

**FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO**  
**BANCARIO A LA VIVIENDA Y SUS FIDEICOMISOS DE CARTERA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 y 2014**

(Cifras en miles de pesos a menos que se indique diferente)

**NOTA 1. ANTECEDENTES Y ACTIVIDADES**

**a) Antecedentes**

El 10 de abril de 1963, el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) constituyó en Banco de México, S.A. (actualmente Banco de México) el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (actualmente Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda - FOVI).

A partir del 26 de febrero de 2002, Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF) inició operaciones y en términos del Segundo Transitorio del Decreto por el que se expidió la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de octubre de 2001, SHF se constituyó como fiduciario del FOVI (en sustitución del Banco de México. (BANXICO), por lo que SHF tiene a su cargo la administración del Fondo.

En cumplimiento del Séptimo Transitorio del citado Decreto por el que se expidió la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, todo el personal que prestaba un servicio personal subordinado a BANXICO, en su carácter de fiduciario en FOVI, así como los funcionarios que desempeñaban algún cargo en FOVI, pasaron a formar parte del personal al servicio de SHF, conservando las remuneraciones y prestaciones de las cuales gozaban.

Adicionalmente, en términos de lo dispuesto en el Segundo Transitorio del Decreto antes referido, el cual en términos del Primero Transitorio del citado Decreto entró en vigor al día siguiente al de su publicación en el mencionado Diario Oficial, el Gobierno Federal, por conducto de la SHCP garantiza las obligaciones del FOVI derivadas de operaciones de financiamiento contraídas con anterioridad a la entrada en vigor del referido Decreto. Asimismo, el Gobierno Federal otorga garantías adicionales al mencionado Fondo, para la continuación de sus programas de garantía en operación, hasta por seis mil millones de unidades de inversión, a fin de que dicho Fondo pueda absorber pérdidas extraordinarias que, en su caso, llegaren a presentarse por una cantidad que exceda a la de las reservas, mismas que no podrán ser retiradas, debiendo destinarse a cubrir en todo momento las contingencias que respalden tales programas. Al efecto FOVI deberá mantener informada a la SHCP de la evolución de las mencionadas reservas.

**b) Actividades**

FOVI tiene entre sus fines el otorgar con cargo al patrimonio del Fidecomiso, apoyos financieros a las entidades financieras a que se refiere el artículo 29 de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, mediante aperturas de crédito o garantías destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda, incluyendo bases de vivienda y lotes con servicios, así como de actividades para el desarrollo del mercado de la misma y de los servicios de apoyo necesarios para su uso.

A partir del inicio de operaciones de SHF, ésta asume las labores de impulsar el desarrollo del mercado de crédito a la vivienda, a través del otorgamiento de nuevos créditos y garantías para apoyar el desarrollo y crecimiento del sector, por lo que actualmente FOVI se ha enfocado principalmente a la realización de las actividades y funciones sustantivas tanto operativas como financieras que se relacionan con la operación y administración del fideicomiso.

En términos de lo señalado en el Programa Institucional del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda 2013-2018, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de mayo de 2014, se establecen dos objetivos institucionales con diversas estrategias y líneas de acción, mismos que consideran la naturaleza de operación actual del FOVI, la cual está orientada principalmente a continuar la recuperación de su cartera crediticia, con un énfasis particular en las carteras que forman parte de los fideicomisos respecto de los cuales FOVI es titular de derechos fideicomisarios por virtud de una dación en pago, así como administrar y honrar sus garantías otorgadas vigentes; procurando que su operación se de en un entorno de sustentabilidad financiera.

Por otra parte, el citado Programa Institucional contempla también un manejo adecuado y eficiente de riesgos y la consolidación de su eficiencia operativa en un entorno de mayor regulación como resultado de distintas disposiciones que alinearán el cumplimiento normativo que tendrá que enfrentar FOVI al requerido a los bancos en materia de Gestión de Riesgo, Requerimientos de Capital, Calificación de Cartera y Gobierno Corporativo. En términos de lo señalado en el subapartado "1.1 Situación Operativa", del apartado "I. DIAGNOSTICO" el mencionado Programa Institucional del FOVI, entre las actividades y funciones que se desempeñan, destacan:

“ ...

- **Recuperación de Cartera.-** Esta función sustantiva para el FOVI consiste en la recuperación del crédito directo otorgado. Dentro de su respectivo marco normativo y a raíz de la crisis hipotecaria, el FOVI se vio en la necesidad de volver a otorgar crédito a través de líneas a diversos intermediarios financieros que presentaron en esos años problemas de liquidez.
- **Garantía Saldo Final.-** Otra actividad sustantiva es la administración de la Garantía de Saldo Final, la cual consiste en que el FOVI cubrirá el saldo insoluto remanente al final del plazo del crédito, originado por posibles desfases entre los pagos, indexados al crecimiento del salario mínimo, y la tasa de interés (refinanciamiento de crédito).
- **Cobertura Salarios Mínimos UDIS<sup>(1)</sup>.**- Esta cobertura tiene por objetivo reducir el riesgo sistémico en el otorgamiento de cartera en UDIS ante posibles caídas del salario mínimo en términos reales, lo cual permite que los acreditados paguen en salarios mínimos una hipoteca originada en UDIS. Para ello, el FOVI ha venido operando esquemas de cobertura para dicha contingencia a partir de las primas pagadas por los acreditados.
- **Pago de Pasivos.-** Al cierre de 2013, el FOVI ya ha liquidado sus principales pasivos financieros, concluyéndose con el servicio de la deuda al cierre de 2014. A partir de 2015 la totalidad de la recuperación de su cartera se constituirá en liquidez del Fideicomiso.
- **Activos recibidos en dación en pago.-** Derivado de los problemas que enfrentaron algunas Sofoles y Sofomes Hipotecarias, entre 2008 y 2012, FOVI recibió en dación en pago derechos fideicomisarios en estructuras con activos individuales y comerciales, cuya gestión está actualmente a cargo de administradores profesionales.”

<sup>1</sup> Actualmente la cobertura Swap SM UDIS es aplicable tanto a la cartera en Udis generada por FOVI de 1994 a 2001, así como a la originada por SHF de 2002 a 2012. Actualmente SHF ya no origina este tipo de créditos.”

## NOTA 2. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen las cifras de FOVI y de los fideicomisos respecto de los cuales es titular de derechos fideicomisarios cuyo patrimonio se integra principalmente de cartera en administración (en adelante se identifican como fideicomisos de cartera en administración) al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

A continuación se detallan los fideicomisos de cartera en administración que se consolidan:

<u>Fideicomiso</u>	<u>Porcentaje de participación</u>		<u>Moneda funcional</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	
	<u>%</u>	<u>%</u>	
Fideicomiso HSBC 262323	28.64	29.04	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 262757	32.52	30.46	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 304557	44.09	65.39	Pesos mexicanos
Fideicomiso INVEX1301 PATRIMONIO A	40.71	40.52	Pesos mexicanos
Fideicomiso INVEX1301 PATRIMONIO B	28.36	18.08	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 258040 PATRIMONIO A	100.00	100.00	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 257540	100.00	100.00	Pesos mexicanos

Todos los saldos y transacciones importantes entre los fideicomisos de cartera en administración y FOVI han sido eliminados como parte del proceso de consolidación.

Derivado de los convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago firmados en 2009, 2010 y 2012, que se detallan más adelante, FOVI presenta inicialmente dentro de su posición de inversiones permanentes en acciones los derechos fideicomisarios de los fideicomisos identificados como F/262323, F/262757, F/304557, F/1301 patrimonio A y patrimonio B, F/258040 patrimonio A y F/257540 (fideicomisos de cartera en administración), de los cuales FOVI tiene la intención de mantenerlos por un plazo indefinido y representan para FOVI derechos patrimoniales sobre los fideicomisos, los cuales se eliminan a través del proceso de consolidación.

De acuerdo con lo establecido en los citados convenios, así como en los contratos celebrados respecto de los fideicomisos correspondientes, tanto FOVI como SHF recibieron derechos fideicomisarios en pago de los adeudos que tenían ciertos Intermediarios Financieros.

#### Convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago

1. Con fecha 22 de diciembre de 2009, se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su propio carácter y en su calidad de fiduciario de FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor de SHF y FOVI mediante dación de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 262323.
2. El 24 de noviembre de 2010, se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su propio carácter y en su calidad de fiduciario del FOVI, con otro intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago total de la deuda en favor de SHF y FOVI mediante la cesión en concepto de dación

en pago de la totalidad de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 262757.

3. El 21 de mayo de 2012, se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su propio carácter y en su calidad de fiduciario del FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor de SHF y FOVI mediante dación en pago de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 304557.
4. El 20 de julio de 2012 se celebró el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su calidad de fiduciario del FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor del FOVI mediante dación en pago de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso INVEX 1301 patrimonio A y patrimonio B.
5. El 21 de mayo de 2012 se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su calidad de fiduciario de FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor de FOVI mediante dación en pago de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 258040 patrimonio A.
6. El 1° de junio de 2012, se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su calidad de fiduciario de FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor de FOVI mediante dación en pago de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 257540.

Derivado de estos convenios, FOVI dio de baja del balance general la cartera de créditos y la estimación preventiva para riesgos crediticios que tenía constituida con dichos intermediarios, y reconoció los activos recibidos en dación en pago correspondientes a los derechos fideicomisarios transmitidos, los cuales de acuerdo con el criterio contable descrito en el último párrafo del inciso l) de la Nota 4, fueron reclasificados como inversión permanente en acciones de asociadas debido a que FOVI tiene la intención de mantenerlas por un plazo indefinido, y fueron eliminados en consecuencia mediante el proceso de consolidación de los activos y pasivos registrados en el patrimonio de cada fideicomiso.

A continuación se detallan los principales rubros que se vieron afectados por la consolidación de los estados financieros de los fideicomisos de cartera en administración al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

2015

<b>Activo</b>	<b>FOVI Individual</b>	<b>Fideicomisos de cartera</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>FOVI consolidado</b>
Disponibilidades e inversiones en valores	\$ 8,249,682	\$ 638,864	\$ -	\$ 8,888,546
Operaciones con instrumentos financieros derivados (Deudor)	1,223,629	-	-	1,223,629
Cartera de crédito vigente	5,957,047	3,253,464	-	9,210,511
Cartera de crédito vencida	2,897,983	4,213,819	-	7,111,802
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(8,842,734)	(3,538,775)	-	(12,381,509)
Otras cuentas por cobrar, neto	505,602	1,689,629	-	2,195,231
Bienes adjudicados, neto	11,028	364,553	-	375,581
Inversiones permanentes en acciones	6,469,125	-	(6,333,432)	135,693
Otros activos	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3</u>
	<b><u>\$ 16,471,365</u></b>	<b><u>\$ 6,621,554</u></b>	<b><u>\$(6,333,432)</u></b>	<b><u>\$ 16,759,487</u></b>

**Pasivo y patrimonio**

Préstamos interbancarios y de otros Organismos	\$ -	\$ 5,293	\$ -	\$ 5,293
Operaciones con instrumentos financieros derivados (Acreedor)	3,583,815	-	-	3,583,815
Otras cuentas por pagar	177,775	282,829	-	460,604
Patrimonio excepto resultado del Ejercicio	13,629,548	7,264,223	(7,264,223)	13,629,548
Resultado del ejercicio	<u>(919,773)</u>	<u>(930,791)</u>	<u>930,791</u>	<u>(919,773)</u>
	<b><u>\$ 16,471,365</u></b>	<b><u>\$ 6,621,554</u></b>	<b><u>\$(6,333,432)</u></b>	<b><u>\$ 16,759,487</u></b>

<b>Resultados</b>	<b>FOVI Individual</b>	<b>Fideicomisos de cartera</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>FOVI consolidado</b>
Margen Financiero	\$ 733,061	\$ 436,937	\$ -	\$ 1,169,998
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(441,929)	(797,182)	-	(1,239,111)
Comisiones y tarifas cobradas	278,856	224,543	-	503,399
Comisiones y tarifas pagadas	(92,443)	(241,228)	-	(333,671)
Resultado por intermediación	(1,019,733)	-	-	(1,019,733)
Gastos de administración y promoción	(177,365)	(87,812)	-	(265,177)
Otros ingresos	806,188	192,259	-	998,447
Otros egresos	(64,325)	(658,308)	-	(722,633)
Participación en el resultado asociadas no consolidadas	<u>(942,083)</u>	<u>-</u>	<u>930,791</u>	<u>(11,292)</u>
	<b><u>\$ (919,773)</u></b>	<b><u>\$ (930,791)</u></b>	<b><u>\$ 930,791</u></b>	<b><u>\$ (919,773)</u></b>

**2014**

<b>Activo</b>	<b>FOVI Individual</b>	<b>Fideicomisos de cartera</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>FOVI consolidado</b>
Disponibilidades e inversiones en valores	\$ 6,217,760	\$ 735,114	\$ -	\$ 6,952,874
Operaciones con instrumentos financieros derivados (Deudor)	625,692	-	-	625,692
Cartera de crédito vigente	6,544,985	3,972,824	-	10,517,809
Cartera de crédito vencida	3,086,895	4,321,343	-	7,408,238
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(9,133,070)	(2,834,901)	-	(11,967,971)
Otras cuentas por cobrar, neto	121,240	2,071,129	-	2,192,369
Bienes adjudicados, neto	4,352	918,814	-	923,166
Inversiones permanentes en acciones	8,532,536	-	(8,350,302)	182,234
Otros activos	3	-	-	3
	<b><u>\$ 16,000,393</u></b>	<b><u>\$9,184,323</u></b>	<b><u>\$(8,350,302)</u></b>	<b><u>\$ 16,834,414</u></b>

**Pasivo y patrimonio**

Préstamos interbancarios y de otros Organismos	\$ -	\$ 5,294	\$ -	\$ 5,294
Operaciones con instrumentos financieros derivados (Acreedor)	2,112,848	-	-	2,112,848
Otras cuentas por pagar	222,747	828,727	-	1,051,474
Patrimonio excepto resultado del Ejercicio	14,963,233	8,354,661	(8,354,661)	14,963,233
Resultado del ejercicio	<u>(1,298,435)</u>	<u>(4,359)</u>	<u>4,359</u>	<u>(1,298,435)</u>
	<b><u>\$ 16,000,393</u></b>	<b><u>\$ 9,184,323</u></b>	<b><u>\$(8,350,302)</u></b>	<b><u>\$ 16,834,414</u></b>

<b>Resultados</b>	<b>FOVI Individual</b>	<b>Fideicomisos de cartera</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>FOVI consolidado</b>
Margen Financiero	\$ 764,512	656,988	-	1,421,500
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(315,439)	(333,586)	-	(649,025)
Comisiones y tarifas cobradas	296,236	284,397	-	580,633
Comisiones y tarifas pagadas	(169,503)	(236,426)	-	(405,929)
Resultado por intermediación	(1,842,269)	-	-	(1,842,269)
Gastos de administración y promoción	(204,280)	(43,256)	-	(247,536)
Otros productos	334,130	309,118	-	643,248
Otros gastos	(15,886)	(641,594)	-	(657,480)
Participación en el resultado asociadas no consolidadas	<u>(145,936)</u>	<u>-</u>	<u>4,359</u>	<u>(141,577)</u>
	<b><u>\$(1,298,435)</u></b>	<b><u>\$ (4,359)</u></b>	<b><u>\$ 4,359</u></b>	<b><u>\$(1,298,435)</u></b>

### **NOTA 3. BASES DE PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA**

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, que se acompañan, han sido preparados cumpliendo con las bases y prácticas contables establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) a través de las Disposiciones de carácter general aplicables a los organismos de fomento y entidades de fomento así como por las Disposiciones de carácter general en materia de contabilidad, aplicables a los Fideicomisos Públicos a que se refiere la fracción IV del artículo 3 de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, respectivamente (en adelante, Disposiciones en ambos casos), por lo anterior, en algunos casos tuvieron que realizarse algunas reclasificaciones para que la información del 2014 sea comparable con la información del 2015.

La contabilidad de las entidades se ajustará a la estructura básica que, para la aplicación de las Normas de Información Financiera (NIF), definió el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), en la NIF A-1 “Estructura de las normas de información financiera”.

En tal virtud, las entidades considerarán en primera instancia las normas contenidas en la Serie NIF A “Marco conceptual”, así como lo establecido en el criterio A-4 “Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad”.

De tal forma, las entidades observarán los lineamientos contables de las NIF, excepto cuando a juicio de la CNBV sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico, tomando en consideración que las entidades realizan operaciones especializadas.

La normatividad de la CNBV a que se refiere el párrafo anterior, será a nivel de normas de reconocimiento, valuación, presentación y en su caso revelación, aplicables a rubros específicos dentro de los estados financieros de las entidades, así como de las aplicables a su elaboración.

No procederá la aplicación de criterios de contabilidad, ni del concepto de supletoriedad, en el caso de operaciones que por legislación expresa no estén permitidas o estén prohibidas, o bien, no estén expresamente autorizadas a las entidades.

Para efectos de los criterios de contabilidad de las entidades de Fomento el proceso de supletoriedad aplica cuando en la ausencia de normas contables expresas emitidas por la CNBV en lo particular, y del CINIF en lo general, estas son cubiertas por un conjunto formal y reconocido de normas.



A falta de un criterio de contabilidad específico de la CNBV para las entidades y en segundo término para las Instituciones de Crédito, o en un contexto más amplio, de las NIF, se aplicarán las bases para supletoriedad previstas en la NIF A-8 “Supletoriedad”, en conjunto con lo previsto en las disposiciones de la CNBV.

De conformidad con los Criterios Contables de entidades de fomento, sólo en caso de que las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF a que se refiere la NIF A-8, no den solución al reconocimiento contable, se podrá optar por una norma supletoria que pertenezca a cualquier otro esquema normativo, siempre que cumpla con todos los requisitos señalados en la citada NIF A-8 para una norma supletoria, en el siguiente orden: los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) definitivos, aplicables en los Estados Unidos de América tanto las fuentes oficiales como no oficiales conforme a lo establecido en el Tópico 105 de la Codificación del Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (Financial Accounting Standards Board, FASB), emitidos por el Financial Accounting Standards Board o, en su caso, cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido.

Las fuentes oficiales a que se refiere el párrafo anterior son la Codificación, las reglas o interpretaciones de la Comisión de Valores (Securities and Exchange Commission, SEC), los boletines contables del equipo de trabajo de la SEC (Staff Accounting Bulletins), y posturas de la SEC acerca de los Consensos de la Junta sobre Aspectos Emergentes del FASB (FASB Emerging Issues Task Force, EITF).

Las fuentes no oficiales corresponden a las prácticas ampliamente reconocidas y preponderantes ya sea de manera generalizada o en una industria específica, las declaraciones de conceptos del FASB (FASB Concepts Statements), documentos del Instituto Americano de Contadores Públicos Certificados (American Institute of Certified Public Accountants, AICPA, Issues Papers), pronunciamientos de asociaciones profesionales o agencias regulatorias, y preguntas y respuestas del Servicio de Información Técnico incluidas en las ayudas prácticas-técnicas del AICPA (Technical Information Service Inquiries and Replies included in AICPA Technical Practice Aids).

De acuerdo con el criterio contable A-4 “Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad”, cuando FOVI utilice una norma supletoria debe comunicar a la CNBV la norma contable que se hubiere adoptado supletoriamente, así como su base de aplicación y la fuente utilizada. Adicionalmente, se debe revelar este hecho en notas a los estados financieros, además de información tal como una breve descripción de la transacción, transformación interna o evento que motivó la utilización de la norma supletoria; la identificación de la norma supletoria, organismo que la emite, y fecha de

vigencia; la fecha en que inició la supletoriedad, breve comentario del objetivo, alcance y normas de reconocimiento contable contenidos en la norma supletoria, así como las razones que sustenten su utilización; así como el periodo en el que la norma utilizada inicialmente como supletoria se haya sustituido por otra norma supletoria deben comentarse las diferencias importantes entre la norma supletoria inicial y la nueva adoptada, conforme a lo establecido en la NIF A-8.

Adicionalmente a lo establecido en la referida NIF A-8, las normas que se apliquen supletoriamente deberán cumplir con lo siguiente:

- a) No podrán aplicarse de manera anticipada;
- b) No deben contravenir con la filosofía y los conceptos generales establecidos en los criterios de contabilidad para Entidades de Fomento e Infonacot;
- c) No será aplicable el proceso de supletoriedad que, en su caso, se encuentre previsto dentro de cada una de las normas utilizadas supletoriamente, excepto cuando dicha supletoriedad cumpla con los incisos anteriores y se cuente con la autorización de esta CNBV, y
- d) serán sustituidas las normas que hayan sido aplicadas en el proceso de supletoriedad, al momento de que se emita un criterio de contabilidad específico por parte de la CNBV o una NIF, sobre el tema en el que se aplicó dicho proceso.

#### Autorización de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 adjuntos y sus notas, fueron autorizados para su emisión el 17 de febrero de 2016, por los funcionarios que los suscriben.

Los estados financieros adjuntos están sujetos a la posible revisión de la Comisión, que cuenta con la facultad de ordenar las modificaciones que considere pertinentes, asimismo, podrá ordenar que se publiquen nuevamente dichos estados financieros con las modificaciones solicitadas.

#### **NOTA 4. RESUMEN DE POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS**

El 1 de diciembre del 2014, la CNBV emitió las “Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento” (nuevas Disposiciones), los cuales establecen regulación que considera una homogeneidad con las Disposiciones aplicables para las Instituciones de Crédito, emitidas ambas por la CNBV y que de manera prudencial FOVI ya había adoptado, situación por la cual, la aplicación de las nuevas Disposiciones para FOVI no representa impactos significativos en su información financiera.

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas las cuales han sido aplicadas consistentemente en los ejercicios que se presentan, efectuando las precisiones y detallando en caso de que existan modificaciones. Las mismas se describen a continuación:

**a. Consolidación**

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

**b. Moneda de registro, funcional y de informe**

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

**c. Efectos de la inflación en la información financiera**

A partir del 1° de enero de 2008, entró en vigor la NIF B-10 denominada “Efectos de la Inflación”. La NIF señala el ambiente económico en el que debe operar una entidad, el cual, puede ser: inflacionario o no inflacionario.

Ambiente económico inflacionario.

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

Ambiente económico no inflacionario.

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

En apego a esta disposición, a partir del 1° de enero del 2008, se opera en un entorno económico no inflacionario; en consecuencia, no se deben reconocer en

los estados financieros los efectos de la inflación del período, debido a que la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores fue menor al 26%.

Con base en lo anterior, los estados financieros correspondientes a diciembre de 2015 y 2014, presentan en sus activos, pasivos y patrimonio contable, solamente los efectos de reexpresión determinados hasta el 31 de diciembre de 2007. Dichos efectos se darán de baja en la misma fecha y con el mismo procedimiento, con los que se dan de baja los activos, pasivos, o componentes del patrimonio contable a los que pertenecen tales efectos.

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

En los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, para el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera, se aplicó un factor de inflación resultante del valor de la UDI. El factor anual de inflación para dichos ejercicios fueron los siguientes:

<u>Ejercicio</u>	<u>Valor UDI</u>	<u>Inflación anual</u>
2011	4.691316	
2012	4.874624	3.91%
2013	5.058731	3.78%
2014	5.270368	4.18%

Inflación acumulada en los últimos 3 ejercicios 12.34%

#### Entorno económico aplicable en el ejercicio de 2015.

En los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, el factor anual resultante del valor de la UDI, fue como sigue:

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

Inflación acumulada en los últimos 3 ejercicios 10.39%

Cambio de un entorno económico no inflacionario a uno inflacionario.

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

Considerando que las proyecciones económicas indican que el entorno económico aplicable en el ejercicio de 2016 será no inflacionario, FOVI no reconocerá en sus estados financieros los efectos de la inflación del período.

**d. Disponibilidades**

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

**e. Inversiones en valores**

Las inversiones en valores incluyen inversiones en valores gubernamentales, títulos bancarios, inversiones de renta fija y de renta variable, y se clasifican de acuerdo con la intención de uso que FOVI les asigna al momento de su adquisición en “títulos para negociar”, “títulos disponibles para la venta” o “títulos conservados a vencimiento”.

Inicialmente se registran a su valor razonable el cual incluye, en su caso, el descuento o sobreprecio. Los costos de transacción por la adquisición de los títulos para negociar se reconocen en los resultados del ejercicio, y los que corresponden a títulos disponibles para la venta y conservados a vencimiento se reconocen como parte de la inversión. Los intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

Los títulos para negociar y los títulos disponibles para la venta se valúan a su valor razonable, el cual se asemeja a su valor de mercado, con base en los precios de mercado dados a conocer por el proveedor de precios.

El valor razonable es el monto por el cual puede intercambiarse un activo o liquidarse un pasivo entre partes informadas, interesadas e igualmente dispuestas, en una transacción libre competencia. Los ajustes resultantes de las valuaciones de estas categorías se llevan directamente contra los resultados del ejercicio o en el patrimonio de FOVI por los títulos para negociar.

Los efectos de valuación son temporales y sujetos a condiciones del mercado y representan utilidades o pérdidas no realizadas, las cuales se materializan a la fecha de venta o vencimiento del instrumento.

Los valores e instrumentos financieros que forman parte del portafolio de inversión, se valúan utilizando precios actualizados para valuación proporcionados por especialistas en el cálculo y suministro de precios para valorar carteras de valores autorizados por la Comisión, denominados “proveedores de precios”.

Los instrumentos conservados a vencimiento se valúan a su costo amortizado, lo cual implica que la amortización del premio o descuento (incluido, en su caso, en el valor razonable al que se reconocieron inicialmente); así como de los costos de transacción formarán parte de los intereses devengados.

Al cierre del ejercicio, FOVI evalúa si existe evidencia objetiva de que un título está deteriorado considerando, entre otros, los siguientes aspectos: dificultades financieras significativas del emisor del título; probabilidad de que el emisor sea declarado en concurso mercantil u otra reorganización financiera; incumplimiento de las cláusulas contractuales, la desaparición de un mercado activo para el título debido a dificultades financieras, o la existencia de una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados de un grupo de valores desde el reconocimiento inicial de dichos activos, aunque la disminución no pueda ser identificada con los valores individuales del grupo.

Por otra parte, se pueden efectuar reclasificaciones de la categoría de títulos conservados al vencimiento hacia disponibles para la venta, siempre y cuando no se cuente con la intención o capacidad de mantenerlos hasta el vencimiento.

Las reclasificaciones hacia la categoría de títulos conservados al vencimiento, o de títulos para negociar hacia disponibles para la venta se podrán efectuar en circunstancias extraordinarias, las cuales serán evaluadas y en su caso validadas mediante autorización expresa de la CNBV.

El resultado por valuación correspondiente a la fecha de reclasificación, en caso de efectuar la reclasificación de la categoría de títulos conservados al vencimiento hacia disponibles para la venta, se debe reconocer en otras partidas de la utilidad integral en el capital contable. Se entiende como resultado por valuación, a la diferencia que resulte de comparar el valor en libros con el valor razonable a la fecha en que se lleve a cabo la reclasificación.

Aquellos títulos de deuda que hubieran sido autorizados para efectuar la reclasificación desde la categoría de títulos disponibles para la venta a la de conservados al vencimiento, el resultado por valuación correspondiente a la fecha de la transferencia se continuará reportando en el capital contable de la entidad, debiendo ser amortizado con base en la vida remanente de dicho título.

Tratándose de las reclasificaciones que en su caso se hubieran autorizado de la categoría de títulos para negociar hacia cualquier otra, el resultado por valuación a la fecha de la reclasificación debió haber sido reconocido en el estado de resultados previamente.

**f. En las operaciones de reporto**

Las operaciones de reporto son operaciones por medio de la cual el reportador adquiere por una suma de dinero la propiedad de títulos de crédito y se obliga a transferir al reportado la propiedad de otros tantos títulos de la misma especie, en el plazo convenido y contra reembolso del mismo precio más un premio. El premio queda en beneficio del reportador, salvo pacto en contrario.

En las operaciones de reporto generalmente existen dos tipos de intenciones, ya sea de la reportada o reportadora: la orientada a efectivo o la orientada a valores.

Las operaciones de reporto orientadas a efectivo son transacciones motivadas por la necesidad de la reportada de obtener un financiamiento en efectivo y la intención de la reportadora de invertir su exceso de efectivo.

Las operaciones de reporto orientadas a valores son transacciones motivadas por la necesidad de la reportadora de acceder temporalmente a ciertos valores específicos y la intención de la reportada de aumentar los rendimientos de sus inversiones en valores.

Los activos financieros otorgados en colateral por FOVI, se presentan en el balance general como restringidos.

Los resultados de estas operaciones se integran por los premios cobrados provenientes de los vencimientos de las operaciones de compra en reporto.

El reconocimiento del premio se efectúa con base en el valor presente del precio al vencimiento de la operación, afectando la valuación de los títulos objeto de la misma, así como los resultados del ejercicio. El valor presente del precio al vencimiento se obtiene descontando a dicho precio, la tasa de rendimiento obtenida, considerando el valor razonable que corresponda a títulos de la misma especie de aquéllos objeto del reporto, cuyo término sea equivalente al plazo restante de la misma operación.

**g. Operaciones con Instrumentos Financieros Derivados (IFD)**

Todas las operaciones con IFD se reconocen en el balance general como activos o pasivos, dependiendo de los derechos y/u obligaciones especificados en las confirmaciones de términos pactadas entre las partes involucradas. Estos instrumentos se registran inicialmente a su valor razonable, el cual corresponde

al precio pactado en la operación y se valúan y clasifican de acuerdo con su intención de uso que establece la Administración. Los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición, emisión, venta o disposición del derivado serán reconocidos directamente en resultados en el rubro "Resultado por intermediación".

Posteriormente, todos los IFD, distintos a aquellos que formen parte de una relación de cobertura, se valúan a valor razonable, sin deducir los costos de transacción en los que se pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición, reconociendo dicho efecto de valuación en los resultados del periodo. En el momento en que un IFD de cobertura deje de cumplir las condiciones establecidas para la contabilidad de coberturas, se valorará a su valor razonable.

Los efectos de valuación se reconocen en el estado de resultados en el rubro "Resultado por intermediación", excepto en los casos en que la Administración los designe como coberturas de flujo de efectivo. Adicionalmente, en el rubro "Resultado por intermediación" se reconoce el resultado de compra-venta que se genera al momento de la enajenación de un IFD y la pérdida por deterioro en los activos financieros provenientes de los derechos establecidos en los IFD así como el efecto por reversión.

Los IFD con fines de negociación consisten en la posición que asume FOVI como participante en el mercado, sin el propósito de cubrir posiciones propias en riesgo.

En el cálculo de los valores razonables de los IFD se utilizan curvas de tasas de interés producidas por el proveedor de precios.

Los efectos de valuación son temporales y sujetos a las condiciones del mercado, y representan utilidades o pérdidas no realizadas, las cuales se materializarán a la fecha de venta o de vencimiento del instrumento.

Respecto a los IFD no cotizados en mercados o bolsas reconocidos, se considera que han expirado los derechos y obligaciones relativos a los mismos cuando llegan al vencimiento; se ejercen los derechos por alguna de las partes, o bien, se ejercen dichos derechos de manera anticipada por las partes de acuerdo con las condiciones establecidas en el mismo y se liquiden las contraprestaciones pactadas.

Las transacciones con IFD de FOVI se registran como se indica a continuación:



## Swaps

Los swaps de tasas de interés son contratos mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar durante un período determinado, una serie de flujos calculados sobre un monto notional, denominado en una misma moneda, pero referidos a distintas tasas de interés.

Tanto al inicio como al final del contrato, no existe intercambio de flujos parciales ni totales sobre el monto notional y generalmente, en este tipo de contratos una parte recibe una tasa de interés fija (pudiendo en algunos casos ser una tasa variable) y la otra recibe una tasa variable, aunque también se puede dar el caso de intercambios referidos a dos tasas variables.

Los swaps de divisas son contratos mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar durante un período determinado, una serie de flujos sobre un monto notional denominado en divisas distintas para cada una de las partes, los cuales a su vez están referidos a distintas tasas de interés.

Los swaps de índices son contratos mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar durante un período de tiempo determinado, una serie de flujos sobre un monto notional referido a un índice para cada una de las partes, o bien a un índice para una parte y una tasa de interés (fija o variable) para la contraparte.

En algunos casos, además de intercambiar flujos de tasas de interés o en índices en distintas divisas se puede pactar el intercambio de flujos sobre el monto notional durante la vigencia del contrato. En cuanto a las distintas tasas de interés, la obligación establecida para las partes no necesariamente implica el intercambio de flujos de una tasa fija por otra variable, pudiendo ser éstos de tasa fija por fija o variable por variable.

En el cálculo de los valores razonables de los IFD se utilizan curvas de tasas de interés producidas por el proveedor de precios.

En el caso de créditos hipotecarios denominados en UDI, FOVI ha pactado con los beneficiarios del Programa Cobertura Salarios Mínimos-UDI el intercambio mensual de flujos de efectivo en el que FOVI paga la parte de la mensualidad del crédito (en UDI) que exceda del pago mensual fijado en relación con el salario mínimo mensual, a cambio de un pago adicional fijo en UDI por parte del acreditado.

Con lo anterior, el acreditado evita el riesgo de pagar incrementos en el valor de la UDI que excedan a los incrementos salariales.

Los recursos obtenidos por los intercambios mensuales de flujos que resultan a favor de FOVI, se invierten en valores gubernamentales y se registran en el rubro de inversiones en valores como restringidas, con el propósito de disminuir en el futuro el costo del Programa Cobertura Salarios Mínimos-UDI.

Asimismo, se realizan estimaciones del importe neto de los intercambios de flujos en meses futuros, ya sean a favor o a cargo de FOVI, con base en indicadores económicos, principalmente en expectativas de inflación y de crecimiento del Salario Mínimo. El valor presente de los flujos estimados representa la valuación a valor razonable del Programa Cobertura Salarios Mínimos-UDI.

Además, FOVI tiene contratados IFD que concertó con el fin de tener una cobertura financiera contra el riesgo de que el crecimiento futuro en el valor de la UDI sea significativamente mayor que el del Salario Mínimo, lo cual podría impactar desfavorablemente el resultado de los intercambios futuros de flujos del Programa Cobertura Salarios Mínimos-UDI. En estos IFD, FOVI recibe pagos denominados en UDIS y realiza pagos denominados en pesos.

En general y con el objeto de ser consistentes con la política de transparencia de FOVI, en el cálculo del valor razonable de todos los IFD se utilizan curvas de tasas producidas por el proveedor de precios.

A través de SHF en su papel de fiduciario del FOVI, se gestiona la Administración Integral de Riesgos de FOVI a través de su Comité de Riesgos, en el que participan miembros de su Comité Técnico, los cuales continuamente analizan los riesgos de la entidad en cuanto a precios, crédito y liquidez.

#### **h. Cartera de créditos**

Los créditos y documentos mercantiles vigentes o renovados representan los importes efectivamente entregados a los acreditados, y en su caso, el seguro que se hubiera financiado. A este monto, se le adicionarán cualquier tipo de intereses que, conforme al esquema de pagos de los créditos de que se trate, se vayan devengando.

El saldo insoluto de los créditos denominados en VSM, se valorizará con base en el salario mínimo correspondiente, registrando el ajuste por el incremento contra un crédito diferido, el cual se reconocerá en los resultados del ejercicio en la parte proporcional que corresponda a un período de 12 meses como un ingreso por

intereses. En caso de que antes de concluir el periodo de 12 meses hubiera una modificación a dicho salario mínimo, el saldo pendiente de amortizar se llevará a los resultados del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses en esa fecha.

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

El otorgamiento de crédito se realiza con base en el análisis de la situación financiera del acreditado, la viabilidad económica de los proyectos de inversión y las demás características generales que establecen los manuales y políticas internos de FOVI.

Las condiciones generales de financiamiento prevén que los créditos serán otorgados en UDI o en pesos, a través de esquemas basados en pagos mensuales en donde la relación incremento salario mínimo e inflación es la directriz, y en donde existe el cobro de una prima de seguro por garantía y cobertura y de amortizaciones, basado en pagos mensuales en UDI o en pesos.

En virtud de que algunos créditos hipotecarios son otorgados en UDI, la valuación de la cartera se realiza considerando el valor de la UDI al día último de cada mes.

La cartera de créditos otorgada a entidades financieras, se clasifica como sigue:

- Crédito individual: Representan créditos otorgados en UDI o en pesos para financiar créditos para adquirir vivienda nueva o usada a largo plazo con o sin subsidio. Los pagos para la amortización de los créditos en UDI están limitados a cierto número de salarios mínimos generales del Distrito Federal a cambio de una prima cobrada, con la cual el acreditado evita el riesgo de que los incrementos inflacionarios sean mayores a su incremento salarial.
- Crédito construcción: Representan créditos otorgados en UDI para financiar la construcción de conjuntos habitacionales que obtuvieron asignación de recursos a través de subastas o de asignaciones diarias. El plazo para ejercer y liquidar el crédito es de dos a cuatro años a partir de la fecha de la asignación de recursos.
- Mensualidades: Individual: Representan las mensualidades por cobrar a los acreditados, mismas que son recuperadas y aplicadas el primer día hábil siguiente al mes que corresponde el pago.

Recuperaciones anticipadas: Representan los pagos parciales anticipados efectuados por los acreditados finales que tendrán efecto en el saldo de capital a partir del primer día hábil del mes inmediato siguiente a la fecha en que se realice el pago anticipado

Créditos a la vivienda.- A los créditos directos denominados en moneda nacional, extranjera, en unidades de inversión (UDIS) o en veces salario mínimo (VSM), así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas y destinados a la adquisición, construcción, remodelación o mejoramiento de la vivienda sin propósito de especulación comercial que cuenten con garantía hipotecaria sobre la vivienda del acreditado, asimismo se incluyen los créditos otorgados para tales efectos a los ex-empleados de las entidades y aquellos créditos de liquidez garantizados por la vivienda del acreditado.

El saldo insoluto de los créditos conforme a las condiciones de pago establecidas en el contrato del crédito se registra como cartera vencida cuando:

1. Se tenga conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, o
2. Sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto lo siguiente:
  - a) Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 ó más días naturales de vencidos;
  - b) Si los adeudos se refieren a créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses y presentan 90 ó más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 ó más días naturales de vencido el principal;
  - c) Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses, incluyendo los créditos a la vivienda y presentan 90 ó más días naturales de vencidos;
  - d) Si los adeudos consisten en créditos revolventes y presentan dos periodos mensuales de facturación vencidos o, en caso de que el periodo de facturación sea distinto al mensual, el correspondiente a 60 ó más días naturales de vencidos, y
  - e) Los documentos de cobro inmediato a que se refiere el criterio B-1 "Disponibilidades", serán reportados como cartera vencida al momento en el cual se presente dicho evento.

Para la determinación de los días de vencido y su correspondiente traspaso a cartera vencida de la cartera adquirida, FOVI toma en cuenta los incumplimientos que el acreditado de que se trate, haya presentado desde su fecha de exigibilidad.

Los créditos vencidos que se reestructuran o renuevan permanecen dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido al amparo de los criterios contables.

Asimismo, los créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento que se reestructuran durante el plazo del crédito o se renuevan en cualquier momento son considerados como cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido al amparo de los criterios contables.

En el momento en el que algún crédito se considera como vencido, se suspende la acumulación de sus intereses, aun en aquellos créditos que contractualmente capitalizan intereses al monto del adeudo. En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de los intereses o ingresos financieros devengados se lleva en cuentas de orden. En caso de que dichos intereses o ingresos financieros vencidos sean cobrados, se reconocerán directamente en los resultados del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses.

Por lo que respecta a los intereses devengados no cobrados correspondientes a este tipo de créditos, se crea una estimación por un monto equivalente al total de estos, al momento de su traspaso como cartera vencida, cancelándose cuando se cuenta con evidencia de pago sostenido.

Se regresan a cartera vigente aquellos créditos vencidos en los que se liquidan totalmente los saldos pendientes de pago (principal e intereses, entre otros) o que, siendo créditos reestructurados o renovados, cuando cumplen evidencia del pago sostenido del crédito al amparo de los criterios contables.

Las comisiones cobradas por el otorgamiento de créditos, incluyendo las cobradas por reestructuración del crédito se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un ingreso por intereses, bajo el método de línea recta durante la vida del crédito, excepto las que se originan por créditos revolventes, la cuales son amortizadas por un periodo de 12 meses.

Las comisiones conocidas con posterioridad al otorgamiento del crédito, aquellas que se generen como parte del mantenimiento de dichos créditos, ni las que se cobren con motivo de créditos que no hayan sido colocados, se reconocen en la fecha que se generan contra el resultado del ejercicio.

Las comisiones cobradas que se originen por el otorgamiento de una línea de crédito que no haya sido dispuesta, en ese momento se reconocerán como un crédito diferido, el cual se amortizará contra los resultados del ejercicio como un ingreso por intereses, bajo el método de línea recta por un periodo de 12 meses. En caso de que la línea de crédito se cancele antes de que concluya el período de 12 meses antes señalado, el saldo pendiente por amortizar deberá reconocerse directamente en los resultados del ejercicio en el rubro de comisiones y tarifas cobradas, en la fecha en que ocurra la cancelación de la línea.

Los costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito se reconocen como un cargo diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un gasto por intereses, durante el mismo período contable en el que se reconozcan los ingresos por comisiones cobradas correspondientes.

Cualquier otro tipo de comisiones se reconocen en la fecha en que se generen en el rubro de comisiones y tarifas cobradas.

Las líneas de crédito que FOVI otorga, en las cuales no todo el monto autorizado está ejercido, la parte no utilizada se registra en cuentas de orden.

Cartera emproblemada son 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 su componente de principal como de intereses, conforme a los términos y condiciones establecidos originalmente.

La cartera vigente como la vencida son susceptibles de identificarse como cartera emproblemada.

**i. Estimación preventiva para riesgos crediticios**

Como se ha señalado, el 1° de diciembre de 2014 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación las Disposiciones de carácter general aplicables a los organismos de Fomento y Entidades de Fomento (CUOEF), mismas que para efecto de las estimaciones preventivas para riesgos crediticios deberían registrarse en apego a dicha normatividad a más tardar el 30 de junio de 2015.

La calificación de la cartera crediticia se realiza en apego a la normatividad vigente y la metodología de pérdida esperada establecida en el Capítulo V del Título Segundo de la CUOEF y de acuerdo al tipo de cartera que se trata:

- Cartera comercial: Con base en lo establecido en el Sub Apartado A, Sección Cuarta del Capítulo V del Título Segundo.
- Cartera de crédito hipotecaria de vivienda. Se califica, constituye y registra en la contabilidad las reservas preventivas con cifras al último día de cada mes, considerando la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento, con base en lo establecido en el Apartado A, Sección Segunda del Capítulo V del Título Segundo.
- Bienes adjudicados: Con base en lo establecido en el artículo 143 de la CUOEF de la Sección Octava del Capítulo V.
- En caso de los derechos fideicomisarios recibidos en dación en pago en Fideicomisos, la determinación de la pérdida esperada se realiza con cifras

al último día de cada mes inmediato anterior y de acuerdo al tipo de activo que se trate.

La estimación de los créditos que cuenten con garantías por “*deficientes de recuperación final del saldo insoluto*” se realizan en apego al Artículo 105 de la CUOEF, en el que los flujos proyectados consideran que los pagos mensuales del acreditado final estén referidos al salario mínimo, mientras que el esquema de amortización de la hipoteca tiene como base una tasa nominal variable o una tasa real.

En períodos de pérdida de poder adquisitivo del salario, la amortización del crédito frecuentemente es negativa, originando refinanciamiento de intereses, lo cual incrementa el saldo de la cartera. La cobertura otorgada por FOVI consiste en la condonación del saldo final del crédito, una vez transcurrido el plazo originalmente pactado, siempre que el acreditado estuviere al corriente en sus pagos.

A través de una metodología propia de FOVI, y apegada a las características de los créditos que tienen esa garantía, FOVI considera para la cartera con contingencia por compromiso de saldo final, las condiciones financieras de cada uno de los programas que reciben este beneficio, proyectando sus tablas de amortización para calcular la contingencia de cada crédito, lo que es igual a determinar el valor presente del saldo insoluto vigente al momento de alcanzar el plazo máximo del crédito.

Además de las reservas que se constituyen conforme a la proyección mencionada en el párrafo anterior, también, con base en la experiencia de los flujos observados, se constituye un monto de reserva adicional para mitigar las fluctuaciones derivadas de las desviaciones que se presentan en la proyección.

La cartera crediticia de consumo está representada por préstamos a exempleados, sobre la cual se califica, constituye y registran las estimaciones preventivas correspondientes con cifras al último día de cada mes, mediante la estratificación de la totalidad de la cartera en función al número de incumplimientos que se reportan a la fecha de los estados financieros.

El Comité Técnico del FOVI cuenta con la facultad de evaluar si un crédito vencido debe permanecer en el balance general, o bien debe ser castigado. En su caso, dicho castigo se realiza cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios. En el evento de que el saldo del crédito a castigar exceda el correspondiente a su estimación asociada, antes de efectuar el castigo, dicha estimación se incrementa hasta por el monto de la diferencia.

Las recuperaciones asociadas a los créditos castigados o eliminados del balance general, se reconocen en los resultados del ejercicio.

Las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos, ya sean parciales o totales, se registran con cargo a la estimación preventiva para riesgos crediticios. En caso de que el importe de estas exceda el saldo de la estimación asociada al crédito, previamente se constituyen estimaciones hasta por el monto de la diferencia.

La última calificación de la cartera crediticia se realizó con información al 31 de diciembre de 2015 y la Administración considera que las estimaciones resultantes de dicho ejercicio de calificación, son suficientes para absorber las pérdidas por riesgo de crédito de la cartera.

**j. Otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar diferentes a la cartera de créditos y derechos de cobro de FOVI, representan entre otras, saldos a favor de impuestos, cuentas liquidadoras y partidas directamente relacionadas con la cartera de crédito.

Por los préstamos a exempleados y demás cuentas por cobrar relativas a deudores identificados con vencimiento mayor a 90 días naturales, se crea una estimación que refleja su grado de irrecuperabilidad. No se constituye dicha estimación por saldos a favor de impuestos y cuentas liquidadoras.

Las estimaciones por irrecuperabilidad o difícil cobro se obtienen de efectuar un estudio que sirve de base para considerar eventos futuros que pudiesen afectar el importe de las cuentas por cobrar, mostrando el valor de recuperación estimado de los derechos de crédito.

Por aquellas partidas diferentes a las anteriores en las que su vencimiento se pacte a un plazo mayor a 90 días naturales para deudores identificados y 60 días para deudores no identificados, se constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por el importe total del adeudo. Las NIF requieren, en su caso, la creación de una estimación para cuentas de cobro dudoso, previo análisis y evaluación de las posibilidades reales de recuperación de las otras cuentas por cobrar.

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



**k. Bienes adjudicados**

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que causó ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación. Los bienes recibidos mediante dación en pago se registran, por su parte, en la fecha en la que se firma la escritura de dación, o en la que se da formalidad a la transmisión de la propiedad del bien.

El valor de registro de los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago (en adelante, bienes adjudicados), es igual a su costo o valor razonable deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación, el que sea menor. En la fecha en la que se registra en la contabilidad el bien adjudicado de que se trate, se da de baja el valor total del activo que dio origen a la adjudicación y la estimación que, en su caso tenga constituida, deberán dar de baja del balance general de las entidades por el total del activo y la estimación antes mencionados o bien, por la parte correspondiente a las amortizaciones devengadas o vencidas que hayan sido cubiertas por los pagos parciales en especie.

Los bienes adjudicados se valúan para reconocer pérdidas potenciales de acuerdo con el tipo de bien adjudicado de que se trate se estima un valor, registrando el efecto de dicha valuación contra los resultados del ejercicio como otros ingresos (egresos) de la operación según corresponda. Esta valuación se determina aplicando a los valores de los derechos de cobro, bienes muebles, bienes inmuebles recibidos en dación en pago o adjudicados los siguientes porcentajes:

- Derechos de cobro o bienes muebles

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

- Bienes inmuebles

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

El monto de la estimación que reconozca las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo de los bienes adjudicados, se determina sobre el valor de adjudicación con base en los procedimientos establecidos en las disposiciones aplicables.

Al momento de su venta, la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del bien adjudicado de que se trate, neto de estimaciones, se reconoce en los resultados del ejercicio en el rubro de otros ingresos (egresos) de la operación.

Los derechos fideicomisarios recibidos de las daciones en pago descritas en la Nota 2, representan derechos patrimoniales sobre los activos fideicomitidos. Así mismo se menciona en dicha nota, FOVI tiene la intención de mantener estos derechos fideicomisarios, por lo que en cumplimiento con las Disposiciones aplicables éstos son reclasificados al rubro de inversiones permanente. De lo contrario, estos derechos fideicomisarios se hubiera estimado su valor como un bien mueble adjudicado, aplicándole los criterios antes señalados.

#### **I. Inversiones permanentes en acciones**

Las inversiones permanentes en asociadas, inicialmente se reconocen con base en el importe invertido, aportado o de adquisición, posteriormente dichas inversiones se valúan bajo el método de participación, el cual consiste en ajustar el valor de inversión, aportación o de adquisición de las acciones, éste último determinado con base en el método de compra, por la parte proporcional de las utilidades o pérdidas integrales y la distribución de utilidades por reembolsos de capital posteriores a la fecha de adquisición.

Las pérdidas en asociadas, que no provienen por reducciones en el porcentaje de participación, se reconocen en la proporción que le corresponde, como sigue: a)

en la inversión permanente, hasta dejarla en cero, y b) cualquier excedente de pérdidas no reconocido conforme a lo anterior, no se debe reconocer por la tenedora.

La participación de FOVI en el resultado de las asociadas se presenta por separado en el estado de resultados.

Los derechos fideicomisarios recibidos de las daciones en pago descritas en la Nota 2, reclasificados al rubro de inversiones permanentes en acciones, se valúan a través del método de participación y son eliminados en consecuencia de la consolidación proporcional de los activos y pasivos registrados en cada fideicomiso.

**m. Pagos anticipados**

Los pagos anticipados representan aquellas erogaciones efectuadas por FOVI en donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que está por adquirir o a los servicios que está por recibir. Los pagos anticipados se registran a su costo y se presentan en el balance general en el rubro de otros activos. Una vez recibidos los bienes y/o servicios, relativos a los pagos anticipados, se reconocen como un activo o como un gasto en el estado de resultados del período.

**n. Préstamos bancarios y de otros organismos**

Los préstamos interbancarios y de otros organismos se refieren a líneas de crédito y otros préstamos obtenidos de bancos, que se registran al valor contractual de la obligación, reconociendo los intereses en resultados conforme se devengan.

**o. Créditos diferidos y cobros anticipados**

Las comisiones y tarifas en las que una parte o la totalidad de la contraprestación recibida por el cobro de la comisión o tarifa correspondiente se reciba anticipadamente a la devengación del ingreso relativo, se reconoce como un pasivo.

**p. Provisiones**

Las provisiones de pasivo representan obligaciones presentes por eventos pasados en las que es probable la salida de recursos económicos. Estas provisiones se han registrado bajo la mejor estimación realizada por la Administración y se registran en el rubro de Otras cuentas por pagar.

**q. Impuestos a la utilidad**

FOVI es no contribuyente del Impuesto sobre la Renta (ISR) debido a que es un fideicomiso público constituido por el Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos a través de la SHCP, que tiene como objetivo el otorgar apoyos financieros, con cargo a su patrimonio, a las entidades financieras destinados al financiamiento a la vivienda y sujetándose a las determinaciones de su Comité Técnico.

**r. Patrimonio Contable**

El patrimonio contribuido y las utilidades acumuladas se expresan como sigue:

- i) movimientos realizados a partir del 1° de enero de 2008, a su costo histórico, y
- ii) movimientos realizados antes del 1° de enero de 2008, a sus valores actualizados determinados mediante la aplicación a sus valores históricos de factores derivados de la UDI hasta el 31 de diciembre de 2007.

Consecuentemente, los diferentes conceptos del patrimonio, se expresan a su costo histórico modificado.

**s. Utilidad integral**

La utilidad integral la componen el resultado neto y el resultado por valuación de las inversiones permanentes en acciones, las cuales se reflejan en el patrimonio y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones del mismo.

**t. Ingresos por intereses**

Los rendimientos que generan las disponibilidades y las inversiones en valores se reconocen en resultados conforme se devengan, en este último caso, conforme al método de interés efectivo.

En las operaciones de reporte, se reconoce un interés por reporte en los resultados del ejercicio conforme se devenga, de acuerdo con el método de interés efectivo.

El reconocimiento de los intereses de la cartera de crédito se realiza conforme se devenga, excepto por lo que se refiere a los intereses provenientes de cartera vencida, cuyo ingreso se reconoce hasta que efectivamente se cobren. Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como un

crédito diferido, el cual se amortiza contra el resultado del ejercicio, bajo el método de línea recta durante la vida del crédito.

El registro de los ingresos por manejo de los fideicomisos se reconoce en los resultados del ejercicio conforme se devengan.

**u. Gastos por intereses**

Dentro de este rubro se agrupan los intereses devengados por el financiamiento recibido para fondear las operaciones del FOVI

**v. Partes relacionadas**

En el curso normal de sus operaciones, FOVI lleva a cabo transacciones con partes relacionadas. Se entiende como operaciones con partes relacionadas aquellas en las que resulten deudoras de FOVI, en operaciones de depósito u otras disponibilidades o de préstamo, crédito o descuento, otorgadas en forma revocable o irrevocable y documentadas mediante títulos de crédito o convenio, reestructuración, renovación o modificación, quedando incluidas las posiciones netas a favor de la institución por IFD y las inversiones en valores distintos a acciones.

**w. Información financiera por segmentos**

Los criterios contables establecen que para efectos de llevar a cabo la identificación de los distintos segmentos operativos que conforman los Fideicomisos Públicos, estas deben en lo conducente, segregar sus actividades de acuerdo con los siguientes segmentos como mínimo: i) operaciones crediticias de primer y segundo piso; ii) operaciones de inversión, y iii) otros. Asimismo, atendiendo a la importancia relativa, se pueden identificar segmentos operativos adicionales o subsegmentos.

**NOTA 5. DISPONIBILIDADES**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el rubro de disponibilidades, se integra por saldos en moneda nacional en bancos por \$133,795 y \$334,673, respectivamente, los cuales no están restringidos.

## NOTA 6. INVERSIONES EN VALORES

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

Las políticas de administración de riesgos, así como el análisis sobre los riesgos a los que se encuentra expuesto FOVI, se describen en la Nota 24.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las inversiones en valores se integran, como sigue:

<u>Títulos para negociar</u>	<u>2015</u>			<u>2014</u>	
	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Aumento (disminución) Intereses devengados</u>	<u>Por valuación</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Valor de mercado</u>
<b>Valores gubernamentales:</b>					
Bonos de Protección al Ahorro Bancario (BPA)	\$ 1,041,636	\$ 6,736	\$ 7,507	\$1,055,879	\$583,964
Bonos M	930,233	5,372	(5,573)	930,032	500,403
Bonos de Desarrollo (Bondes)	396,564	510	394	397,468	628,127
Bonos en Unidades de Inversión (Udibonos)	361,654	1,587,316	(52,458)	1,896,512	963,473
Operaciones fecha valor:					
Bonos en Unidades de Inversión (Udibonos)	(99,999)	-	193	(99,806)	-
Bonos M	(291,108)	-	(592)	(291,700)	-
<b>Bancarios:</b>					
Pagarés con rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV'S)	2,992,134	3,650	91	2,995,875	-
Certificados Bursátiles (CEBURES)	<u>194,475</u>	<u>468</u>	<u>(177)</u>	<u>194,766</u>	<u>145,785</u>
	5,525,589	1,604,052	(50,615)	7,079,026	\$2,821,752
<b>Títulos conservados al vencimiento</b>					
<b>Otros títulos de deuda:</b>					
Pagaré privado SHF-FOVI	-	-	-	-	52,940
Certificados bursátiles					
Subordinados	-	-	-	-	-
No subordinados	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-	-	-	52,940
<b>Total inversiones en valores</b>	<b><u>\$ 5,525,589</u></b>	<b><u>\$1,604,052</u></b>	<b><u>\$(50,615)</u></b>	<b><u>\$7,079,026</u></b>	<b><u>\$2,874,692</u></b>

La posición de títulos conservados al vencimiento al cierre del ejercicio 2014, llegó a su vencimiento en el mes de septiembre 2015.

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

Los plazos promedio ponderados de vencimiento al 31 de diciembre de 2015 de los títulos para negociar son 974 días (2014: 2,335 días).

Al 31 de diciembre de 2015 los plazos promedio ponderados de las inversiones en valores de la categoría de títulos para negociar son:

- Los BPAS a 1,169 días, (2014: 1,749 días)
- Los Bonos "M" a 4,962 días, (2014: 3,781 días)
- Los BONDES a 1,344 días, (2014: 935 días)
- Los Udibonos a 4,055 días, (2014: 6,988 días)
- Las operaciones fecha valor pactadas con Bonos M y Udibonos son a 2 días (2014: con bonos M a 2 días)
- Los PRLV'S a 959 días y (2014: 0 días)
- Los Cebures para 2014: 688 días para 2015: 835 días.

En el mes de diciembre del 2014 se llevó a cabo la conversión de 1,597 títulos de certificados bursátiles no subordinados por acciones representativas del capital social de una asociada.

Dentro de los títulos conservados a vencimiento se tienen una inversión en un pagaré con SHF que para 2014 tiene un vencimiento a 2 días.

La posición de inversiones en valores al 31 de diciembre de 2015 incluyen Títulos para negociar restringidos o dados en garantía por \$3,765,112 (2014: \$3,852,977), que corresponden a los recursos del Programa cobertura salarios mínimos-UDI que son invertidos en valores gubernamentales y deuda bancaria para cubrir las diferencias entre la amortización teórica y el pago equivalente a salarios mínimos de la cartera bajo este programa.

Al 31 de diciembre de 2015, la posición de títulos para negociar incluye:

- Intereses devengados por \$ 1,604,051 (2014: \$6,629)
- Efectos de valuación por \$(50,615). (2014: \$16,588)

Al 31 de diciembre de 2015, la posición de títulos conservados al vencimiento incluye:

- Intereses devengados por \$1,674, (2014: \$431)
- Dichos títulos no generan reserva por deterioro

Al 31 de diciembre de 2015 se tienen registrados en resultados por:

- Intereses de títulos para negociar por \$188,212. (2014: \$138,409)
- Intereses de títulos conservados al vencimiento \$1,674. (2014: \$493)
- Resultado de compraventa de valores \$79,892. (2014: \$8,837)
- Resultado por valuación a valor razonable \$66,811. (2014: \$44,320)

## NOTA 7. DEUDORES POR REPORTO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las inversiones en reporto se integran, como sigue:

	2015			2014	
	Costo de adquisición	Aumento (disminución)		Valor de mercado	Valor de mercado
		Intereses devengados	Por valuación		
<b>Operaciones en reporto</b>					
<b>Valores gubernamentales:</b>					
Bondes	\$3,933	-	-	\$3,933	\$3,164,619
Bono "M"	399,773	-	-	399,773	288,162
BPA	<u>1,272,019</u>	-	-	<u>1,272,019</u>	<u>290,728</u>
	<u>\$1,675,725</u>	-	-	<u>\$1,675,725</u>	<u>\$3,743,509</u>

Por su parte, los títulos recibidos en reporto para el 2015 tienen un vencimiento de 4 días mientras que para el 2014 fue de 2 días.

Al 31 de diciembre de 2015 se tienen registrados en resultados premios cobrados por \$97,344. (2014: \$70,689)

## NOTA 8. OPERACIONES CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (IFD)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, FOVI mantiene operaciones de intercambio de flujo (swaps) catalogados como de negociación como se muestran a continuación.

2015		Monto	Parte	Parte	Posición
Contraparte	Subyacente	nocional(*)	activa	pasiva	neta
Intermediarios	Salarios				
Financieros	Mínimos/UDI	5,136,901	\$22,998,202	\$(22,120,259)	\$877,943
SHF	Salarios				
	Mínimos/UDI	2,140,096	\$9,372,460	\$(9,026,774)	\$345,686
			Saldo neto deudor		<u>\$1,223,629</u>
SHF	UDI/Pesos				
	crecientes	5,866,195	\$24,932,446	\$(28,516,261)	(3,583,815)
			Saldo neto (acreedor)		<u>\$(3,583,815)</u>

\* Cifras en miles de UDI



**2014**

<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	<u>Monto nacional(*)</u>	<u>Parte activa</u>	<u>Parte pasiva</u>	<u>Posición neta</u>
Intermediarios	Salarios				
Financieros	Mínimos/UDI	6,568,049	\$29,370,943	\$(28,931,704)	\$439,876
SHF	Salarios				
	Mínimos/UDI	3,295,335	\$14,701,223	\$(14,515,407)	\$185,816
Saldo neto deudor					<b><u>\$625,692</u></b>
SHF	UDI/Pesos crecientes	6,357,066	\$27,536,088	\$(29,648,936)	<u>(2,112,848)</u>
Saldo neto (acreedor)					<b><u>\$(2,112,848)</u></b>

\* Cifras en miles de UDI

Al 31 de diciembre de 2015, el ingreso por comisiones cobradas en los resultados del período por la utilización de IFD asciende a \$218,941. (2014: \$257,911)

Respecto al efecto de valuación de las posiciones al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre del 2014, se tiene un egreso por \$(873,031) y \$(1,878,000), respectivamente, el cual se presenta en el rubro de resultado por intermediación.

Las operaciones con instrumentos financieros derivados tienen vencimiento entre 2026 y 2036.

La valuación a mercado de los instrumentos financieros derivados refleja el valor de mercado de los swaps concertados por FOVI, los cuales son de dos tipos: Swaps Salarios Mínimos-UDIS y Swaps UDIS-Pesos Crecientes. En ambos casos, el valor de mercado corresponde al importe neto entre el valor presente de los flujos de la parte activa y el valor presente de los flujos de la parte pasiva del swap.

En el caso de los Swaps Salarios Mínimos-UDIS, se intercambian flujos referidos a créditos a la vivienda, en donde FOVI recibe pagos indizados al Salario Mínimo, más una comisión, y hace pagos denominados en UDIS. Estos swaps presentaban una valuación a mercado positiva de \$625 millones de pesos al cierre de diciembre de 2014, por lo que al cierre de diciembre de 2015 se ha observado un resultado por valuación favorable de \$600 millones de pesos. El que la valuación a mercado de dichos swaps sea positiva se debe a que se espera que el crecimiento de la UDI a pagar en el futuro será más que compensado por la suma de las comisiones y del incremento en el Salario Mínimo a recibir. La diferencia favorable entre la valuación del cierre de 2015 y la del cierre de 2014 se explica principalmente por el incremento conocido en el Salario Mínimo de 2016 respecto del 2015, que está considerado en la

valuación de los flujos proyectados, incremento que es del 4.2%, superior al incremento observado en la UDI a lo largo de 2015, que fue del 2.1%.

Por otro lado, están los swaps UDIS-Pesos Crecientes que fueron pactados como cobertura contra tasas de inflación elevadas, en la que FOVI recibe mensualmente pagos denominados en UDIS y hace pagos en pesos que crecen a una tasa anual constante de alrededor de 4.30% (promedio de todos los swaps). Bajo esta estructura, el intercambio mensual de flujos resulta en gasto neto para FOVI si, como ha sucedido en años recientes, el crecimiento de la UDI (la inflación) ha sido inferior al 4.30% anual desde el inicio de los swaps hasta la fecha de cada pago.

El que la valuación a mercado de estos swaps sea negativa para FOVI refleja que la inflación esperada en el futuro sigue siendo inferior al 4.30%, lo cual se observa en la diferencia entre las curvas de tasa de interés nominal y real, o inflación implícita, misma que ha venido reduciéndose por una disminución más rápida en la curva de tasa nominal que en la curva de tasa real.

Al cierre de diciembre de 2014 la valuación neta de estos swaps era una minusvalía de \$2,112 millones de pesos (con una inflación implícita de 3.24%) mientras que al cierre de diciembre de 2015 era también una minusvalía de \$3,585 millones de pesos (con una inflación implícita de 2.53%).

Este resultado por valuación a mercado indica el costo que tendría el liquidar anticipadamente los swaps. No obstante, sólo se reflejará paulatinamente en los resultados futuros si la inflación realmente se mantiene en 2.53% anual hasta el vencimiento. En la medida en la que la inflación observada en el futuro sea mayor, el gasto neto futuro será de menor magnitud, e incluso FOVI podría tener ingresos netos mensuales si se observaran tasas de inflación superiores al 4.30%.

La valuación a mercado al cierre de diciembre de 2015 reflejada en los estados financieros aún no ha sido realizada toda vez que los swaps siguen vigentes y dicha valuación a mercado se irá acercando a cero conforme se acerque el vencimiento de los swaps.

## **NOTA 9. CARTERA DE CRÉDITO**

La principales políticas y procedimientos establecidos por FOVI para el otorgamiento, control y recuperación de los créditos se encuentran contenidos en el Manual de Crédito y Garantías de Pago Oportuno, así como en las Condiciones Generales de Financiamiento, donde se describe en forma general el proceso de crédito y garantías, el cual consiste en las siguientes etapas:

- a) Incorporación de nuevas entidades financieras (EF): Se establecen las directrices para identificar las necesidades específicas de financiamiento en el mercado hipotecario, los elementos mínimos requeridos en la obtención de información de la EF, se definen los requerimientos cualitativos y cuantitativos con lo que deben

contar las EF potenciales para poder operar con FOVI, como contactar a las EF potenciales y administrar la relación con aquellas que ya forman parte de la cartera de FOVI.

- b) **Originación:** Se establecen las bases y fundamentos para efectuar el análisis de crédito partiendo de los requerimientos financieros solicitados por EF, se analiza y evalúa el riesgo crediticio, se unifican los criterios y se estandarizan las herramientas de análisis y evaluación mediante el Memorándum de Crédito y Garantías, se estructuran de manera efectiva los términos y condiciones del crédito, en función de las necesidades de financiamiento de la EF y del riesgo determinado.

Asimismo se establece cómo se debe asegurar que las decisiones sobre las operaciones de crédito sean tomadas por los Órganos Sociales Facultados, se resuelven las operaciones y/o asuntos relacionados con crédito en términos de la conveniencia de ser aceptados y de no causar impactos negativos en FOVI, se establece un proceso de aprobación estandarizado y dinámico.

- c) **Instrumentación Legal:** Se establece la forma de cómo documentar la operación autorizada por el Órgano Social Facultado de FOVI, a efecto de brindar seguridad y certeza jurídica respecto de los derechos y obligaciones para cada una de las partes, dentro del marco jurídico aplicable.
- d) **Administración:** Se establecen los mecanismos para verificar el cumplimiento de todos y cada uno de los requerimientos establecidos en la normatividad para la celebración de las operaciones de crédito, así como para comprobar que las operaciones crediticias se realizan conforme a los términos y condiciones aprobados por el Órgano Social Facultado respectivo, se establecen los procesos para la facturación de las operaciones de crédito, la atención de aclaraciones que deriven de las mismas y en su caso, la definición y aprobación de reestructuras que impliquen algún cambio en las condiciones originalmente pactadas en el contrato de apertura de crédito.
- e) **Monitoreo:** Se implementa para mantener la calidad de la cartera de crédito, para presentar una Calificación de Crédito que sirva de parámetro institucional y que refleje adecuadamente el riesgo actual de las EF, para detectar oportunamente inconsistencias en la información de avance de obra reportada por las EF con base en las visitas que se realizan a los distintos proyecto, para detectar oportunamente variaciones en los indicadores financieros, para establecer medidas preventivas que permitan detectar probables deterioros en el colateral de las EF.

Asimismo, es donde se establecen las medidas preventivas que permiten detectar probables deterioros en la fuente de pago principal de las EF, así como para contar

con los elementos de juicio actualizados de la situación de las EF que sirva para la toma de decisiones de los órganos facultados, aplicar las medidas necesarias para asegurar la recuperabilidad de los créditos y dar seguimiento a las alertas identificadas para cada EF.

- f) Cobranza: Se establecen los lineamientos en la administración de la cartera y cobranza con respecto a los pagos contractuales realizados a favor de FOVI, asegurando el cumplimiento de las obligaciones contractuales. Es donde se establecen los mecanismos para recuperar los créditos en los plazos contractuales establecidos, proporcionar oportunamente a las EF la información que les permita conocer todas las condiciones de sus obligaciones de pago a FOVI, así como identificar oportunamente los créditos que presenten problemas potenciales o reales de recuperación.

Es donde se mantiene la cobranza con un alto nivel de calidad, confiabilidad y actualización, así como su correcta aplicación en la cartera, donde se establece un mecanismo de seguimiento diario de adeudos vencidos para su cobro y se proporciona información de la calificación por experiencia de pago a las diferentes autoridades reguladoras, entidades de información crediticia y diversas áreas involucradas en el proceso de crédito.

- g) Recuperación: Aquí se identifica oportunamente los créditos que presenten problemas de recuperación potenciales o reales, se administra eficientemente los créditos con problemas de recuperación a través de una vigilancia y control más estricto, se establecen las estrategias, se definen las responsabilidades y formulan los planes de acción para maximizar el valor esperado de recuperación de los créditos con problemas, así como diseñar y proponer estrategias orientadas a traspasar la cartera de segundo piso a primer piso.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la cartera de crédito, se integra como sigue:

**Cartera sin restricción:**

**2015**

	<b><u>Crédito comercial: entidades financieras</u></b>	<b><u>Créditos al consumo</u></b>	<b><u>Créditos a la vivienda</u></b>	<b><u>Total</u></b>
<b>Cartera Vigente:</b>				
Actividad empresarial	191	-	-	191
<b>Entidades Financieras</b>				
Crédito individual	\$ 684,533	-	\$ 5,575,548	\$ 6,260,081
Mensualidades - individual	361	-	150,167	150,528
Recuperaciones anticipadas	(8,512)	-	(162,701)	(171,213)
Otras líneas y apoyos	2,752,233	-	-	2,752,233
Mensualidades otras líneas y apoyos	9,085	-	-	9,085
Exempleados	-	-	167	167
Deudores diversos -Neto-	<u>209,435</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>209,439</u>
<b>Cartera vigente</b>	<b><u>3,647,326</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>5,563,185</u></b>	<b><u>9,210,511</u></b>
<b>Cartera Vencida:</b>				
Actividad empresarial	1,775,887		86,979	1,862,866
<b>Entidades Financieras</b>				
Crédito individual	(11,488)	-	3,903,584	3,892,096
Mensualidades - individual	(4,310)	-	265,087	260,777
Recuperaciones anticipadas			(13,508)	(13,508)
Otras líneas y apoyos	1,085,664	-	-	1,085,664
Mensualidades otras líneas y apoyos	18,079	-	-	18,079
Exempleados	-	\$1,004	-	1,004
Deudores diversos -Neto-	<u>3,833</u>	<u>-</u>	<u>991</u>	<u>4,824</u>
<b>Cartera vencida</b>	<b><u>2,867,665</u></b>	<b><u>1,004</u></b>	<b><u>4,243,133</u></b>	<b><u>7,111,802</u></b>
<b>Total cartera</b>	<b><u>\$ 6,514,991</u></b>	<b><u>\$ 1,004</u></b>	<b><u>\$ 9,806,318</u></b>	<b><u>\$ 16,322,313</u></b>

**Cartera sin restricción:**

**2014**

	<b><u>Crédito comercial</u></b>	<b><u>Créditos al consumo</u></b>	<b><u>Créditos a la vivienda</u></b>	<b><u>Total</u></b>
<b>Cartera Vigente:</b>				
Actividad empresarial	1,216	-	-	1,216
<b>Entidades Financieras</b>				
Crédito individual	\$ 1,033,605	\$ -	\$ 6,392,360	\$ 7,425,965
Mensualidades - individual	423	-	65,592	66,015
Recuperaciones anticipadas pendientes de aplicar	(15,178)	-	(100,600)	(115,778)
Otras líneas y apoyos	2,953,795	-	-	2,953,795
Mensualidades otras líneas y apoyos	775	-	-	775
Exempleados	-	-	309	309
Deudores diversos -Neto-	<u>185,509</u>	<u>-</u>	<u>3</u>	<u>185,512</u>
<b>Cartera vigente</b>	<b><u>4,160,145</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>6,357,664</u></b>	<b><u>10,517,809</u></b>

**Cartera Vencida:**

Actividad Empresarial	1,858,022	-	85,731	1,943,753
Entidades Financieras:				
Crédito individual	192,460	-	4,140,163	4,332,623
Mensualidades - individual	7,337	-	27,218	34,555
Mensualidades - puente	-	-	1,242	1,242
Recuperaciones anticipadas pendientes de aplicar			(13,506)	(13,506)
Otras líneas y apoyos	1,085,664	-	-	1,085,664
Mensualidades otras líneas y apoyos	18,079	-	-	18,079
Exempleados	-	1,004	-	1,004
Deudores diversos –Neto-	3,832	-	992	4,824
<b>Cartera vencida</b>	<b>3,165,394</b>	<b>1,004</b>	<b>4,241,840</b>	<b>7,408,238</b>
<b>Total Cartera</b>	<b>\$7,325,539</b>	<b>\$1,004</b>	<b>\$10,599,504</b>	<b>\$17,926,047</b>

**Cartera con restricción:**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 respectivamente FOVI no tiene cartera restringida.

**Cartera en UDIS y VSM:**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la cartera de crédito incluye cartera contratada en UDIS y VSM que se integran de la siguiente forma:

<b><u>Cartera Vigente</u></b>	<b>2015</b>			
	<b>UDIS</b>	<b>Miles de pesos</b>	<b>VSM</b>	<b>Miles de pesos</b>
<b>Créditos comerciales</b>				
<b>Sin restricción</b>				
Actividad empresarial o comercial	-	-	-	-
Entidades financieras	10,756,134	57,881	-	-
<b>Restringida</b>				
Entidades financieras	-	-	-	-
<b>Entidades gubernamentales</b>	-	-	-	-
<b>Créditos de consumo</b>	-	-	-	-
	<b>10,756,134</b>	<b>57,881</b>	<b>-</b>	
<b>Créditos a la vivienda</b>				
Media y residencial	-	-	-	-
De interés social	-	-	-	-
<b>Créditos a la vivienda sin restricción</b>				
Media y residencial	-	-	-	-
De interés social	238,088,872	1,281,198	524,092	36,739
	<b>238,088,872</b>	<b>1,281,198</b>	<b>524,092</b>	<b>36,739</b>

<b>2015</b>				
<b><u>Cartera Vencida</u></b>	<b>UDIS</b>	<b>Miles de pesos</b>	<b>VSM</b>	<b>Miles de pesos</b>
<b>Créditos comerciales</b>				
<b>Sin restricción</b>				
Actividad empresarial o comercial	2,798,951	15,062	-	-
Entidades financieras	260,616,187	1,304,847	-	-
<b>Restringida</b>				
Entidades financieras	-	-	-	-
<b>Entidades gubernamentales</b>				
	-	-	-	-
<b>Créditos de consumo</b>	-	-	-	-
	<b>263,415,138</b>	<b>1,319,909</b>		
<b>Créditos a la vivienda</b>				
Media y residencial	-	-	-	-
De interés social	-	-	-	-
<b>Créditos a la vivienda sin restricción</b>				
Media y residencial	-	-	-	-
De interés social	221,304,978	1,190,881	1,033,704	72,463
	<b>221,304,978</b>	<b>1,190,881</b>	<b>1,033,704</b>	<b>72,463</b>
<b>TOTAL CARTERA EN MONEDAS</b>	<b>733,565,122</b>	<b>3,849,869</b>	<b>1,557,796</b>	<b>109,202</b>

<b>2014</b>				
<b><u>Cartera Vigente</u></b>	<b>UDIS</b>	<b>Miles de pesos</b>	<b>VSM</b>	<b>Miles de pesos</b>
<b>Créditos comerciales</b>				
<b>Sin restricción</b>				
Actividad empresarial o comercial	-	-	-	-
Entidades financieras	12,453,702	65,638	-	-
<b>Restringida</b>				
Entidades financieras	-	-	-	-
<b>Entidades gubernamentales</b>				
	-	-	-	-
<b>Créditos de consumo</b>	-	-	-	-
	<b>12,453,702</b>	<b>65,638</b>	-	-
<b>Créditos a la vivienda</b>				
Media y residencial	-	-	-	-
De interés social	-	-	-	-
<b>Créditos a la vivienda sin restricción</b>				
Media y residencial	-	-	-	-
De interés social	267,539,179	1,410,030	561,471	37,781
	<b>267,539,179</b>	<b>1,410,030</b>	<b>561,471</b>	<b>37,781</b>

<b>2014</b>				
<b><u>Cartera Vencida</u></b>	<b>UDIS</b>	<b>Miles de pesos</b>	<b>VSM</b>	<b>Miles de pesos</b>
<b>Créditos comerciales</b>				
<b>Sin restricción</b>				
Actividad empresarial o comercial	3,393,417	17,885	-	-
Entidades financieras	296,231,054	1,474,053	-	-
<b>Restringida</b>				
Entidades financieras	-	-	-	-
<b>Entidades gubernamentales</b>				
	-	-	-	-
<b>Créditos de consumo</b>	-	-	-	-
	<b>299,624,471</b>	<b>1,491,938</b>	-	-

<b>Créditos a la vivienda</b>				
Media y residencial	-	-	-	-
De interés social	-	-	-	-
<b>Créditos a la vivienda sin restricción</b>				
Media y residencial	-	-	-	-
De interés social	203,254,382	1,071,225	628,556	42,296
	<b>203,254,382</b>	<b>1,071,225</b>	<b>628,556</b>	<b>42,296</b>
<b>TOTAL CARTERA EN MONEDAS</b>	<b>782,871,734</b>	<b>4,038,831</b>	<b>1,190,027</b>	<b>80,077</b>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 FOVI mantiene créditos de tres intermediarios financieros, cuyo monto en lo individual es superior al 10% del patrimonio de FOVI y que en su conjunto ascienden a \$3,799,851 y \$3,890,672 respectivamente. Asimismo, el saldo de los tres principales intermediarios asciende a \$5,010,547 y \$5,048,627 respectivamente.

#### **Cartera reestructurada y renovada:**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el monto de créditos reestructurados:

##### Cartera Vigente

1. Cartera comercial asciende a \$13,133 y \$3,215 respectivamente
2. Cartera de vivienda asciende a \$1,985,615 y \$320,971, respectivamente

##### Cartera Vencida

1. Cartera comercial asciende a \$299,401 y \$179,815 respectivamente
2. Cartera de vivienda asciende a \$1,481,280 y \$553,347, respectivamente

Asimismo al 31 de diciembre de 2015 solamente se tienen créditos renovados de vivienda por \$11,252 Al 31 de diciembre del 2014, no se tenían créditos renovados.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el monto de comisiones cobradas a entidades financieras por operaciones crediticias asciende a \$ 40,073 y \$38,646, como sigue: de cartera comercial \$364 y \$554 respectivamente y de cartera de vivienda \$39,709 y \$38,092 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los movimientos de la cartera de crédito se integran como sigue:



**2015**

	<b>Vigente</b>	<b>Vencida</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>\$ 10,517,809</b>	<b>\$ 7,408,238</b>	<b>\$ 17,926,047</b>
Otorgamiento de Créditos	125,212	-	125,212
Baja por cesión onerosa de cartera (Nota 10)	-	-	-
Recuperación de Créditos	(2,130,478)	(237,638)	(2,368,116)
Trasposos de cartera	(65,490)	65,490	-
Provisiones	515,063	45,286	560,349
Daciones en Pago	(3,479)	-	(3,479)
Otros	228,050	(147,740)	80,310
Adjudicaciones	(106)	(23,387)	(23,493)
Reestructuraciones	-	1,553	1,553
Intermediarios Financieros	23,930	-	23,930
Exempleados	-	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 9,210,511</b>	<b>\$ 7,111,802</b>	<b>\$ 16,322,313</b>

**2014**

	<b>Vigente</b>	<b>Vencida</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>\$ 10,796,541</b>	<b>\$ 10,096,415</b>	<b>\$ 20,892,956</b>
Otorgamiento de Créditos	70,000	1,607	71,607
Baja por cesión onerosa de cartera (Nota 10)	-	(840,796)	(840,796)
Recuperación de Créditos	(2,231,126)	(298,651)	(2,529,777)
Trasposos de cartera	1,485,931	(1,475,976)	9,955
Provisiones	637,950	136,641	774,591
Daciones en Pago	(417)	(162,034)	(162,451)
Otros	(255,863)	(42,440)	(298,303)
Adjudicaciones	(655)	(11,137)	(11,792)
Reestructuraciones	-	4,609	4,609
Intermediarios Financieros	15,448	-	15,448
Exempleados	-	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 10,517,809</b>	<b>\$ 7,408,238</b>	<b>\$ 17,926,047</b>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la cartera de crédito vencida comercial sin restricción, los créditos de consumo sin restricción y los créditos a la vivienda sin restricción, incluyendo la totalidad de los intereses devengados vencidos reconocidos en cuentas de orden, a partir de la fecha en que esta fue clasificada como tal, presenta los siguientes rangos de vencimiento:

**Cartera comercial sin restricción**

<b>Actividad empresarial o comercial</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
De 1 a 180 días	99,764	63,089
De 181 a 365 días	538	1,329
De 366 días a 2 años	4,809	6,386
Más de 2 años	1,670,776	1,787,218
subtotal	<u>1,775,887</u>	<u>1,858,022</u>
Intereses vencidos en cuentas de orden	-	-
<b>Total actividad empresarial o comercial</b>	<b><u>1,775,887</u></b>	<b><u>1,858,022</u></b>

**Entidades financieras**

De 1 a 180 días	10,361	6,422
De 181 a 365 días	7,098	3,131
De 366 días a 2 años	8,814	943,953
Más de 2 años	1,420,852	581,999
subtotal	<u>1,447,125</u>	<u>1,535,505</u>
Intereses vencidos en cuentas de orden	<u>( 355,347)</u>	<u>(228,133)</u>
<b>Total actividad entidades financieras</b>	<b><u>1,091,778</u></b>	<b><u>1,307,372</u></b>

**Créditos de consumo**

**Sin restricción –Personales**

	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
De 1 a 180 días	-	-
De 181 a 365 días	-	-
De 366 días a 2 años	-	-
Más de 2 años	1,004	1,004
subtotal	<u>1,004</u>	<u>1,004</u>
Intereses vencidos en cuentas de orden	-	-
<b>Total actividad créditos de consumo</b>	<b><u>1,004</u></b>	<b><u>1,004</u></b>

**Créditos a la vivienda sin restricción**

**Media residencial**

	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
De 1 a 180 días	-	-
De 181 a 365 días	-	-
De 366 días a 2 años	-	-
Más de 2 años	-	-
subtotal	<u>-</u>	<u>-</u>
Intereses vencidos en cuentas de orden	-	-
<b>Total media residencial</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>

**De interés social**

De 1 a 180 días	470,205	612,605
De 181 a 365 días	315,064	376,080
De 366 días a 2 años	677,195	561,165
Más de 2 años	3,575,282	3,290,992
subtotal	<u>5,037,746</u>	<u>4,840,842</u>
Intereses vencidos en cuentas de orden	<u>(794,613)</u>	<u>(599,002)</u>
<b>Total interés social</b>	<b><u>4,243,133</u></b>	<b><u>4,241,840</u></b>

<b>Total cartera vencida</b>	<b><u>7,111,802</u></b>	<b><u>7,408,238</u></b>
------------------------------	-------------------------	-------------------------

El impacto derivado de la suspensión de la acumulación de intereses de la cartera vencida por los períodos terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 registrado en cuentas de orden ascendió a \$435,638 y \$242,474, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el monto de las líneas de crédito registrados en cuentas de orden ascienden a \$32,788 y \$0, respectivamente.

A continuación se detalla el porcentaje de concentración por región de la cartera de crédito:

FOVI	Concentración	
	Diciembre 2014	Diciembre 2015
Entidad Federativa		
AGUASCALIENTES	0.20%	0.78%
BAJA CALIFORNIA	6.37%	6.17%
BAJA CALIFORNIA SUR	1.31%	1.38%
CAMPECHE	0.41%	0.45%
COAHUILA	1.02%	1.73%
COLIMA	1.93%	0.66%
CHIAPAS	2.63%	2.00%
CHIHUAHUA	0.58%	1.82%
DISTRITO FEDERAL	22.27%	20.87%
DURANGO	0.90%	0.91%
GUANAJUATO	1.58%	1.40%
GUERRERO	0.71%	0.68%
HIDALGO	0.61%	0.61%
JALISCO	1.85%	1.90%
MEXICO	9.88%	10.24%
MICHOACAN	0.83%	0.86%
MORELOS	0.88%	0.87%
NAYARIT	0.77%	0.81%
NUEVO LEON	15.99%	16.34%
OAXACA	1.66%	1.72%
PUEBLA	2.99%	3.16%
QUERETARO	1.46%	1.37%
QUINTANA ROO	3.30%	3.49%
SAN LUIS POTOSI	1.97%	2.08%
SINALOA	4.93%	4.68%
SONORA	3.71%	3.82%
TABASCO	0.53%	0.54%
TAMAULIPAS	1.01%	1.10%
TLAXCALA	2.16%	2.15%
VERACRUZ	3.53%	3.58%
YUCATAN	1.03%	1.10%
ZACATECAS	0.22%	0.24%

La Institución clasifica como cartera emproblemada a los créditos comerciales en cartera vencida así como los que, de acuerdo a los criterios establecidos en la metodología de calificación vigente, se encuentran clasificados con grado de riesgo "E".

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la cartera emproblemada se integra como sigue:

<b>Diciembre 2015</b>							
<b>CARTERA</b>	<b>Cartera Emproblemada</b>			<b>Cartera no Emproblemada</b>			<b>Total</b>
	<b>Vigente</b>	<b>Vencida</b>	<b>Total</b>	<b>Vigente</b>	<b>Vencida</b>	<b>Total</b>	
<b>Empresarial</b>	\$48,503	\$1,973,596	\$2,022,099	\$10,641	\$0	\$10,641	\$2,032,740
<b>Entidades Financieras</b>	\$819,457	\$938,824	\$1,758,280	\$2,620,292	\$0	\$2,620,292	\$4,378,572
<b>Total</b>	<b>\$867,960</b>	<b>\$2,912,420</b>	<b>\$3,780,379</b>	<b>\$2,630,932</b>	<b>\$0</b>	<b>\$2,630,932</b>	<b>\$6,411,312</b>

<b>Diciembre 2014</b>							
<b>CARTERA</b>	<b>Cartera Emproblemada</b>			<b>Cartera no Emproblemada</b>			<b>Total</b>
	<b>Vigente</b>	<b>Vencida</b>	<b>Total</b>	<b>Vigente</b>	<b>Vencida</b>	<b>Total</b>	
<b>Empresarial</b>	\$4,740	\$2,102,774	\$2,107,514	\$0	\$0	\$0	\$2,107,514
<b>Entidades Financieras</b>	\$787,229	\$1,203,483	\$1,990,712	\$3,187,727	\$0	\$3,187,727	\$5,178,439
<b>Total</b>	<b>\$791,969</b>	<b>\$3,306,257</b>	<b>\$4,098,226</b>	<b>\$3,187,727</b>	<b>\$0</b>	<b>\$3,187,727</b>	<b>\$7,285,953</b>

Respecto a los Fideicomisos:

**2015**

Cartera vigente  
Vivienda

\$ -

Cartera vencida  
Comercial  
Vivienda

1,056,102  
-  
**\$1,056,102**

**2014**

Cartera vigente  
Vivienda

\$ -

Cartera vencida  
Comercial  
Vivienda

1,105,341  
-  
**\$1,105,341**

**NOTA 10. VENTA DE CARTERA**

El 8 de diciembre de 2014, se celebraron contratos de cesión onerosa sobre créditos, derechos de cobro y derechos litigiosos, entre HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria de los Fideicomisos HSBC 262757 y Fideicomiso HSBC 262323 como cedente y el cesionario. Lo anterior derivado de la conclusión del procedimiento de enajenación por subasta pública efectuado por HSBC en su referido carácter a solicitud de FOVI y de SHF como fideicomisarios en primer lugar.

En términos de los referidos contratos se efectuó la cesión en favor del cesionario de un portafolio compuesto en ambos fideicomisos por 10,855 activos, mediante una contraprestación de \$719,920, correspondiéndole a SHF como fideicomisaria un monto de \$591,274 y a FOVI como fideicomisaria \$128,646.

Como resultado de esta cesión onerosa, se obtuvo una utilidad neta por \$335,814 correspondiéndole a SHF una utilidad de \$285,443 y al FOVI una utilidad de \$50,371.

Los efectos derivados de lo descrito en el párrafo anterior, se detallan a continuación:

<b>CONCEPTO</b>	<b><u>2014</u></b>
Efectivo recibido como contraprestación	\$ 128,645
Cartera cedida	(840,795)
Estimación preventiva para riesgos crediticios de la cartera cedida	<u>762,521</u>
<b>Resultado de la venta de cartera (Utilidad)</b>	<b>\$ <u>50,371</u></b>

Durante el ejercicio 2015, y como lo contemplaba el contrato de cesión en su cláusula novena, existieron reclamaciones por parte del cesionario lo cual derivó en devolución de activos por un importe de \$17,508. Dicha devolución de cartera se restituyó como cartera vencida junto con su estimación preventiva para riesgos crediticios

#### **NOTA 11. ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las estimaciones preventivas para riesgos crediticios se integran como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cartera Comercial:		
Créditos a Entidades Financieras	\$ 2,178,770	\$ 2,438,841
Créditos puente	<u>1,668,761</u>	<u>1,719,625</u>
	<b>3,847,531</b>	<b>4,158,466</b>
Cartera Hipotecaria de Vivienda:		
Préstamos Exempleados	-	-
Programas PROSAVI y DDF	1,818,233	1,790,336
Créditos Individuales	<u>1,335,029</u>	<u>1,026,123</u>
	<b>3,153,262</b>	<b>2,816,459</b>
Cartera de Consumo:		
Préstamos Exempleados	<u>1,004</u>	<u>1,004</u>
Reserva por testimonios	460,112	8,780
Complemento de intereses devengados no cobrados de cartera vencida	79,808	86,402
Reservas reconocidas por la CNBV	<u>1,929,915</u>	<u>1,907,843</u>
	<u>2,009,723</u>	<u>1,994,245</u>
Avales:		
Saldo Final	2,651,202	2,704,945
GPI	248,120	277,922
GPO 65%	<u>10,555</u>	<u>6,150</u>
	<b>2,909,877</b>	<b>2,989,017</b>
<b>Saldo de Estimación Preventiva</b>	<b><u>\$12,381,509</u></b>	<b><u>\$11,967,971</u></b>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las estimaciones preventivas para riesgos crediticios correspondientes para avales otorgados son \$2,909,877 y \$2,989,017 respectivamente, dentro de los cuáles se consideran las estimaciones preventivas para riesgos crediticios constituida para cubrir la garantía de incumplimiento de los avales otorgados que asciende a \$248,120 y \$277,922.

Las reservas reconocidas por la CNBV mencionadas en el cuadro anterior, corresponden a los excedentes generados por la diferencia entre el valor de la cartera neta de reservas que tenía FOVI como acreedor con algunos intermediarios antes de la Dación en Pago en contraste al valor de los derechos fideicomisarios recibidos por las mismas, por lo que en apego a lo establecido en el criterio B-5 "Cartera de Crédito" párrafo 84 del Anexo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, que al 31 de diciembre de 2015 y 2014 ascienden a \$1,469,641 y \$1,824,975, respectivamente; estas estimaciones se irán extinguiendo en función al deterioro que presenten los activos cedidos a los fideicomisos y se generen las estimaciones preventivas por riesgo de crédito conforme a la metodología aplicable en cada activo.

Adicionalmente y en apego a lo establecido en el criterio B-5, párrafo 84, contenido en el Anexo 37 de la CUOEF, se han constituido reservas preventivas adicionales por

riesgos de crédito, cabe mencionar que lo anterior ha sido informado a la CNBV en tiempo y forma y, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 presentan un saldo de \$460,274 y \$82,868, respectivamente.

La estimación preventiva adicional por testimonios faltantes corresponde al riesgo al que se encuentra expuesto FOVI por la carencia de testimonios o de su inscripción del universo de créditos fideicomitidos provenientes de las daciones en pago, mismas que al 31 de diciembre de 2015 y 2014 asciende a \$460,112 y \$8,780 respectivamente.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>\$ 11,967,971</b>	<b>\$12,786,536</b>
Estimación afectada a los resultados del ejercicio	1,239,111	649,024
Garantías ejercidas	(47,878)	(21,676)
Adjudicaciones y reestructuras	(18,734)	(218,209)
Liberación en resultados	(739,406)	(465,183)
Aplicación por quitas	(35,291)	-
Restitución/Aplicación por cesión onerosa de cartera (Nota 10)	<u>15,736</u>	<u>(762,521)</u>
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	<b><u>\$12,381,509</u></b>	<b><u>\$11,967,971</u></b>

Al 31 de diciembre de 2015 las calificaciones de la cartera base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios, efectuada con base en lo establecido en la Nota 4, inciso i), se muestran a continuación:

**2015**

**Estimación preventiva para riesgos crediticios necesarias**

	<b>Importe cartera crediticia y avales</b>	<b>Cartera comercial</b>	<b>Cartera de consumo</b>	<b>Cartera hipotecaria de vivienda</b>	<b>Total estimación preventiva para riesgos crediticios</b>
Riesgo A-1	\$4,852,610	\$ 7,712	-	\$ 5,942	\$ 13,654
Riesgo A-2	825,760	2,426	-	3,931	6,357
Riesgo B-1	576,553	1,401	-	4,321	5,722
Riesgo B-2	584,504	-	-	7,019	7,019
Riesgo B-3	815,162	8,125	-	10,584	18,709
Riesgo C-1	2,101,638	107,370	-	10,340	117,710
Riesgo C-2	730,922	-	-	54,310	54,310
Riesgo D	3,358,293	42,732	-	421,480	464,212
Riesgo E	<u>7,348,025</u>	<u>3,692,313</u>	<u>\$1,004</u>	<u>2,879,462</u>	<u>6,572,779</u>
	<b><u>\$21,193,467</u></b>	<b><u>\$3,862,079</u></b>	<b><u>\$1,004</u></b>	<b><u>\$3,397,389</u></b>	<b><u>\$7,260,472</u></b>
Estimación de garantía de saldo final					2,651,202
Estimación por testimonios					460,112
Estimación por intereses vencidos					79,808
Estimación adicional CNBV					<u>1,929,915</u>
<b>Total</b>					<b><u>\$12,381,509</u></b>

**2014**

**Estimación preventiva para riesgos crediticios necesarias**

	<b>Importe cartera crediticia y avales</b>	<b>Cartera comercial</b>	<b>Cartera de consumo</b>	<b>Cartera hipotecaria de vivienda</b>	<b>Total</b>
Riesgo A-1	\$5,121,822	\$ 6,037	\$ -	\$ 5,852	\$ 11,889
Riesgo A-2	889,658	2,178	-	4,460	6,638
Riesgo B-1	508,877	-	-	4,445	4,445
Riesgo B-2	902,994	3,069	-	9,146	12,215
Riesgo B-3	1,270,676	20,537	-	12,987	33,524
Riesgo C-1	715,472	26,920	-	21,023	47,943
Riesgo C-2	799,873	2,154	-	62,701	64,855
Riesgo D	4,698,630	444,947	-	515,497	960,444
Riesgo E	<u>8,456,224</u>	<u>3,658,774</u>	<u>1,004</u>	<u>2,458,270</u>	<u>6,118,048</u>
	<b><u>\$23,364,226</u></b>	<b><u>\$4,164,616</u></b>	<b><u>\$1,004</u></b>	<b><u>\$3,094,381</u></b>	<b><u>\$7,260,001</u></b>
Estimación de garantía de saldo final					2,704,945
Estimación por testimonios					8,780
Estimación por intereses vencidos					86,402
Estimación adicional CNBV					<u>1,907,843</u>
<b>Total</b>					<b><u>\$11,967,971</u></b>



Con base en la CUOEF al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las reservas adicionales reconocidas por la CNBV ascendieron a \$1,929,915 y \$ 1,907,843 respectivamente.

## NOTA 12. OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comisiones por cobrar	\$ 68,316	\$ 55,150
Cuentas por cobrar de fideicomisos de cartera en administración	1,359,149	1,619,616
Deudores por liquidación de operaciones	435,265	65,940
Otros	<u>65,502</u>	<u>5,760</u>
	1,928,232	1,746,466
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(63,481)</u>	<u>(5,610)</u>
	<u><b>\$1,864,751</b></u>	<u><b>\$1,740,856</b></u>

## NOTA 13. BIENES ADJUDICADOS (NETO)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Valor de adjudicación o registro Fideicomisos	\$ 2,868,819	\$3,050,100
Monto de la estimación Fideicomisos	(2,504,266)	(2,131,286)
Valor de adjudicación o registro FOVI	124,859	113,597
Monto de la estimación FOVI	(115,728)	(111,142)
Incremento por actualización FOVI	<u>1,897</u>	<u>1,897</u>
	<u><b>\$ 375,581</b></u>	<u><b>\$923,166</b></u>

El 99% del saldo del rubro de Bienes Adjudicados corresponden a Bienes Inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de las daciones y adjudicaciones de créditos comerciales y a la vivienda en los Fideicomisos de Dación en Pago en los que el monto del activo que dio origen a la dación o adjudicación sea igual a la estimación correspondiente, asciende a \$126,412 y \$165,979, respectivamente.

Con fecha 18 de diciembre de 2014, se celebró contrato de promesa de compraventa Ad Corpus de ciertos inmuebles, entre HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario de los Fideicomisos HSBC 304557, HSBC 262757 y HSBC 258040 como prominente vendedor y una entidad moral como comprador.

En noviembre de 2015 se perfeccionó la enajenación de los inmuebles lo que generó una utilidad por la venta que ascendió a \$ 36,465 los cuales se registraron en el rubro de otros ingresos.

El precio de venta de los activos enajenados fue de \$ 45,859 que se liquidaron con el anticipo recibido en 2014 por \$ 20,594 y recursos recibidos en 2015 por \$ 25,265.

#### **NOTA 14. INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<b>Porcentaje de participación <u>2015 y 2014</u></b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
<u>Asociadas</u>			
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. Sofom E.N.R.	8.27%	<b><u>\$135,693</u></b>	<b><u>\$182,234</u></b>

Como resultado de la capitalización y reestructura de adeudos acordada por los accionistas de Metrofinanciera, previa autorización del Comité Técnico, FOVI aumentó en el mes de diciembre del 2014 su participación en el capital contable de dicha asociada.

Es importante señalar que Metrofinanciera en el segundo trimestre de 2015 reconoció un cambio en la metodología de creación de reservas derivado a la transformación en Entidad Regulada y con la finalidad de dar cumplimiento a la Circular Única de Bancos.

Dicho cambio generó un incremento en las reservas del balance de \$426 y fue reconocido en el capital contable en el rubro de resultado de ejercicios anteriores de conformidad con la NIF B-1 "Cambios contables y corrección de errores". El efecto de este cambio en FOVI fue de \$35,251, que al igual que nuestra asociada fue reconocido en Resultados de Ejercicios Anteriores para ser consistentes en el mes de agosto de 2015.

#### **NOTA 15. PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS**

##### **a. Integración de saldos consolidados**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de los préstamos interbancarios se integra como sigue:

	<b>2015</b>		<b>2014</b>	
	<b>Plazo</b>		<b>Plazo</b>	
	<b>Corto</b>	<b>Total</b>	<b>Corto</b>	<b>Total</b>
Préstamo SHF	5,293	5,293	5,294	5,294
Intereses por pagar	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>\$ 5,293</b>	<b>\$ 5,293</b>	<b>\$ 5,294</b>	<b>\$ 5,294</b>

Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. otorgó los siguientes créditos:

- Un crédito puente para construcción al Fideicomiso HBMX-262323 cuyo saldo al 31 de diciembre de 2015 y 2014, asciende a \$3,686 y \$3,686, respectivamente
- Un crédito puente para construcción al Fideicomiso HSBC 304557 cuyo saldo al 31 de diciembre de 2015 y 2014, asciende a \$1,607 y \$1,608, respectivamente.

A su vez, los Fideicomisos de dación en pago otorgaron financiamiento a desarrolladores para finalizar ciertos proyectos habitacionales relacionados con créditos puente y pre-puente con pago de capital al vencimiento e intereses a una tasa de interés ordinaria de TIIE a plazo de 28 días y una sobretasa igual a la que se pacte en cada uno de los contratos o convenios según corresponda.

## NOTA 16. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Controversias judiciales	\$ 9,902	\$ 5,864
Cuentas por pagar partes relacionadas	12,500	589,667
Anticipos por venta de bienes adjudicados	-	20,594
Reserva por cancelación parcial de cesión onerosa de cartera	9,923	11,389
Otras cuentas por pagar de fideicomisos	248,497	207,078
Otros pasivos	<u>124,060</u>	<u>216,718</u>
	404,882	1,051,310
Acreeedores por liquidación de operaciones	<u>43,759</u>	-
	<b><u>\$448,641</u></b>	<b><u>\$1,051,310</u></b>

Derivado de la cesión onerosa de cartera comentada anteriormente (Nota 10), se reconoció una reserva por cancelación parcial de cesión de créditos a diciembre del 2014 por un monto de \$11,389.

Durante el ejercicio 2015, existieron reclamaciones de cartera por parte del cesionario lo cual derivó en devolución de activos que ocasionaron que el FOVI pagará \$ 1,466 los cuales disminuyeron la reserva mencionada en el párrafo anterior.

Asimismo, con fecha 18 de diciembre de 2014, se celebró contrato de promesa de compraventa Ad Corpus de bienes inmuebles, entre HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario de los Fideicomisos HSBC 304557, HSBC 262757 y HSBC 258040 como prominente vendedor y una entidad moral como comprador.

El precio total pactado fue el que resultó de aplicar el 60% del valor de avalúo sobre todos y cada uno de los inmuebles objeto del contrato. El importe de los anticipos recibidos en 2014 fueron \$20,594 que incluyen \$3,930 que representa el 10% de la garantía de seriedad.

En noviembre de 2015 se perfeccionó la enajenación de los inmuebles lo cual implicó que el saldo correspondiente al Anticipo por Venta de Bienes Adjudicados se aplicara.

#### **NOTA 17. CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comisiones diferidas (Otorgamiento inicial del crédito)	\$ 11,963	\$164
	<u>\$11,963</u>	<u>\$164</u>

#### **NOTA 18. PATRIMONIO CONTABLE**

El patrimonio contable de FOVI al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integra como sigue:

	<u>Importe</u>
Aportaciones del Gobierno Federal conforme al programa de inversión	\$7,244,204
Recursos provenientes de créditos a través de Banobras	325,709
Aportación del Gobierno Federal efectuada en 2009	<u>800,000</u>
<b>Total del patrimonio contable</b>	<b><u>\$8,369,913</u></b>

## NOTA 19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

En el curso normal de sus operaciones, FOVI lleva a cabo transacciones con SHF y sus asociadas. De acuerdo con las políticas de FOVI y acorde a lo establecido en la CUOEF, todas las operaciones con partes relacionadas procuran evitar el conflicto de interés y, en su caso, son autorizadas por el Comité Técnico y se pactan con tasas de mercado, garantías y condiciones acordes con sanas prácticas contables.

Las principales transacciones realizadas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se muestran a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por intereses por pagarés a SHF	\$ 19,238	\$ 9,187
Ingresos por intereses créditos a Fideicomisos	<u>56</u>	<u>225</u>
	<u>\$ 19,294</u>	<u>\$ 9,412</u>
Egresos por honorarios fiduciarios	<u>\$(133,830)</u>	<u>\$(133,830)</u>

Los saldos por cobrar y por pagar con SHF al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integran como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Cuenta por cobrar:</b>		
Pagare privado SHF	\$ -	\$ 52,940
Cobros realizados por cuenta de SHF	<u>4,819</u>	<u>4,504</u>
	<u>4,819</u>	<u>57,444</u>
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Honorarios fiduciarios	\$ -	\$ -
Préstamos otorgados por SHF	(5,293)	(5,294)
Operaciones Intercompañías Fideicomisos	(12,500)	(589,667)
Pagos realizados por cuenta de SHF	<u>(13,329)</u>	<u>(6,906)</u>
	<u>(31,122)</u>	<u>(601,867)</u>
	<u>\$(26,303)</u>	<u>\$(544,423)</u>

Asimismo, se tienen celebrados contratos de operaciones IFD con SHF, como se indica en la Nota 8, así como operaciones de reporto que se incluyen en la Nota 7.

## NOTA 20. CUENTAS DE ORDEN

### a. Avales otorgados

Corresponden al importe de las garantías otorgadas por FOVI consistentes en:

Garantía de saldo final: La cobertura permite que los pagos mensuales del acreditado final estén referidos al salario mínimo, mientras que el esquema de amortización de la hipoteca tiene como base una tasa nominal variable o una tasa real. En periodos de pérdida de poder adquisitivo del salario, la amortización del crédito frecuentemente es negativa, originando refinanciamiento de intereses, lo cual incrementa el saldo de la cartera. La cobertura otorgada por FOVI consiste en la condonación del saldo final del crédito, una vez transcurrido el plazo originalmente pactado, siempre que el acreditado estuviere al corriente en sus pagos.

Garantía por incumplimiento: La cobertura tiene como objetivo proteger a los intermediarios financieros en un porcentaje de las pérdidas originadas por quebrantos de los acreditados. FOVI comparte el riesgo de crédito por el 50% de las pérdidas originadas por los acreditados finales y en algunos casos hasta del 100%.

Garantía SHF Construcción: Se otorga para cubrir el riesgo de incumplimiento de créditos puente otorgados por parte de entidades financieras a micro, pequeñas y medianas empresas (MiPyMEs) desarrolladoras de vivienda, habiendo recibido o no fondeo por parte de SHF / FOVI.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el rubro de avales otorgados se integra como sigue:

	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Garantía de saldo final	\$2,651,202	\$3,439,412
Garantía por incumplimiento	967,157	1,091,638
Garantía SHF construcción.	<u>946,681</u>	<u>484,830</u>
Avales Otorgados	<b><u>\$4,565,040</u></b>	<b><u>\$5,015,880</u></b>

El monto de las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 2015 y 2014, para los avales otorgados asciende a \$2,909,877 y \$2,989,017, respectivamente, y se encuentra incluido en la estimación preventiva.

### b. Otras cuentas de registro

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el rubro de otras cuentas de registro se integra como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Créditos por refinanciamiento otorgado	\$ 28,111,040	\$28,111,040
Registro de conceptos diversos	<u>9,924,479</u>	<u>11,124,093</u>
Otras cuentas de registro	<b>\$38,035,519</b>	<b>\$39,235,133</b>

## NOTA 21. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, existen diferentes tipos de juicios en los que puede tener participación FOVI por conducto de su fiduciario SHF, derivados del curso normal de sus operaciones, respecto de los cuales la probabilidad de que ocurra una contingencia difiere en cada tipo de juicio, teniéndose en términos generales una expectativa baja de que los mismos tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuras.

## NOTA 22. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los saldos por segmentos se muestran como sigue:

<u>2015</u>	<u>Operaciones crediticias de primer piso</u>	<u>Operaciones crediticias de segundo piso</u>	<u>Operaciones de inversión</u>	<u>Otras</u>	<u>Total</u>
Activos	\$6,621,554	\$ 524,111	\$ 9,473,310	\$ 140,512	\$16,759,487
Pasivos	(288,122)	(133,989)	(3,627,574)	(27)	(4,049,712)
Ingresos	195,487	1,466,338	(732,292)	(11,291)	918,242
Gastos	<u>(1,126,278)</u>	<u>(577,906)</u>	<u>-</u>	<u>(133,831)</u>	<u>(1,838,015)</u>
<b>Utilidad (pérdida)</b>	<b>\$ <u>(930,791)</u></b>	<b>\$ <u>888,432</u></b>	<b>\$ <u>(732,292)</u></b>	<b>\$ <u>(145,122)</u></b>	<b>\$ <u>(919,773)</u></b>

<u>2014</u>	<u>Operaciones crediticias de primer piso</u>	<u>Operaciones crediticias de segundo piso</u>	<u>Operaciones de inversión</u>	<u>Otras</u>	<u>Total</u>
Activos	\$9,184,323	\$ 619,901	\$ 6,843,452	\$ 186,738	\$16,834,414
Pasivos	(834,021)	(222,719)	(2,112,848)	(28)	(3,169,616)
Ingresos	1,250,728	1,202,901	(1,645,944)	(141,578)	666,107
Gastos	<u>(1,257,582)</u>	<u>(571,270)</u>	<u>( 1,859)</u>	<u>(133,831)</u>	<u>(1,964,542)</u>
<b>Utilidad (pérdida)</b>	<b>\$ <u>(6,854)</u></b>	<b>\$ <u>631,631</u></b>	<b>\$ <u>(1,647,803)</u></b>	<b>\$ <u>(275,409)</u></b>	<b>\$ <u>(1,298,435)</u></b>

El segmento de operaciones crediticias de primer piso, que representa al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el 39.51% y 54.56%, respectivamente, de los activos, y el 21.29% y el 187.77% de los ingresos, respectivamente, corresponde al otorgamiento directo por parte de FOVI y de sus fideicomisos de cartera en administración de créditos a la vivienda.

El segmento de operaciones crediticias de segundo piso, que representa al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el 3.13% y el 3.68%, respectivamente, de los activos y el 159.69% y 180.59%, respectivamente, de los ingresos, corresponde a la canalización de recursos a través de intermediarios financieros destinados para el otorgamiento de créditos a la vivienda.

El segmento de operaciones de inversión, que representa al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el 56.53% y 40.65%, respectivamente, de los activos y el (79.75)% y (247.10)%, respectivamente, de los ingresos, corresponde a la posición en instrumentos financieros derivados así como las inversiones realizadas en los mercados de dinero nacionales con recursos propios.

El segmento de otras operaciones corresponde principalmente al reconocimiento del resultado de las asociadas.

## NOTA 23. INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE EL ESTADO DE RESULTADOS

### a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integran como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Intereses de cartera Vigente</b>		
Créditos comerciales con restricción	\$ -	\$ -
Actividad empresarial	-	-
Entidades financieras	-	-
Créditos comerciales sin restricción	<u>214,990</u>	<u>297,743</u>
Actividad empresarial	-	-
Entidades financieras	214,990	297,743
Consumo	-	-
Créditos de Vivienda	587,326	846,540



**Intereses de cartera Vencida**

Créditos comerciales	<u>6</u>	<u>9,270</u>
Actividad empresarial	-	-
Entidades financieras	6	9,270
Consumo	-	-
Créditos de Vivienda	61,376	54,571
Comisiones de cartera de crédito	467	554
Intereses de inversiones en valores y disponibilidades	<u>305,889</u>	<u>217,394</u>
	<b><u>\$1,170,054</u></b>	<b><u>\$1,426,072</u></b>

**b) Gastos por intereses**

Los gastos por intereses por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integran como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gastos por intereses de préstamos	\$ <u>(56)</u>	\$ <u>(4,572)</u>

**c) Comisiones cobradas y pagadas**

Las comisiones cobradas y pagadas, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integran como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comisiones y tarifas cobradas:		
Por operaciones swap salarios mínimos: UDI	\$218,941	\$257,911
Por otorgamiento de crédito	205,104	260,986
Por avales	69	233
Otros	<u>79,285</u>	<u>61,503</u>
	<b><u>\$503,399</u></b>	<b><u>\$580,633</u></b>
Comisiones y tarifas pagadas:		
Por intermediación	(44,772)	(55,624)
Por servicios financieros	(241,587)	(236,736)
Otros	<u>(47,312)</u>	<u>(113,569)</u>
	<b><u>\$(333,671)</u></b>	<b><u>\$(405,929)</u></b>

d) **Resultado por intermediación -neto-**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los resultados por intermediación se integran como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Títulos a negociar	\$ (66,810)	\$ 44,320
Operaciones con IFD	(873,031)	(1,878,000)
Decremento o revaluación títulos conservados a vencimiento	-	248
Resultado compraventa de valores y derivados	<u>(79,892)</u>	<u>(8,837)</u>
	<b><u>\$(1,019,733)</u></b>	<b><u>\$(1,842,269)</u></b>

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

El desglose de los otros ingresos (egresos) por 2015 y 2014, se presenta a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b><u>Otros ingresos:</u></b>		
Cancelación de exceso de estimación preventiva	\$ 745,826	\$ 466,116
Plusvalías de constancias de bursatilizaciones	59,781	90,646
Otros productos y beneficios	191,805	82,777
Otras recuperaciones	<u>1,035</u>	<u>3,709</u>
<b>Total otros ingresos</b>	<b><u>\$ 998,447</u></b>	<b><u>\$ 643,248</u></b>
<b><u>Otros egresos:</u></b>		
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	\$ (492,043)	\$ (481,083)
Minusvalías de constancias de bursatilizaciones	(129,704)	(99,561)
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	(57,870)	-
Otros	<u>(43,016)</u>	<u>(76,836)</u>
<b>Total otros egresos</b>	<b><u>\$ (722,633)</u></b>	<b><u>\$ (657,480)</u></b>
<b>Total otros ingresos (egresos) de la operación</b>	<b><u>\$ 275,814</u></b>	<b><u>\$ (14,232)</u></b>

**NOTA 24. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

En cumplimiento de las Disposiciones, FOVI revela la información relativa a las políticas, metodologías, niveles de riesgo asumidos y demás medidas relevantes adoptadas para la administración de cada tipo de riesgo, y considera los siguientes aspectos:

A través de SHF en su papel de fiduciario del FOVI y por acuerdo del Comité Técnico de FOVI, se gestiona la Administración Integral de Riesgos (AIR) a través de la siguiente estructura:

- Un Comité de Administración Integral de Riesgos (CAIR) de Sociedad Hipotecaria Federal como institución fiduciaria de FOVI de acuerdo al artículo 176 de la CUOEF.
- Una Dirección de Administración Integral de Riesgos (DAIR), encargada de llevar a cabo las actividades señaladas para la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) dentro de las Disposiciones.

Las funciones, facultades y obligaciones del CAIR se concentran en identificar, evaluar y monitorear la exposición al riesgo Financiero, de Cartera y no Discrecional. Para tal fin, SHF dispone de la infraestructura que le permite la identificación, medición y seguimiento de los riesgos en que incurre FOVI.

La UAIR en SHF se plantea en función del cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Alinear la estrategia de administración integral de riesgos a los objetivos de disciplina financiera del FOVI y a la autosustentabilidad de la misma.
- Vigilar el cumplimiento de la Normatividad en materia de Riesgos de la Comisión así como de BANXICO.
- Promover y coordinar la actualización de la documentación de los procesos sustantivos orientado al control y mitigación de sus riesgos.

Adicionalmente, SHF cuenta con un Manual de Administración Integral de Riesgos (MAIR) en el cual se detallan los Objetivos, Lineamientos y Metas en materia de AIR para FOVI, las metodologías aprobadas por el CAIR así como los Procedimientos relacionados con la administración de los distintos riesgos que enfrenta FOVI. Entre estos últimos, se detallan las actividades a realizar ante la materialización de alguna contingencia.

I. De acuerdo a las Disposiciones, dentro del proceso de la UAIR, y conforme a la clasificación de los riesgos descrita anteriormente se detalla lo siguiente:

1. Riesgos Financieros. Entendidos como aquéllos asociados a las operaciones de Tesorería y Derivados realizadas por FOVI, incluyendo dentro de cada Unidad de Negocio, el riesgo de Mercado, Crediticio y de Liquidez.

a. Riesgo de Mercado. Entendido como la posibilidad de pérdidas en las posiciones en o fuera de balance, situación que surge de las variaciones de los precios de mercado en los instrumentos financieros. Dentro de los factores de riesgo comúnmente utilizados se encuentran los tipos de tasas de interés, los tipos de cambio, los índices, los precios de las acciones y las volatilidades asociadas a cada uno de estos factores.

FOVI mide este riesgo a través del cálculo del Valor en Riesgo (V@R) mediante una simulación histórica que incluye un reescalamiento de

volatilidad con base en información reciente. Adicionalmente, se generan escenarios de sensibilidad, así como pruebas de estrés.

Este riesgo se monitorea en los distintos portafolios de inversiones con que cuenta FOVI.

El cálculo del V@R se determina con un nivel de confianza del 99% con un horizonte de un día. Para ello, se considera una serie histórica de los factores de riesgo relevantes observados durante los últimos 625 días. Bajo estos parámetros, y asumiendo que la posición se mantiene constante, se esperaría tener una pérdida mayor al V@R calculado en cada dos años aproximadamente (500 días hábiles). Para calibrar el modelo y garantizar precisión, se realizan pruebas de Backtesting así como su significancia estadística a través de la prueba de Kupiec, esta última se presenta al CAIR de manera trimestral.

La siguiente tabla muestra el V@R que se tiene en los distintos portafolios de inversiones al cierre de diciembre de 2015:

	V@R Mercado Diciembre
Recursos Propios FOVI =	790
Fondo Cobertura Activo =	19,852

El valor promedio de exposición por este tipo de riesgo durante 2015 fue:

	V@R Mercado Promedio 2015
Recursos Propios FOVI =	201
Fondo Cobertura Activo =	15,089

El método de análisis de sensibilidad, es el conocido como Desplazamientos Paralelos, el cual consiste en estimar las pérdidas y/o ganancias asociadas a las inversiones en valores ante escenarios de desplazamientos paralelos sobre las curvas de interés e incrementos/decrementos en el tipo de cambio. Las curvas de interés mediante las cuales se valúan las inversiones en valores, se desplazan +/- 20, +/-50 y +/-100 puntos básicos lo que se muestra como el Escenario de Tasas de Interés. Los tipos de cambio (MXN / USD, MXN / UDI), se incrementan y disminuyen su valor en +/- 2%, +/- 5%, +/- 10%, lo que se muestra como el Escenario de Tipo de Cambio. El escenario de Sensibilidad Total se construye al aplicar de manera conjunta los supuestos del Escenario de Tasas de Interés y del Escenario de Tipo de Cambio.

El objetivo de aplicar el método de Desplazamientos Paralelos, es identificar el o los factores de riesgo a los cuales son más sensibles las inversiones en valores. La

limitación principal consiste en suponer desplazamientos paralelos en las curvas de interés, movimientos que no es común observarlos en el mercado.

El análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado al que la entidad está expuesta al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

<b>Tasas de Interés</b>	<b>+100 pb</b>	<b>+50 pb</b>	<b>+20 pb</b>	<b>-20 pb</b>	<b>-50 pb</b>	<b>-100 pb</b>
Recursos Propios FOVI =	-2.06	-1.03	-0.41	0.41	1.03	2.07
Fondo Cobertura Activo =	-146.84	-76.21	-31.20	32.20	82.48	172.02
<b>Tipo de Cambio</b>	<b>T.C.10%</b>	<b>T.C.5%</b>	<b>T.C.2%</b>	<b>T.C.-2%</b>	<b>T.C.-5%</b>	<b>T.C.-10%</b>
Recursos Propios FOVI =	9.69	4.84	1.94	-1.94	-4.84	-9.69
Fondo Cobertura Activo =	169.99	84.99	34.00	-34.00	-84.99	-169.99
<b>Sensibilidad Total</b>						
Recursos Propios FOVI =	7.58	3.80	1.52	-1.53	-3.82	-7.66
Fondo Cobertura Activo =	11.26	5.68	2.29	-2.32	-5.89	-12.13

Respecto a los derivados, FOVI actualmente tiene contratado dos tipos de derivados de cobertura: los Swaps denominados *Veces Salarios Mínimos – UDIS* y los denominados *Pesos Crecientes*. En dichas operaciones su única contraparte es Sociedad Hipotecaria Federal, quien participa como intermediario, entre el FOVI y las contrapartes con las que tiene pactados las mencionadas operaciones.

Al contar SHF con la garantía del gobierno federal representa la mejor calidad crediticia por lo que no se tiene un límite previamente asignado para dicha contraparte.

La exposición al cierre de diciembre 2015 segmentado por tipo de derivado se muestra en la siguiente tabla:

	dic-14	dic-15*
<b>MtM Swap SM.UDIs</b>	623,580.6	1,224,312.5
<b>Cambio Anual</b>		600,731.8
<b>MtM Swap UDIs.PCrecientes</b>	-2,112,211.0	-3,584,866.9
<b>Cambio Anual</b>		-1,472,655.8
<b>Compensación</b>	-1,488,630.4	-2,360,554.4

Para el caso de los Swaps Salarios Mínimos vs UDIS, trimestralmente se generan escenarios esperados y estresados basados en el deterioro del Salario Mínimo y expectativas de inflación.

- b. Riesgo de Crédito. Entendido como el riesgo de que cualquier contraparte no liquide en tiempo y forma una obligación de pago. En los sistemas de

intercambio de valores, la definición por lo general incluye el riesgo de coste de reposición o remplazo y el riesgo de principal.

Para las posiciones en Tesorería del FOVI, SHF mide este riesgo a través del monitoreo de la calificación crediticia las contrapartes otorgada por Agencias Calificadoras, generando una distribución de pérdidas y ganancias a través de la migración de estas calificaciones. Adicionalmente se generan escenarios de sensibilidad y de estrés a través de movimientos en curvas de interés asociadas a los distintos grados de riesgo, afectaciones a la matriz de transición, simulando un riesgo sistémico, así como degradaciones en la calificación asociada a los emisores de papel.

Para las posiciones de Tesorería, el cálculo del valor en riesgo se determina con un nivel de confianza del 99% con un horizonte de un año. Para ello, se consideran las calificaciones y matrices de transición publicadas por Agencias Calificadoras.

La siguiente tabla muestra el Valor en Riesgos (V@R) asociado a riesgo de crédito que se tiene en los distintos portafolios de Inversiones al cierre de diciembre de 2015:

Portafolio	V@R de Crédito
Recursos Propios FOVI =	4,131
Fondo Cobertura Activo =	29,065

El valor promedio del V@R por este tipo de riesgo durante 2015 fue:

Portafolio	V@R Promedio 2015
Recursos Propios FOVI =	3,083
Fondo Cobertura Activo =	28,911

c. Riesgo de Liquidez. El riesgo de liquidez se clasifica en dos categorías:

- Riesgo de liquidez de mercado: Es la posibilidad de pérdida económica debida a la dificultad de enajenar o cubrir activos sin una reducción significativa de su precio. Se incurre en esta clase de riesgo como resultado de movimientos drásticos en las tasas de interés, cuando se adoptan grandes posiciones en algún(os) instrumento(s) o se realizan inversiones en mercados o instrumentos para los que no existe una amplia oferta y demanda en el mercado.
- Riesgo de liquidez de fondeo: Representa la dificultad de la institución para obtener los recursos necesarios para solventar sus obligaciones, a

través de los ingresos que le otorguen sus activos o mediante la adquisición de nuevos pasivos. Este tipo de crisis generalmente es ocasionado por un deterioro drástico y repentino de la calidad de los activos que origina una extrema dificultad para convertirlos en recursos líquidos.

Para las posiciones en Tesorería del FOVI, SHF mide este riesgo a través del costo del diferencial de los precios de compra y venta así como la convexidad y porcentaje de tenencia para los títulos con que se cuentan dentro del portafolio de Inversiones. Adicionalmente se generan escenarios de estrés donde, bajo un supuesto distribucional, se utilizan factores que afectan tanto el costo de diferencial de precios (spread), como el costo de volatilidad a través de la convexidad de los instrumentos.

En el caso de Tesorería, este riesgo se monitorea para el portafolio de Disponibilidades y Fondo Swap Activo.

En el caso de Tesorería, se generan escenarios de estrés sobre los niveles de volatilidad de los spreads, tal que los niveles de confianza revelado son, bajo un supuesto de normalidad, de 97.7% y 99.9% con un horizonte de un día.

La siguiente tabla muestra la exposición que representa del Valor de Mercado el Riesgo Relativo de Liquidez en los portafolios de Disponibilidades y Fondo Swap Activo al cierre de diciembre de 2015:

Portafolio	Valor de Mercado	Riesgo de Liquidez
Recursos Propios FOVI =	4,482,226	0.02%
Fondo Cobertura Activo =	4,156,219	0.26%

El valor promedio de exposición por este tipo de riesgo durante 2015 se presenta en la siguiente tabla. Cabe mencionar que el Riesgo de Liquidez del portafolio Fondo de Cobertura Activo se comenzó a reportar en el cuarto trimestre de 2015 de acuerdo a lo aprobado en el CAIR.

Portafolio	Valor de Mercado promedio 2015	Riesgo de Liquidez promedio 2015
Recursos Propios FOVI =	3,532,246	0.02%
Fondo Cobertura Activo =	4,165,547	0.27%

La determinación de los límites de riesgo de mercado y crédito, así como también las alertas tempranas para el riesgo de liquidez, asociados a los portafolios del FOVI, son aprobados por el CAIR y están sujetos a los regímenes de inversión aprobados por el Comité de Activos y Pasivos

Respecto a los derivados, FOVI actualmente tiene contratado dos tipos de derivados de cobertura: los Swaps denominados *Veces Salarios Mínimos – UDIS* y los denominados *Pesos Crecientes*. En dichas operaciones su única contraparte es Sociedad Hipotecaria Federal, quien participa como intermediario, entre el FOVI y las contrapartes con las que tiene pactados las mencionadas operaciones.

2. Riesgos de Cartera. Entendidos como aquéllos asociados al otorgamiento de crédito y/o garantías de FOVI, en su carácter de banco de segundo piso, y reflejado dentro de su cartera crediticia o avales otorgados a través de los diversos productos con los que cuenta. Así como, por aquellos asociados a los derechos fideicomisarios de los fideicomisos que se integran en su balance consolidado. De acuerdo al tipo de riesgo, éste puede ser: Contraparte o Individual.
  - a. Riesgo de Crédito Contraparte: Se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al incumplimiento de las obligaciones contractuales de los créditos otorgados a las Entidades Financieras, así como de las garantías otorgadas a vehículos especiales.

Este riesgo está presente tanto otorgamiento de líneas de fondeo individual, puente, líneas especiales, microcréditos y autoproducción, así como en las Garantías de Pago Oportuno otorgadas a certificados bursátiles y fideicomisos de bursatilización (puente e individuales).

La estimación preventiva de riesgos crediticios se realiza mediante la aplicación de la metodología general de calificación de cartera, señala en la Nota 4, inciso i).

Adicionalmente y en apego a lo establecido en el criterio B-5, párrafo 84, contenido en el Anexo 37 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (CUOEF), se han constituido reservas preventivas adicionales por riesgos de crédito, dado que la Institución considera que la metodología aplicable no cubre adecuadamente el nivel de riesgo de algunas contraparte, cabe mencionar que lo anterior ha sido informado a la CNBV en tiempo y forma y, al cierre de diciembre presentan un saldo de \$460,274 millones registrado en el rubro de reserva adicional.

Para el cálculo de Pérdida no Esperada (PnE), FOVI se apoya en la fórmula definida por Basilea II, Sección Segunda, el Primer Pilar: Requerimientos



Mínimos de Capital, con un nivel de confianza de 99.9% y un horizonte de un año.

La concentración de cartera se gestiona a través de monitoreo mensual, lo cual es informado al CAIR junto con el cumplimiento de los límites establecidos dentro de las Disposiciones.

- b. Riesgo de Crédito Individual: Se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al incumplimiento de las obligaciones contractuales de los créditos a personas físicas (Individuales). Este riesgo está presente en todo crédito hipotecario que tenga cualquiera de las garantías de incumplimiento otorgadas por FOVI, así como en la cartera individual que respalda los derechos fideicomisarios de los fideicomisos que se integran en su balance consolidado.

FOVI mide actualmente el riesgo de crédito del portafolio de los créditos individuales a través de la identificación y evolución de la morosidad y exposición por cada segmento de interés: intermediario, programa, estado de la República y tipo de garantía.

El cálculo de la Pérdida Esperada (PE) se realiza a través de los lineamientos establecidos por las Disposiciones en materia de estimación preventiva para riesgos de cartera crediticia hipotecaria de vivienda, como se señala en la Nota 4 inciso i).

Para el cálculo de Pérdida no Esperada (PnE), FOVI se apoya en la fórmula definida por Basilea II, Sección Segunda, el Primer Pilar: Requerimientos Mínimos de Capital, con un nivel de confianza de 99.9% y un horizonte de un año. Los insumos utilizados, corresponden a los descritos anteriormente.

- 3. Riesgos no Discrecionales. Tal como lo establecen las Disposiciones, estos riesgos se dividen en Operacional, Tecnológico y Legal.

- a. Riesgo Operacional y Tecnológico

La información de Riesgo Operacional y Riesgo Tecnológico para FOVI, está cubierta en los reportes que se presentan en Sociedad Hipotecaria Federal por lo que se da cumplimiento en términos del artículo 176 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (Disposiciones).

- b. Riesgo Legal.

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

Para la administración del Riesgo Legal se evalúan periódicamente los juicios y demandas que sostiene FOVI y se determinan conjuntamente con el área contenciosa las probabilidades asociadas a que éstos prosperen en contra del FOVI, con esta información se determinan sus pérdidas potenciales.

Adicionalmente, se realizan auditorías anuales que permiten evaluar todos los aspectos señalados en las Disposiciones en su Artículo 79, fracción II, inciso c.

## II. Información cuantitativa - revelación de los riesgos:

### Riesgo de mercado y liquidez

Estas inversiones están sujetas a diversos tipos de riesgos, los cuales pueden asociarse con el mercado en donde se operan, las tasas de interés asociadas al plazo, los tipos de cambio y los riesgos inherentes de crédito y liquidez de mercado.

La información cuantitativa sobre las exposiciones al riesgo de las inversiones en valores es la siguiente:

	Exposición		
	Riesgo Mercado	Riesgo de Crédito	Riesgo de Liquidez
<b>Recursos Propios FOVI =</b>	4,482,226	4,131	1
<b>Fondo Cobertura Activo =</b>	4,156,219	29,065	11

El monto que mejor representa la exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2015, sin tomar en cuenta algún colateral recibido u otro tipo de mejora crediticia, es el siguiente:

	Exposición Máxima
<b>Recursos Propios FOVI =</b>	4,131
<b>Fondo Cobertura Activo =</b>	29,065

### Riesgo de crédito individual

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las reservas regulatorias por riesgo de crédito individual ascienden a \$6,526,278 y \$5,835,331 (incluye reservas por concepto de la Garantía de Saldo Final, GPI, Prosavi, Cartera Delegada y Cartera Dacionada).

### Riesgo de crédito de contraparte

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las reservas regulatorias por riesgo de contraparte (cartera comercial) ascienden a \$3,924,313 y \$4,223,860, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la exposición en riesgo de contraparte en los portafolios de inversión es de \$33,195 y \$24,400, respectivamente.

### Riesgo Operacional y Tecnológico

La información de Riesgo Operacional y Riesgo Tecnológico para FOVI, está cubierta en los reportes que se presentan en Sociedad Hipotecaria Federal por lo que se da cumplimiento en términos del artículo 176 de la Circular Única de Organismos y Entidades de Fomento.

### Riesgo Legal

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

Para la administración del Riesgo Legal se evalúan periódicamente los juicios y demandas que sostiene FOVI y se determinan conjuntamente con el área contenciosa las probabilidades asociadas a que éstos prosperen en contra de FOVI, con esta información se determinan sus pérdidas potenciales.

Al cierre de diciembre de 2015, la Estimación del monto de Pérdidas Potenciales de las Controversias Judiciales en curso asciende a \$8,124, las cuales se encuentran debidamente reservadas.

## NOTA 25. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

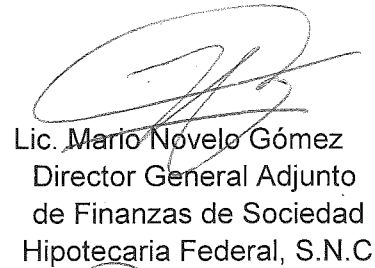
El CINIF dio a conocer el pasado el 17 de diciembre del 2015, las NIF que entraron en vigor el 1 de enero del 2016, no obstante, la Institución considera que ninguna de dichas Normas afectarán sustancialmente la información financiera que presenta la Institución.

## NOTA 26. EVENTOS SUBSECUENTES

Desde la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión y aprobación de los mismos, no han ocurrido eventos subsecuentes que hayan modificado sustancialmente su valor o produzcan cambios en la información presentada.



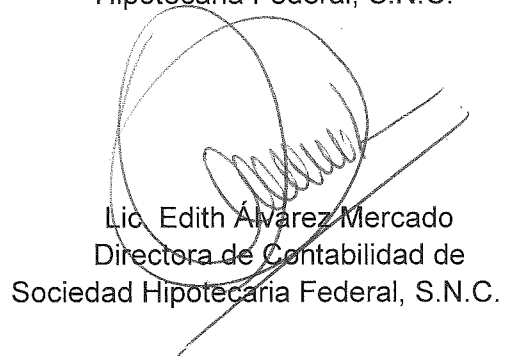
Lic. Jesús Alberto Cano Vélez  
Director General



Lic. Mario Novelo Gómez  
Director General Adjunto  
de Finanzas de Sociedad  
Hipotecaria Federal, S.N.C.



C.P. Gerardo Martínez Ham  
Responsable de las funciones  
Auditoria Interna



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