de otros organismos (nota 12)	(183)	(196)
Pérdida por valorización	(3)	(5)
<b>Total gasto por intereses</b>	<b>(531)</b>	<b>(458)</b>
<b>Margen financiero</b>	<b>\$ 300</b>	<b>284</b>

**Comisiones y tarifas cobradas y pagadas-**

Las comisiones y tarifas cobradas y pagadas, por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<u>Comisiones y tarifas cobradas:</u>		
Cartera de crédito	\$ 2	2
Comisiones por avalúos	34	29
Comisiones por estudio de factibilidad	37	35
Comisiones por análisis de crédito	34	29
Comisiones por estudio de mercado	29	26
Comisiones operaciones FOVISSSTE	6	8
Comisiones por intermediación	4	3
Comisiones por administración (nota 19)	22	22
Comisiones fiduciarias (nota 19)	69	56
Comisiones por revisión de crédito <sup>1</sup>	29	-
Otros	5	6
<b>Total</b>	<b>\$ 271</b>	<b>216</b>

<sup>1</sup> En 2018, las comisiones por este concepto por \$18, se presentan en el rubro de otros ingresos dentro del concepto visitas de inspección programadas.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<u>Comisiones y tarifas pagadas:</u>		
Préstamos recibidos	\$ (2)	(2)
Comisiones bancarias	(2)	(1)
Comisiones a brokers	(1)	(3)
Primas pagadas a SHF	(7)	(10)
	<b>\$ (12)</b>	<b>(16)</b>

**Otros ingresos (egresos) de la operación-**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los otros ingresos (egresos) de la operación, se analizan como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<u>Otros ingresos de la operación:</u>		
Utilidad en venta de inmuebles y adjudicados (nota 9)	\$ 6	14
Avalúos	21	20
Seguros	12	14
Garantía por incumplimiento (GPI)	2	2
Comisiones de éxito	2	4
Visitas de inspección programadas	5	25
Por recuperación SHF	12	35
Depósitos no identificados	4	5
Otros ingresos	9	8
	<b>73</b>	<b>127</b>
<u>Otros egresos de la operación</u>		
Estimación de cuentas incobrables	(7)	(8)
Castigos diversos	(1)	(2)
Estimación de bienes adjudicados (nota 9)	(59)	(28)
	<b>(67)</b>	<b>(38)</b>
	<b>\$ 6</b>	<b>89</b>

(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 2019 y 2018, los gastos de administración y promoción se integran como se muestran a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<u>Gastos de administración y promoción</u>		
Remuneraciones y prestaciones	\$ 230	210
Honorarios	40	42
Arrendamiento (nota 22)	25	23
Servicios de tecnología	1	1
Gastos de promoción y publicidad	8	7
Impuestos y derechos	3	-
Gastos no deducibles	4	7
Depreciaciones	6	3
Amortizaciones	12	14
Cuotas	28	27
Gastos de viaje y viáticos	9	7
Gastos legales	18	39
Mantenimiento	15	13
Seguros	18	13
Comunicación	7	7
Mensajería	2	2
Papelería y útiles	2	2
Costo neto del periodo	1	1
IVA no acreditable	19	19
Otros gastos de administración	24	44
<b>Total</b>	<b>\$ 472</b>	<b>481</b>

**(21) 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.

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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

En cumplimiento a las disposiciones emitidas por la Comisión, 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 del 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 propietario del Consejo de Administración y en él participan el Director General, el titular de la Unidad de Administración Integral de Riesgos, el Director Corporativo de Operaciones y Sistemas, el Director Corporativo de Tesorería y Finanzas, el Subdirector de Contraloría y Cumplimiento 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 la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR), la cual tiene una línea de reporte al Comité de Riesgos. Las actividades que desempeña esta área comprenden las que se muestran a continuación:

- 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 en la siguiente hoja.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

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, medidas 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 Pruebas de Suficiencia de Capital bajo escenarios regulatorios así como escenarios propios.

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.
- 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".

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos, excepto cuando se indica diferente)

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.

**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 call money, inversiones en valores y reportos, por lo que se genera el VaR cuando se tiene una posición en instrumentos que generen riesgo de mercado.

**(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. Durante el 2016 el Banco comenzó a reportar de manera mensual el Coeficiente de Cobertura de Liquidez (CCL) el cual refleja la cobertura por activos líquidos de las salidas netas dentro de los próximos 30 días, este indicador es derivado de la reforma de Basilea III. En 2019 se comportó de la siguiente manera:

Conceptos ML	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19
Activos Líquidos Computables	569,468	392,927	510,184	452,062	427,249	400,771	429,373	391,777	521,904	345,397	331,679	476,131
Salidas Netas a 30 días	460,285	68,643	66,535	68,263	66,426	196,126	270,706	198,085	391,384	200,342	174,244	165,211
Coeficiente de Cobertura de Liquidez	124%	572%	767%	662%	643%	204%	159%	198%	133%	172%	190%	288%

\*Cifras en Miles de Pesos

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos, excepto cuando se indica diferente)

**(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 Unidad de Administración Integral de Riesgos, 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.

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.

La Unidad de Administración Integral de Riesgos reporta mensualmente al Consejo de Administración y al Comité de Riesgos, la observancia de los límites de exposición de riesgo de emisor y contraparte.

El riesgo de contraparte al 31 de diciembre de 2019, de operaciones call money cedido es con las siguientes instituciones:

Institución Financiera	Monto operado	Trans.	Tasa media	Monto promedio	Plazo promedio	Cal. Corto Plazo
Banco 1	2,422	33	7.37%	73.41	1.5	F1+(mex)
Banco 2	2,000	20	7.39%	100.00	1.6	F1+(mex)
Banco 3	1,470	37	7.39%	39.73	1.5	F3(mex)
<b>Total General</b>	<b>5,892</b>	<b>90</b>	<b>7.38%</b>	<b>65.47</b>	<b>1.5</b>	

\*Cifras en millones de pesos

**(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, uno es el Consejo de Administración y otro por facultades otorgadas al Comité de Crédito e Interno de Crédito; se reportan trimestralmente al Consejo de Administración los importes aprobados por el Banco. 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.

La Unidad de Administración Integral de Riesgos, 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 vigentes de la Comisión (Pérdida Esperada dentro de los próximos 12 meses). 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.

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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

La exposición de la cartera de crédito por portafolio e información de riesgo al 31 de diciembre de 2019, se muestra a continuación:

<b>Tipo de Cartera</b>	<b>Saldo</b>	<b>ICV</b>	<b>Reservas</b>
Comercial	5,470	2.36%	158
Hipotecario	568	14.84%	47
Consumo	4	19.70%	1
<b>Cartera Total</b>	<b>6,042</b>	<b>3.54%</b>	<b>206</b>

**(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 establece las Disposiciones.

**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 realizar las evaluaciones mencionadas en la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

- 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.

**(22) 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. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el pago por concepto de arrendamiento ascendió a \$18 y \$16, respectivamente, reconocido en el estado de resultados dentro del rubro de "Gastos de administración y promoción" (nota 20).

**(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 consideran 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)

**(23) Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-**

**(a) Criterios de contabilidad**

Con fecha 4 de enero de 2018, la Comisión dio a conocer, a través del Diario Oficial de la Federación (DOF), en el artículo Único Transitorio de la resolución modificatoria, la incorporación al criterio contable A-2 "Aplicación de Normas Particulares" del Anexo 5 de las Disposiciones y las Normas de Información Financiera (NIF) que se mencionan a continuación emitidas por el CINIF, y que su aplicación y entrada en vigor para las instituciones de crédito se encontraba prevista a partir del 1ro. de enero de 2019, sin embargo, con fecha 4 noviembre de 2019, la Comisión dio a conocer, a través del DOF, la reforma al artículo Único Transitorio contenido en la resolución modificatoria mencionada anteriormente donde se amplía el plazo para la aplicación y entrada en vigor de dichas NIF a partir del 1ro. de enero de 2021.

**NIF B-17 "Determinación del valor razonable"** - Define al valor razonable como el precio de salida que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación. Se menciona que el valor razonable es una determinación basado en el mercado y no en un valor específico de un activo o un pasivo y que al determinar el valor razonable, la entidad debe utilizar supuestos que los participantes del mercado usarían al fijar el precio de un activo o un pasivo en las condiciones actuales del mercado a una fecha determinada, incluyendo los supuestos sobre el riesgo. Como resultado de ello, la intención de la entidad para mantener un activo o liquidar, o de alguna otra forma satisfacer un pasivo, no es relevante en la determinación del valor razonable.

En caso de que las disposiciones contenidas en esta NIF provoquen cambios en la valuación o revelación de algún elemento de los estados financieros, el Banco deberá atender a las disposiciones normativas de cada NIF en particular que corresponda en forma prospectiva.

**NIF C-3 "Cuentas por cobrar"** – Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:

- Deja sin efecto al Boletín C-3 "Cuentas por cobrar".
- Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero, en tanto que algunas de las otras cuentas por cobrar generadas por una disposición legal o fiscal, pueden tener ciertas características de un instrumento financiero, tal como generar intereses, pero no son en sí instrumentos financieros.
- Establece que la estimación para incobrabilidad para cuentas por cobrar comerciales se reconoce desde el momento en que se devenga el ingreso, con base en las pérdidas crediticias esperadas.
- Establece que, desde el reconocimiento inicial, deberá considerarse el valor del dinero en el tiempo, por lo que, si el efecto del valor presente de la cuenta por cobrar es importante en atención a su plazo, deberá ajustarse con base en dicho valor presente. El efecto del valor presente es material cuando se pacta el cobro de la cuenta por cobrar, total o parcialmente, a un plazo mayor de un año, ya que en estos casos existe una operación de financiamiento.

Los cambios contables que surjan deberán reconocerse en forma retrospectiva, sin embargo, los efectos de valuación pueden reconocerse prospectivamente.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”** - Deja sin efecto al Boletín C-9 “Pasivo, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos”, se disminuye su alcance al reubicar el tema relativo al tratamiento contable de pasivos financieros en la NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar” y se modifica la definición de pasivo eliminando el calificativo de “virtualmente ineludible” e incluyendo el término “probable”. La aplicación por primera vez de esta NIF no generará cambios contables en los estados financieros.

**NIF C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”** - Señala que para determinar el reconocimiento de la pérdida esperada, deberá considerarse la experiencia histórica que tenga la entidad de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y los pronósticos razonables y sustentables de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieran afectar el importe de los flujos de efectivo futuros por recuperar de los instrumentos financieros por cobrar (IFC). Señala también que la pérdida esperada deberá reconocerse cuando, al haberse incrementado el riesgo de crédito, se concluye que una parte de los flujos de efectivo futuros del IFC no se recuperará. Los cambios contables que surjan deberán reconocerse en forma retrospectiva.

**NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”-**

Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:

- Se establece la posibilidad de valorar, subsecuentemente a su reconocimiento inicial, ciertos pasivos financieros a su valor razonable, cuando se cumplen ciertas condiciones.
- Valorar los pasivos a largo plazo a su valor presente en su reconocimiento inicial.
- Al reestructurar un pasivo, sin que se modifiquen sustancialmente los flujos de efectivo futuros para liquidar el mismo, los costos y comisiones erogados en este proceso afectarán el monto del pasivo y se amortizarán sobre una tasa de interés efectiva modificada, en lugar de afectar directamente la utilidad o pérdida neta.
- Incorpora lo establecido en la IFRIC 19 “Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Capital”, tema que no estaba incluido en la normativa existente.
- El efecto de extinguir un pasivo financiero debe presentarse como un resultado financiero en el estado de resultado integral.
- Introduce los conceptos de costo amortizado para valorar los pasivos financieros y el de método de interés efectivo, basado en la tasa de interés efectiva.

Los cambios contables que surjan deberán reconocerse en forma retrospectiva.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**NIF C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”**- Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:

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

- En esta clasificación se agrupan los instrumentos financieros cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y obtener una ganancia por el interés contractual que éstos generan, teniendo una característica de préstamo.
- Incluyen tanto los instrumentos financieros generados por ventas de bienes o servicios, arrendamientos financieros o préstamos, como los adquiridos en el mercado.

Los cambios contables que surjan deberán reconocerse en forma retrospectiva.

**NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes”**- Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:

- La transferencia de control, base para la oportunidad del reconocimiento de ingresos.
- La identificación de las obligaciones a cumplir en un contrato.
- La asignación del precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir con base en los precios de venta independientes.
- La introducción del concepto de cuenta por cobrar condicionada.
- El reconocimiento de derechos de cobro.
- La valuación del ingreso.

La fecha de aplicación inicial es el comienzo del periodo en que el Banco aplique por primera vez esta norma.

**NIF D-2 “Costos por contratos con clientes”**- El principal cambio de esta norma es la separación de la normativa relativa al reconocimiento de ingresos por contratos con clientes de la normativa correspondiente al reconocimiento de los costos por contratos con clientes.

La fecha de aplicación inicial es el comienzo del periodo en que el Banco aplique por primera vez esta norma.

**NIF D-5 “Arrendamientos”**- Por Disposición de la Comisión entrará en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2021. Deja sin efecto al Boletín D-5 “Arrendamientos”. La aplicación por primera vez de esta NIF genera cambios contables en los estados financieros principalmente para el arrendatario y otorga distintas opciones para su reconocimiento. Entre los principales cambios se encuentran los siguientes:

- Elimina la clasificación de arrendamientos como operativos o capitalizables para un arrendatario, y éste debe reconocer un pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos y un activo por derecho de uso por ese mismo monto, de todos los arrendamientos con una duración superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

- Se reconoce un gasto por depreciación o amortización de los activos por derecho de uso y un gasto por interés sobre los pasivos por arrendamiento.
- Modifica la presentación de los flujos de efectivo relacionados ya que se reducen las salidas de flujos de efectivo de las actividades de operación, con un aumento en las salidas de flujos de efectivo de las actividades de financiamiento.
- Modifica el reconocimiento de la ganancia o pérdida cuando un vendedor-arrendatario transfiere un activo a otra entidad y arrienda ese activo en vía de regreso.
- El reconocimiento contable por el arrendador no tiene cambios en relación con el anterior Boletín D-5, y sólo se adicionan algunos requerimientos de revelación.

**b) Mejoras a las NIF 2020**

En diciembre de 2019 el CINIF emitió el documento llamado “Mejoras a las NIF 2020”, que contiene modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes. Las principales mejoras que generan cambios contables son las siguientes:

**NIF D-3 “Beneficios a los empleados”-** Establece las bases para reconocer los tratamientos fiscales inciertos en la Participación de los Trabajadores en la Utilidad (PTU) tanto causada como diferida, así como los requerimientos de revelación al respecto. Esta mejora entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2020, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2019. Los cambios contables que surjan deben reconocerse en forma retrospectiva o retrospectiva parcial.

**NIF D-4 “Impuestos a la utilidad”-** Establece las bases para reconocer los tratamientos fiscales inciertos en los impuestos a la utilidad tanto causados como diferidos así como los requerimientos de revelación al respecto. Asimismo, incluye normas para el reconocimiento de los impuestos a la utilidad generados por una distribución de dividendos. Estas mejoras entran en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2020, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2019. Los cambios contables que surjan deben reconocerse en forma retrospectiva o retrospectiva parcial.

**NIF D-5 “Arrendamientos”-** 1) incorpora la posibilidad de utilizar una tasa libre de riesgo para descontar los pagos futuros por arrendamiento y reconocer así el pasivo por arrendamiento de un arrendatario. 2) restringe el uso de la solución práctica para evitar que, componentes importantes e identificables que no son de arrendamiento se incluyan en la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos. Las mejoras a esta NIF entran en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2020, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2019. Los cambios contables que surjan deben reconocerse en forma retrospectiva o retrospectiva parcial.

La Administración del Banco se encuentra en el proceso de determinar los efectos de adopción de los criterios de contabilidad, las nuevas NIF's y las mejoras a las NIF en los estados financieros.

\*\*\*\*\*