

**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 2016 y 2015**

(Cifras en miles de pesos mexicanos, a menos que se indique una denominación 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 (Decreto) 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 FOVI.

En cumplimiento del Séptimo Transitorio del citado Decreto, 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 del 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 mismo 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 FOVI, para la continuación de sus programas de garantía en operación, hasta por seis mil millones de unidades de inversión, a fin de que FOVI 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 Fideicomiso, apoyos financieros a las entidades financieras a que se refiere el artículo 29 de la Ley Orgánica de SHF, 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 "I.1 Situación Operativa", del apartado "I. DIAGNOSTICO" el mencionado Programa Institucional del FOVI, entre las actividades y funciones que se desempeñan, destacan entre otros:

- **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 (1).-** 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.-** ... 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."

"1 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 2016 y 2015.

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>2016</u>	<u>2015</u>	
	<u>%</u>	<u>%</u>	
Fideicomiso HSBC 262323	27.04	28.64	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 262757	33.01	32.52	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 304557	46.76	44.09	Pesos mexicanos
Fideicomiso INVEX1301 PATRIMONIO A	40.19	40.71	Pesos mexicanos
Fideicomiso INVEX1301 PATRIMONIO B	36.65	28.36	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 2016 y 2015:

<u>Activo</u>	<u>2016</u>			
	<u>FOVI individual</u>	<u>Fideicomiso de Cartera</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>FOVI consolidado</u>
Disponibilidades, inversiones en valores y deudores por reporto	\$ 10,942,886	\$ 757,380	-	\$ 11,700,266
Derivados con fines de negociación				
(Deudor)	2,762,680	-	-	2,762,680
Cartera de crédito vigente	4,704,240	2,636,469	-	7,340,709
Cartera de crédito vencida	3,707,895	4,062,188	-	7,770,083
Total estimaciones preventivas	(7,598,420)	(3,529,435)	-	(11,127,855)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	209,622	-	209,622
Otras cuentas por cobrar, neto	276,933	1,786,697	-	2,063,630
Bienes adjudicados, neto	9,265	83,258	-	92,523
Inversiones permanentes	5,471,170	-	(5,342,194)	128,976
Otros activos	3	-	-	3
	<u>\$ 20,276,652</u>	<u>\$ 6,006,179</u>	<u>\$ (5,342,194)</u>	<u>\$ 20,940,637</u>

**Pasivo y patrimonio**

Préstamos bancarios y de otros

Organismos	-	-	-	-
Derivados con fines de negociación				-
(Acreedor)	2,165,608	-	-	2,165,608
Otras cuentas por pagar, créditos diferidos y				
Cobros anticipados	215,555	663,985	-	879,540
Patrimonio excepto resultado del				-
ejercicio	12,709,775	5,242,053	(5,242,053)	12,709,775
Resultado del ejercicio	5,185,714	100,141	(100,141)	5,185,714
	<u>\$ 20,276,652</u>	<u>\$ 6,006,179</u>	<u>\$ (5,342,194)</u>	<u>\$ 20,940,637</u>

**Resultados**

	<u>FOVI individual</u>	<u>Fideicomiso de Cartera</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>FOVI consolidado</u>
Margin financiero	\$ 929,095	\$ 423,203	-	\$ 1,352,298
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(1,195,348)	(199,545)	-	(1,394,893)
Comisiones y tarifas cobradas	240,983	258,199	-	499,182
Comisiones y tarifas pagadas	(71,017)	(216,762)	-	(287,779)
Resultado por intermediación, neto	2,993,123	-	-	2,993,123
Gastos de administración	(176,414)	(76,135)	-	(252,549)
Otros productos <sup>1</sup>	2,419,695	314,409	-	2,734,104
Otros gastos	(47,829)	(403,228)	-	(451,057)
Participación en el resultado de subsidiarias				
no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos	93,426	-	(100,141)	(6,715)
	<u>\$ 5,185,714</u>	<u>\$ 100,141</u>	<u>\$ (100,141)</u>	<u>\$ 5,185,714</u>

<u>Activo</u>	<u>2015</u>			
	<u>FOVI</u>	<u>Fideicomisos</u>		<u>FOVI</u>
	<u>Individual</u>	<u>de cartera</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>consolidado</u>
Disponibilidades, inversiones en valores y deudores por reporte	\$ 8,249,682	\$ 638,864	\$ -	\$ 8,888,546
Derivados con fines de Negociación (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
Total estimaciones preventivas	(8,842,734)	(3,538,775)	-	(12,381,509)
Beneficios por recibir en operaciones de Bursatilización	-	330,480	-	330,480
Otras cuentas por cobrar, neto	505,602	1,359,149	-	1,864,751
Bienes adjudicados, neto	11,028	364,553	-	375,581
Inversiones permanentes en acciones	6,469,125	-	(6,333,432)	135,693
Otros activos	3	-	-	3
	<u>\$ 16,471,365</u>	<u>\$ 6,621,554</u>	<u>\$(6,333,432)</u>	<u>\$ 16,759,487</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>				
Préstamos bancarios y de otros Organismos	\$ -	\$ 5,293	\$ -	\$ 5,293
Derivados con fines de Negociación (Acreedor)	3,583,815	-	-	3,583,815
Otras cuentas por pagar, créditos diferidos y cobros anticipados	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	(919,773)	(930,791)	930,791	(919,773)
	<u>\$ 16,471,365</u>	<u>\$ 6,621,554</u>	<u>\$(6,333,432)</u>	<u>\$ 16,759,487</u>

<b>Resultados</b>	FOVI	Fideicomisos		FOVI
	<u>Individual</u>	<u>de cartera</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>consolidado</u>
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, neto	(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 de				
subsidiarias no consolidadas, asociadas				
y negocios conjuntos	<u>(942,083)</u>	<u>-</u>	<u>930,791</u>	<u>(11,292)</u>
	\$ <u>(919,773)</u>	\$ <u>(930,791)</u>	\$ <u>930,791</u>	\$ <u>(919,773)</u>

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

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, que se acompañan, han sido preparados de conformidad con los criterios contables del Anexo 37 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 emitidas el 1 de diciembre de 2014 (CUOEF).

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 por escrito a la vicepresidencia de la CNBV encargada de su supervisión dentro de los 10 días naturales siguientes a su aplicación 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 consolidados al 31 de diciembre de 2016 adjuntos y sus notas, fueron autorizados para su emisión el 31 de enero de 2017, por los funcionarios que los suscriben.

Los estados financieros adjuntos 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**

Como se señaló anteriormente en la NOTA 3. Bases de preparación de la Información Financiera, la CNBV emitió la CUOEF el 1 de diciembre de 2014, entrando en vigor al día siguiente de su publicación. Cabe señalar que la misma CNBV, extendió el plazo para el cumplimiento de algunas disposiciones a través de los artículos transitorios de la citada CUOEF.

Los Criterios de Contabilidad a que hace referencia el Anexo 37 de la CUOEF, si entraron en vigor al día siguiente de su publicación; sin embargo, FOVI ya había adoptado en su mayoría las políticas de contabilidad establecidas en el citado Anexo, por lo que para la información financiera de 2015 y 2016, la entrada en vigor del Anexo 37 de la CUOEF no representó impactos significativos en la 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 2016 y 2015, presentan en sus activos, pasivos y patrimonio contable, solamente los efectos de reexpresión determinados hasta el 31 de diciembre de 2007. Dichos efectos se darán de baja en la misma fecha y con el mismo procedimiento, con los que se dan de baja los activos, pasivos, o componentes del patrimonio contable a los que pertenecen tales efectos.

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

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

El factor anual de inflación para dichos ejercicios fueron los siguientes:

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

La inflación acumulada con base en INPC en los últimos 3 ejercicios 10.52%.

#### Entorno económico aplicable en el ejercicio de 2016.

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

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

La inflación acumulada con base en INPC en los últimos 3 ejercicios 9.87%.

#### 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 2017 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 CNBV, 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. Por cuestiones regulatorias FOVI solo puede actuar como reportador.

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.

Las operaciones de reporto realizadas por FOVI están orientadas a efectivo, donde FOVI actúa como reportadora entregando efectivo y recibiendo como colateral títulos financieros, a cambio de un premio. La intención de FOVI es de invertir su exceso de efectivo.

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. Derivados**

Todas las operaciones con derivados 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 derivados, 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 derivado 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 derivado y la pérdida por deterioro en los activos financieros provenientes de los derechos establecidos en los derivados así como el efecto por reversión.

Los derivados 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 derivados 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 derivados 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 liquidan las contraprestaciones pactadas.

Las transacciones con derivados 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 nominal, 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 nominal 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 nominal 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 nominal 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 nominal 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 derivados 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 efectivamente realizado por el acreditado, cuyo crecimiento esta referenciado al Salario Mínimo, a cambio de una prima o comisión a cargo del acreditado la cual es equivalente a un porcentaje fijo de su pago mensual.

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

Los recursos obtenidos por los intercambios mensuales de flujos que resultan a favor de FOVI, incluyendo las primas o comisiones recibidas, 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.

El 27 de enero de 2016 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto mediante el cual se reformaron y se adicionaron diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de desindexación del salario mínimo.

En cumplimiento de estas disposiciones, el órgano de gobierno de FOVI estableció una nueva regla para determinar el incremento en el pago del acreditado final a partir de 2017. Este incremento se aplicará una sola vez al año y será igual al mínimo que resulte entre:

- (i) el aumento anual del Salario Mínimo vigente al primero de enero, y
- (ii) la inflación del año inmediato anterior, medida por la variación anual del Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes de diciembre, todo ello sin modificar la prima o comisión a cargo del acreditado.

Esta nueva regla se incorporó en la valuación a valor razonable del Programa Cobertura Salarios Mínimos-UDIS del mes de diciembre de 2016. Dado que el crecimiento del importe de los pagos futuros de los acreditados ya no será igual al incremento que se observe en el Salario Mínimo, sino que estará acotado por la inflación cuando ésta sea menor que el primero, la incorporación de la nueva regla tiene un efecto desfavorable para FOVI.

Además, FOVI tiene contratados derivados 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 derivados, FOVI recibe pagos denominados en UDIS y realiza pagos denominados en pesos.

#### Colaterales otorgados en efectivo en operaciones con derivados no realizadas en mercados o bolsas reconocidos

El colateral otorgado en efectivo (y en otros activos equivalentes a efectivo) requerido a las entidades con motivo de la celebración de operaciones con derivados no realizadas en mercados o bolsas reconocidos, no forma parte de la inversión neta inicial de dicho derivado, por lo que será contabilizado de manera separada al reconocimiento de este, de la siguiente manera conforme a lo establecido en el criterio C-1, reconociendo la salida de los recursos otorgados, afectando el rubro de disponibilidades, contra una cuenta por cobrar.

### Colaterales otorgados en operaciones de derivados no realizadas en mercados o bolsas reconocidos

La cuenta por cobrar que se genere por el otorgamiento de colaterales en efectivo en operaciones de derivados no realizadas en mercados o bolsas reconocidos se presentará en el rubro de otras cuentas por cobrar.

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 período 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:

**Créditos comerciales.-** A los créditos directos o contingentes, incluyendo créditos puente, denominados en moneda nacional, extranjera, en UDIS o en VSM, así como los intereses que generen, otorgados a personas morales o personas físicas con actividad empresarial y destinados a su giro comercial o financiero; incluyendo los otorgados a entidades financieras, los créditos por operaciones de factoraje financiero y a los créditos por operaciones de arrendamiento capitalizable que sean celebradas con dichas personas morales o físicas; los créditos otorgados a fiduciarios que actúen al amparo de fideicomisos y los esquemas de crédito comúnmente conocidos como "estructurados" en los que exista una afectación patrimonial que permita evaluar individualmente el riesgo asociado al esquema. Asimismo, quedarán comprendidos los créditos concedidos a entidades federativas, municipios y sus organismos descentralizados, así como aquellos a cargo del Gobierno Federal o con garantía expresa de la Federación, registrados ante la Dirección General de Crédito Público de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y del Banco de México.

**Créditos de consumo.-** A los créditos directos, incluyendo los de liquidez que no cuenten con garantía de inmuebles, denominados en moneda nacional, extranjera, en UDIS o en VSM, así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas, derivados de créditos personales, de nómina, y de créditos para la adquisición de bienes de consumo duradero (conocidos como ABCD), que contempla entre otros al crédito automotriz y las operaciones de arrendamiento capitalizable que sean celebradas con personas físicas; incluyendo aquellos créditos otorgados para tales efectos a los ex empleados de las entidades.

**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 periodo 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 periodo 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.

Tanto la cartera vigente como la vencida son susceptibles de identificarse como cartera problemada.

#### **i. Estimación preventiva para riesgos crediticios**

Como se señaló anteriormente en la NOTA 3. Bases de preparación de la Información Financiera y en la NOTA 4. Resumen de Políticas de Contabilidad significativas, la CNBV emitió la CUOEF el 1 de diciembre de 2014, entrando en vigor al día siguiente de su publicación, señalando en el Título Sexto, Artículo Primero y Sexto Transitorios, como fecha límite para constituir, reconocer y registrar el efecto financiero por la constitución de reservas el 1 de enero del 2016.

No obstante lo anterior, con lo que respecta a la calificación de cartera, FOVI como fideicomiso público constituido por el Gobierno Federal empezó la aplicación de la metodología para la calificación de su cartera crediticia de acuerdo con lo establecido en la CUOEF desde junio del 2015 sin que dicha aplicación significara un impacto relevante en el monto de reservas que venía constituyendo FOVI de forma prudencial, por lo que la entrada en vigor de la CUOEF para la información financiera de 2015 y 2016, no representó ningún impacto financiero en las estimaciones preventivas para riesgos crediticios.

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.
- 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 cuentan 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 2016 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 ex empleados 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 con base en lo establecido en el artículo 143 de la CUOEF de la Sección Octava del Capítulo V, 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 en pago, descritas en la Nota 2, representan derechos patrimoniales sobre los activos fideicomitidos. Así mismo se menciona en dicha nota, que FOVI tiene la intención de mantener estos derechos por un plazo indefinido, por lo que en cumplimiento con las Disposiciones aplicables, éstos son reclasificados al rubro de inversiones permanentes. De lo contrario, de éstos derechos fideicomisarios se hubieran 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 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 de los activos y pasivos registrados en el patrimonio de cada uno de los fideicomisos.

**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 bancarios 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 reciban 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 reporto, se reconoce un interés por reporto 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 derivados 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 2016 y 2015 el rubro de disponibilidades, se integra por saldos en moneda nacional en bancos por \$278,709 y \$133,795, 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 2016 y 2015 las inversiones en valores se integran, como sigue:

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

	<u>2016</u>			<u>2015</u>	
	<u>Aumento (disminución)</u>				
<u>Títulos para negociar</u>	<u>Costo de adquisición</u>	<u>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)	\$ 959,262	\$ 11,148	\$ 505	\$ 970,915	\$1,055,879
Bonos M	186,501	1,090	(18,761)	168,830	930,032
Bonos de Desarrollo (Bondes)	99,251	360	(93)	99,518	397,468
Bonos en Unidades de Inversión (Udibonos)	1,899,261	2,915	(3,083)	1,899,093	1,896,512
<b>Operaciones fecha valor:</b>					
Bonos en Unidades de Inversión (Udibonos)	40,000	-	48	40,048	(99,806)
Bonos M	-	-	-	-	(291,700)
<b>Bancarios:</b>					
Pagarés con rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV'S)	4,861,568	2,895	292	4,864,755	2,995,875
Certificados Bursátiles (CEBURES)	<u>164,080</u>	<u>2,826</u>	<u>(14,854)</u>	<u>152,052</u>	<u>194,766</u>
Total de Títulos para Negociar	\$ 8,209,923	\$ 21,234	\$(35,946)	\$8,195,211	\$7,079,026
<b>Total inversiones en valores</b>	<b>\$ 8,209,923</b>	<b>\$21,234</b>	<b>\$(35,946)</b>	<b>\$8,195,211</b>	<b>\$7,079,026</b>

Los plazos promedio ponderados de vencimiento al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de los títulos para negociar son 44 días y 974 días, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los plazos promedio ponderados de las inversiones en valores de la categoría de títulos para negociar son:

<b>Títulos</b>	<b>Plazo promedio 31 de diciembre de 2016</b>	<b>Plazo promedio 31 de diciembre de 2015</b>
BPAS	1,780 días	1,169 días
Bonos "M"	4,852 días	4,962 días
BONDES	1,545 días	1,344 días

<b>Títulos</b>	<b>Plazo promedio 31 de diciembre de 2016</b>	<b>Plazo promedio 31 de diciembre de 2015</b>
Udibonos	2,794 días	4,055 días
Operaciones fecha valor	Udibonos a 2 días	Bonos M y Udibonos a 2 días
PRLV'S	36 días	959 días
Cebures	2,724 días	835 días

Dentro de la posición de inversiones en valores del FOVI al 31 de diciembre de diciembre de 2016 y 2015, se tiene una posición en Pagares con Rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV), emitidos por SHF, que cuentan con garantía del gobierno federal, los cuales representan más del 5% del patrimonio contable del FOVI como se detalla a continuación:

### **2016**

<b>Emisión</b>	<b>Plazo Promedio Ponderado para el Vencimiento</b>	<b>Tasa Promedio Ponderada</b>	<b>Valor a mercado</b>
ISHF17024	12	5.939041	\$ 3,193,850
ISHF17495	342	6.457496	\$ 371,528
ISHF17012	3	5.859096	\$ 1,299,377
			<b>\$ 4,864,755</b>

### **2015**

<b>Emision</b>	<b>Plazo Promedio Ponderado para el Vencimiento</b>	<b>Tasa Promedio Ponderada</b>	<b>Valor a mercado</b>
ISHF16025	959	3.377948	\$ 2,995,875
			<b>\$ 2,995,875</b>

La posición de inversiones en valores al 31 de diciembre de 2016 y 2015 incluye títulos para negociar restringidos o dados en garantía por \$4,397,925 y \$3,765,112, respectivamente, 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.

La posición de títulos conservados al vencimiento, en septiembre 2015 llegó a su vencimiento, mismos que tenían intereses devengados por \$1,674 y por los cuales no se generó reserva por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la posición de títulos para negociar en el balance general incluye:

- Intereses devengados por \$ 21,234 y \$1,604,051, respectivamente.
- Resultados por valuación a valor razonable por \$(35,946) y (\$50,615), respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, por la posición total en inversiones en valores se tienen registrados en resultados por:

- Ingresos por intereses por \$251,010 y \$188,212, respectivamente.
- Resultado por compraventa de inversiones en valores \$21,495 y (\$79,892), respectivamente.
- Resultado por valuación a valor razonable de títulos a negociar \$14,370 y (\$66,810), respectivamente.

#### NOTA 7. DEUDORES POR REPORTO

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las inversiones en reporto se integran, como sigue:

	<u>2016</u>			<u>2015</u>	
	<u>Aumento (disminución)</u>				
	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Intereses devengados</u>	<u>Por valuación</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Valor de mercado</u>
<b><u>Operaciones en reporto</u></b>					
<b>Valores gubernamentales:</b>					
Bondes	\$2,606,963	421	-	\$ 2,607,384	3,933
Bono "M"	\$ -	-	-		399,773
BPA	<u>618,962</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>618,962</u>	<u>1,272,019</u>
	<b><u>\$3,225,925</u></b>	<b><u>421</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>\$3,226,346</u></b>	<b><u>\$1,675,725</u></b>

Por su parte, los títulos recibidos en reporto para el 2016 tienen un vencimiento de 2 días mientras que para el 2015 fue de 4 días.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se tienen registrados en resultados premios cobrados por \$196,775 y \$97,344, respectivamente, los cuales se registran en el rubro de Ingresos por Intereses del Margen Financiero.

**NOTA 8. DERIVADOS CON FINES DE NEGOCIACION (Derivados)**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, FOVI mantiene operaciones de intercambio de flujo (swaps) catalogados como de negociación como se muestran a continuación:

**2016**

<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	<u>Monto</u> <u>nocional(*)</u>	<u>Parte</u> <u>activa</u>	<u>Parte</u> <u>pasiva</u>	<u>Posición</u> <u>neto</u>
Intermediarios	Salarios				
Financieros	Mínimos/UDIS	4,399,917	\$20,785,203	\$(20,235,101)	\$550,102
SHF	Salarios				
	Mínimos/UDIS	1,762,221	\$7,775,492	\$(7,571,450)	\$204,042
SHF	UDIS/Pesos				
	crecientes	4,310,959	\$21,816,065	\$(19,807,529)	<u>\$2,008,536</u>
			<b>Saldo neto deudor</b>		<b><u>\$2,762,680</u></b>
SHF	UDIS/Pesos				
	crecientes	1,072,756	\$3,163,204	\$(5,328,812)	<u>\$(2,165,608)</u>
			<b>Saldo neto (acreedor)</b>		<b><u>\$(2,165,608)</u></b>

\* Cifras en miles de UDIS

**2015**

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

\* Cifras en miles de UDIS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el ingreso por comisiones cobradas en los resultados del período por derivados asciende a \$186,316 y \$218,941, respectivamente.

Respecto al efecto de valuación de las posiciones al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre del 2015, se tiene un resultado por valuación a valor razonable de los derivados con fines de negociación por \$2,957,258 y \$(873,031), respectivamente, el cual se presenta en el rubro de resultado por intermediación, neto como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
UDIS-Pesos Crecientes	3,427,795	(1,472,656)
Salarios Mínimos-UDIS	<u>(470,537)</u>	<u>599,625</u>
<b>Total</b>	<b><u>2,957,258</u></b>	<b><u>(873,031)</u></b>

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

El resultado por valuación a valor razonable 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.

#### Swaps UDIS-Pesos Crecientes

Los swaps UDIS-Pesos Crecientes fueron pactados como cobertura contra el efecto que tasas de inflación elevadas podrían tener sobre los primeros swaps. En ambos casos, el valor razonable corresponde al importe neto entre el valor presente de los flujos de la parte activa (flujos a recibir) y el valor presente de los flujos de la parte pasiva del swap (flujos a pagar).

En los swaps UDIS-Pesos Crecientes, 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). El valor razonable de estos swaps depende del nivel de la inflación esperada: a mayor inflación esperada, más favorable será el resultado por valuación a valor razonable.

El resultado por valuación a valor razonable de \$3,427,795 registrado en 2016, se explica por el hecho de que la inflación esperada tuvo un aumento sustancial, al pasar de 2.53% en diciembre de 2015 a 4.84% en diciembre de 2016. Estas tasas reflejan la diferencia entre las curvas de tasa de interés nominal y real, por lo que también se les denomina tasas de inflación implícita.

#### Swaps Salarios Mínimos-UDIS

En el caso de los Swaps Salarios Mínimos-UDIS, se intercambian flujos referidos a créditos a la vivienda, en donde FOVI hace pagos denominados en UDIS y recibe pagos que hasta 2016 estaban indizados al Salario Mínimo y que a partir de 2017, con la instrumentación de las disposiciones en materia de desindexación del Salario Mínimo descritas en el inciso g de la Nota 4, tendrán un crecimiento anual igual al que resulte menor entre el incremento del Salario Mínimo y la inflación del año anterior. Asimismo, FOVI recibe una prima o comisión sobre estos pagos, a cargo de los acreditados finales en los créditos a la vivienda.

El resultado por valuación a valor razonable de \$(470,537) registrado en 2016, se explica principalmente por la instrumentación de las disposiciones en materia de desindexación del Salario Mínimo ya mencionadas anteriormente, las cuales tienen el efecto de reducir el incremento que se estima que tendrán en el futuro los pagos que recibe FOVI en estos Swaps.

El resultado por valuación a valor razonable al cierre de diciembre de 2016 reflejado en los estados financieros aún no ha sido realizada toda vez que los swaps siguen vigentes.

## NOTA 9. CARTERA DE CRÉDITO

Las principales políticas y procedimientos establecidos por FOVI, para el otorgamiento, control y recuperación de los créditos se encuentran contenidos en el Manual de Crédito, 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) Origenación: 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 (Fondeo): 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) Expediente de Crédito. Se establecen los criterios de integración y mantenimiento de la documentación e información relativa a las entidades financieras (EF) que reciban fondeo o garantías del FOVI, y de la documentación e información de las operaciones que dichas EF celebren con FOVI.

Adicionalmente, se establecen las políticas, lineamientos y responsabilidades de las unidades administrativas de SHF, su carácter de fiduciaria del FOVI, para que este último cuente con la información o documentación de sus operaciones. Y además, se determinan los controles necesarios para la administración, custodia y consulta de la información de las operaciones del FOVI.

- e) 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.

- f) **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.

- g) **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.

- h) **Traspaso de cartera a 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 2016 y 2015 la cartera de crédito, se integra como sigue:

**Cartera sin restricción:**

**2016**

	Créditos			
	Comercial			
	Entidades	Créditos al	Créditos a	
	Financieras	Consumo	la Vivienda	Total
Crédito Individual	\$ 406,082	-	\$ 4,841,797	\$ 5,247,879
Mensualidad - Crédito individual	3	-	42,829	42,832
Recuperaciones anticipadas	(4,259)	-	(8,777)	(13,036)
Otras líneas y apoyos	1,886,418	-	-	1,886,418
Mensualidades - Otras líneas y apoyos	1,975	-	-	1,975
Exempleados	-	-	20	20
Deudores diversos, neto	-	-	174,621	174,621
<b>Cartera Vigente</b>	<b>\$ 2,290,219</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 5,050,490</b>	<b>\$ 7,340,709</b>
Credito individual	\$ -	-	\$ 3,409,826	\$ 3,409,826
Crédito Puente	1,710,744	-	-	1,710,744
Mensualidad - Credito individual	-	-	444,574	444,574
Mensualidad - Credito Puente	77,068	-	-	77,068
Recuperaciones anticipadas	-	-	145,243	145,243
Otras líneas y apoyos	1,085,664	-	-	1,085,664
Mensualidades - Otras líneas y apoyos	875,242	-	-	875,242
Exempleados	-	\$ 1,004	-	1,004
Deudores diversos	-	-	20,718	20,718
<b>Cartera Vencida</b>	<b>\$ 3,748,718</b>	<b>\$ 1,004</b>	<b>\$ 4,020,361</b>	<b>\$ 7,770,083</b>
<b>Total Cartera de crédito</b>	<b>\$ 6,038,937</b>	<b>\$ 1,004</b>	<b>\$ 9,070,851</b>	<b>\$15,110,792</b>

**Cartera sin restricción:**

	<u>2015</u>			
	Crédito	Créditos al	Créditos a la	
	comercial:	<u>consumo</u>	<u>vivienda</u>	<u>Total</u>
	entidades			
	<u>financieras</u>			
Crédito individual	\$ 684,533	-	\$ 5,575,548	\$ 6,260,081
Crédito construcción	191	-	-	191
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>
Crédito individual	(11,488)	-	3,903,584	3,892,096
Crédito construcción	1,706,930	-	85,737	1,792,667
Mensualidades - individual	(4,310)	-	265,087	260,777
Mensualidades - puente	68,957	-	1,242	70,199
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 con restricción:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 respectivamente FOVI no tiene cartera restringida.

## Cartera por Moneda:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cartera de crédito incluye cartera contratada en Pesos, Dólares, UDIS y VSM que se integran de la siguiente forma:

2016	Cifras en Moneda origen	Miles de pesos	Cifras en Moneda origen	Dólares valorizados a Miles de pesos	Cifras en Moneda origen	UDIs valorizados a Miles de pesos	Cifras en Moneda origen	VSM valorizados a Miles de pesos	Total miles de pesos
	Pesos		Dólares		UDIs		VSM		
<b>CARTERA VIGENTE</b>									
<b>Créditos Comerciales</b>									
Sin Restricción									
Actividad empresarial o comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entidades financieras	2,255,953	2,255,953	-	-	6,170	34,266	-	-	2,290,219
Entidades gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restringida									
Actividad empresarial o comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entidades financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entidades gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudores diversos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>2,255,953</b>	<b>2,255,953</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,170</b>	<b>34,266</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,290,219</b>
<b>Créditos Consumo</b>									
Sin Restricción									
Restringida	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Créditos a la vivienda</b>									
Sin Restricción									
Medio y residencial	558,293	558,293	231	4,758	4,113	22,890	82	5,889	591,910
De interés social	3,241,073	3,241,073	683	14,123	180,547	1,034,332	334	24,401	4,263,959
Restringida									
Medio y residencial	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De interés social	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudores diversos	174,621	174,621	-	-	-	-	-	-	174,621
	<b>3,973,987</b>	<b>3,973,987</b>	<b>914</b>	<b>18,881</b>	<b>184,660</b>	<b>1,027,242</b>	<b>416</b>	<b>30,370</b>	<b>5,050,490</b>
	<b>6,229,940</b>	<b>6,229,940</b>	<b>914</b>	<b>18,891</b>	<b>190,830</b>	<b>1,061,508</b>	<b>416</b>	<b>30,370</b>	<b>7,340,709</b>
	Cifras en Moneda origen	Miles de pesos	Cifras en Moneda origen	Dólares valorizados a Miles de pesos	Cifras en Moneda origen	UDIs valorizados a Miles de pesos	Cifras en Moneda origen	VSM valorizados a Miles de pesos	Total miles de pesos
	Pesos		Dólares		UDIs		VSM		
<b>CARTERA VENCIDA</b>									
<b>Créditos Comerciales</b>									
Actividad empresarial o comercial	1,595,252	1,595,252	-	-	20,440	113,704	-	-	1,798,966
Entidades financieras	957,163	957,163	-	-	220,239	1,092,069	-	-	1,949,752
Entidades gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudores y acreedores diversos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras cuentas de registro	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>2,542,425</b>	<b>2,542,425</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>240,679</b>	<b>1,206,293</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,748,718</b>
<b>Créditos Consumo</b>									
	<b>1,004</b>	<b>1,004</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,004</b>
	<b>1,004</b>	<b>1,004</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,004</b>
<b>Créditos a la vivienda</b>									
Medio y residencial	120,708	120,708	254	5,255	14,000	76,216	39	2,583	207,121
De interés social	2,695,121	2,695,121	859	19,574	185,774	1,033,438	759	55,389	3,792,522
Deudores y acreedores diversos	20,716	20,716	-	-	-	-	-	-	20,716
Otras cuentas de registro	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>2,826,607</b>	<b>2,826,607</b>	<b>1,163</b>	<b>23,829</b>	<b>199,834</b>	<b>1,111,653</b>	<b>797</b>	<b>58,272</b>	<b>4,020,301</b>
	<b>5,370,036</b>	<b>5,370,036</b>	<b>1,163</b>	<b>23,829</b>	<b>440,513</b>	<b>2,317,946</b>	<b>797</b>	<b>58,272</b>	<b>7,770,083</b>

2015	Cifras en Moneda origen Pesos	Miles de pesos	Cifras en Moneda origen Dolares	Dolares valorizados a Miles de pesos	Cifras en Moneda origen UDIs	UDIs valorizados a Miles de pesos	Cifras en Moneda origen VSM	VSM valorizados a Miles de pesos	Total miles de pesos
<b>CARTERA VIGENTE</b>									
<b>Créditos Comerciales</b>									
Sin Restricción									
Actividad empresarial o comercial	191	191	-	-	-	-	-	-	191
Entidades financieras	3,390,221	3,390,221	-	-	10,756	57,478	-	-	3,437,699
Entidades gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restringida									
Actividad empresarial o comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entidades financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entidades gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudores diversos	209,436	209,436	-	-	-	-	-	-	209,436
	<b>3,589,848</b>	<b>3,589,848</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,756</b>	<b>57,478</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,647,326</b>
<b>Créditos Consumo</b>									
Sin Restricción									
Restringida									
<b>Créditos a la vivienda</b>									
Sin Restricción									
Media y residencial	272,210	272,210	784	13,245	87,906	368,414	81	4,264	656,133
De interés social	3,952,468	3,952,468	360	6,077	170,416	917,036	463	32,475	4,900,048
Restringida									
Media y residencial	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De interés social	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudores diversos	4	4	-	-	-	-	-	-	4
	<b>4,224,672</b>	<b>4,224,672</b>	<b>1,144</b>	<b>19,322</b>	<b>238,322</b>	<b>1,282,452</b>	<b>524</b>	<b>36,739</b>	<b>5,563,185</b>
	<b>7,814,520</b>	<b>7,814,520</b>	<b>1,144</b>	<b>19,322</b>	<b>249,078</b>	<b>1,339,930</b>	<b>524</b>	<b>36,739</b>	<b>9,210,511</b>

2015	Cifras en Moneda origen Pesos	Miles de pesos	Cifras en Moneda origen Dolares	Dolares valorizados a Miles de pesos	Cifras en Moneda origen UDIs	UDIs valorizados a Miles de pesos	Cifras en Moneda origen VSM	VSM valorizados a Miles de pesos	Total miles de pesos
<b>CARTERA VENCIDA</b>									
<b>Créditos Comerciales</b>									
Actividad empresarial o comercial	1,745,028	1,745,028	-	-	2,789	15,062	-	-	1,760,090
Entidades financieras	-	-	-	-	223,244	1,103,743	-	-	1,103,743
Entidades gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudores y acreedores diversos	3,832	3,832	-	-	-	-	-	-	3,832
Otras cuentas de registro	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>1,748,860</b>	<b>1,748,860</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>226,043</b>	<b>1,118,805</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,867,665</b>
<b>Créditos Consumo</b>									
	1,004	1,004	-	-	-	-	-	-	1,004
	<b>1,004</b>	<b>1,004</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,004</b>
<b>Créditos a la vivienda</b>									
Media y residencial	284,993	284,993	1,301	23,942	69,711	359,984	579	40,595	688,494
De interés social	2,995,157	2,995,157	395	6,863	172,397	919,750	455	31,878	3,553,648
Deudores y acreedores diversos	991	991	-	-	-	-	-	-	991
Otras cuentas de registro	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>2,861,131</b>	<b>2,861,131</b>	<b>1,777</b>	<b>30,805</b>	<b>239,108</b>	<b>1,279,734</b>	<b>1,034</b>	<b>72,463</b>	<b>4,243,133</b>
	<b>4,610,095</b>	<b>4,610,095</b>	<b>1,777</b>	<b>30,805</b>	<b>465,151</b>	<b>2,397,539</b>	<b>1,034</b>	<b>72,463</b>	<b>7,111,002</b>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, FOVI mantenía créditos de uno y tres intermediarios financieros respectivamente, cuyo saldos en lo individual, son superiores al 10% del patrimonio de FOVI y que en su conjunto ascienden a \$2,179,300 y \$3,799,851, respectivamente.

Asimismo, el saldo de los tres principales intermediarios al 31 de diciembre de 2016 y 2015 asciende a \$5,016,403 y \$5,010,547 respectivamente.

**Cartera reestructurada y renovada:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el monto de los créditos reestructurados y los créditos renovados fueron:

<u>Cartera Vigente</u>	<u>2016</u>		<u>Créditos modificados no reestructurados</u>	
	<u>Reestructuras</u>	<u>Renovaciones</u>		
<b>Créditos Comerciales</b>				
Actividad empresarial o comercial	-	-	-	-
Entidades financieras	\$ 1,664,305	-	-	-
<b>Créditos Consumo</b>	-	-	-	-
<b>Créditos a la vivienda</b>	-	-	-	-
Media y residencial	-	\$ 5,013	-	-
De interés social	71,735	\$ 85,822	-	-
<b>TOTAL VIGENTE</b>	<b>\$ 1,736,040</b>	<b>\$ 90,835</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>

  

<u>Cartera Vencida</u>	<u>Reestructuras</u>		<u>Renovaciones</u>	
	<u>vencidas</u>	<u>vencidas</u>	<u>traspasadas a cartera vencida</u>	<u>traspasadas a cartera vencida</u>
<b>Créditos Comerciales</b>				
Actividad empresarial o comercial	\$ 83,436	-	-	-
Entidades financieras	\$ 938,973	-	-	-
<b>Créditos Consumo</b>	-	-	-	-
<b>Créditos a la vivienda</b>				
Media y residencial	17,769	-	-	-
De interés social	199,254	\$ 8,747	-	-
<b>TOTAL VENCIDA</b>	<b>\$ 1,239,432</b>	<b>\$ 8,747</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>

  

<u>Cartera Vigente</u>	<u>2015</u>		<u>Créditos modificados no reestructurados</u>	
	<u>Reestructuras</u>	<u>Renovaciones</u>		
<b>Créditos Comerciales</b>				
Actividad empresarial o comercial	-	-	-	-
Entidades financieras	\$ 13,133	-	-	-
<b>Créditos Consumo</b>	-	-	-	-
<b>Créditos a la vivienda</b>				
Media y residencial	-	-	-	-
Media y residencial	1,985,615	\$ 11,252	-	-
<b>TOTAL VIGENTE</b>	<b>\$ 1,998,748</b>	<b>\$ 11,252</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>

2015

<u>Cartera Vencida</u>			Reestructuras	Renovaciones
	Reestructuras	Renovaciones	traspasadas a	traspasadas a
	<u>vencidas</u>	<u>vencidas</u>	<u>cartera</u>	<u>cartera</u>
			<u>vencida</u>	<u>vencida</u>
<b>Créditos Comerciales</b>				
Actividad empresarial o comercial	\$ 124,129	-	-	-
Entidades financieras	175,272	-	-	-
<b>Créditos Consumo</b>	-	-	-	-
<b>Créditos a la vivienda</b>				
Media y residencial	-	-	-	-
De interés social	<u>1,481,280</u>	<u>1,861</u>	-	-
<b>TOTAL VENCIDA</b>	<b><u>\$1,780,681</u></b>	<b><u>\$ 1,861</u></b>	<b><u>\$ -</u></b>	<b><u>\$ -</u></b>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los movimientos de la cartera de crédito se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo inicial de Cartera</b>		<b>\$ 9,210,511</b>	<b>\$ 7,111,802</b>	<b>\$ 16,322,313</b>
Créditos otorgados		25,368	-	25,368
Recuperación de créditos		(1,619,872)	(401,630)	(2,021,502)
Dación en pago		-	(17,082)	(17,082)
Adjudicación en pago		(1,693)	(11,532)	(13,225)
Reestructuraciones		9,786	98,669	108,455
Renovaciones		-	-	-
Refinanciamiento		-	-	-
Quitas		-	(421)	(421)
Castigos		15	-	15
Provisiones		531,001	60,021	591,022
Traspaso a cartera vencida		(1,070,027)	1,070,027	-
Traspaso de cartera vencida		218,218	(218,218)	-
Deudores diversos		(13,032)	(5,893)	(18,925)
Exempleados		(147)	-	(147)
Traspasos entre administradores		-	29,612	29,612
Otros		<u>50,581</u>	<u>54,728</u>	<u>105,309</u>
<b>Saldo final de Cartera</b>		<b><u>\$ 7,340,709</u></b>	<b><u>\$ 7,770,083</u></b>	<b><u>\$ 15,110,792</u></b>

<u>2015</u>	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo inicial de Cartera</b>	<b>\$ 10,517,809</b>	<b>\$ 7,408,238</b>	<b>\$ 17,926,047</b>
Créditos otorgados	125,212	-	125,212
Recuperación de créditos	(2,130,478)	(237,638)	(2,368,116)
Cesión onerosa	-	-	-
Dación en pago	(3,479)	-	(3,479)
Adjudicación en pago	(106)	(23,387)	(23,493)
Reestructuraciones	-	1,553	1,553
Renovaciones	-	-	-
Refinanciamiento	-	-	-
Quitas	-	-	-
Castigos	-	-	-
Provisiones	515,063	45,286	560,349
Traspaso a cartera vencida	(510,716)	510,716	-
Traspaso de cartera vencida	445,226	(445,226)	-
Deudores diversos	23,930	-	23,930
Exempleados	-	-	-
Traspasos entre administradores	-	-	-
Otros	228,050	(147,740)	80,310
<b>Saldo final de Cartera</b>	<b><u>\$ 9,210,511</u></b>	<b><u>\$ 7,111,802</u></b>	<b><u>\$ 16,322,313</u></b>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el monto de los intereses y comisiones cobradas se agrupa como sigue:

<u>2016</u>	<u>VIGENTE</u>	<u>VENCIDA</u>
<b>Cartera comercial</b>		
Actividad empresarial o comercial		
Intereses	\$ 1,851	\$ 4,062
Valorización	-	951
Comisiones	-	7
Entidades financieras		
Intereses	219,158	-
Valorización	1,083	-
Comisiones	8,137	-
<b>Total cartera Comercial</b>	<b><u>\$ 230,229</u></b>	<b><u>\$ 5,020</u></b>

**2016**

<b>Cartera vivienda</b>	<b><u>VIGENTE</u></b>	<b><u>VENCIDA</u></b>
Valorización	3,697	48,598
Comisiones	-	-
De interés social		
Intereses	396,734	85,369
Valorización	7,108	30,580
Comisiones	<u>7,958</u>	<u>176,711</u>
<b>Total Cartera Vivienda</b>	<b><u>\$ 457,897</u></b>	<b><u>\$ 355,577</u></b>

**2015**

	<b><u>VIGENTE</u></b>	<b><u>VENCIDA</u></b>
<b>Cartera comercial</b>		
Actividad empresarial o comercial		
Intereses	\$ -	\$ -
Valorización	-	-
Comisiones	-	-
Entidades financieras		
Intereses	214,990	6
Valorización	-	-
Comisiones	<u>364</u>	<u>-</u>
<b>Total cartera Comercial</b>	<b><u>\$ 215,354</u></b>	<b><u>\$ 6</u></b>

<b>Cartera vivienda</b>		
Media y residencial		
Intereses	\$ 124,167	\$ 3,986
Valorización	36	-
Comisiones	-	-
De interés social		
Intereses	462,871	57,390
Valorización	252	-
Comisiones	<u>6,743</u>	<u>32,966</u>
<b>Total Cartera Vivienda</b>	<b><u>\$ 594,069</u></b>	<b><u>\$ 94,342</u></b>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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:

### 2016

<u>CARTERA VENCIDA</u>	De 1 a 180 días	De 181 a 365 días	De 366 días a 2 años	Más de 2 años	SUB-TOTAL	Cuentas de orden	TOTAL
<b>Créditos Comerciales</b>							
Actividad Empresarial o Comercial	\$36,529	\$45,466	\$ -	\$1,716,971	\$1,798,966	\$(11,154)	\$1,787,812
Entidades Financieras	864,483	-	-	1,234,459	2,098,942	(138,036)	1,960,906
Entidades Gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-
<b>Créditos Consumo</b>	-	-	-	1,004	1,004	-	1,004
<b>Créditos a la vivienda</b>							
Media y residencial	24,973	12,979	22,050	147,118	207,120	(343)	206,777
De interés social	<u>670,421</u>	<u>201,693</u>	<u>285,474</u>	<u>3,728,466</u>	<u>4,886,054</u>	<u>(1,072,470)</u>	<u>3,813,584</u>
	<b><u>\$1,596,406</u></b>	<b><u>\$260,138</u></b>	<b><u>\$307,524</u></b>	<b><u>\$6,828,018</u></b>	<b><u>\$8,992,086</u></b>	<b><u>(\$1,222,003)</u></b>	<b><u>\$7,770,083</u></b>

### 2015

<u>CARTERA VENCIDA</u>	De 1 a 180 días	De 181 a 365 días	De 366 días a 2 años	Más de 2 años	SUB-TOTAL	Cuentas de orden	TOTAL
<b>Créditos Comerciales</b>							
Actividad Empresarial o Comercial	99,764	538	4,809	1,670,776	1,775,887	-	1,775,887
Entidades Financieras	10,361	7,098	8,814	1,420,852	1,447,125	-355,347	1,091,778
Entidades Gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-
<b>Créditos Consumo</b>	-	-	-	1,004	1,004	-	1,004
<b>Créditos a la vivienda</b>							
Media y residencial	77,725	55,372	127,740	427,777	688,614	-	688,614
De interés social	<u>392,480</u>	<u>259,692</u>	<u>549,455</u>	<u>3,147,505</u>	<u>4,349,132</u>	<u>-794,613</u>	<u>3,554,519</u>
	<b><u>580,330</u></b>	<b><u>322,700</u></b>	<b><u>690,818</u></b>	<b><u>6,667,914</u></b>	<b><u>8,261,762</u></b>	<b><u>-1,149,960</u></b>	<b><u>\$7,111,802</u></b>

El importe de los intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito comercial vencida únicamente por el ejercicio del 2016 y por el ejercicio del 2015 fue de:

- Cartera comercial por \$352,988 y \$61,424 respectivamente,
- Cartera vivienda por \$184,942 y \$(37,650) respectivamente.

El saldo acumulado de dichos intereses se reconoce en la cuenta de intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida en cuentas de orden.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el monto de las líneas de crédito registrados en compromisos crediticos en cuentas de orden ascienden a \$1,024,632 y \$32,788, respectivamente.

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

FOVI	Concentración	
	Dic 2015	Dic 2016
Entidad Federativa		
AGUASCALIENTES	0.78%	0.83%
BAJA CALIFORNIA	6.17%	5.95%
BAJA CALIFORNIA SUR	1.38%	1.41%
CAMPECHE	0.45%	0.47%
COAHUILA	1.73%	1.67%
COLIMA	0.66%	0.62%
CHIAPAS	2.00%	1.95%
CHIHUAHUA	1.82%	1.64%
DISTRITO FEDERAL	20.87%	31.92%
DURANGO	0.91%	0.78%
GUANAJUATO	1.40%	1.27%
GUERRERO	0.68%	0.67%
HIDALGO	0.61%	0.65%
JALISCO	1.90%	1.98%
MEXICO	10.24%	10.20%
MICHOACAN	0.86%	0.88%
MORELOS	0.87%	0.92%
NAYARIT	0.81%	0.79%
NUEVO LEON	16.34%	5.95%
OAXACA	1.72%	1.73%
PUEBLA	3.16%	3.14%
QUERETARO	1.37%	1.27%
QUINTANA ROO	3.49%	3.59%
SAN LUIS POTOSI	2.08%	2.08%
SINALOA	4.68%	4.62%
SONORA	3.82%	3.50%
TABASCO	0.54%	0.59%
TAMAULIPAS	1.10%	1.07%
TLAXCALA	2.15%	2.31%
VERACRUZ	3.58%	3.69%
YUCATAN	1.10%	1.10%
ZACATECAS	0.24%	0.23%

A partir de junio de 2016, la Institución modificó su criterio de clasificación como cartera problemada quedando como sigue a los créditos vencidos y vigentes 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 pactados originalmente.

En este sentido no toda la cartera vencida es clasificada como emproblemada.

Derivado de lo anterior y para fines de comparabilidad la cartera emproblemada del 31 de diciembre del 2015 que se detalla más adelante cumple con el nuevo criterio de clasificación.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cartera emproblemada se integra de la siguiente forma:

### Diciembre del 2016

CARTERA	Cartera Emproblemada			Cartera no Emproblemada			Total
	Vigente	Vencida	Total	Vigente	Vencida	Total	
Empresarial	\$0	\$1,656,413	\$1,656,413	\$0	\$131,399	\$131,399	\$1,787,812
Entidades Financieras		\$1,960,906	\$1,960,906	\$2,290,219	\$0	\$2,290,219	\$4,251,125
Hipotecaria			\$0	\$5,050,490	\$4,020,361	\$9,070,851	\$9,070,851
Consumo			\$0		\$1,004	\$1,004	\$1,004
<b>Total</b>	<b>\$0</b>	<b>\$3,617,319</b>	<b>\$3,617,319</b>	<b>\$7,340,709</b>	<b>\$4,162,764</b>	<b>\$11,493,473</b>	<b>\$15,110,792</b>

### Diciembre del 2015

CARTERA	Cartera Emproblemada			Cartera no Emproblemada			Total
	Vigente	Vencida	Total	Vigente	Vencida	Total	
Empresarial	\$0	\$1,703,600	\$1,703,600	\$191	\$72,287	\$72,478	\$1,776,078
Entidades Financieras	\$819,457	\$1,091,778	\$1,911,235	\$2,827,678	\$0	\$2,827,678	\$4,738,913
Hipotecaria			\$0	\$5,563,185	\$4,243,133	\$9,806,318	\$9,806,318
Consumo			\$0		\$1,004	\$1,004	\$1,004
<b>Total</b>	<b>\$819,457</b>	<b>\$2,795,378</b>	<b>\$3,614,834</b>	<b>\$8,391,054</b>	<b>\$4,318,424</b>	<b>\$12,707,479</b>	<b>\$16,322,313</b>

Respecto a los Fideicomisos:

#### 2016

##### Cartera vigente

Comercial

3,462

Vivienda

-

**\$ 3,462**

##### Cartera vencida

Comercial

614,801

**\$614,801**

#### 2015

##### Cartera vigente

\$ -

##### Cartera vencida

Comercial

1,056,102

Vivienda

-

**\$1,056,102**

## NOTA 10. ESTIMACIÓN PREVENTIVA

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las estimaciones preventivas se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cartera Comercial:		
Créditos a Entidades Financieras	\$ 2,123,602	\$ 2,178,770
Créditos puente	<u>1,708,322</u>	<u>1,668,761</u>
	<b>3,831,924</b>	<b>3,847,531</b>
Cartera Hipotecaria de Vivienda:		
Programas PROSAVI y DDF	1,214,028	1,818,233
Créditos Individuales	<u>1,458,181</u>	<u>1,335,029</u>
	<b>2,672,209</b>	<b>3,153,262</b>
Cartera de Consumo:		
Préstamos Exempleados	<u>1,004</u>	<u>1,004</u>
<u>Reserva Adicional</u>		
Reserva por testimonios	370,787	460,112
Complemento de intereses devengados no cobrados de cartera vencida	83,667	79,808
Reservas reconocidas por la CNBV	<u>2,947,869</u>	<u>1,929,915</u>
	<b>3,402,323</b>	<b>2,469,835</b>
Avales:		
Saldo Final	975,082	2,651,202
GPI	238,309	248,120
GPO 65%	<u>7,004</u>	<u>10,555</u>
	<b>1,220,395</b>	<b>2,909,877</b>
<b>Saldo de Estimación Preventiva</b>	<b><u>\$11,127,855</u></b>	<b><u>\$12,381,509</u></b>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las estimaciones preventivas para riesgos crediticios correspondientes para avales otorgados son \$1,220,395 y \$2,909,877, dentro de los cuáles se consideran las estimaciones preventivas para riesgos crediticios constituidas para cubrir la garantía de incumplimiento de los avales otorgados que asciende a \$238,309 y \$248,120, 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 2016 y 2015 asciende a \$370,787 y \$460,112 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las reservas reconocidas por la CNBV mencionadas en el cuadro anterior se integran como sigue.

<b>Reservas reconocidas por la CNBV</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fideicomisos de cartera en administración	1,315,952	1,469,641
Riesgo Extensión	1,191,283	0
Reservas adicionales reconocidas por la CNBV	440,634	460,274
<b>Total</b>	<b>2,947,869</b>	<b>1,929,915</b>

Las reservas por fideicomisos de cartera en administración 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 la CUOEF, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 éstas ascienden a \$1,315,952 y \$1,469,641, respectivamente.

Las citadas 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 la fracción I, inciso a) del Artículo 59 de la CUOEF, que define al riesgo de extensión como la pérdida potencial por la posibilidad de no cubrir la totalidad de los créditos con los pagos establecidos, como consecuencia de la obligación que tienen el INFONAVIT y FOVISSSTE de eximir al acreditado de su pago alcanzado al vencimiento del plazo del crédito.

Y debido a que los productos de Doble Índice pueden generar el efecto de obtener un saldo remanente en la fecha de vencimiento de los créditos, FOVI se encuentra obligado a eximir al acreditado del pago, es decir, le aplica el Riesgo de Extensión definido en la CUOEF.

Por lo que para FOVI la constitución de las reservas por Riesgos de Extensión se deriva de aquellos créditos en los que exista la posibilidad de no cubrir la totalidad del saldo de los créditos con los pagos establecidos, como consecuencia de la diferencia de actualización de tasa y pago con distintos índices (doble índice), estipulándose la obligación de FOVI de eximir al acreditado del pago del saldo final alcanzado en la fecha de vencimiento del crédito.

Derivado de lo anterior, el FOVI, en apego a lo establecido en el párrafo 84 del criterio B-5 Cartera de Crédito, contenido en el Anexo 37 Criterios de Contabilidad aplicables a las Entidades de Fomento e Infonacot de la CUOEF, mediante un oficio dirigido a la CNBV, se le informó que a partir del 30 de enero del 2016, constituiríamos reservas preventivas por Riesgo de Extensión, mismas que se registrarían como Estimación preventiva para riesgos crediticios derivada de la calificación - Créditos a la vivienda sin restricción - De interés social, de conformidad con lo establecido en los artículos 59, 73 y 120 de la CUOEF.

Posteriormente, el 15 de junio de 2016 FOVI le comunicó a la CNBV, el cambio en la cuenta contable de registro de las citadas reservas como sigue Estimación preventiva para riesgos crediticios adicional - Reconocida por la CNBV – Riesgos de Extensión, ya que a esa fecha en el catálogo mínimo establecido por la CNBV para otras entidades de Fomento no contempla una subcuenta para el riesgo mencionado. Dicha reclasificación no tuvo un impacto financiero.

Al cierre de diciembre de 2016, se constituyeron reservas correspondientes a Riesgo de Extensión por un monto de \$1,191,283.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>\$12,381,509</b>	<b>\$11,967,971</b>
Estimación afectada a los resultados del ejercicio	1,394,893	1,239,111
Garantías ejercidas	(56,218)	(47,878)
Adjudicaciones y reestructuras	(74,728)	(18,734)
Liberación en resultados	(2,495,633)	(739,406)
Aplicación por quitas	(21,968)	(35,291)
Restitución/Aplicación por cesión onerosa de cartera	-	15,736
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	<b><u>\$11,127,855</u></b>	<b><u>\$12,381,509</u></b>

Al 31 de diciembre de 2016 y 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:

	<u>2016</u>				Total estimación preventiva para riesgos crediticios
	<u>Importe cartera crediticia y avales</u>	<u>Cartera comercial</u>	<u>Cartera de consumo</u>	<u>Cartera hipotecaria de vivienda</u>	
Riesgo A-1	\$4,262,561	\$ 5,581	-	\$ 5,617	\$ 11,198
Riesgo A-2	568,340	155	-	3,374	3,529
Riesgo B-1	496,966	-	-	4,321	4,321
Riesgo B-2	622,730	3,928	-	5,528	9,456
Riesgo B-3	631,649	4,687	-	9,027	13,714
Riesgo C-1	2,017,996	138,338	-	9,374	147,712
Riesgo C-2	645,056	-	-	52,702	52,702
Riesgo D	2,933,828	17,012	-	290,847	307,859
Riesgo E	<u>6,997,318</u>	<u>3,673,658</u>	<u>\$1,004</u>	<u>2,525,297</u>	<u>6,199,959</u>
	<b><u>\$19,176,444</u></b>	<b><u>\$3,843,359</u></b>	<b><u>\$1,004</u></b>	<b><u>\$2,906,087</u></b>	<b><u>\$6,750,450</u></b>
Estimación de garantía de saldo final					975,082
Estimación por testimonios					370,787
Estimación por intereses vencidos					83,667
Estimación adicional CNBV					<u>2,947,869</u>
<b>Total</b>					<b><u>\$11,127,855</u></b>

	<u>2015</u>				Total estimación preventiva para riesgos crediticios
	<u>Importe cartera crediticia y avales</u>	<u>Cartera comercial</u>	<u>Cartera de consumo</u>	<u>Cartera hipotecaria de vivienda</u>	
Riesgo A-1	\$4,852,810	\$ 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>

## NOTA 11. VENTA DE CARTERA

Derivado de la venta de créditos, derechos de cobro y derechos litigiosos de activos pertenecientes a dos Fideicomisos de Dación en pago (Fideicomisos HSBC 262757 y Fideicomiso HSBC 262323) realizada al cierre del 2014 mediante el procedimiento de enajenación por subasta pública efectuado por HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su referido carácter y a solicitud de FOVI y SHF como fideicomisarios en primer lugar, se desprende que como parte del clausulado del contrato de cesión, se contemplaba en su cláusula novena la posibilidad de que existieran reclamaciones por parte del cesionario.

En relación al párrafo anterior, durante el ejercicio 2015 el cesionario realizó diversas reclamaciones las cuales derivaron en devolución de activos por un importe de \$17,508; dicha devolución se restituyó como cartera vencida junto con su estimación preventiva para riesgos crediticios.

En el ejercicio del 2016, no se realizó ninguna venta de créditos, derechos de cobro y derechos litigiosos.

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comisiones por cobrar	\$ 67,594	\$ 68,316
Cuentas por cobrar de fideicomisos de cartera en administración	1,786,697	1,359,149
Deudores por liquidación de operaciones	9,992	435,265
Deudores por colateral otorgados en efectivo	237,500	-
Otros	71,048	65,502
	<u>2,172,831</u>	<u>1,928,232</u>
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	(109,201)	(63,481)
	<u>\$ 2,063,630</u>	<u>\$1,864,751</u>

Las cuentas por cobrar de los Fideicomisos de cartera en administración corresponden a su mayoría a cobranza recibida en las chequeras de FOVI pendiente de aplicar en la cartera.

El saldo de Deudores por colateral otorgados en efectivo corresponde al efectivo que FOVI otorga a SHF como garantía de las obligaciones de FOVI por los Swaps UDIS-Pesos Crecientes que se describen en el inciso g de la Nota 4, al amparo del Contrato Global de Garantías que ambas entidades firmaron en el mes de junio de 2016. Cabe mencionar que FOVI recibe rendimientos mensuales sobre el saldo promedio diario del colateral otorgado, a una tasa de mercado estipulada en dicho Contrato Global de Garantías.

### NOTA 13. BIENES ADJUDICADOS (NETO)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Valor de adjudicación o registro Fideicomisos	\$ 2,558,649	\$2,868,819
Monto de la estimación Fideicomisos	<u>(2,475,391)</u>	<u>(2,504,266)</u>
<b>Bienes adjudicados neto, en Fideicomisos</b>	<b><u>83,258</u></b>	<b><u>364,553</u></b>
Valor de adjudicación o registro FOVI	124,575	124,859
Monto de la estimación FOVI	(117,207)	(115,728)
Incremento por actualización FOVI	<u>1,897</u>	<u>1,897</u>
<b>Bienes adjudicados neto, propios FOVI</b>	<b><u>9,265</u></b>	<b><u>11,028</u></b>
	<b><u>\$ 92,523</u></b>	<b><u>\$375,581</u></b>

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, en los Fideicomisos de Dación en Pago se hicieron adjudicaciones cuyo valor del activo que dio origen a las mismas fue igual a las estimaciones correspondientes a la fecha de adjudicación, es decir, que su valor neto en libros era cero. El valor del crédito que le dio origen a los citados bienes así como las estimaciones correspondientes ascendieron a \$177,910 y \$126,412, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los movimientos de los bienes adjudicados que fueron recibidos mediante dación en pago en los Fideicomisos de Dación en Pago, se integraron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bienes adjudicados al inicio del período	\$ 2,868,819	\$ 3,050,100
Estimación para baja de valor de bienes adjudicados	<u>(2,504,266)</u>	<u>(2,131,286)</u>
<b>Bienes adjudicados, neto al inicio del periodo</b>	<b><u>364,553</u></b>	<b><u>918,814</u></b>
<u>Movimientos del ejercicio:</u>		
Adjudicaciones del ejercicio	49,461	23,010
Incremento a la estimación para baja de valor por adjudicaciones	(269,335)	(486,203)
Venta de bienes adjudicados	(359,632)	(204,290)
Aplicaciones a la estimación para baja de valor por venta	<u>298,210</u>	<u>113,223</u>
Suma de movimientos netos del período	<u>(281,296)</u>	<u>(554,260)</u>

**Bienes adjudicados al final del periodo**

Bienes adjudicados: (Bienes adjudicados al inicio del periodo + Adjudicaciones Del ejercicio – venta de adjudicados)	2,558,649	2,868,819
Estimación para baja de valor de bienes adjudicados (Estimación para baja de valor de bienes adjudicados al inicio del periodo + Incremento a la estimación preventiva para baja de valor de bienes adjudicados - Aplicaciones a la estimación para baja de valor por venta)	(2,475,391)	(2,504,266)
<b>Bienes adjudicados, neto al final del periodo</b>	<b>\$ 83,258</b>	<b>\$ 364,553</b>

En el ejercicio 2015 y 2016 se celebraron diversos contratos de compra-venta de bienes adjudicados como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Monto del Bien Adjudicado	\$ 359,632	\$ 204,290
Estimación para baja de valor de bienes adjudicados al momento de la venta	<u>(298,210)</u>	<u>(113,223)</u>
Valor en libros del Bien adjudicado al momento de la venta	61,422	91,067
Valor de la venta	<u>207,980</u>	<u>114,483</u>
Resultado en venta de bienes adjudicados (Valor de la venta - Valor en libros)	<u>\$ 146,558</u>	<u>\$ 23,416</u>

**NOTA 14. INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de este rubro se integra como sigue:

		<b>Porcentaje de participación 2016 y 2015</b>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Asociadas</u>			
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. Sofom E.N.R.	8.27%	\$128,976	\$135,693

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 \$426,239 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 (\$35,250), 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

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

- a) Un crédito puente para construcción al Fideicomiso HBMC-262323 cuyo saldo al 31 de diciembre de 2015 asciende a \$3,686. Dicho saldo fue liquidado durante el ejercicio 2016.
- b) Un crédito puente para construcción al Fideicomiso HSBC 304557 cuyo saldo al 31 de diciembre de 2015 asciende a \$1,607. Dicho saldo fue liquidado durante el ejercicio 2016.

Después de que SHF le otorgó éstos créditos a los Fideicomisos de cartera en administración, éstos a su vez 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 TIEE 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 2016 y 2015, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Controversias judiciales	\$ 10,151	\$ 9,902
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	12,500
Reserva por cancelación parcial de cesión onerosa de cartera	-	9,923
Otras cuentas por pagar de fideicomisos	640,595	248,497
Otros pasivos	<u>155,309</u>	<u>124,060</u>
	806,055	404,882
Acreedores por liquidación de operaciones	<u>50,041</u>	<u>43,759</u>
	<u>\$856,096</u>	<u>\$448,641</u>

Como se detalló en la nota 11, durante el ejercicio 2015 se constituyó una reserva por cancelación parcial de la cesión onerosa de cartera debido a la posible devolución de cartera. En el 2015, existieron reclamaciones de cartera por parte del cesionario, lo cual derivó en devolución de activos que ocasionaron que el FOVI pague \$ 1,466 los cuales disminuyeron la reserva mencionada.

Durante el ejercicio 2016, el cesionario no realizó reclamaciones adicionales a la citada venta, además de que el derecho a realizar reclamaciones ya había vencido, por lo que se canceló la citada reserva.

## NOTA 17. CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comisiones diferidas (Otorgamiento inicial del crédito)	\$ 23,444	\$ 11,963
	<u>\$ 23,444</u>	<u>\$ 11,963</u>

## NOTA 18. PATRIMONIO CONTABLE

El patrimonio contribuido de FOVI al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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, 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 2016 y 2015, se muestran a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por intereses por pagarés a SHF	\$ 44,575	\$ 19,238
Ingresos por intereses créditos a Fideicomisos	<u>-</u>	<u>56</u>
	<u>\$ 44,575</u>	<u>\$ 19,294</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 2016 y 2015, se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Cuenta por cobrar:</b>		
Deudores por colaterales otorgados en efectivo a SHF	\$ 237,500	\$ -
Cobros realizados por cuenta de SHF	<u>447</u>	<u>4,819</u>
	<u><b>237,947</b></u>	<u><b>4,819</b></u>
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Honorarios fiduciarios	(38,811)	-
Préstamos otorgados por SHF	-	(5,293)
Operaciones Intercompañías Fideicomisos	-	(12,500)
Pagos realizados por cuenta de SHF	<u>(12,950)</u>	<u>(13,329)</u>
	<u><b>(51,761)</b></u>	<u><b>(31,122)</b></u>
	<u><b>\$186,186</b></u>	<u><b>\$(26,303)</b></u>

Asimismo, se tienen celebrados con SHF contratos de operaciones con derivados 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 2016 y 2015 el rubro de avales otorgados se integra como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Garantía de saldo final	\$2,812,683	\$2,651,202
Garantía por incumplimiento	870,617	967,157
Garantía SHF construcción.	<u>809,367</u>	<u>946,681</u>
Avales Otorgados	<u>\$4,492,667</u>	<u>\$4,565,040</u>

El monto de las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 2016 y 2015, para los avales otorgados asciende a (\$1,220,395) y (\$2,909,877), respectivamente, y se encuentra incluido en el total de estimaciones preventivas del Balance General.

b. Otras cuentas de registro

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el rubro de otras cuentas de registro se integra como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Créditos por refinanciamiento otorgado	\$ 28,111,040	\$ 28,111,040
Registro de conceptos diversos	<u>8,655,496</u>	<u>9,924,479</u>
Otras cuentas de registro	<u>\$36,766,536</u>	<u>\$38,035,519</u>

**NOTA 21. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, derivado del curso normal de operaciones de la Institución, existen diferentes tipos de juicios en los que puede tener participación la Entidad, respecto de los cuales la posibilidad de ocurrencia de 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 2016 y 2015, los saldos por segmentos se muestran como sigue:

	Operaciones crediticias de primer piso	Operaciones crediticias de segundo piso	Operaciones de inversión	Cobertura salarios mínimos -UdIs	Garantías	Otros	TOTAL
<b>Diciembre 2016.</b>							
Margen Financiero	\$399,833	\$486,087	\$266,780	\$230,598	\$0	\$0	\$1,382,298
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(193,545)	(1,195,346)	-	-	-	-	(1,389,891)
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	206,288	(709,259)	266,780	230,598	-	-	(42,803)
Comisiones y tarifas cobradas y pagadas (neto)	41,437	(33,873)	-	188,315	17,524	-	211,403
Resultado por intermediación	-	-	(12,928)	3,006,049	-	-	2,993,121
Otros ingresos (egresos) de la operación	(68,813)	2,371,866	-	-	-	-	2,303,053
Gastos de administración y promoción	(167,387)	(58,848)	(6,594)	(9,170)	(11,755)	-	(252,549)
Resultado de la Operación	(14,461)	1,540,004	246,260	3,414,787	5,759	-	5,192,429
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	-	-	-	-	-	(6,715)	(6,715)
Resultado antes de impuestos a la Utilidad	(14,461)	1,540,004	246,260	3,414,787	5,759	(6,715)	5,185,714
Impuestos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Neto	(\$14,461)	\$1,540,004	\$246,260	\$3,414,787	\$5,759	(\$6,715)	\$5,185,714
Activos	\$3,252,480	\$2,043,376	\$6,830,367	\$7,770,079	-	-	\$19,896,302
Pasivos	-	-	-	\$2,165,608	-	-	\$2,165,608

	Operaciones crediticias de primer piso	Operaciones crediticias de segundo piso	Operaciones de inversión	Cobertura salarios mínimos -UdIs	Garantías	Otros	TOTAL
<b>Diciembre 2015.</b>							
Margen Financiero	\$418,844	\$446,584	\$130,809	\$173,781	\$0	\$0	\$1,169,998
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(797,180)	(441,531)	-	-	-	-	(1,238,711)
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	(378,336)	4,633	130,809	173,781	-	-	(89,113)
Comisiones y tarifas cobradas y pagadas (neto)	(16,888)	(52,734)	-	216,940	20,208	-	167,226
Resultado por intermediación	-	-	(1,227)	(1,018,508)	-	-	(1,019,735)
Otros ingresos (egresos) de la operación	(486,049)	741,853	-	-	-	-	255,804
Gastos de administración y promoción	(160,481)	(80,969)	(6,357)	(7,458)	(10,002)	-	(265,267)
Resultado de la Operación	(1,041,662)	632,893	123,225	(833,243)	10,206	-	(908,481)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	-	-	-	-	-	(11,292)	(11,292)
Resultado antes de impuestos a la Utilidad	(1,041,662)	632,893	123,225	(833,243)	10,206	(11,292)	(919,773)
Impuestos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Neto	(\$1,041,662)	\$632,893	\$123,225	(\$833,243)	\$10,206	(\$11,292)	(\$919,773)
Activos	\$4,283,061	\$2,933,201	\$4,731,928	\$5,380,246	-	-	\$17,328,436
Pasivos	-	-	-	\$3,583,815	-	-	\$3,583,815

El segmento de operaciones crediticias de primer piso, que representa al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el 30% y 36% del margen financiero respectivamente, corresponde a los activos que se tienen en los fideicomisos de cartera en administración.

El segmento de operaciones crediticias de segundo piso, que representa al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el 34% y 38% del margen financiero respectivamente, 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 2016 y 2015, el 20% y 11% del margen financiero respectivamente, corresponde a las disponibilidades y a las inversiones efectuadas en los mercados de dinero nacionales con recursos propios.

El segmento de cobertura salarios mínimos-UDIS, que representa al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el 17% y 15% del margen financiero respectivamente, corresponde al programa de cobertura para créditos hipotecarios denominados en UDIS, el cual permite que los acreditados paguen en salarios mínimos una hipoteca originada en UDIS, con el objetivo de eliminar el riesgo de pagar incrementos en el valor de la UDI que excedan los incrementos salariales.

En este segmento de negocio se incluyen los esquemas de cobertura y la inversión de recursos para afrontar los intercambios futuros de flujos del programa.

El segmento de garantías corresponde a las distintas garantías otorgadas por FOVI al mercado hipotecario, principalmente garantías de saldo final, garantías de incumplimiento y pago oportuno.

### 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 2016 y 2015, se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Intereses de cartera Vigente</b>		
Créditos comerciales con restricción	\$ -	\$ -
Actividad empresarial	-	-
Entidades financieras	-	-
Créditos comerciales sin restricción	<u>221,009</u>	<u>214,990</u>
Actividad empresarial	1,851	-
Entidades financieras	219,158	214,990
Consumo	-	
Créditos de Vivienda	<u>439,134</u>	<u>587,326</u>
Media y residencial	42,400	-
De interés social	396,734	587,326

**Intereses de cartera Vencida**

Créditos comerciales	4,062	6
Actividad empresarial	4,062	-
Entidades financieras	-	6
Consumo	-	-
Créditos de Vivienda	99,689	61,376
<b>Comisiones de cartera de crédito</b>	7	467
<b>Valorización</b>	92,019	-
<b>Intereses de inversiones en valores y disponibilidades</b> (incluyen los premios de las operaciones de reporto)	496,378	305,889
	<u>\$ 1,352,298</u>	<u>\$ 1,170,054</u>

**b) Gastos por intereses**

Los gastos por intereses por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos por intereses de préstamos	\$ -	\$ (56)

**c) Comisiones cobradas y pagadas**

Las comisiones cobradas y pagadas, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Comisiones y tarifas cobradas:</b>		
Por intercambio de flujos de derivados	\$186,316	\$218,941
Por otorgamiento de crédito	184,847	205,104
Por avales	63	69
Otros	127,956	79,285
	<u>\$499,182</u>	<u>\$503,399</u>
<b>Comisiones y tarifas pagadas:</b>		
Por intermediación	\$ (30,883)	\$ (44,772)
Por servicios financieros	(216,915)	(241,587)
Otros	(39,981)	(47,312)
	<u>\$(287,779)</u>	<u>\$(333,671)</u>

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los resultados por intermediación se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado por valuación a valor razonable por títulos a negociar	\$ 14,370	\$ (66,810)
Resultado por valuación a valor razonable por derivados con fines de negociación	2,957,258	(873,031)
Resultado por compraventa de inversiones en valores	<u>21,495</u>	<u>(79,892)</u>
	<b><u>\$2,993,123</u></b>	<b><u>\$(1,019,733)</u></b>

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

El desglose de los otros ingresos (egresos) por 2016 y 2015, se presenta a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>Otros ingresos:</u></b>		
Cancelación de exceso de estimación preventiva	\$ 2,495,633	\$ 745,826
Plusvalías de constancias de bursatilizaciones	133	59,781
Utilidad en venta de bienes adjudicados	164,753	25,204
Otros productos y beneficios	73,583	166,601
Otras recuperaciones	-	1,035
<b>Total otros ingresos</b>	<b><u>\$ 2,734,102</u></b>	<b><u>\$ 998,447</u></b>
<b><u>Otros egresos:</u></b>		
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	\$ (271,471)	\$ (492,043)
Minusvalías de constancias de bursatilizaciones	(102,734)	(129,704)
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	(45,721)	(57,870)
Pérdida en venta de bienes adjudicados	(13,572)	(1,788)
Otros	<u>(17,557)</u>	<u>(41,228)</u>
<b>Total otros egresos</b>	<b><u>(451,055)</u></b>	<b><u>(722,633)</u></b>
<b>Total otros ingresos (egresos) de la operación</b>	<b><u>\$ 2,283,047</u></b>	<b><u>\$ 275,814</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 2016:

	V@R Mercado Diciembre
Recursos Propios FOVI =	1,047
Fondo Cobertura Activo =	23,374

El valor promedio de exposición por este tipo de riesgo durante 2016 fue:

	V@R Mercado Promedio 2016
Recursos Propios FOVI =	183
Fondo Cobertura Activo =	18,305

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 30 de diciembre de 2016, 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 =	-5.03	-2.52	-1.01	1.01	2.54	5.10
Fondo Cobertura Activo =	-130.13	-66.53	-26.98	27.48	69.66	142.68
<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 =	0.02	0.01	0.00	-0.00	-0.01	-0.02
Fondo Cobertura Activo =	193.83	96.92	38.77	-38.77	-96.92	-193.83
<b>Sensibilidad Total</b>						
Recursos Propios FOVI =	-5.01	-2.51	-1.01	1.01	2.53	5.08
Fondo Cobertura Activo =	51.99	27.39	11.30	-11.78	-30.39	-64.02

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 2016 y 2015 segmentado por tipo de derivado se muestra en la siguiente tabla:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>MtM Swap SM.UDIs</b>	754,143	1,224,312
<b>Cambio Anual</b>	(470,169)	
<b>MtM Swap UDIs.PCrecientes</b>	(157,072)	(3,584,866)
<b>Cambio Anual</b>	3,427,795	
<b>Compensación</b>	597,071	

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 2016:

Portafolio	V@R de Crédito
<b>Recursos Propios FOVI =</b>	1,533
<b>Fondo Cobertura Activo =</b>	30,519

El valor promedio del V@R por este tipo de riesgo durante 2016 fue:

Portafolio	V@R Promedio 2016
<b>Recursos Propios FOVI =</b>	2,897
<b>Fondo Cobertura Activo =</b>	29,277

- 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 2016:

Portafolio	Valor de Mercado	Riesgo de Liquidez
<b>Recursos Propios FOVI =</b>	6,170,519	0.04%
<b>Fondo Cobertura Activo =</b>	4,504,951	0.25%

El valor promedio de exposición por este tipo de riesgo durante 2016 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 2016 de acuerdo a lo aprobado en el CAIR.

Portafolio	Valor de Mercado promedio 2016	Riesgo de Liquidez promedio 2016
<b>Recursos Propios FOVI =</b>	4,278,378	0.01%
<b>Fondo Cobertura Activo =</b>	4,504,951	0.28%

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 SHF, quien participa como intermediario, entre el FOVI y las contrapartes con las que tiene pactados las mencionadas operaciones.

A partir de junio 2016, FOVI deposita garantías a SHF por los swaps Pesos Crecientes. El riesgo de liquidez de éstos derivados se mide con simulaciones de las posibles llamadas de margen que se pueden llegar a tener y con esto calcular un posible requerimiento de liquidez. A continuación se muestran los resultados al cierre de diciembre:

	Percentil 99	Percentil 95	Percentil 90
Indicador de necesidad de efectivo	1,117.4	917.6	820.8

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 la 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 \$440,634 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.

Las estadísticas de riesgo relevantes para la cartera de crédito de contraparte e individual al cierre de diciembre de 2016 son:

Cartera	Exposición	Reserva*	Pérdida Esperada	Pérdida No Esperada	V@R 99.9%
<b>Crédito de Contraparte e Individual</b>	16,432,849	7,571,728	6,737,320	1,629,633	8,366,953

\*No incluye la reserva de la Garantía Saldo Final, la adicional de Riesgo de Extensión, la adicional de la Cartera Dacionada y adicional constituida por el área contable por concepto de Créditos al Consumo.

Las estadísticas de riesgo promedio del trimestre septiembre - diciembre 2016 para la cartera de crédito de contraparte e individual son:

Cartera	Exposición	Reservas	Pérdida Esperada	Pérdida No Esperada	V@R 99.9%
<b>Crédito de Contraparte e Individual</b>	16,624,849	7,603,665	6,718,903	1,635,264	8,354,167

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 SHF por lo que se da cumplimiento en términos del artículo 176 de la CUOEF.

Los requerimientos por pérdidas inesperadas por riesgo operacional, utilizando el método de la sección primera del capítulo IV de la CUOEF ascienden al 31 de diciembre de 2016 a \$315,032.

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

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>	6,170,519	1,533	2,257
<b>Fondo Cobertura Activo =</b>	4,728,712	30,519	11,833

El monto que mejor representa la exposición máxima al riesgo de crédito al 30 de diciembre de 2016, sin tomar en cuenta algún colateral recibido u otro tipo de mejora crediticia, es el siguiente:

	Exposición Máxima
<b>Recursos Propios FOVI =</b>	1,533
<b>Fondo Cobertura Activo =</b>	30,519

### Riesgo de crédito individual

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las reservas regulatorias por riesgo de crédito individual ascienden a \$4,266,537 y \$6,526,278 respectivamente (incluye reservas por concepto de la Garantía de Saldo Final, GPI, PROSAVI, Cartera Delegada y Cartera Cartera Dacionada).

### Riesgo de crédito de contraparte

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las reservas regulatorias por riesgo de contraparte (cartera comercial) ascienden a \$3,912,447 y \$3,924,313, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la exposición en riesgo de contraparte en los portafolios de inversión es de \$32,052 y \$33,195, respectivamente.

### Riesgo Operacional y Tecnológico

La información de riesgo operacional y riesgo tecnológico para FOVI, está cubierta en los reportes que se presentan en SHF por lo que se da cumplimiento en términos del artículo 176 de la CUOEF.

Los requerimientos por pérdidas inesperadas por riesgo operacional, utilizando el método de la sección primera del capítulo IV de la CUOEF ascienden al 31 de diciembre de 2016 a \$315,032.

### 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 31 de diciembre de 2016, la estimación del monto de Pérdidas Potenciales de las Controversias Judiciales en curso asciende a \$6,753 las cuales se encuentran debidamente reservadas.

### Requerimientos totales por pérdidas inesperadas

Al cierre de diciembre de 2016, los requerimientos por pérdidas inesperadas de FOVI ascienden a \$5,611,433. A continuación se indica la clasificación por tipo de riesgo:

Tipo de Riesgo	Requerimientos	Activos ponderados sujetos a Riesgo
<b>Mercado</b>	<b>\$4,464,486</b>	<b>\$55,806,078</b>
Pesos	\$2,803,521	\$35,044,014
Udis	\$1,608,885	\$20,111,067
Otros	\$52,079	\$650,996
<b>Crédito</b>	<b>\$831,915</b>	<b>\$10,398,938</b>
Cartera	\$424,168	\$5,302,104
Avales	\$227,360	\$2,842,008

Op. Derivadas y Reportos	\$44,008	\$550,101
Inv. Perm. y Otros Activos	\$136,377	\$1,704,723
<b>Operacional</b>	<b>\$315,032</b>	<b>\$3,937,900</b>
<b>Total</b>	<b>\$5,611,433</b>	<b>\$70,142,917</b>

El Patrimonio de FOVI al cierre de diciembre 2016 asciende a \$17,895,489 los cuales cubren de manera adecuada los \$5,611,433 de los requerimientos totales por pérdidas inesperadas.

El detalle de los requerimientos totales por pérdidas inesperadas establecidos en la CUOEF, se encuentra en el Anexo 13, que se publica trimestralmente en la página de internet de la Institución.

#### **NOTA 25. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES**

El CINIF dio a conocer las modificaciones a algunas de las NIF emitidas en el 2016 y dio a conocer las mejoras y adiciones a las NIF del 2017, ambas entrarán en vigor a partir del 1 de enero del 2018. Al respecto, la Administración de la Institución se encuentra en proceso de análisis y determinación de los posibles efectos en la información financiera que se presenta, por los cambios, mejoras y adiciones a las NIF.

#### **NOTA 26. EVENTOS SUBSECUENTES**

Desde la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 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.

Rúbrica

Lic. Jesús Alberto Cano Vélez  
Delegado Fiduciario General

Rúbrica

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

Rúbrica

C.P. Gerardo Martínez Ham  
Director de Auditoría Interna de  
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.  
Fiduciario del FOVI

Rúbrica

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