

**Sólida Administradora de Portafolios,
S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Grupo
Financiero Banorte y Subsidiarias
(Subsidiaria de Grupo Financiero
Banorte, S.A.B. de C.V.)**

Estados financieros consolidados por los
años que terminaron el 31 de diciembre
de 2017 y 2016, e Informe de los
auditores independientes del 21 de
febrero de 2018

**Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V.,
SOFOM, E.R., Grupo Financiero Banorte y Subsidiarias
(Subsidiaria de Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V.)**

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Balances generales consolidados	4
Estados de resultados consolidados	6
Estados de variaciones en el capital contable consolidados	7
Estados de flujos de efectivo consolidados	8
Notas a los estados financieros consolidados	9

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Grupo Financiero Banorte y Subsidiarias (Subsidiaria de Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Grupo Financiero Banorte y Subsidiarias (Subsidiaria de Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V.) (la Sociedad), los cuales comprenden los balances generales consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados consolidados de resultados, los estados de variaciones en el capital contable y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) a través de las "Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito" (los Criterios Contables).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Sociedad en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con los Criterios Contables emitidos por la Comisión, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Sociedad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Sociedad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

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

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente 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 el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. 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 la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Deloitte.

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Daniel Castellanos Cárdenas
Registro en la Administración General
de Auditoría Fiscal Federal Núm. 17195
21 de febrero de 2018

**SÓLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R., GRUPO FINANCIERO BANORTE Y SUBSIDIARIAS
(SUBSIDIARIA DE GRUPO FINANCIERO BANORTE, S.A.B. DE C.V.)**

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	2017	2016
DISPONIBILIDADES	\$72,087	\$8,729
INVERSIONES EN VALORES		
Títulos disponibles para la venta	325,162	1,456,459
TOTAL INVERSIONES EN VALORES	325,162	1,456,459
DUDORES POR REPORTO		
Gubernamentales	25,458	10,083
TOTAL DEUDORES POR REPORTO	25,458	10,083
DERIVADOS		
Con fines de negociación	9,102	250,847
TOTAL DERIVADOS	9,102	250,847
CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE		
Cartera Comercial	505,488	-
Créditos de consumo	3,568,511	1,695,094
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	4,073,999	1,695,094
CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA		
Créditos comerciales		
Actividad empresarial o comercial	25,260	25,260
Créditos de consumo	111,257	47,457
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	136,517	72,717
CARTERA DE CRÉDITO	4,210,516	1,767,811
(Menos) ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(269,984)	(123,309)
CARTERA DE CRÉDITO, neta	3,940,532	1,644,502
DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS	552,771	625,317
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO, neta	4,493,303	2,269,819
OTRAS CUENTAS POR COBRAR, neto	9,105,303	9,374,197
BIENES ADJUDICADOS, neto	330,037	383,238
MOBILIARIO Y EQUIPO, neto	-	1,378
INVERSIONES PERMANENTES	118,186	234,377
IMPUESTOS DIFERIDOS, neto	709,708	821,105
OTROS ACTIVOS		
Otros activos, cargos diferidos e intangibles	270,980	178,155
TOTAL ACTIVO	\$15,459,326	\$14,988,387

CUENTAS DE ORDEN (Nota 22)

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

Al 31 de diciembre de 2017, el monto del capital social histórico asciende a \$6,089,494.

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

Las notas adjuntas son parte integrante de estos balances generales consolidados.

<http://www.banorte.com>

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

SÓLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R., GRUPO FINANCIERO BANORTE Y SUBSIDIARIAS (SUBSIDIARIA DE GRUPO FINANCIERO BANORTE, S.A.B. DE C.V.)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de pesos)

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	2017	2016
PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS		
De corto plazo	\$11,826,187	\$10,683,784
	11,826,187	10,683,784
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	53,722	55,933
	53,722	55,933
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS		
	6,278	6,126
TOTAL PASIVO	11,886,187	10,745,843
CAPITAL CONTABLE		
CAPITAL CONTRIBUIDO		
Capital social	6,197,686	4,697,686
Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asambleas de accionistas	500,000	200,000
Prima en venta de acciones	4,011	3,698
CAPITAL GANADO		
Reservas de capital	116,855	116,855
Resultados de ejercicios anteriores	229,999	795,577
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	(2,505,920)	(1,037,179)
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	(400)	3,760
Resultado neto	(969,092)	(537,853)
	(3,128,558)	(658,840)
TOTAL CAPITAL CONTABLE	3,573,139	4,242,544
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$15,459,326	\$14,988,387

Act. Arturo Monroy Ballesteros
Director General

C.P.C. Mayra Nelly López López
Directora Ejecutiva de Contabilidad

C.P. Rodrigo Ruiz Treviño
Director Ejecutivo de Contraloría

C.P. David Guillén Zúñiga
Director Ejecutivo de Auditoría

SÓLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R., GRUPO FINANCIERO BANORTE Y SUBSIDIARIAS (SUBSIDIARIA DE GRUPO FINANCIERO BANORTE, S.A.B. DE C.V.)

**ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

(Cifras en miles de pesos)

	2017	2016
Ingresos por intereses	\$652,118	\$383,970
Gastos por intereses	(903,374)	(625,097)
MARGEN FINANCIERO	(251,256)	(241,127)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(331,146)	(179,421)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	(582,402)	(420,548)
Comisiones y tarifas cobradas	179,595	143,396
Comisiones y tarifas pagadas	(14)	(93)
Resultado por intermediación	(372,621)	(29,015)
Otros ingresos (egresos) de la operación	(171,958)	(145,860)
Gastos de administración y promoción	(231,010)	(201,408)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	(1,178,410)	(653,528)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	(112,070)	(82,794)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	(1,290,480)	(736,322)
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	321,388	198,469
RESULTADO NETO	(\$969,092)	(\$537,853)

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

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

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

<http://www.banorte.com>

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

Act.. Arturo Monroy Ballesteros
Director General

C.P.C. Mayra Nelly López López
Directora Ejecutiva de Contabilidad

C.P. Rodrigo Ruiz Treviño
Director Ejecutivo de Contraloría

C.P. David Guillén Zúñiga
Director Ejecutivo de Auditoría

SÓLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R., GRUPO FINANCIERO BANORTE Y SUBSIDIARIAS (SUBSIDIARIA DE GRUPO FINANCIERO BANORTE, S.A.B. DE C.V.)

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016
(Cifras en miles de pesos)

	Capital Contribuido				Capital Ganado				Total capital contable
	Capital Social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asambleas de accionistas	Prima en venta de acciones	Reservas de capital	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Resultado neto	
Saldos al 1 de enero de 2016	\$2,926,186	\$1,271,500	\$-	\$116,855	\$905,602	\$(240,521)	\$-	\$(105,977)	\$4,873,645
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS:									
Aplicación del resultado neto del ejercicio anterior	-	-	-	-	(105,977)	-	-	105,977	-
Aportación de capital social según Asamblea General Ordinaria de Accionistas del día 13 de noviembre de 2015	1,271,500	(1,271,500)	-	-	-	-	-	-	-
Aportación de capital social según Asamblea General Ordinaria de Accionistas del día 29 de junio de 2016	500,000	-	-	-	-	-	-	-	500,000
Aportación para futuros aumentos de capital social formalizada en asamblea de accionistas	-	200,000	-	-	-	-	-	-	200,000
Total movimientos aprobados por los accionistas	1,771,500	(1,071,500)	-	-	(105,977)	-	-	105,977	700,000
RESULTADO INTEGRAL:									
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	-	(537,853)	(537,853)
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	(796,658)	-	-	(796,658)
Resultado por valuación de instrumentos De cobertura de flujo de efectivo	-	-	-	-	-	-	3,760	-	3,760
Efecto neto de asociadas	-	-	3,698	-	(4,048)	-	-	-	(350)
Total resultado integral	-	-	3,698	-	(4,048)	(796,658)	3,760	(537,853)	(1,331,101)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	4,697,686	200,000	3,698	116,855	795,577	(1,037,179)	3,760	(537,853)	4,242,544
MOVIMIENTOS INHERENTE A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS:									
Aplicación del resultado neto del ejercicio anterior	-	-	-	-	(537,853)	-	-	537,853	-
Aportación de capital social según Asamblea General Ordinaria de Accionistas del día 26 de diciembre de 2016	200,000	(200,000)	-	-	-	-	-	-	-
Aportación de capital social según Asamblea General Ordinaria de Accionistas del día 28 de febrero de 2017	450,000	-	-	-	-	-	-	-	450,000
Aportación de capital social según Asamblea General Ordinaria de Accionistas del día 30 de mayo de 2017	850,000	-	-	-	-	-	-	-	850,000
Aportación para futuros aumentos de capital social formalizada en asamblea de accionistas	-	500,000	-	-	-	-	-	-	500,000
Total movimientos aprobados por los accionistas	1,500,000	300,000	-	-	(537,853)	-	-	537,853	1,800,000
RESULTADO INTEGRAL:									
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	-	(969,092)	(969,092)
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	(1,468,741)	-	-	(1,468,741)
Resultado por valuación de instrumentos De cobertura de flujo de efectivo	-	-	-	-	-	-	(4,160)	-	(4,160)
Modificación en la normatividad de la calificación de cartera de consumo	-	-	-	-	(27,452)	-	-	-	(27,452)
Efecto neto de asociadas	-	-	313	-	(273)	-	-	-	40
Total resultado integral	-	-	313	-	(27,725)	(1,468,741)	(4,160)	(969,092)	(2,469,405)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$6,197,686	\$500,000	\$4,011	\$116,855	\$229,999	\$(2,505,920)	\$(400)	\$(969,092)	\$3,573,139

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

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

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados consolidados.
<http://www.banorte.com>
<http://www.gob.mx/cnbv>

Act. Arturo Monroy Ballesteros
Director General

C.P.C. Mayra Nelly López López
Directora Ejecutiva de Contabilidad

C.P. Rodrigo Ruiz Treviño
Director Ejecutivo de Contraloría

C.P. David Guillén Zúñiga
Director Ejecutivo de Auditoría

SÓLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R., GRUPO FINANCIERO BANORTE Y SUBSIDIARIAS (SUBSIDIARIA DE GRUPO FINANCIERO BANORTE, S.A.B. DE C.V.)

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

(Cifras en miles de pesos)

	2017	2016
Resultado neto	(\$969,092)	(\$537,853)
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciación mobiliario y equipo	1,378	1,394
Participación en resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	112,070	82,794
Provisiones	(26,602)	(38,573)
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	(321,388)	(198,469)
	(1,203,634)	(690,707)
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cambio en inversiones en valores	107,062	(67,729)
Cambio en deudores por reporto	(15,375)	(10,083)
Cambio en derivados (activo)	241,745	44,059
Cambio en cartera de crédito (neto)	(2,335,201)	762,204
Cambio en derechos de cobro adquiridos (neto)	72,546	215,705
Cambio en bienes adjudicados	53,201	67,603
Cambio en otros activos operativos (neto)	176,069	213,957
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	1,142,403	(1,326,930)
Cambio en otros pasivos operativos	24,542	31,783
Cobros de impuestos a la utilidad (devoluciones)	-	(42,287)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(1,736,642)	(802,425)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportación de capital social	1,300,000	500,000
Aportación para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	500,000	200,000
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	1,800,000	700,000
Aumento (disminución) neta de efectivo	63,358	(102,425)
Disponibilidades al inicio del período	8,729	111,154
Disponibilidades al final del período	\$72,087	\$8,729

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

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

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

<http://www.banorte.com>

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

Act. Arturo Monroy Ballesteros
Director General

C.P.C. Mayra Nelly López López
Directora Ejecutiva de Contabilidad

C.P. Rodrigo Ruiz Treviño
Director Ejecutivo de Contraloría

C.P. David Guillén Zúñiga
Director Ejecutivo de Auditoría

SÓLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R., GRUPO FINANCIERO BANORTE Y SUBSIDIARIAS (SUBSIDIARIA DE GRUPO FINANCIERO BANORTE, S.A.B. DE C.V.)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

(Cifras en miles de pesos)

1 - ACTIVIDAD Y ENTORNO REGULATORIO

Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Grupo Financiero Banorte y Subsidiarias (la Sociedad) es subsidiaria de Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V. (el Grupo Financiero) y se dedica a adquirir, ceder, enajenar, administrar, cobrar y en general negociar, en cualquier forma, con derechos de crédito de cualquier naturaleza y con toda clase de títulos de crédito que documenten derechos de crédito a cargo de terceros, así como sus accesorios y garantías. También tiene por objeto promover, constituir, organizar, explorar, adquirir y participar o tomar interés en toda clase de fideicomisos. Por otra parte adquiere y/o enajena por cualquier medio legal bienes inmuebles, con el fin de destinarlos al desarrollo y/o explotación de proyectos inmobiliarios.

Las labores administrativas y contables de la Sociedad son desempeñadas por Banco Mercantil del Norte, S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banorte), consecuentemente, la Sociedad no tiene obligaciones de carácter laboral.

Por disposición legal, Grupo Financiero, responde solidaria e ilimitadamente del cumplimiento de las obligaciones a cargo de las entidades integrantes del Grupo e ilimitadamente por las pérdidas de todas y cada una de dichas entidades.

Los estados financieros de la Sociedad fueron aprobados por el Consejo de Administración en la sesión celebrada el 25 de enero de 2018, bajo la responsabilidad de los funcionarios que los suscriben.

2 - EVENTOS RELEVANTES

Seguimiento de la exposición crediticia con el sector desarrollador de vivienda.

Durante el 2016 Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (URBI), concluyó el proceso de concurso mercantil, lo cual les permitió reestructurar la deuda que tenían con sus acreedores, entre los cuales se encuentra la Sociedad.

Capitalización de pasivos

Como parte de la reestructura de pasivos de URBI, en 2016 la Sociedad recibió como dación en pago, acciones y títulos opcionales para suscribir acciones en un plazo de 10 años, con lo cual la Sociedad eliminó de su balance general los derechos de cobro por \$48,332 y cuenta por cobrar por \$272,093, respectivamente que se mantenían a cargo de dicha desarrolladora.

Las acciones y títulos opcionales para suscribir acciones recibidos como dación en pago fueron registrados inicialmente como "Bienes adjudicados" con base en los requerimientos establecidos en el criterio contable B-7 "Bienes Adjudicados".

Posteriormente, de acuerdo a su intención y plan de negocios, la Sociedad reclasificó las acciones y los títulos opcionales para suscribir acciones a los rubros de Inversiones en valores (en la categoría de "Títulos disponibles para la venta", ver Nota 6) y Derivados (ver Nota 7), respectivamente. La Sociedad valúa estos activos a su valor razonable.

3 - BASES DE PRESENTACIÓN

Unidad monetaria de los estados financieros

Los estados financieros y Notas al 31 de diciembre de 2017 y 2016, incluyen saldos y transacciones reflejadas en pesos de poder adquisitivo a esas fechas.

Consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen los de la Sociedad y los de sus subsidiarias, en las que tiene control al 31 de diciembre de 2017 y 2016. Las inversiones permanentes en sociedades de inversión, así como las inversiones en las empresas asociadas, se valúan conforme al método de participación, de acuerdo con los criterios contables establecidos por la Comisión.

La participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

Fideicomiso No. 7092 (Anzaldúas)	100%
Fideicomiso No. 744869 (Maxcom)	100%

De acuerdo con las definiciones de la NIF B-8 “Estados financieros consolidados y combinados”, los Fideicomisos cumplen con las características para ser consolidados por la Sociedad como entidades Subsidiarias. Todos los saldos y operaciones entre ambas entidades han sido eliminados en el proceso de consolidación.

El Fideicomiso No. 7092, tiene como propósito invertir en la empresa Concesionaria Internacional Anzaldúas, S.A. de C.V., la cual tiene como objeto la construcción y operación de un puente fronterizo entre los estados de Tamaulipas y Texas.

El Fideicomiso No.744869, tiene como objetivo el invertir en acciones de la empresa Maxcom Telecomunicaciones, S.A.B. de C.V.

Resultado integral

Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son aportaciones, reducciones y distribuciones de capital; se integra por la pérdida neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo periodo, las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados. En 2017 y 2016, el resultado integral está representado por el resultado neto, el resultado por valuación de títulos disponibles para la venta, resultado por valuación de instrumentos de cobertura, la modificación en la normatividad de la calificación de cartera de consumo y por el efecto del movimiento en el capital de sus asociadas.

4 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables de la Sociedad están de acuerdo con los criterios contables prescritos por la Comisión, los cuales se incluyen en las “Disposiciones de Carácter General aplicables a Instituciones de Crédito” (las Disposiciones), en sus circulares, así como en los oficios generales y particulares que ha emitido para tal efecto, las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias actuales.

De acuerdo con el criterio contable A-1 “Esquema básico del conjunto de criterios contables aplicables a Instituciones de Crédito” de la Comisión, la contabilidad de la Sociedad se ajustará a las Normas de Información Financiera (NIF), emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C., excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico, tomando en consideración que la Sociedad realiza operaciones especializadas.

Cambios en políticas contables

Durante 2017, se emitieron las siguientes mejoras con vigor a partir del 1 de enero de 2017, que podrían generar cambios contables.

Las mejoras consisten en precisar los alcances y definiciones de estas NIF para indicar con mayor claridad su aplicación y tratamiento contable.

NIF B-7, Adquisiciones de negocios - Se indica que el reconocimiento del cambio a esta NIF vigente a partir de enero 2016 se debe hacer en forma prospectiva y no en forma retrospectiva como se había indicado previamente. Dicho cambio establece que no es del alcance de la NIF B-7 las adquisiciones de entidades bajo control común, independientemente de cómo se haya determinado el monto de la contraprestación.

NIF B-13, Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros - Si a la fecha de autorización para la emisión de los estados financieros se logra un convenio para mantener los pagos a largo plazo de un pasivo contratado con dichas condiciones de pago y en el que se ha caído en incumplimiento, se permite la clasificación de dicho pasivo como partida de largo plazo a la fecha de los estados financieros, permitiendo su aplicación anticipada para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016.

NIF C-11, Capital contable - Establece que los gastos de registro en una bolsa de valores de acciones de una entidad que a la fecha de dicho registro ya estaban en propiedad de inversionistas y por las que la entidad emisora ya había recibido los fondos correspondientes deben reconocerse en la utilidad o pérdida neta en el momento de su devengación, al considerar que no hubo una transacción de capital. Asimismo aclara que cualquier gasto incurrido en la recolocación de acciones recompradas debe reconocerse como una disminución del capital emitido y colocado.

Mejoras a las NIF 2017 - Se emitieron las siguientes mejoras con vigor a partir del 1 de enero de 2017, que no generan cambios contables:

NIF C-3, Cuentas por cobrar

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

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no tuvo efectos de estas mejoras a las normas en su información financiera.

Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera

El reconocimiento de la inflación se realiza de acuerdo con la NIF B-10, "Efectos de la inflación", la cual considera dos tipos de entornos económicos: a) inflacionario, cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es igual o superior al 26%, caso en el cual requiere el reconocimiento de los efectos de la inflación, y b) no inflacionario, cuando en el mismo período la inflación es menor al 26%; en este último caso, no se deben reconocer los efectos de la inflación en los estados financieros.

Dado que la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores a 2017 y 2016 fue de 9.97% y 10.39%, respectivamente, el entorno económico para ambos años califica como no inflacionario, sin embargo, los activos, pasivos y capital contable al 31 de diciembre de 2017 y 2016 incluyen los efectos de reexpresión reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron del 6.68% y del 3.38%, respectivamente.

Disponibilidades

Se registran a su valor nominal. Las disponibilidades en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio FIX publicado por Banco de México al cierre del ejercicio.

Títulos disponibles para la venta

Son aquellos títulos de deuda e instrumentos de patrimonio neto, que se adquieren con una intención que no está orientada a obtener ganancias o pérdidas derivadas de las diferencias en precios que resulten de operaciones de compraventa en el corto plazo y, en el caso de títulos de deuda, tampoco se tiene la intención ni la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento, por lo tanto, representa una categoría residual, es decir, se adquieren con una intención distinta a la de los títulos para negociar o conservados a su vencimiento.

Se valúan de la misma forma que los títulos para negociar, reconociendo el resultado por valuación en otras partidas del resultado integral dentro del capital contable.

Normas generales de valuación

El resultado por valuación de los títulos para negociar enajenados, previamente reconocido en los resultados del ejercicio, se reclasifica como parte del resultado por compraventa en la fecha de la venta. Asimismo, el resultado por valuación acumulado de los títulos disponibles para la venta enajenados, reconocido en el resultado integral dentro del capital contable, se reclasifica a los resultados del ejercicio como parte del resultado por compraventa en la fecha de la venta.

Los intereses devengados de los títulos de deuda se determinan conforme al método de interés efectivo y se reconocen en la categoría que corresponda dentro del rubro de inversiones en valores en los resultados del ejercicio.

Los dividendos de los instrumentos de patrimonio neto se reconocen en la categoría que corresponda dentro del rubro de inversiones en valores en los resultados del ejercicio, en el momento en que se genere el derecho a recibir el pago de los mismos.

La utilidad o pérdida en cambios proveniente de las inversiones en valores denominadas en moneda extranjera se reconoce en los resultados del ejercicio.

Operaciones con instrumentos financieros derivados

Con fines de negociación: consiste en la posición que asume la Sociedad como participante en el mercado con propósito diferente al de cubrir posiciones abiertas de riesgo.

Las operaciones con instrumentos financieros derivados, se presentan en el activo o en el pasivo, según corresponda, en el rubro de "Derivados".

El reconocimiento o cancelación de los activos y/o pasivos provenientes de operaciones con instrumentos financieros derivados, se realiza en la fecha en que se concreta la operación, independientemente de la fecha de liquidación o entrega del bien.

Contratos de Opciones

Las opciones son contratos que, mediante el pago de una prima, otorgan el derecho más no la obligación, de comprar o vender un activo financiero o subyacente a un precio determinado denominado precio de ejercicio, en una fecha o período establecidos.

Por los derechos que otorgan, las opciones se dividen en: opciones de compra (*calls*) y de venta (*puts*). Ambas pueden usarse como instrumentos de negociación o cobertura.

Las opciones se pueden ejercer en una fecha definida o dentro de un período de tiempo determinado; el precio de ejercicio es el que se pacta en la opción, y que se ejercerá en caso de que sea conveniente para el comprador de la opción. El instrumento sobre el que se fija dicho precio es el valor de referencia o subyacente.

La prima es el precio que paga el tenedor al emisor por los derechos que confiere la opción.

El tenedor de una opción de compra tiene el derecho, pero no la obligación, de comprar al emisor un determinado activo financiero o subyacente, a un precio fijo (precio de ejercicio), dentro de un plazo determinado.

El tenedor de una opción de venta tiene el derecho, pero no la obligación, de vender un determinado activo financiero o subyacente, a un precio fijo (precio de ejercicio), dentro de un plazo determinado.

La prima de la opción se registra como activo o pasivo por la Sociedad en la fecha en que se celebra la operación. Las fluctuaciones que se deriven de la valuación a mercado de la prima de la opción se reconocen afectando el rubro del estado de resultados consolidado "Resultado por intermediación", y la cuenta del balance general consolidado correspondiente.

Cartera de crédito

Representa el saldo de los montos efectivamente entregados a los acreditados más los intereses devengados no cobrados, menos los intereses cobrados por anticipado. La estimación preventiva para riesgos crediticios se presenta deduciendo los saldos de la cartera.

El saldo insoluto de los créditos se registra como cartera vencida de la siguiente manera:

- Los créditos con amortización única al vencimiento de principal e intereses, a los 30 días naturales en que ocurra el vencimiento.
- En el caso de créditos con amortización única de principal al vencimiento, pero con pago de intereses periódicos, el total del principal e intereses a los 30 y 90 días naturales de vencido, respectivamente.
- Los créditos cuya amortización de principal e intereses hayan sido pactados en pagos periódicos parciales, a los 90 días naturales de vencida la primera amortización.
- En el caso de créditos revolventes, cuando no se haya realizado el pago de dos períodos de facturación o tengan 60 o más días de vencidos.

Los intereses se reconocen como ingresos en el momento en que se devengan. La acumulación de intereses se suspende al momento en que el crédito se traspa a cartera vencida.

Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial, reestructura y renovación de créditos, se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un ingreso por intereses, bajo el método de línea recta durante la vida del crédito.

Los costos y gastos asociados con el otorgamiento inicial, reestructura y renovación de créditos, se reconocen como un cargo diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un gasto por intereses, durante la vida del crédito.

Los créditos vencidos reestructurados no se consideran como cartera vigente sino hasta el momento en que existe evidencia del pago sostenido, el cual se considera cuando la Sociedad recibe el cobro sin retraso y en su totalidad de tres amortizaciones consecutivas, o bien, el cobro de una exhibición en los casos en que la amortización cubra períodos mayores a 60 días.

Los créditos reestructurados o renovados con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, se considera que existe pago sostenido del crédito cuando, el acreditado haya cubierto al menos el 20% del monto original del crédito al momento de la reestructura o renovación, o bien, se hubiere cubierto el importe de los intereses devengados conforme al esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días.

Los intereses devengados durante el período en que el crédito se consideró cartera vencida se reconocen como ingresos en el momento en que se cobran.

El reconocimiento en resultados de los ingresos por intereses se reanuda cuando la cartera deja de ser vencida, lo cual ocurre al liquidarse los saldos pendientes de pago, incluyendo principal, intereses y cualquier otro concepto pendiente.

Los créditos reestructurados son aquellos cuyos términos han sido modificados debido a dificultades financieras de los acreditados, y por lo tanto se ha determinado otorgar alguna concesión a los mismos. Dichas modificaciones pueden incluir reducciones en la tasa de interés, quitas o extensiones en el plazo.

La Sociedad evalúa periódicamente si un crédito vencido debe permanecer en el balance general, o bien, ser castigado. Dicho castigo se realiza cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios. La Sociedad puede optar por eliminar de su activo aquellos créditos vencidos que se encuentren provisionados al 100% de acuerdo a los siguientes parámetros:

- Créditos comerciales.- estar en cartera vencida, tener grado de riesgo E, estar reservados al 100%, no estar garantizado por algún fondo,
- Créditos al consumo.- contar con 180 días o más de vencido.

Estimación preventiva para riesgos crediticios

Aplicación de disposiciones de calificación de cartera

La cartera crediticia se califica conforme a las reglas emitidas por la SHCP y a la metodología establecida por la Comisión.

Las Disposiciones también establecen metodologías generales para la clasificación y constitución de estimaciones preventivas para cada tipo de crédito.

El procedimiento de calificación de cartera crediticia comercial establece que las Instituciones de Crédito apliquen la metodología establecida con información relativa a los trimestres que concluyan en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año y registren en sus estados financieros las estimaciones preventivas al cierre de cada mes. Asimismo, para los meses posteriores al cierre de cada trimestre, puede aplicarse la calificación correspondiente al crédito de que se trate, que haya sido utilizada al cierre del trimestre inmediato anterior sobre el saldo del adeudo, registrado el último día de los meses mencionados. Las estimaciones preventivas para riesgos crediticios que excedan al importe requerido por la calificación de la cartera se cancelan en la fecha que se efectúa la siguiente calificación trimestral contra los resultados del ejercicio, asimismo, las recuperaciones de cartera crediticia previamente castigada se aplican contra los resultados del ejercicio.

Descripción General de las Metodologías Regulatorias establecidas por la Comisión

Las metodologías regulatorias para calificar la cartera de consumo, hipotecaria de vivienda y la cartera comercial (excluyendo créditos destinados a proyectos de inversión con fuente de pago propia), establecen que la reserva de dichas carteras se determina con base en la estimación de la pérdida esperada regulatoria de los créditos para los siguientes doce meses.

Dichas metodologías estipulan que en la estimación de dicha pérdida esperada se evalúan la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento, y que el resultado de la multiplicación de estos tres factores es la estimación de la pérdida esperada que es igual al monto de reservas que se requieren constituir para enfrentar el riesgo de crédito.

Dependiendo del tipo de cartera, la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento en las metodologías regulatorias se determinan considerando lo siguiente:

Probabilidad de Incumplimiento

- Consumo no revolvente.- toma en cuenta la morosidad actual, los pagos que se realizan respecto al saldo de los últimos exigibles, las veces que se paga el valor original del bien, el tipo de crédito, el plazo remanente, entre otros.
- Consumo revolvente.- considerando la situación actual y el comportamiento histórico respecto al número de pagos incumplidos, la antigüedad de las cuentas, los pagos que se realizan respecto al saldo, así como el porcentaje de utilización de la línea de crédito autorizada.
- Hipotecaria de vivienda.- toma en cuenta la morosidad actual, máximo número de atrasos en los últimos cuatro periodos, voluntad de pago y el valor de la vivienda respecto al saldo del crédito.
- Comercial.- considerando según el tipo de acreditado, los factores de experiencia de pago, experiencia de pago INFONAVIT, evaluación de las agencias calificadoras, riesgo financiero, riesgo socio-económico, fortaleza financiera, riesgo país y de la industria, posicionamiento del mercado, transparencia y estándares y gobierno corporativo.

Severidad de la Pérdida

- Consumo no revolvente.- de acuerdo con el número de pagos incumplidos.
- Consumo revolvente.- de acuerdo con el número de pagos incumplidos.
- Hipotecaria de vivienda.- considera el monto de la subcuenta de la vivienda, seguros de desempleo y la entidad federativa donde fue otorgado el crédito.
- Comercial.- considerando garantías reales financieras y no financieras y garantías personales.

Exposición al Incumplimiento

- Consumo no revolvente.- considera el saldo del crédito a la fecha de la calificación.
- Consumo revolvente.- toma en cuenta el nivel actual de utilización de la línea para estimar en cuanto aumentaría el uso de dicha línea en caso de incumplimiento.
- Hipotecaria de vivienda.- considera el saldo del crédito a la fecha de la calificación.
- Comercial.- para créditos revocables se considera el saldo del crédito a la fecha de la calificación. Para créditos irrevocables se toma en cuenta el nivel actual de utilización de la línea para estimar en cuanto aumentaría el uso de dicha línea en caso de incumplimiento.

La metodología regulatoria establecida por la Comisión para calificar a los deudores de cartera comercial de créditos destinados a proyectos de inversión con fuente de pago propia, establece que la calificación debe realizarse analizando el riesgo de los proyectos en la etapa de construcción y operación evaluando el sobre costo de la obra y los flujos de efectivo del proyecto.

Derechos de cobro adquiridos

Este rubro está representado por el costo de adquisición de los diversos paquetes de activos crediticios adquiridos por la Sociedad, aplicando en cada paquete alguno de los tres métodos de valuación que se describen a continuación:

Método de recuperación de costo - Las recuperaciones que se realizan sobre los derechos de cobro se aplican contra la cuenta por cobrar hasta agotar su saldo. Las recuperaciones excedentes se reconocen en resultados.

Método de interés - El importe que resulta de multiplicar el saldo insoluto de los derechos de cobro por la tasa de rendimiento estimada se reconoce en resultados. La diferencia con respecto de los cobros efectivamente realizados disminuyen la cuenta por cobrar.

Método con base en efectivo - El importe que resulta de multiplicar la tasa de rendimiento estimada por el monto efectivamente cobrado se reconoce en resultados, siempre y cuando éste no sea mayor al que se reconocería bajo el método de interés. La diferencia entre lo reconocido en resultados y el cobro realizado disminuye el saldo de la cuenta por cobrar; una vez que se haya amortizado la totalidad de la inversión inicial, cualquier recuperación posterior se reconocerá en resultados.

En los paquetes de activos crediticios valuados con base en el método de interés, la Sociedad evalúa de manera semestral si la estimación de los flujos de efectivo esperados por los derechos de cobro es altamente efectiva. Por aquellos en los que la estimación de los flujos de efectivo esperados no es altamente efectiva, la Sociedad utiliza el método de recuperación de costo. Se considera que la estimación de los flujos de efectivo esperados es altamente efectiva si el cociente que resulte de dividir la suma de los flujos realmente cobrados entre la suma de los flujos de efectivo esperados, se mantiene en un rango entre 0.8 y 1.25 al momento de la evaluación de dicha efectividad.

Deterioro de activos crediticios.- La Sociedad realiza una evaluación de los flujos de efectivo esperados de manera periódica durante la vigencia de los derechos de cobro, y en caso de que con base en eventos e información determine que dichos flujos de efectivo esperados disminuirán, constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro contra los resultados del ejercicio, por el importe en que dichos flujos de efectivo esperados sean menores al valor en libros de la cuenta por cobrar.

Otras cuentas por cobrar

Los saldos representan principalmente el financiamiento a fideicomisos de proyectos de inversión (principalmente en desarrollo de viviendas de interés social). La Sociedad reconoce un rendimiento por la disposición del financiamiento al fideicomiso el cual está asociado al cumplimiento del avance del proyecto de construcción y/o venta que se establece en los contratos de cada uno de los fideicomisos. En caso de incumplir con el avance del proyecto de construcción y/o venta estipulado en el contrato, la Sociedad deja de reconocer el rendimiento por el fondeo aportado.

Para valuar los proyectos de inversión que se encuentran en desarrollo, se determina el valor esperado de cada proyecto conforme al flujo esperado de la venta del inventario potencial del proyecto de inversión o portafolio de proyectos de inversión que le corresponda a la Sociedad, con base en el plan de negocios vigente.

Valor esperado:

Para efectos de determinar el valor esperado de cada proyecto de inversión, se determinan y utilizan las siguientes variables:

- Inventario disponible (unidades totales por prototipo según el plan de negocios, menos unidades escrituradas efectivamente pagadas de acuerdo a los informes de venta en la fecha de revisión).
- Prototipos y precios de la vivienda, basado en el plan de negocios y/o en el desempeño histórico.
- Porcentaje de la venta correspondiente a la Sociedad.

El valor esperado se obtiene de multiplicar (1) el inventario disponible por cada prototipo por el precio de escrituración esperado, por (2) el land share establecido en cada contrato de fideicomiso, o bien, por el land share posible que la Administración de la Sociedad considere con los elementos conocidos a dicha fecha, siempre y cuando sea inferior que el primero.

Si el valor esperado del proyecto de inversión es inferior su valor en libros considerando los deterioros constituidos a la fecha, se deberá registrar como deterioro la cantidad necesaria para que el valor en libros neto de deterioros acumulados, sea igual al valor esperado determinado a dicha fecha.

Para que un proyecto de inversión se considere en desarrollo, se deberá contar con la evidencia de alguno de los siguientes elementos:

- Obras de infraestructura, o urbanización o edificación de vivienda nueva en proceso de acuerdo al plan de negocios, o
- Crédito puente disponible para el proyecto de inversión, o
- Acuerdo de inversión para su desarrollo con un tercero que cuente con la capacidad operativa y financiera, distinto al desarrollador contemplado en la fecha de su inversión.

Deterioro de valor con base en el paso del tiempo:

Se aplica la metodología con base en el paso del tiempo para proyectos de inversión cuando no exista evidencia de que el proyecto se encuentra en desarrollo conforme al plan de negocios acordado, se constituyen provisiones adicionales para reconocer las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo en el supuesto de que transcurran 24 meses contados a partir de (i) el 1 de enero de 2015 para los Proyectos de Inversión existentes a dicha fecha, o (ii) la fecha de inversión para proyectos de inversión instrumentados posterior al 1 de enero de 2015, acuerdo a la siguiente tabla:

Tiempo transcurrido a partir de 24 meses	Porcentaje de deterioro
Más de 0 y hasta 12	10%
Más de 12 y hasta 18	15%
Más de 18 y hasta 24	25%
Más de 24 y hasta 30	30%
Más de 30 y hasta 36	35%
Más de 36 y hasta 42	40%
Más de 42 y hasta 48	50%

Para el resto de las cuentas por cobrar, la Sociedad elabora un estudio que sirve de base para cuantificar los diferentes eventos futuros que pudieran afectar el importe de las cuentas por cobrar pactadas a más de 90 días, de esta forma determina su porcentaje de irrecuperabilidad y crea su estimación de acuerdo a las Disposiciones aplicables a las instituciones de crédito. El resto de los saldos de cuentas por cobrar son reservados a los 90 días naturales siguientes a su registro inicial.

Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición

La Sociedad mantiene criterios para la identificación y, en su caso, registro de las pérdidas por deterioro o baja de valor para aquellos activos financieros y activos de larga duración tangibles o intangibles.

Bienes adjudicados, neto

Los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago se reconocen a su costo o valor razonable deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se erogan en su adjudicación, el que sea menor. Por costo se entiende el valor en remate que determina el juez en la sentencia de adjudicación o, en el caso de daciones en pago, el precio convenido entre las partes.

Cuando el valor del activo o de las amortizaciones devengadas o vencidas que dieron origen a la adjudicación, neto de estimaciones, es superior al valor del bien adjudicado, la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio en el rubro de “Otros ingresos (egresos) de la operación”.

Cuando el valor del activo o de las amortizaciones devengadas o vencidas que dieron origen a la adjudicación neto de estimaciones es inferior al valor del bien adjudicado, el valor de éste último se ajusta al valor neto del activo.

El valor en libros del bien adjudicado únicamente deberá modificarse en el momento en el que exista evidencia de que el valor razonable es menor al valor en libros que se tiene registrado. Los ajustes resultantes de estas estimaciones afectarán el resultado del ejercicio, en el momento en que ocurran.

Las Disposiciones aplicables a la metodología de valuación de la estimación preventiva para riesgos crediticios mencionadas anteriormente, definen también la metodología de valuación de las reservas por tenencia de bienes adjudicados o recibidos como dación en pago, estableciéndose que se deberán constituir trimestralmente provisiones adicionales que reconozcan las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo de los bienes adjudicados judicial o extrajudicialmente o recibidos en dación en pago, ya sean bienes muebles o inmuebles, así como los derechos de cobro y las inversiones en valores que se hayan recibido como bienes adjudicados o recibidos en dación en pago, de acuerdo con el procedimiento siguiente:

En el caso de los derechos de cobro y bienes muebles, se constituirán las provisiones a que hace referencia el párrafo anterior de acuerdo a lo siguiente:

Reservas para bienes muebles	
Tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago (meses)	Porcentaje de reserva
Hasta 6	0%
Más de 6 y hasta 12	10%
Más de 12 y hasta 18	20%
Más de 18 y hasta 24	45%
Más de 24 y hasta 30	60%
Más de 30	100%

El monto de reservas a constituir será el resultado de aplicar el porcentaje de reserva que corresponda conforme a la tabla anterior, al valor de los derechos de cobro o al valor de los bienes muebles recibidos en dación en pago o adjudicados, obtenidos de conformidad con los criterios contables definidos por la Comisión.

Tratándose de inversiones en valores, deberán valuarse según lo establecido en el criterio B-2, de los criterios contables de la Comisión, utilizando estados financieros auditados anuales y reportes mensuales del emisor.

Una vez valuadas las adjudicaciones o daciones en pago sobre inversiones en valores, deberán constituirse las reservas que resulten de la aplicación de los porcentajes de la tabla contenida en el Numeral I anterior, al valor estimado conforme al párrafo anterior.

Tratándose de bienes inmuebles, se constituirán las provisiones de acuerdo con lo siguiente:

Reservas para bienes inmuebles	
Tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago (meses)	Porcentaje de reserva
Hasta 12	0%
Más de 12 y hasta 24	10%
Más de 24 y hasta 30	15%
Más de 30 y hasta 36	25%
Más de 36 y hasta 42	30%
Más de 42 y hasta 48	35%
Más de 48 y hasta 54	40%
Más de 54 y hasta 60	50%
Más de 60	100%

El monto de reservas a constituir será el resultado de aplicar el porcentaje de reserva que corresponda conforme a la tabla anterior, al valor de adjudicación de los bienes inmuebles obtenido conforme a los criterios contables. Aunado a lo anterior, en caso de identificar problemas de realización sobre los valores de los bienes inmuebles adjudicados, la Sociedad podría registrar reservas adicionales con base en estimaciones preparadas por la Administración. Al 31 de diciembre de 2017, la Administración no ha identificado indicios de deterioro o problemas de realización de sus bienes adjudicados, consecuentemente, no ha creado reservas adicionales a las constituidas por el porcentaje aplicado en base a los criterios contables.

En caso de que valuaciones posteriores a la adjudicación o dación en pago resulten en el registro contable de una disminución de valor de los derechos de cobro, valores, bienes muebles o inmuebles, los porcentajes de reservas a que hace referencia la tabla anterior, podrán aplicarse sobre dicho valor ajustado.

Mobiliario y equipo, neto

Se registran al costo de adquisición. Los saldos que provienen de adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007 se actualizaron utilizando factores derivados del valor de la UDI hasta esa fecha.

La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta con base en las vidas útiles de los activos determinadas por valuadores independientes.

Inversiones permanentes

La Sociedad reconoce sus inversiones en asociadas en las cuales tiene influencia significativa sin tener control, por el método de participación con base en su valor contable de acuerdo con los últimos estados financieros disponibles de estas entidades.

Activos intangibles

Se reconocen en el balance general siempre y cuando sean identificables, proporcionen beneficios económicos futuros y se tenga control sobre dichos beneficios. La cantidad amortizable de un activo intangible se asigna sobre una base sistemática durante su vida útil estimada. Los activos intangibles considerados con una vida útil indefinida no se amortizan y su valor se sujeta a las disposiciones normativas sobre pruebas de deterioro.

Reconocimiento y baja de activos financieros

En este tipo de operaciones la Sociedad puede actuar como cedente o cesionario, según sea el caso. Asimismo, la Sociedad evalúa en qué medida se retienen o no los riesgos y beneficios asociados con la propiedad del activo, para determinar si existe o no transferencia de propiedad en una operación. En aquellas operaciones en las que se determina que existe transferencia de propiedad de los activos financieros, se considera que el cedente no mantiene el control y ha cedido sustancialmente todos los riesgos y beneficios sobre los activos financieros transferidos y, por lo tanto, el cedente reconoce la salida de los activos financieros correspondientes de sus estados financieros y reconoce las contraprestaciones recibidas en la operación. Por otra parte, el cesionario reconoce dichos activos financieros en su contabilidad, así como la salida de las contraprestaciones otorgadas por la transferencia.

Provisiones

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

Préstamos interbancarios y de otros organismos

Se registran tomando como base el valor contractual de la obligación, reconociendo los intereses devengados en el resultado del ejercicio.

Impuestos a la Utilidad

El impuesto sobre la renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa. El ISR diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.

El efecto de todas las partidas antes indicadas se presenta neto, en el balance general en el rubro "Impuestos Diferidos, neto".

Cuentas de orden

En las cuentas de orden se registran activos o compromisos que no forman parte del balance general de la Sociedad ya que no se adquieren los derechos de los mismos o dichos compromisos no se reconocen como pasivo de las entidades en tanto dichas eventualidades no se materialicen, respectivamente. Los importes acumulados en las cuentas de orden solo han sido sujetos a pruebas de auditoría cuando de su información se deriva un registro contable (las cuentas de orden que no fueron auditadas se indican en cada caso).

Otras cuentas de registro (no auditada):

En esta cuenta se registran entre otros conceptos, los montos de cartera de crédito por grado de riesgo exceptuada y no calificada.

5 - DISPONIBILIDADES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de disponibilidades asciende a \$72,087 y \$8,729, respectivamente, y está representado principalmente por depósitos en instituciones de crédito.

6 - INVERSIONES EN VALORES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las Inversiones en Valores se integra como sigue:

	2017		2016	
	Costo de adquisición	Incremento (decremento) por valuación	Valor en libros	Valor en libros
Títulos disponibles para la venta				
Acciones	\$2,938,144	(\$2,612,982)	\$325,162	\$1,456,459
	\$2,938,144	(\$2,612,982)	\$325,162	\$1,456,459

Durante el 2017 la Sociedad reconoció en el rubro de "Resultado por intermediación" un deterioro por \$107,062 por las acciones de Urbi.

Durante el 2016, derivado de los procesos de reestructura y acuerdos alcanzados con URBI en los que participó la Sociedad recibió como dación en intercambio, acciones de dicha empresa por un monto equivalente a \$307,562, con lo cual disminuyó el saldo de cuentas por cobrar y derechos de cobro.

Las acciones y los títulos opcionales para recibir acciones recibidos como dación en pago fueron registrados inicialmente como "Bienes adjudicados" con base en los requerimientos establecidos en el criterio contable B-7 "Bienes Adjudicados".

Posteriormente, de acuerdo a su intención y plan de negocios, la Sociedad reclasificó las acciones y los títulos opcionales para recibir acciones a los rubros de Inversiones en valores (en la categoría de "Títulos disponibles para la venta", y Derivados (ver Nota 7), respectivamente. La Sociedad valúa estos activos a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la minusvalía por valuación a mercado de las acciones de las tres desarrolladoras, fue de \$2,505,920 y \$1,037,179, respectivamente, registradas en el capital contable en la cuenta de Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta.

7 - OPERACIONES CON VALORES Y DERIVADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las posiciones en instrumentos financieros derivados se integran como se muestra a continuación:

Posición activa	2017	2016
Opciones		
Opciones con acciones	\$9,102	\$250,847
Total con fines de negociación	\$9,102	\$250,847

Durante 2017 y 2016, la Sociedad reconoció en el rubro de "Resultados por intermediación" una pérdida por \$241,745 y \$56,922, respectivamente por concepto de valuación a valor razonable.

En octubre de 2016, la Sociedad, recibió Títulos opcionales para suscribir acciones de URBI como parte del proceso de reestructura. Dichas opciones se registraron como un Instrumento financiero derivado por un monto de \$12,864. Durante el 2017 y 2016, se reconoció una minusvalía por las opciones que se registraron como un Instrumento financiero derivado de (\$998) y (\$9,006), respectivamente, producto de la valuación a mercado.

8 - CARTERA DE CRÉDITO

La cartera crediticia por tipo de préstamo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se muestra a continuación:

	Cartera vigente		Cartera vencida		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Créditos al consumo	\$3,568,511	\$1,695,094	\$ 111,257	\$ 47,457	\$3,679,768	\$1,742,551
Créditos comerciales	505,488	-	25,260	25,260	530,748	25,260
Total Cartera de Crédito	\$4,073,999	\$1,695,094	\$136,517	\$72,717	\$4,210,516	\$1,767,811

Al 31 de diciembre de 2017, la cartera vencida muestra la siguiente antigüedad, a partir de que ésta se consideró como tal:

	De 1 a 180 días	181-365 días	Más de 2 años	Total
Crédito al Consumo	\$100,210	\$11,047	\$-	\$111,257
Créditos comerciales	-	-	25,260	25,260
	\$100,210	\$11,047	\$25,260	\$136,517

Al 31 de diciembre de 2016, la cartera vencida muestra la siguiente antigüedad, a partir de que ésta se consideró como tal:

	De 1 a 180 días	181-365 días	366-2 años	Más de 2 años	Total
Crédito al Consumo	\$45,027	\$2,430	\$-	\$-	\$47,457
Créditos comerciales	-	-	-	25,260	25,260
	\$45,027	\$2,430	\$-	\$25,260	\$72,717

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la cartera vencida, por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	\$72,717	\$94,051
Trasposos desde cartera vigente	311,219	229,484
Pago en efectivo	(5,750)	(6,638)
Castigos financieros	(189,041)	(192,507)
Aplicación de cartera	(25,897)	(25,126)
Reclasificación	(26,731)	(26,547)
Saldo al final del año	\$136,517	\$72,717

Los ingresos por intereses al 31 de diciembre de 2017 y 2016, ascienden a \$642,871 y \$380,045, respectivamente.

Políticas y procedimientos para el otorgamiento de créditos

El otorgamiento, control y recuperación de créditos se encuentran regulados en el manual de crédito del Grupo Financiero, el cual ha sido autorizado por el Consejo de Administración. Por lo que respecta al control administrativo de la cartera, éste se lleva a cabo en las siguientes áreas:

- I. Direcciones de negocios.
- II. Dirección de Operaciones.
- III. Dirección General de Administración Integral de Riesgos.
- IV. Dirección General de Recuperación.

Asimismo, existen manuales que indican las políticas y procedimientos establecidos para determinar las gestiones de riesgo de crédito.

La estructura de los procesos que integran la gestión crediticia está dada por las siguientes etapas:

- a) Diseño de productos.
- b) Promoción.
- c) Evaluación.
- d) Formalización.
- e) Operación.
- f) Administración.
- g) Recuperación.

Por otra parte, se tienen procedimientos programados que aseguran que los montos correspondientes a la cartera vencida y la identificación de los créditos con problemas de recuperación, son traspasados y registrados oportunamente en contabilidad.

Con base en el criterio B-6 "Cartera de crédito" de la Comisión, se considera como cartera con problemas de recuperación a aquellos créditos comerciales respecto de los cuales se determina que, con base en información y hechos actuales así como en el proceso de revisión de los créditos, existe una probabilidad considerable de que no se podrán recuperar en su totalidad, tanto por su componente de principal como de intereses, conforme a los términos y condiciones pactados originalmente. Tanto la cartera vigente como la vencida son susceptibles de identificarse como cartera con problemas de recuperación. Los grados de riesgo D y E de la calificación de la cartera comercial, son los que integran la siguiente tabla como cartera con problemas de recuperación:

	2017	2016
Cartera comercial calificada con problemas de recuperación	\$25,260	\$25,260
Vigente	-	-
Vencida	25,260	25,260
Cartera comercial calificada sin problemas de recuperación	-	-
Vigente	-	-
Vencida	-	-
Total cartera comercial calificada	-	-
Total cartera calificada	\$4,210,516	\$1,767,811
Cartera comercial calificada con problemas de recuperación / Total Cartera Calificada	0.60%	1.43%

9 - ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS

La calificación de la cartera de la Sociedad, base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se muestra a continuación:

Categoría de riesgo	31 de diciembre de 2017			
	Importe cartera crediticia	Reservas preventivas necesarias		Total
		Cartera comercial	Cartera de consumo	
Riesgo A1	\$1,647,969	\$2,266	\$23,262	\$25,528
Riesgo A2	191,722	889	2,972	3,861
Riesgo B1	1,116,714	-	36,886	36,886
Riesgo B2	234,110	-	10,952	10,952
Riesgo B3	576,870	-	32,579	32,579
Riesgo C1	98,745	-	7,407	7,407
Riesgo C2	77,301	-	7,425	7,425
Riesgo D	58,504	-	13,845	13,845
Riesgo E	208,581	14,811	114,569	129,380
	\$4,210,516	\$17,966	\$249,898	\$267,864
Menos:				
Reservas constituidas				\$269,984
Reservas complementarias				\$2,120

Categoría de riesgo	31 de diciembre de 2016			
	Importe cartera crediticia	Reservas preventivas necesarias		Total
		Cartera comercial	Cartera de consumo	
Riesgo A1	\$435,103	\$-	\$5,365	\$5,365
Riesgo A2	171,602	-	4,243	4,243
Riesgo B1	199,374	-	7,093	7,093
Riesgo B2	493,822	-	22,819	22,819
Riesgo B3	235,092	-	12,394	12,394
Riesgo C1	52,585	-	3,506	3,506
Riesgo C2	58,949	-	6,648	6,648
Riesgo D	30,240	-	6,761	6,761
Riesgo E	91,044	14,811	38,440	53,251
	\$1,767,811	\$14,811	\$107,269	\$122,080
Menos:				
Reservas constituidas				123,309
Reservas complementarias				\$1,229

El complemento de reservas constituidas obedece a las disposiciones generales aplicables a las Instituciones de Crédito para reservar al 100% los intereses vencidos y por los efectos que resultan de la consulta en el buró de crédito.

Las cifras para la calificación y constitución de las reservas preventivas, son las correspondientes al día último del mes a que se refiere el balance general consolidado al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

La cartera crediticia se califica conforme a la metodología establecida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el Capítulo V del Título Segundo de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito y que son aplicables a las Sociedades de Objeto Múltiple Reguladas, pudiendo calificarse por metodologías internas autorizadas por la propia Comisión.

La Sociedad utiliza las metodologías regulatorias para calificar a todos los portafolios de crédito.

La Sociedad utiliza los grados de riesgos A1; A2; B1; B2; B3; C1; C2; D y E, para efectos de agrupar las reservas preventivas de acuerdo con el tipo de cartera y el porcentaje que las reservas representen del saldo insoluto del crédito, que se establecen en la Sección Quinta “De la constitución de reservas y su clasificación por grado de riesgo”, contenida en el Capítulo V del Título Segundo de las citadas disposiciones.

Las reservas complementarias constituidas obedecen a las disposiciones generales aplicables a las instituciones de crédito y que son aplicables a las Sociedades de Objeto Múltiple Reguladas.

Modificación a las metodologías de calificación de las carteras de consumo no revolvente

El 6 de enero 2017 la Comisión publicó una resolución que modifica las Disposiciones en lo que corresponde a las metodologías para la calificación de las carteras de consumo no revolvente, las cuales siguen teniendo un enfoque de pérdida esperada e incorporan información más reciente del desempeño de la industria en sus nuevos factores. El principal cambio en ambas metodologías consiste en que además de contemplar la experiencia crediticia del acreditado con la Institución que otorga el crédito, contemplan también el comportamiento crediticio de dichos acreditados con otras Instituciones de acuerdo a la información de las Sociedades de Información Crediticia. Las nuevas metodologías entraron en vigor el 1 de junio de 2017.

El efecto financiero reconocido por la Sociedad al cierre de junio 2017 derivado de las metodologías modificadas menos las reservas que se tendrían por el saldo de dicha cartera con las metodologías anteriores de \$39,173. El registro contable de este efecto financiero fue de un incremento a la estimación preventiva de riesgo crediticio por \$39,173, un incremento del impuesto diferido por \$11,721 y una disminución al resultado de ejercicios anteriores por \$27,452.

Movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios

A continuación se muestra un análisis del movimiento en la estimación preventiva para riesgos crediticios:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	\$123,309	\$168,473
Incremento registrado en resultados	331,146	179,421
Resultado por cambios contables y corrección de errores	39,173	-
Quitas y castigos	(223,644)	(224,585)
Saldo al final del año	\$269,984	\$123,309

10 - DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS

El saldo de los portafolios de activos crediticios se integra como sigue:

	Inversión al inicio del año	Costo del año	Saldo neto 2017	Saldo neto 2016
Método de valuación				
Recuperación de costo	\$625,317	(\$72,546)	\$552,771	\$625,317
Saldos finales	\$625,317	(\$72,546)	\$552,771	\$625,317

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, derivado de aplicar los métodos de valuación (descritos en la Nota 4), la Sociedad reconoció ingresos provenientes de los portafolios de activos crediticios por un importe de \$94,376 y \$139,124 con su correspondiente amortización de (\$54,249) y (\$137,817), respectivamente; cuyos efectos se reconocieron en el rubro de “Otros ingresos (egresos) de la operación”.

La Sociedad efectúa un proceso de análisis basado en información y evidencias con que cuenta para estimar el monto de los flujos de efectivo esperados, determinando con ello la tasa de rendimiento estimada que es utilizada en la aplicación del método de valuación establecido para la amortización de la cuenta por cobrar y,

si basado en eventos e información actuales determina que dichos flujos de efectivo esperados disminuirán al grado de no cubrir el valor en libros que a la fecha mantenga en la cuenta por cobrar, constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro contra los resultados del ejercicio, por el importe en que dichos flujos de efectivo esperados sean menores al valor en libros que a la fecha mantenga en la cuenta por cobrar.

Los activos diferentes a efectivo que ha recibido la Sociedad como parte de los cobros o recuperaciones de los portafolios han sido principalmente bienes inmuebles.

La principal característica considerada para la segmentación de derechos de cobro ha sido el tipo de crédito.

11 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

El saldo de otras cuentas por cobrar se integra como sigue:

	Saldo	Estimación	Saldo neto 2017	2016
Proyectos de Inversión	\$9,504,705	(\$916,279)	\$8,588,426	\$8,785,072
Portafolios Inmobiliarios	501,870	-	501,870	569,543
Otros	15,737	(730)	15,007	19,582
	\$10,022,312	(\$917,009)	\$9,105,303	\$9,374,197

Los proyectos de inversión son un esquema de negocios que la Sociedad tiene con ciertas empresas desarrolladoras (las Desarrolladoras) realizados a través de un contrato de fideicomiso en los cuales la Sociedad tiene el financiamiento preferente de los mismos, este negocio se han implementado utilizando alguna de las siguientes estructuras:

1. La Sociedad aporta recursos a un fideicomiso, para que éste a su vez compre cierto terreno a ser desarrollado.
2. Las Desarrolladoras aportan el terreno a un fideicomiso con derecho de reversión, la Sociedad aporta recursos al fideicomiso por un monto igual al valor del terreno y las Desarrolladoras toman el recurso a través de un préstamo, que el fideicomiso documenta a las Desarrolladoras.

Las Desarrolladoras son responsables del desempeño de los proyectos incluidos en cada fideicomiso, llevando a cabo la construcción, administración, y comercialización del desarrollo.

La Sociedad da seguimiento a los proyectos tanto en la parte técnica como a las ventas para asegurarse de que se pague a la Sociedad la porción o el porcentaje del precio de venta de cada vivienda (*Land Share*) pactada en el contrato, hasta por el monto aportado y el rendimiento devengado.

El fideicomiso se obliga a pagar a la Sociedad, durante el desarrollo del proyecto, un rendimiento a la tasa preestablecida al inicio del contrato sobre el monto aportado para la adquisición de los terrenos. El flujo para el pago del rendimiento y la recuperación de la aportación proviene de la venta de las unidades (viviendas, locales, etc.) mediante un porcentaje o *Land Share* previamente pactado en el fideicomiso.

La Sociedad reconoce un ingreso por concepto de rendimiento sobre el monto financiado del fideicomiso con base en el cumplimiento del avance del proyecto de construcción y/o venta, y suspende el reconocimiento de dicho ingreso cuando el avance no se encuentra acorde a lo esperado en el plan incluido en el contrato del fideicomiso y de acuerdo a los parámetros e indicadores establecido en la normatividad interna de valuación de proyectos.

En caso de que el proyecto este desviado sustancialmente de sus metas o presente dificultades en el desarrollo de alguna de sus etapas, poniendo en riesgo la recuperación de la aportación de la Sociedad o su rendimiento fijo acordado, el fideicomiso establece ciertas reglas de salida para la ejecución de su patrimonio, donde la Sociedad tiene prelación preferente sobre los ingresos y sobre la venta del terreno y las construcciones que hayan realizado las Desarrolladoras a la fecha, dichas cláusulas le permiten a la Sociedad acceder a su garantía ante eventos de incumplimiento de la Desarrolladora o del desempeño del proyecto con el único fin de proteger la recuperación de su aportación y el rendimiento fijo pactado.

La Sociedad efectúa un proceso de análisis basado en información y evidencias con que cuenta para estimar el monto de los flujos de efectivo esperados, determinando con ello la tasa de rendimiento estimada que es utilizada en la aplicación del método de valuación establecido para la amortización de la cuenta por cobrar y, si basado en eventos e información actuales determina que dichos flujos de efectivo esperados disminuirán al grado de no cubrir el valor en libros que a la fecha mantenga en la cuenta por cobrar, constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro contra los resultados del ejercicio, por el importe en que dichos flujos de efectivo esperados sean menores al valor en libros que a la fecha mantenga en la cuenta por cobrar.

Durante 2017, la Sociedad reconoció un deterioro en proyectos de inversión por \$409,111. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de reservas por deterioro asciende a \$916,279.

12 - BIENES ADJUDICADOS

El saldo de bienes adjudicados se integra como sigue:

	2017	2016
Bienes muebles	\$-	\$1,464
Bienes inmuebles	641,010	648,014
Bienes prometidos en venta	2,575	3,487
	643,585	652,965
Estimación por tenencia de bienes adjudicados	(313,548)	(269,727)
	\$330,037	\$383,238

13 - MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

El saldo de mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integra como sigue:

	2017	2016
Mobiliario y equipo	\$4,397	\$4,397
Equipo de cómputo	2,188	2,188
Gastos de instalación	15,448	15,448
	22,033	22,033
Depreciación acumulada	(22,033)	(20,655)
	\$0	\$1,378

La depreciación reconocida en los resultados de los ejercicios 2017 y 2016 ascendió a \$1,378 y \$1,394, respectivamente.

Las vidas útiles durante las cuales fueron depreciados los activos de la Sociedad se muestran a continuación:

	Vida útil
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	4.7 años
Gastos de instalación	10 años

14 - INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES

Las inversiones en compañías asociadas, se valúan con base en el método de participación y se detallan a continuación:

	% de participación	2017	2016
Maxcom Telecomunicaciones, S.A.B. de C.V.	7.99%	82,975	191,358
Capital I CI-3, S.A.P.I. de C.V.	50%	35,211	43,019
		\$118,186	\$234,377

15 - IMPUESTOS DIFERIDOS, NETO

El impuesto causado por la Sociedad se calcula sobre el resultado fiscal del año, aplicando la regulación fiscal en vigor, sin embargo, debido a las diferencias temporales en el reconocimiento de ingresos y gastos para fines contables y fiscales, así como las diferencias de las cuentas de balance contables y fiscales, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad registró un impuesto diferido neto a favor por \$709,708 y \$821,105, respectivamente, que se integra como sigue:

	2017		2016	
	Diferencias Temporales	Efecto diferido ISR	Diferencias Temporales	Efecto diferido ISR
Diferencias temporales activas:				
Exceso del valor fiscal sobre el contable por bienes adjudicados	\$1,047,652	\$314,296	\$860,705	\$258,211
Pérdidas fiscales	76,084	22,825	16,196	4,859
Provisiones para posibles pérdidas de créditos	1,256,949	377,084	673,404	202,021
Provisiones no deducibles	28,345	8,504	38,799	11,640
Valuación de instrumentos financieros	322,818	96,845	1,566,765	470,030
Total activos diferidos	\$2,731,848	\$819,554	\$3,155,869	\$946,761
Diferencias temporales pasivas:				
Adquisición de Portafolios de Cartera	\$366,154	\$109,846	\$418,853	\$125,656
Total pasivos diferidos	366,154	109,846	418,853	125,656
Efecto neto acumulado	2,365,694	709,708	2,737,016	821,105
Impuesto diferido, neto		\$709,708		\$821,105

Como se explica en la Nota 19, a partir del 1° de enero de 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2017 la tasa de ISR aplicable es del 30%. La Sociedad, de acuerdo con lo establecido en la NIF D-4 "Impuestos a la utilidad", y con base en las proyecciones elaboradas de recuperación de los impuestos diferidos, ajustó el saldo de los mismos en función a las tasas esperadas que estarán vigentes al momento de su recuperación.

Al 31 de diciembre de 2017, las pérdidas fiscales por amortizar actualizadas a dicha fecha y su año de prescripción se analizan como sigue:

Vencimiento	Monto
2026	\$32,601
2027	43,483
	\$76,084

16 - PRESTAMOS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene préstamos otorgados por instituciones bancarias de acuerdo a lo siguiente:

Banco	Tipo de contrato	Tasa de Interés	Vencimiento	Importe
Bajío	Fija al vencimiento	8.71%	28 días	\$517,007
BBVA Bancomer	Variable mensual	8.30%	7 días	\$500,231
Banorte (varios)	Fija al vencimiento	8.25%	14 días	\$10,808,949
Total Préstamos bancarios				\$11,826,187

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene préstamos otorgados por instituciones bancarias de acuerdo a lo siguiente:

Banco	Tipo de contrato	Tasa de Interés	Vencimiento	Importe
Bajío	Fija al vencimiento	8.70%	28 días	\$301,229
BBVA Bancomer	Variable mensual	6.76%	7 días	\$250,423
Banorte (varios)	Fija al vencimiento	5.69%	20 días	\$10,132,132
Total Préstamos bancarios				\$10,683,784

Las tasas de interés promedio anual que devengaron los préstamos fue del 7.70% en 2017 y 5.15% en 2016, los cuales fueron contratados principalmente con Banorte.

17 - SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

La Sociedad tiene los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas como sigue:

	2017	2016
Por cobrar – Banorte (Disponibilidades e inversiones en reportos)	\$98,808	\$18,837
Por pagar – Banorte (Préstamos bancarios)	\$10,808,949	\$10,132,132

Las transacciones realizadas con partes relacionadas fueron las siguientes:

	2017	2016
Ingresos – Banorte (Inversiones en reportos)	\$2,381	\$3,925
Gastos – Banorte (Gastos por interés de préstamos bancarios)	\$802,414	\$510,253
Gastos – Banorte (Servicios administrativos y comisiones pagadas)	\$49,989	\$57,410
Gastos – Aspe (Servicios administrativos)	\$2,076	\$2,181

Durante el mes de Junio de 2017, la Sociedad realizó la adquisición de cartera de crédito de consumo a la su parte relacionada Banorte. El valor contractual de la cartera adquirida ascendió a \$3,134,092 (\$2,999,970) neto de reservas

18 - CAPITAL CONTABLE

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital social de la Sociedad está integrado como sigue:

	2017		2016	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Serie A - Fijo sin derecho a retiro	1,019,250,000	\$1,019,250	1,019,250,000	\$1,019,250
Serie B – Variable	5,070,243,718	5,070,244	3,570,243,718	3,570,244
	6,089,493,718	6,089,494	4,589,493,718	4,589,494
Actualización a pesos de diciembre de 2007		108,192		108,192
Total	6,089,493,718	\$6,197,686	4,589,493,718	\$4,697,686

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Sociedad es variable con un mínimo fijo de \$1,019,250 y un máximo ilimitado. El capital social nominal, suscrito y pagado es de \$1,019,250, el cual está representado por 1,019,250,000 acciones ordinarias Serie "A", con valor nominal de un peso cada una. El capital social variable asciende a \$5,070,244 y está representado por 5,070,243,718 acciones Serie "B", con valor nominal de un peso cada una.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2016, se aprobó incrementar el capital social en su parte variable con 500,000,000 acciones ordinarias nominativas Serie "B" con un valor nominal de \$1, equivalentes a \$500,000.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de febrero de 2017, se aprobó incrementar el capital social en su parte variable con 450,000,000 acciones ordinarias nominativas Serie "B" con un valor nominal de \$1, equivalentes a \$450,000.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de mayo de 2017, se aprobó incrementar el capital social en su parte variable con 850,000,000 acciones ordinarias nominativas Serie "B" con un valor nominal de \$1, equivalentes a \$850,000.

Durante septiembre de 2017, el Grupo Financiero aportó a la Sociedad la cantidad de \$500,000 destinados a aportaciones para futuros aumentos de capital

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de diciembre de 2016, se aprobó incrementar el capital social en su parte variable con 200,000,000 acciones ordinarias nominativas Serie "B" con un valor nominal de \$1, equivalentes a \$200,000.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la reserva legal asciende a \$116,855.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará ISR a cargo de la Sociedad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

19 - IMPUESTOS A LA UTILIDAD

La Sociedad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2017 y 2016 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

Conciliación del resultado contable y fiscal

Las principales partidas que afectaron la determinación del resultado fiscal de la Sociedad fueron el ajuste anual por inflación, la deducción en el ejercicio de la reserva preventiva para riesgos crediticios y la valuación de instrumentos financieros.

	2017	2016
Tasa legal	30%	30%
Inflación fiscal	(1%)	1%
Recuperaciones no acumulables	(1%)	15%
Reservas crediticias	1%	(13%)
Gastos no deducibles	1%	(1%)
Otros	(3%)	(2%)
Tasa efectiva	27%	30%

La tasa efectiva se obtiene de dividir el impuesto a la utilidad entre la utilidad de la operación.

20 - INDICE DE CAPITALIZACIÓN (NO AUDITADO)

Las reglas de capitalización para instituciones financieras determinadas por la SHCP establecen requerimientos con respecto a niveles específicos de capital neto, como un porcentaje de los activos en riesgo totales.

A continuación se presenta la información enviada a revisión de Banco de México al 31 de diciembre de 2017.

El índice de capitalización de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 ascendió a 15.94% de riesgo total (mercado, crédito y operativo) y 18.35% de riesgo de crédito, en ambos casos excede los requerimientos regulatorios vigentes.

Capital neto al 31 de diciembre de 2017

Capital común de nivel 1 (CET1): instrumentos y reservas

Acciones ordinarias que califican para capital común de nivel 1 más su prima	\$6,201,696
Correspondiente	
Aportaciones para fut. aum. de capital autorizadas por su órgano de gobierno	500,000
Inversiones en entidades no financieras	(301,614)
Resultados de ejercicios anteriores	229,999
Otros elementos de la utilidad integral (y otras reservas)	(3,358,556)

Capital total (TC = T1 + T2) \$3,271,525

Activos Ponderados Por Riesgos Totales 18,263,942

Razones de Capital y suplementos

Capital Común de Nivel 1 (como porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales)	15.94%
Capital de Nivel 1 (como porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales)	15.94%
Capital Total (como porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales)	15.94%
Suplemento específico institucional (al menos deberá constar de: el requerimiento de capital común de nivel 1 más el colchón de conservación de capital, más el colchón contracíclico, más el colchón G-SIB; expresado como porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales)	7%
del cual: Suplemento de conservación de capital	2.50%
Capital Común de Nivel 1 disponible para cubrir los suplementos (como porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales)	6.09%

Cantidades por debajo de los umbrales para deducción (antes de la ponderación por riesgo)

Impuestos a la utilidad diferidos a favor derivados de diferencias temporales (netos de impuestos a la utilidad diferidos a cargo)	709,708
--	---------

Límites aplicables a la inclusión de reservas en el capital de nivel

Reservas elegibles para su inclusión en el capital de nivel 2 con respecto a las exposiciones sujetas a la metodología estandarizada (previo a la aplicación del límite)	267,863
--	---------

Posiciones expuestas a riesgo de mercado por factor de riesgo

Concepto	Importe de posiciones equivalentes	Requerimiento de capital
Operaciones en moneda nacional con tasa nominal	2,019,356	161,548
Operaciones con sobretasa en moneda nacional	1,032	83
Operaciones en moneda extranjera con tasa nominal	70	6
Posiciones en divisas	0	0

Activos ponderados sujetos a riesgo de crédito por grupo de riesgo

Concepto	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital
Grupo VI (ponderados al 100%)	3,395,980	271,680
Grupo VII (ponderado al 100%)	520,480	41,640
Grupo VIII (ponderado al 115%)	35,660	2,850
Grupo VIII (ponderado al 150%)	1,140	90
Grupo X (ponderados al 1250%)	1,477,375	118,190
Por acciones permanentes, muebles e inmuebles, y pagos anticipados y cargos diferidos	10,417,700	833,420

Activos ponderados sujetos a riesgo operativo:

	Activos ponderado por riesgo	Requerimiento de capital
Total	\$374,532	\$29,963

	Promedio del requerimiento por riesgo de mercado y de crédito de los últimos 36 meses	Promedio de los ingresos netos anuales positivos de los últimos 36 meses
Total	\$1,498,129	\$111,897

Gestión de capital

La Sociedad tiene como objetivo, en relación con la gestión del capital, el resguardar la capacidad del mismo invirtiendo en activos de reconocida solvencia, ya sea en proyectos o en instituciones que garanticen un retorno seguro para procurar un rendimiento para los accionistas. Se maneja una estructura de capital de tal forma que su endeudamiento no ponga en riesgo la capacidad de pagar sus obligaciones y reduciendo el costo del mismo.

Se evalúa continuamente la suficiencia de capital a través del seguimiento del crecimiento de la carteras y sus proyectos de forma mensual para estimar el consumo de capital y verificar límites internos establecidos, considerando alertas tempranas internas, así como la gestión del capital ocioso utilizando la mejor estrategia de negocio, lo anterior con el fin de tener una empresa fuerte y sana financieramente, que reconozca y administre el capital así como también los riesgos a los que se enfrenta.

El ICAP al cierre del cuarto trimestre de 2017 fue de 15.94%. Durante este período dicho indicador se aumentó en 65 puntos base, siendo la principal causa la disminución de los requerimientos de riesgo de mercado y crédito.

La Sociedad monitorea el índice de capital en línea con las reglas vigentes establecidas. Este índice se calcula bajo la metodología de Capital Neto entre Activos Ponderados Sujetos a Riesgo Totales, monitoreando los tres diferentes capitales y sus límites, Capital Fundamental, Capital Básico y Capital Neto, estando dentro de los límites establecidos de forma interna.

21 - ADMINISTRACION DE RIESGOS (NO AUDITADO)

La función de Administración de Riesgos en la Sociedad es un pilar fundamental para la determinación y ejecución de la planeación estratégica de la Institución. Asimismo, la gestión y políticas de Riesgos en el Grupo están alineadas al cumplimiento de la regulación y a las mejores prácticas del mercado.

1. OBJETIVOS, ALCANCE Y FUNCIONES DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Los objetivos principales de la función de Administración de Riesgos en la Sociedad son:

- Proporcionar a las diferentes áreas de negocio reglas claras que coadyuven a minimizar el riesgo y que aseguren estar dentro de los parámetros establecidos y aprobados por el Consejo de Administración y el Comité de Políticas de Riesgo (CPR).
- Establecer mecanismos para dar seguimiento a la toma de riesgos dentro de la Sociedad de forma preventiva y apoyada con sistemas y procesos robustos.
- Verificar la observancia del Perfil de Riesgo Deseado.
- Calcular y dar seguimiento al capital de la Tenedora, bajo escenarios normales y adversos, con el fin de cubrir pérdidas no esperadas por movimientos del mercado, quiebras crediticias y riesgos operativos.
- Implementar modelos de valuación para los distintos tipos de riesgos.
- Establecer procedimientos de optimización del portafolio y administración de la cartera de crédito.
- Actualizar y dar seguimiento al Plan de Contingencia para restaurar el nivel de capital y liquidez en caso de eventos adversos.

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con metodologías sólidas para administrar los riesgos cuantificables tales como: el Riesgo Crédito, el Riesgo Mercado, el Riesgo Liquidez, el Riesgo Operacional, el Riesgo de Concentración y el Riesgo de Contraparte.

Riesgo Crédito: volatilidad de los ingresos como consecuencia de la constitución de reservas por deterioro de los créditos y pérdidas potenciales por falta de pago de un acreditado o contraparte.

Riesgo Mercado: volatilidad de los ingresos por cambios en las condiciones del mercado, que inciden sobre la valuación de las posiciones por operaciones activas, pasivas o causantes de pasivos contingentes, tales como: tasas de interés, sobretasas, tipos de cambio, índices de precios, etc.

Riesgo Liquidez: pérdida potencial ante la imposibilidad de renovar pasivos o de contratar otros en condiciones normales para la Sociedad, por la venta anticipada o forzosa de activos a descuentos inusuales para hacer frente a sus obligaciones.

Riesgo Operacional: pérdida resultante de una falta de adecuación o de un fallo de los procesos, del personal, de los sistemas internos o bien de acontecimientos externos. Esta definición incluye al Riesgo Tecnológico y al Riesgo Legal. El Riesgo Tecnológico incluye pérdidas potenciales 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, mientras que el Riesgo Legal involucra la pérdida potencial por sanciones derivadas del incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas o la emisión de resoluciones judiciales desfavorables inapelables en relación con las operaciones que la Sociedad lleva a cabo.

Riesgo de Concentración: pérdida potencial atribuida a la elevada y desproporcional exposición a factores de riesgo particulares dentro de una misma categoría o entre distintas categorías de riesgo.

Por otro lado, en lo referente a Riesgos No Cuantificables, en la Sociedad existen objetivos definidos en el Manual de Administración de Riesgos para:

Riesgo Reputacional: pérdida potencial en el desarrollo de la actividad de la Institución provocado por el deterioro en la percepción que tienen las distintas partes interesadas, tanto internas como externas, sobre su solvencia y viabilidad.

1.1. Estructura y Gobierno Corporativo de Administración de Riesgos

En relación a la estructura y organización de la función para la Administración Integral de Riesgos, el Consejo de Administración es el responsable de autorizar las políticas y estrategias generales así como:

- El Perfil de Riesgo Deseado para la Sociedad.
- El Marco para la Administración Integral de Riesgos.
- Los Límites de Exposición al Riesgo, los Niveles de Tolerancia al Riesgo y los mecanismos para la realización de acciones correctivas.
- El Plan de Contingencia.
- Los Resultados de los Escenarios Supervisores e Internos de Adecuación de Recursos.

El Consejo de Administración ha designado al CPR (Comité de Políticas de Riesgo) como el órgano responsable de administrar los riesgos a los que se encuentra expuesto el Grupo Financiero, así como vigilar que la realización de operaciones se apegue a los objetivos, políticas y procedimientos para la Administración de Riesgos.

Por su parte, el CPR también vigila los límites globales de exposición de riesgo aprobados por el Consejo de Administración, además de aprobar los límites específicos para exposición a los distintos tipos de riesgo.

El CPR está integrado por miembros propietarios y suplentes del Consejo de Administración, el Director General del Grupo Financiero, los Directores Generales de las Entidades del Grupo y el Director General de Administración de Riesgos, además del Director General de Auditoría, participando este último con voz pero sin voto.

Asimismo, el Comité de Activos y Pasivos (ALCO) y el Grupo de Capital y Liquidez, analizan, monitorean y toman decisiones en relación con el riesgo de tasas en el balance, el margen financiero, la liquidez y el capital neto de la Institución.

La Unidad para la Administración Integral de Riesgos (UAIR) está a cargo de la Dirección General de Administración de Riesgos (DGAR) y contempla entre sus funciones identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgo a que se encuentra expuesta la Sociedad.

La DGAR reporta al CPR, dando cumplimiento a la normatividad referente a la independencia de ésta respecto a las áreas de Negocio.

1.2. Alcance y Naturaleza de la Administración de Riesgos en la Sociedad

La función de Administración de Riesgos se extiende a todas las subsidiarias del Grupo Financiero Banorte. Dependiendo del giro de cada una de las líneas de Negocio del Grupo, se miden, administran y controlan los Riesgos de Crédito, Concentración, Mercado, Liquidez y Operacional.

Para este fin, la DGAR se apoya en diversos sistemas de información y medición de los riesgos, los cuales cumplen con los estándares regulatorios y están alineados a las mejores prácticas internacionales en materia de Administración de Riesgos. Cabe mencionar, que la información contenida en los sistemas de riesgo así como los reportes que éstos generan son respaldados de forma continua siguiendo procedimientos institucionales en materia de seguridad informática. Así mismo, los sistemas de riesgos contienen operaciones sujetas a Riesgo de Crédito, Mercado, Liquidez y Operacional, mismas que son procesadas y a las cuales se les aplican los diferentes modelos y metodologías vigentes, generándose periódicamente reportes para cada uno de estos riesgos.

En la Sociedad existen políticas y procesos para el empleo de coberturas y estrategias de mitigación y compensación para cada tipo de riesgo dentro y fuera de balance, mismas que están contenidas en los modelos, metodologías y procedimientos de Administración de Riesgos. Dentro de estas políticas y procesos se detallan entre otros: las características, aforos, aspectos legales, temas de instrumentación y grado de cobertura que debe considerarse para las coberturas al momento de compensar o mitigar el riesgo. Dentro de las políticas y procesos también se contempla la ejecución de garantías como mecanismo de compensación de riesgo cada vez que existe algún incumplimiento no subsanado por parte de los deudores. Como parte de las estrategias y los procesos para vigilar la eficacia continua de las coberturas o los mitigantes de los diferentes riesgos existen límites para cada tipo de Riesgo (Crédito, Mercado, Liquidez y Operacional), los cuales son monitoreados de forma continua y existen procedimientos establecidos para que los excesos y las causas de los mismos sean documentados y se implementen las acciones correctivas correspondientes para regresar a niveles de riesgo aceptables.

2. RIESGO CRÉDITO

Se refiere al riesgo de que clientes, emisores o contrapartes no cumplan con sus obligaciones de pago. Es por ello que la correcta administración del mismo es esencial para mantener la calidad crediticia del portafolio.

Los objetivos de la Administración de Riesgo de Crédito en la Sociedad son:

- Cumplir con el Perfil de Riesgo Deseado definido por el Consejo de Administración del Grupo.
- Mejorar la calidad, diversificación y composición del portafolio de financiamientos para optimizar la relación riesgo- rendimiento.
- Proveer a la Alta Dirección información confiable y oportuna para apoyar la toma de decisiones en materia de financiamientos.
- Otorgar a las Áreas de Negocio herramientas claras y suficientes para apoyar la colocación y seguimiento del financiamiento.
- Apoyar la creación de valor económico para los accionistas mediante una eficiente Administración de Riesgo de Crédito.
- Definir y mantener actualizado el marco normativo para la Administración de Riesgo de Crédito.
- Cumplir ante las autoridades con los requerimientos de información en materia de Administración de Riesgo de Crédito.

- Realizar una Administración de Riesgos de acuerdo a las mejores prácticas, implementando modelos, metodologías, procedimientos y sistemas basados en los principales avances a nivel internacional.
- Medir la vulnerabilidad de la Institución a condiciones extremas, y considerar dichos resultados para la toma de decisiones.

Las políticas de la Administración de Riesgo de Crédito en la Sociedad son aplicables a:

- Otorgamiento y Administración de financiamientos a Empresas y otras Entidades, de acuerdo a mejores prácticas del mercado, por medio de una estrategia de crédito que incluya Mercados Objetivo.
- y Criterios de Aceptación de Riesgo, identificando y administrando el riesgo por medio de metodologías de Calificación de Cartera.
- Vigilancia y control del Riesgo Crédito por medio de Límites Globales y Específicos, políticas de clasificación de cartera y modelos de Riesgo de Crédito a nivel portafolio que permitan identificar la pérdida esperada y pérdida no esperada a un nivel de confianza específico.
- Información y revelación del Riesgo de Crédito a las áreas tomadoras de riesgos, al CPR, al Consejo de Administración, a las Autoridades Financieras y al Público Inversionista.
- Definición de facultades en la toma de Riesgos de Crédito para la institución.

Para el cumplimiento de los objetivos y políticas se tienen definidas una serie de estrategias y procedimientos que abarcan la originación, análisis, aprobación, administración, seguimiento, recuperación y cobranza.

2.1. Alcance y Metodologías de Riesgo Crédito

2.1.1. Riesgo de Crédito Individual

La Sociedad segmenta la cartera de crédito en dos grandes grupos: Crédito Comercial y Cartera de Consumo.

El riesgo de crédito individual se procesa mediante el análisis experto que realiza personal especializado en cada tipo de producto.

Los principales criterios que se evalúan en el análisis de Crédito Individual son los siguientes: los créditos deberán cumplir con el Mercado Objetivo establecido por la Institución, se deberá cumplir con los Criterios Generales de Aceptación y se deberán observar las políticas internas respecto al nivel de calificación y reservas.

Los Mercados Objetivo son categorías de actividad económica por cada región, en los que GFNorte tiene interés en participar en la colocación de créditos. Su definición se encuentra respaldada por estudios económicos y análisis de comportamiento del portafolio, así como por la opinión de expertos.

La calificación de todos los portafolios de crédito se realiza utilizando la metodología general de calificación que establecen las "Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito".

2.1.2. Riesgo de Crédito del Portafolio

La Sociedad ha diseñado una metodología de Riesgo de Crédito del portafolio que, además de contemplar estándares internacionales en lo referente a la identificación, medición, control y seguimiento, ha sido adaptada para funcionar dentro del contexto del Sistema Financiero Mexicano.

La metodología de Riesgo de Crédito desarrollada permite conocer la exposición de todos los portafolios de crédito en la cartera total de la Sociedad, permitiendo vigilar los niveles de concentración de riesgo por calificaciones de riesgo, regiones geográficas, actividades económicas, monedas y tipo de producto con la finalidad de conocer el perfil del portafolio y tomar acciones para orientarlo hacia una diversificación en donde se optimice la relación riesgo-rendimiento.

El modelo considera como la exposición de la cartera de crédito directamente el saldo de cada uno de los créditos, mientras que para la cartera de instrumentos financieros se considera el valor presente de los instrumentos y sus flujos futuros. Al ser la exposición sensible a cambios en el mercado, es posible la estimación de sensibilidad ante distintos escenarios económicos.

Adicional a la exposición, la metodología contempla la probabilidad de incumplimiento, el nivel de recuperación asociado a cada cliente y la modelación de los acreditados basada en el modelo de Merton. La probabilidad de incumplimiento es la probabilidad de que un acreditado incumpla en su obligación de deuda con la institución de acuerdo a los términos y condiciones pactados originalmente; y se encuentra basada en las matrices de transición que la Sociedad estima a partir de la migración de los acreditados a distintos niveles de calificación de riesgo. La tasa de recuperación es el porcentaje de la exposición total que se espera recuperar en caso de que el acreditado llegue al incumplimiento. La modelación de los acreditados basada en el modelo de Merton tiene como fundamento el asociar el comportamiento futuro del acreditado a los factores de crédito y mercado en los que se ha determinado, por medio de técnicas estadísticas, de las que depende su “salud crediticia”.

Como resultados principales se obtienen la pérdida esperada y la pérdida no esperada en un horizonte de un año. La pérdida esperada se define como la media de la distribución de pérdidas del portafolio de crédito, con lo cual se estima la pérdida promedio que se esperaría en el siguiente año a causa de incumplimiento o variaciones en la calidad crediticia de los acreditados. La pérdida no esperada es un indicador de la pérdida ante escenarios extremos, y se mide como la diferencia entre la pérdida máxima dada la distribución de pérdidas, a un nivel de confianza específico que en el caso de la Sociedad es de 99.95%, y la pérdida esperada.

Los resultados obtenidos son utilizados como herramienta para una mejor toma de decisiones en la concesión de créditos y en la diversificación del portafolio, de acuerdo con la estrategia de la Sociedad. Las herramientas de identificación de riesgo individual y la metodología de Riesgo de Crédito del portafolio se revisan y actualizan periódicamente con el fin de incluir nuevas técnicas que apoyen o fortalezcan a las mismas.

2.1.3. Riesgo de Crédito de Instrumentos Financieros

La Administración de Riesgo de Crédito de instrumentos financieros se gestiona a través de una serie de pilares fundamentales, dentro de los cuales se puede destacar un marco robusto de políticas para la originación, análisis, autorización y administración.

En las políticas de originación se definen los tipos de instrumentos financieros con elegibilidad para negociarse, así como la forma de evaluar la calidad crediticia de los diferentes tipos de emisores y contrapartes. La calidad crediticia se asigna por medio de una calificación que puede obtenerse con una metodología interna, por medio de evaluaciones de calificadoras externas o una combinación de ambas. Además, se tienen definidos parámetros máximos de operación dependiendo del tipo de emisor o contraparte, calificación y tipo de operación.

El Comité de Crédito es el máximo órgano facultado para autorizar líneas de operación con instrumentos financieros para clientes y contrapartes de acuerdo a las políticas de autorización. La solicitud de autorización se presenta por el área de negocio y las áreas involucradas en la operación con toda la información relevante para que sea analizada por el Comité y de así considerarlo adecuado emita su autorización. No obstante, la UAIR tiene delegada la facultad para autorizar líneas de contraparte (entidades financieras principalmente) que cumplan con ciertos criterios, mediante una metodología paramétrica autorizada por el CPR.

En el caso específico de los contratos Derivados, y en línea con las mejores prácticas, se utiliza una metodología de exposición potencial para el cálculo de líneas de crédito, las cuales son analizadas y aprobadas en el seno del Comité de Crédito y se les da seguimiento de forma diaria y mensual en el CPR, donde también se presenta un análisis de las garantías detrás de las transacciones de derivados, tanto por parte de los clientes, como de las contrapartes financieras.

La facultad mínima de autorización de líneas de crédito para derivados con clientes es del Comité Nacional de Crédito (y en caso de aplicar facilidades, la UAIR). Para estas operaciones, debe privilegiarse el uso líneas de derivados con llamadas de margen para mitigar el riesgo que representa la exposición potencial de las operaciones derivadas.

Para determinar las líneas de crédito con correlación adversa (Wrong Way Risk "WWR"), se considera un ajuste en la exposición potencial.

La concentración de riesgo de crédito con instrumentos financieros se administra de forma continua a nivel individual estableciendo y monitoreando parámetros máximos de operación por cada contraparte o emisor dependiendo de su calificación y el tipo de operación. A nivel portafolio existen definidas políticas de diversificación de riesgo a nivel de grupos económicos y grupos internos. Adicionalmente, se monitorea la concentración por tipo de contraparte o emisor, tamaño de instituciones financieras y la región en la que operan, de manera que se logre una diversificación adecuada y se eviten concentraciones no deseadas.

La medición de Riesgo de Crédito se realiza por medio de la calificación asociada al emisor, emisión o contraparte, la cual tiene asignado un grado de riesgo medido con base en dos elementos:

- 1) La probabilidad de incumplimiento del emisor, emisión o contraparte, la cual se expresa como un porcentaje entre 0% y 100% donde entre mejor calificación o menor diferencial de la tasa del instrumento vs la de un bono gubernamental equivalente, menor probabilidad de incumplimiento y viceversa.
- 2) La severidad de la pérdida que se tendría con respecto al total de la operación en caso de presentarse el incumplimiento, expresada como un porcentaje entre 0% y 100% donde entre mejores garantías o estructura del crédito, menor severidad de la pérdida y viceversa. Con el fin de mitigar el Riesgo de Crédito y reducir la severidad de la pérdida en caso de incumplimiento, se tienen firmados con las contrapartes contratos ISDA y acuerdos de neteo, en los cuales se contempla la implementación de líneas de crédito y uso de colaterales para mitigar la pérdida en caso de incumplimiento.

2.2. Exposición al Riesgo de Crédito

Al 31 de diciembre de 2017, el monto total de las exposiciones brutas sujetas al Método Estándar para el cálculo del Índice de Capital es el siguiente:

Exposiciones Brutas sujetas al Método Estándar (Miles de pesos)	
Comercial	530,748
Ingresos o Ventas anuales < 14 MM UDIS	430,397
Ingresos o Ventas anuales >= 14 MM UDIS	100,351
Entidades Federativas o Municipios	-
Organismos Descentralizados del Gobierno Federal y Empresas Productivas del Estado	-
Proyectos con Fuente de Pago Propia	-
Instituciones Financieras	-
Hipotecario	-
Consumo	3,679,768
Tarjeta de Crédito	-
No Revolvente	3,679,768
Cartera Total sujetas al Método Estándar	\$4,210,516

Para las operaciones sujetas a Riesgo de Crédito la Institución utiliza las calificaciones externas emitidas por las agencias S&P, Moody's, Fitch, HR Ratings y Verum. Sólo se consideran las calificaciones emitidas por calificadoras y no se asignan con base en activos comparables.

En Sólida Administradora de Portafolios, la exposición de Inversiones en Valores es de \$325,162 miles de pesos, la totalidad corresponde a acciones. La exposición con derivados es de \$9,102 miles de pesos, de los cuales el 100.0% es con contrapartes privadas.

La cartera total de Sólida Administradora de Portafolios es de \$4,210,516 miles de pesos. La pérdida esperada representa el 10.3% y la pérdida no esperada el 11.2% ambas con respecto a la cartera total. El promedio de la pérdida esperada representa el 10.5% del periodo Octubre – Diciembre 2017.

2.3. Diversificación de Riesgos

En Diciembre de 2005, la CNBV emitió las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito en materia de Diversificación de Riesgo”, estas Disposiciones implican que las instituciones realicen un análisis de los acreditados y/o financiamientos que posean para determinar el monto de su “Riesgo Común”, asimismo, las instituciones deben contar con información y documentación necesaria para comprobar que una persona o grupo de personas representan riesgo común conforme a los supuestos a que se refieren las citadas reglas.

En cumplimiento con las reglas de diversificación de riesgos en operaciones activas y pasivas, se muestra la siguiente información correspondiente a la Sociedad:

Capital Contable al 30 de Septiembre de 2017 (Miles de pesos)	3,998,941
I. Financiamientos cuyo monto individual representa más del 10% del capital contable (nivel grupo):	
<u>Operaciones crediticias</u>	
Número de financiamientos	1
Monto de los financiamientos en su conjunto	430,397
% en relación al capital contable	11%
<u>Operaciones en mercado de dinero / derivados</u>	
Número de financiamientos	-
Monto de los financiamientos en su conjunto	-
% en relación al capital contable	0%
<u>Operaciones overnight</u>	
Número de financiamientos	-
Monto de los financiamientos en su conjunto	-
% en relación al capital contable	0%
II. Monto máximo de financiamiento con los 3 mayores deudores y grupos de riesgo común	672,309

3. RIESGO LIQUIDEZ

Los objetivos de Riesgo de Liquidez en la Sociedad son:

- Cumplir con el Perfil de Riesgo Deseado definido por el Consejo de Administración del Grupo.
- Dar un adecuado seguimiento al Riesgo de Liquidez.
- Cuantificar mediante el uso de diversas metodologías, la exposición al Riesgo de Liquidez.
- Mantener adecuadamente informada en tiempo y forma a la Alta Dirección sobre la exposición al Riesgo de Liquidez y sobre cualquier desviación a los límites y al perfil de riesgo.

Las políticas de Riesgo de Liquidez en la Institución son:

- Establecimiento de Límites Globales y Específicos de Administración de Riesgo de Liquidez.
- Medición y monitoreo del Riesgo de Liquidez.
- Información y revelación del Riesgo de Liquidez a las áreas tomadoras de riesgos, al CPR, al Consejo de Administración, a las Autoridades Financieras y al Público Inversorista.

3.1. Administración de Riesgo de Liquidez

Los procesos de Administración de Riesgos de Liquidez se centralizan en la Dirección General de Administración de Riesgos (DGAR) de la Institución. El riesgo de liquidez se administra en la Sociedad siguiendo un criterio de administración de activos y pasivos, (ALM por sus siglas en inglés), cuyos objetivos principales son:

- Cuantificar el riesgo del balance a variaciones en la tasa de interés.
- Anticipar dificultades de fondeo a causa de eventos extremos.
- Evaluación de la diversificación de las fuentes de fondeo.
- Evaluar la sensibilidad de las pérdidas y ganancias ante cambios en la curva de rendimiento y en la estructura del balance.
- Seguimiento de brechas de vencimiento de activos y pasivos.
- Seguimiento del nivel mantenido en activos líquidos.

Para lograr los objetivos mencionados, es necesario:

- Identificar y analizar los riesgos.
- Analizar la sensibilidad del margen financiero, mediante la construcción de la “brecha de reprecio”.
- Estimar la sensibilidad del valor de mercado del capital bajo movimientos paralelos en los factores de riesgo.
- Evaluar la sensibilidad de las pérdidas y ganancias y anticipar dificultades de liquidez ante diferentes supuestos; desplazamientos en la curva de rendimiento, cambios en la estructura del balance, ejercicio de la opcionalidad de los activos y pasivos, cambios en los patrones de inversión y de pago ante la presencia de eventos adversos extremos.
- Realizar pruebas de “backtest” para verificar las estimaciones realizadas de modelos.
- Seguimiento puntual de distintas razones de liquidez.
- Estimar excedentes o faltantes de liquidez utilizando distintas razones bajo escenarios extremos.

La razón de liquidez vs Capital Neto para Sólida Administradora de Portafolios al 31 de Diciembre del 2017 es 2.48%.

Riesgo de Liquidez <i>(Miles de pesos)</i>	Dic. 2017
Brecha Acumulada a un mes	(3,693,987)
Brecha Acumulada a tres meses	(11,239,823)
Activos Líquidos *	72,087
Capital Neto	2,911,794
Capital Básico	2,911,794
Liquidez vs Capital Neto	2.48%
Liquidez vs Capital Básico	2.48%

4. RIESGO OPERACIONAL

La Sociedad cuenta con un área formal de Riesgo Operacional perteneciente a la “Dirección General Adjunta de Riesgo Financiero y Operacional”, misma que reporta a la Dirección General de Administración de Riesgos.

El Riesgo Operacional se define en nuestra Institución, como la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos (ésta definición incluye al Riesgo Tecnológico y Legal).

La Administración del Riesgo Operacional tiene como objetivos: a) Permitir y apoyar a la organización a alcanzar sus objetivos institucionales a través de la prevención y administración de los riesgos operacionales, b) Asegurar que los riesgos operacionales existentes y los controles requeridos estén debidamente identificados, evaluados y alineados con la estrategia de riesgos establecida por la organización y c) Asegurar que los riesgos operacionales estén debidamente cuantificados para posibilitar la adecuada asignación de capital por Riesgo Operacional.

Pilares en la Administración de Riesgo Operacional

4.1. Políticas, objetivos y lineamientos

Como parte de la normatividad institucional se encuentran documentadas las políticas, objetivos, lineamientos, metodologías y áreas responsables en materia de gestión del Riesgo Operacional.

La Dirección de Riesgo Operacional mantiene una estrecha comunicación y coordinación con la Dirección de Contraloría Normativa, a fin de propiciar un control interno efectivo en el que se establezcan procedimientos y adecuados controles que mitiguen el Riesgo Operacional dentro de los procesos, dándose seguimiento al cumplimiento de los mismos a través de la Dirección de Auditoría Interna.

La Contraloría Normativa como parte del Sistema de Control Interno lleva a cabo las siguientes actividades relacionadas con la mitigación del riesgo: a) Validación del control interno, b) Administración y control de la normatividad institucional, c) Monitoreo del control interno de los procesos operativos por medio de los reportes de indicadores de control, reportados por los contralores de proceso de las diferentes áreas, d) Administración del proceso de Prevención de Lavado de Dinero, e) Control y seguimiento a las disposiciones regulatorias, f) Análisis y evaluación de procesos operativos y proyectos con la participación de los directores responsables de cada proceso, a fin de asegurar un adecuado control interno.

4.2. Herramientas Cuantitativas y Cualitativas de medición

4.2.1 Base de Datos de Pérdidas Operativas

Para el registro de los eventos de pérdida operativa se cuenta con un sistema que permite a las áreas centrales proveedoras de información registrar directamente y en línea dichos eventos, los cuales son clasificados por tipo de evento de acuerdo a las siguientes categorías:

Fraude Interno: Pérdidas derivadas de algún tipo de actuación encaminada a defraudar, apropiarse de bienes indebidamente o soslayar regulaciones, leyes o políticas empresariales (excluidos los eventos de diversidad / discriminación) en las que se encuentra implicada, al menos, una parte interna a la empresa.

Fraude Externo: Pérdidas derivadas de algún tipo de actuación encaminada a defraudar, apropiarse de bienes indebidamente o soslayar la legislación, por parte de un tercero.

Relaciones Laborales y Seguridad en el Puesto de Trabajo: Pérdidas derivadas de actuaciones incompatibles con la legislación o acuerdos laborales, sobre higiene o seguridad en el trabajo, sobre el pago de reclamaciones por daños personales, o sobre casos relacionados con la diversidad / discriminación.

Clientes, Productos y Prácticas Empresariales: Pérdidas derivadas del incumplimiento involuntario o negligente de una obligación profesional frente a clientes concretos (incluidos requisitos fiduciarios y de adecuación), o de la naturaleza o diseño de un producto.

Desastres Naturales y Otros Acontecimientos: Pérdidas derivadas de daños o perjuicios a activos materiales como consecuencia de desastres naturales u otros acontecimientos.

Incidencias en el Negocio y Fallos en los Sistemas: Pérdidas derivadas de incidencias en el negocio y de fallos en los sistemas.

Ejecución, Entrega y Gestión de Procesos: Pérdidas derivadas de errores en el procesamiento de operaciones o en la gestión de procesos, así como de relaciones con contrapartes comerciales y proveedores.

Esta Base de Datos Histórica permite contar con la estadística de los eventos operacionales en los que ha incurrido la institución para de esta manera poder determinar las tendencias, frecuencia, impacto y distribución que presentan. Asimismo, la Base de Datos permitirá en un futuro contar con información suficiente para poder calcular el requerimiento de capital por Modelos Avanzados.

4.2.2. Base de Datos de Contingencias Legales y Fiscales

Para el registro y seguimiento de los asuntos judiciales, administrativos y fiscales que puedan derivar en la emisión de resoluciones desfavorables inapelables, se desarrolló internamente el sistema llamado “Sistema de Monitoreo de Asuntos de Riesgo Legal” (SMARL). Este sistema permite a las áreas centrales proveedoras de información registrar directamente y en línea dichos eventos, los cuales son clasificando por empresa, sector y materia jurídica entre otros.

Como parte de la gestión del Riesgo Legal en la Sociedad se realiza una estimación de las Contingencias Legales y Fiscales por parte de los abogados que llevan los casos, determinando el grado de riesgo de cada asunto con base en una metodología interna. Lo anterior permite crear las reservas contables necesarias en un plazo determinado (en función a la duración de la demanda), a fin de hacer frente a dichas Contingencias.

4.3. Modelo de Gestión

La Institución tiene objetivos definidos, los cuales son alcanzados a través de diferentes planes, programas y proyectos. El cumplimiento de dichos objetivos se puede ver afectado por la presencia de riesgos operacionales, razón por la cual se hace necesario contar con una metodología para administrar los mismos dentro de la organización, por lo que la Administración del Riesgo Operacional es ahora una política institucional definida y respaldada por la alta dirección.

Para llevar a cabo la Administración del Riesgo Operacional es fundamental identificar cada uno de los riesgos operacionales inmersos en los procesos a fin de poder analizarlos de una manera adecuada. En este sentido, actualmente los riesgos identificados por el área de Contraloría Normativa, con el apoyo de los Contralores de Proceso, son registrados y gestionados a fin de eliminarlos o mitigarlos (buscando reducir su severidad o frecuencia) y definiendo en su caso niveles de tolerancia.

4.4. Cálculo de Requerimiento de Capital

De acuerdo a las Reglas de Capitalización por Riesgo Operacional vigentes, la institución ha adoptado el Modelo Básico, mismo que es calculado y reportado periódicamente a la autoridad.

4.5. Información y Reporte

La información generada por las Bases de Datos y por el Modelo de Gestión es procesada periódicamente a fin de reportar al Comité de Políticas de Riesgo y al Consejo de Administración los principales eventos operacionales detectados, tendencias, riesgos identificados y sus estrategias de mitigación. Adicionalmente se reporta el estatus de las principales iniciativas en materia de mitigación de Riesgo Operacional implementadas por las diferentes áreas de la organización.

4.6. Riesgo Tecnológico

Riesgo Tecnológico se define en nuestra Institución, 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. Este riesgo forma parte inherente al Riesgo Operacional por lo que su gestión es realizada en forma conjunta con toda la organización.

Para atender el Riesgo Operacional relacionado con la integridad de la información ha sido creado el “Comité de Integridad” cuyos objetivos son alinear los esfuerzos de seguridad y control de la información bajo el enfoque de prevención, definir nuevas estrategias, políticas, procesos o procedimientos y buscar dar solución a problemas de seguridad informática que afecten o puedan afectar el patrimonio Institucional.

Las funciones establecidas por la CNBV en materia de Administración de Riesgo Tecnológico, son realizadas por la Institución bajo los lineamientos establecidos por la normatividad institucional y el Comité de Integridad.

Para enfrentar el Riesgo Operacional provocado por eventos externos de alto impacto, se cuenta con un Plan de Continuidad de Negocio (BCP por sus siglas en inglés) y con un Plan de Recuperación de Desastres (DRP por sus siglas en inglés) basados en un esquema de replicación de datos síncrona, en un centro de cómputo alterno. Con lo anterior, se tiene cubierto el respaldo y la recuperación de las principales aplicaciones críticas de la institución, en caso de presentarse algún evento operativo relevante.

4.7. Riesgo Legal

Riesgo Legal se define en nuestra Institución como la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que la institución lleva a cabo.

Es fundamental medir el Riesgo Legal como parte inherente del Riesgo Operacional para entender y estimar su impacto. Por lo anterior, los asuntos legales que derivan en pérdidas operativas reales del sistema SMARL son posteriormente registrados en la base de datos de eventos operacionales, de acuerdo a una taxonomía predefinida.

Con base en las estadísticas de los asuntos legales en curso y los eventos de pérdida reales, es posible identificar riesgos legales u operacionales específicos, los cuales son analizados a fin de eliminarlos o mitigarlos, buscando reducir o limitar su futura ocurrencia o impacto.

5. BURSATILIZACIONES

La Institución no ha realizado bursatilizaciones a la fecha.

Nota: La información complementaria de Administración de Riesgos para dar cumplimiento al artículo 88 de la Circular Única de Bancos se encuentra en la nota de Administración de Riesgos del Reporte Trimestral del Grupo Financiero Banorte.

22 - CUENTAS DE ORDEN

	2017	2016
Compromisos crediticios	\$3,351,164	\$2,698,462
Colaterales recibidos por la entidad	25,449	10,093
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	1,988	786
Otras cuentas de registro (no auditado)	9,434,314	10,483,275
	\$12,812,915	\$13,192,616

23 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2017, existen demandas en contra de la Sociedad por juicios laborales, mercantiles y civiles. Para tal efecto, se tiene registrada una reserva para asuntos contencioso por \$20,127.

24 - NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2017, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF y Mejoras a las NIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Sociedad.

a. Nuevas Normas de Información Financiera (NIF)

En relación con las NIF emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF), conforme al artículo cuarto de la Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Crédito publicada el 27 de diciembre de 2017, éstas serán aplicables a las Instituciones de crédito a partir del 1 de enero de 2019.

Adicionalmente, en la Resolución publicada el 27 de diciembre de 2017 a que se hace referencia en el inciso a) de esta Nota, se incluyeron modificaciones al criterio B-6 Cartera de crédito, las cuales requieren que los siguientes conceptos se registren disminuyendo el rubro de la "Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios" en lugar de registrarse en el rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación":

- Excedentes de Reservas Crediticias,
- Recuperaciones de Créditos Castigados

Dichas modificaciones entran en vigor a partir del 1 de enero de 2019, no obstante las Instituciones de Crédito podrán optar por aplicarlas anticipadamente a partir del día siguiente de su publicación. La Sociedad ha decidido no adoptarlas en forma anticipada.

El Grupo Financiero está en espera de que la Comisión publique la versión final del criterio A-2 "Aplicación de Normas Particulares" que actualmente tiene como proyecto en revisión, mismo que pudiera incluir algunas precisiones en la aplicación de las NIF, derivado de las recomendaciones y comentarios que las Instituciones de crédito realizamos a través de la Asociación de Bancos de México a la Comisión, considerando que las Instituciones de crédito realizan operaciones especializadas.

A la fecha nos encontramos en el proceso de análisis de los impactos que dichas NIF puedan tener en los estados financieros, mismos que informaremos en su momento considerando la versión final del proyecto una vez que sea publicado en el DOF y conforme a los requerimientos de la NIF B-1 "Cambios contables y correcciones de errores".

Las NIFs emitidas y que serán aplicables a las Instituciones de crédito a partir del 1 de enero de 2019 son:

- NIF B-17 "*Determinación del Valor Razonable*".
- NIF C-2 "*Inversión en instrumentos financieros*".
- NIF C-3 "*Cuentas por cobrar*".
- NIF C-9 "*Provisiones, contingencias y compromisos*".
- NIF C-10 "*Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura*".
- NIF C-16 "*Deterioro de instrumentos financieros por cobrar*".
- NIF C-19 "*Instrumentos financieros por pagar*".
- NIF C-20 "*Instrumentos financieros por cobrar principal e interés*".
- NIF D-1 "*Ingresos por contratos con clientes*".
- NIF D-2 "*Costos por contratos con clientes*".

b. Mejoras a las NIF 2018

Mejoras a las NIF 2018 – Se emitieron las siguientes mejoras con vigor a partir del 1 de enero de 2018, que podrían generar cambios contables.

Las mejoras consisten en precisar los alcances y definiciones de estas NIF para indicar con mayor claridad su aplicación y tratamiento contable.

NIF B-10, Efectos de la inflación - en un entorno no inflacionario, se establece revelar los porcentajes de inflación acumulado por los tres ejercicios anuales anteriores y que sirvió de base para calificar el entorno económico en el que operó la entidad en el ejercicio actual, como no inflacionario; el acumulado que incluya los dos ejercicios anuales anteriores y el periodo al que se refieren los estados financieros y el del periodo al que se refieren los estados financieros.

NIF C-6, Propiedades planta y equipo - se indica que el reconocimiento del cambio a esta NIF vigente a partir de enero 2018 se debe hacer en forma prospectiva. El cambio establece que el método de depreciación debe realizarse en un método que refleje el patrón con base en el cual se espera que la entidad consuma los beneficios económicos futuros del componente y no en ingresos, dado que dicho monto de ingresos puede estar afectado por factores diferentes al patrón de consumo de beneficios económicos del activo.

NIF C-8, Activos intangibles - se indica que el reconocimiento del cambio a esta NIF vigente a partir de enero 2018 se debe hacer en forma prospectiva. El cambio establece que el método de depreciación debe realizarse en un método que refleje el patrón con base en el cual se espera que la entidad consuma los beneficios económicos futuros del activo y no en ingresos, dado que dicho monto de ingresos puede estar afectado por factores diferentes al patrón de consumo de beneficios económicos del activo. Sin embargo se permitirá utilizar un método basado en ingresos en casos específicos.

NIF C-14, Transferencia y baja de activos financieros - se indica que el reconocimiento del cambio a esta NIF vigente a partir de enero 2018 se debe hacer en forma retrospectiva para todos los estados financieros que se presenten en forma comparativa con los del periodo actual. El cambio establece que una entidad debe seguir reconociendo un activo transferido en la medida en que tenga involucramiento continuo, también que el reconocimiento posterior de dicho activo debe llevarse a cabo con base en las normas relativas, el reconocimiento debe hacerse dependiendo del tipo de activo de que se trate y de la clasificación del mismo por parte de la entidad.

Mejoras a las NIF 2018 - Se emitieron las siguientes mejoras que no generan cambios contables:

NIF B-7, Adquisiciones de negocios - Un pasivo contingente del negocio adquirido debe reconocerse a la fecha de compra como una provisión, si en el proceso de valuación de los activos netos adquiridos, dicha partida representa es una obligación presente para el negocio adquirido que surge de sucesos pasados, y puede determinarse confiablemente su valor razonable, y es probable que exista una salida de recursos en el futuro para liquidar dicha obligación. Antes se indicaba que se reconocieran todos los pasivos contingentes, lo cual se contradice los requerimientos de la NIF C-9.

NIF B-15, Conversión de monedas extranjeras - Debido a que la moneda funcional es la base de la economía de una entidad, ésta debe llevar a cabo las valuaciones de sus activos, pasivos, capital contable, ingresos, costos y gastos sobre la información determinada en su moneda funcional. Sobre dichos valores se deberán realizar las pruebas de deterioro que se requieran.

c. NIF D-5 Arrendamientos

NIF D-5, Arrendamientos - se establece un único modelo de reconocimiento de los arrendamientos por el arrendatario y requiere que éste reconozca los activos y pasivos de todos los arrendamientos con una duración superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor, eliminando la clasificación de arrendamientos como operativos y financieros. Para los arrendadores se mantienen casi sin cambio los requerimientos actuales.