

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011

Cifras en miles de pesos

NOTA 1 – ANTECEDENTES, ACTIVIDADES Y BASES DE CONSOLIDACIÓN:

a. Antecedentes -

Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), es un fideicomiso público constituido por el Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos en 1963, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) como fideicomitente y Banco de México como fiduciario, que tiene como propósito financiar la vivienda en favor de la población de escasos recursos, de manera más eficiente y expedita.

El 26 de febrero de 2002, FOVI transfirió \$10,000 millones (valor nominal) a Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF), que incluyen la totalidad de los bienes muebles e inmuebles para constituir el capital social de SHF. Conforme a su Ley Orgánica, SHF tiene el propósito de impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social, así como al incremento de la capacidad productiva del desarrollo tecnológico de la vivienda.

La administración de FOVI está a cargo de SHF desde el 26 de febrero de 2002, fecha en que se llevó a cabo la primera sesión del Consejo Directivo de SHF y en cumplimiento de la Ley Orgánica de SHF, sustituyendo a Banco de México en su carácter de fiduciario.

En cumplimiento del artículo séptimo transitorio de la Ley Orgánica de SHF, todo el personal que prestaba un servicio personal subordinado a Banco de México, en su carácter de fiduciario en FOVI, pasaron a formar parte del personal al servicio de SHF, conservando las remuneraciones y prestaciones de las cuales gozaban.

El Gobierno Federal, por conducto de la SHCP, garantiza las obligaciones de FOVI derivadas de operaciones de financiamiento contraídas con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto del 11 de octubre de 2001. Asimismo, el Gobierno Federal otorga garantías adicionales a FOVI, para la continuación de sus programas de garantía en operación, hasta por seis mil millones de Unidades de Inversión (UDIS), con el fin de que FOVI pueda absorber pérdidas extraordinarias que, en su caso, se presenten por una cantidad que exceda al monto de las reservas constituidas, mismas que no podrán ser retiradas, debiendo destinarse a cubrir en todo momento las contingencias que respalden tales programas. Al efecto, FOVI deberá informar a la SHCP de la evolución de dichas reservas.

b. Actividades -

FOVI ha realizado operaciones de crédito y garantías para el financiamiento de construcción, adquisición o mejora de la vivienda nueva y usada, así como la realización de actividades conexas o complementarias encaminadas al desarrollo del mercado de vivienda y a los servicios de apoyo necesarios para su uso y ha asumido aquellos créditos y garantías que inicialmente fueron administrados por el Fondo para el Desarrollo Comercial (FIDEC) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda de Interés Social (FOGA).

El financiamiento a la vivienda se otorga a través de la mayoría de las instituciones financieras de banca múltiple (Bancos) y Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles), relacionadas con el otorgamiento de crédito hipotecario que operan en México, acordes con el Plan Nacional de Vivienda, el Pro-

grama Nacional de Financiamiento del Desarrollo, de la Política Económica y Financiera Nacional y las demás disposiciones, convenios y programas relativos al desarrollo urbano, a la ordenación de las zonas conurbanas y a las establecidas en materia de ordenamiento y regulación.

c. Bases de consolidación-

Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen los de FOVI y los de sus fideicomisos de cartera en administración.

Derivado de los convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago firmados en 2009 y 2010, mencionados en el inciso a) de la Nota 2, FOVI presenta dentro de su posición de inversiones permanentes en acciones los derechos fideicomisarios de los fideicomisos identificados como F/262323 y F/262757 (fideicomisos de cartera en administración), los cuales FOVI tiene la intención de mantenerlas por un plazo indefinido y representan para FOVI derechos patrimoniales sobre los fideicomisos. Asimismo, de acuerdo a lo establecido en los contratos de fideicomiso correspondiente, FOVI cuenta con un control conjunto compartido con SHF, entidades que recibieron los derechos fideicomisarios en pago de los adeudos que tenían con ciertos Intermediarios Financieros.

Derivado de lo anterior, FOVI reconoce su participación con control conjunto mediante la aplicación del método de consolidación proporcional, de acuerdo a lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 31 Participaciones de negocios conjuntos, emitida International Accounting Standards Board, vigente desde 2005 y modificada en 2009, aplicada supletoriamente con base en lo normado por el Criterio contable A-3 Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad de las Disposiciones de carácter general en materia de contabilidad, aplicable a los fideicomisos públicos a que se refiere la fracción IV del artículo 3 de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

La utilización de esta norma supletoria se consideró debido a que los criterios contables para fideicomisos públicos y las Normas de Información Financiera no prevén un criterio contable que reconozca la participación en vehículos donde las partes mantienen derechos patrimoniales específicos, bien identificados y que representan una participación con control conjunto.

La NIC 31 se utiliza al contabilizar la participación en negocios donde las partes comparten el control sobre la actividad económica del ente, cuando las decisiones estratégicas requieren consentimiento unánime.

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 30 de septiembre de 2011.

	<u>FOVI individual</u>	<u>Fideicomisos de cartera</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>FOVI consolidado</u>
<u>Rubros de activo</u>				
Inversiones en valores	\$ 12,924,590	\$ 703,454	\$ -	\$ 13,628,044
Cartera de crédito vigente	12,693,216	5,149,646	-	17,842,862
Cartera de crédito vencida	2,160,677	2,160,202	-	4,320,879
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(9,558,349)	(898,589)	-	(10,456,938)
Otras cuentas por cobrar, neto	198,836	407,255	-	606,091
Bienes adjudicados	46,560	159,908	-	206,468
Inversiones permanentes	6,499,867	-	(6,499,586)	281
Otros rubros de activo no afectados por la consolidación	<u>119,970</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>119,970</u>
	<u>\$ 25,085,367</u>	<u>\$ 7,681,876</u>	<u>\$ (6,499,586)</u>	<u>\$ 26,267,657</u>

	<u>FOVI</u> <u>individual</u>	<u>Fideicomisos</u> <u>de cartera</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>FOVI</u> <u>consolidado</u>
<u>Rubros de pasivo y patrimonio</u>				
Otras cuentas por pagar	\$ 576,411	\$ 1,182,290	\$ -	\$ 1,758,701
Otros rubros de pasivo no afectados por la consolidación	15,307,752	-	-	15,307,752
Patrimonio excepto resultado del ejercicio	8,372,844	5,985,059	(5,985,059)	8,372,844
Resultado del ejercicio	<u>828,360</u>	<u>514,527</u>	<u>(514,527)</u>	<u>828,360</u>
	<u>\$ 25,085,367</u>	<u>\$ 7,681,876</u>	<u>\$ (6,499,586)</u>	<u>\$ 26,267,657</u>

Rubros de resultados

Ingresos por intereses	\$ 1,196,337	\$ 387,136	\$ -	\$ 1,583,473
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(387,289)	(226,344)	-	(613,633)
Comisiones y tarifas cobradas	453,679	155,883	-	609,562
Comisiones y tarifas pagadas	(67,631)	(88,112)	-	(155,743)
Gastos de administración y promoción	(9,106)	(1,514)	-	(10,620)
Otros productos	62,116	516,414	-	578,530
Otros gastos	(20,385)	(228,936)	-	(249,321)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas	514,507	-	(514,527)	(20)
Otros rubros de resultados no afectados por la consolidación	<u>(913,868)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(913,868)</u>
	<u>\$ 828,360</u>	<u>\$ 514,527</u>	<u>(514,527)</u>	<u>\$ 828,360</u>

NOTA 2 – EVENTOS SIGNIFICATIVOS:

Convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago de cartera -

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 en primer lugar del fideicomiso identificado como F/262323.

Con fecha 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 de 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 en segundo lugar del fideicomiso identificado como F/262757.

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 ambos intermediarios, y reconoció los activos recibidos correspondiente a los derechos fideicomisarios transmitidos, los cuales de acuerdo al criterio contable descrito en el inciso c) de la Nota 1, fueron reclasificados como inversión permanente en acciones de asociadas y eliminados en consecuencia mediante consolidación proporcional de los activos y pasivos registrados en el fideicomiso.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

a. Bases de presentación y revelación -

Los estados financieros de FOVI, como fondo de fomento económico, están preparados y presentados de acuerdo con los criterios de contabilidad establecidos por la Comisión como parte de las Disposiciones de carácter general en materia de contabilidad, aplicable a los fideicomisos públicos a que se refiere la fracción IV del artículo 3 de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (las Disposiciones), los cuales requieren que los fideicomisos públicos efectúen ciertas estimaciones y utilicen ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias actuales.

De acuerdo a lo establecido por el criterio contable A-1 de la Comisión, la contabilidad de FOVI se ajustará a las Normas de Información Financiera definidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico, tomando en consideración que los fideicomisos públicos realizan operaciones especializadas.

Los criterios de contabilidad incluyen, en aquellos casos no previstos por los mismos, un proceso de supletoriedad, que permite utilizar otros principios y normas contables, en el siguiente orden: las NIF; las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB); los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en los Estados Unidos de América (USGAAP), emitidos por el Financial Accounting Standards Board (FASB), o en los casos no previstos por los principios y normas anteriores, cualquier norma contable formal y reconocida que no contravenga los criterios generales de la Comisión.

Los estados financieros adjuntos reconocieron los efectos de la inflación hasta el 31 de diciembre de 2007, esto debido a que a partir de esta fecha se reconoce un cambio en el entorno económico de inflacionario a no inflacionario.

De acuerdo con lo establecido en la NIF B-10 "Efectos de la inflación", un entorno económico no inflacionario es cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es menor que el 26 %. El porcentaje de inflación anual al mes de septiembre de 2011 fue del 3.29%. El porcentaje de inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al mes de septiembre de 2011 es del 12.44%.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o "\$", se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Asimismo, cuando hacemos referencia a UDIS, se trata de las Unidades de Inversión que se actualizan de acuerdo con la inflación.

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

b. Principales diferencias con las Normas de Información Financiera -

Los estados financieros de FOVI, en los siguientes casos, difieren de las NIF aplicadas comúnmente en la preparación de estados financieros para otro tipo de sociedades no reguladas:

- Los intereses devengados no cobrados provenientes de cartera vencida se registran en cuentas de orden y se acreditan contra resultados cuando estos son cobrados, mientras que las NIF requieren el reconocimiento de estos en el momento de devengarse, y la constitución de una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en un estudio de recuperabilidad.

- Los criterios contables de la Comisión permiten transferir títulos clasificados como “conservados a vencimiento” hacia la categoría de “títulos disponibles para la venta”, siempre y cuando no se cuente con la intención o capacidad de mantenerlos hasta el vencimiento. Para las NIF están permitidas las transferencias de inversiones con fines de negociación a la categoría de “títulos disponibles para la venta” o a la de “títulos conservados a vencimiento” en casos inusuales y cuando las inversiones dejen de ser negociadas de manera activa, tienen una fecha definida de vencimiento y la entidad tiene la intención, como la capacidad, de conservarlos a vencimiento.
- La Comisión establece metodologías para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios con base en pérdida esperada. Las NIF requieren la creación de una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en un estudio de su recuperabilidad, sin establecer una metodología específica.

c. Cambios en las Normas de Información Financiera -

Durante 2010 el CINIF promulgó los siguientes pronunciamientos contables los cuales entraron en vigor a partir del 1º de enero de 2011:

- NIF C-5, Pagos anticipados - Esta NIF establece que los anticipos para la compra de inventarios o inmuebles, maquinaria y equipo, entre otros, deben presentarse en el rubro de pagos anticipados y no en los rubros de inventarios o inmuebles, maquinaria y equipo, respectivamente dado que éstos no le transfieren aún a la entidad los riesgos y beneficios inherentes a los bienes y servicios que está por adquirir o recibir. Adicionalmente, requiere que se reconozca una pérdida por deterioro cuando los pagos anticipados pierden su capacidad para generar beneficios económicos futuros y requiere que los pagos anticipados relacionados con la adquisición de bienes se presenten, en el balance general, en atención a la clasificación de la partida de destino, en el activo circulante o en el activo no circulante.
- NIF C-6, Propiedades, Planta y Equipo - Se incorpora el tratamiento contable de los componentes de una partida de propiedades, planta y equipo y se elimina la disposición de asignar un valor determinado a las propiedades, planta y equipo sin costo alguno o a un costo de adquisición que es inadecuado para expresar su significado económico, reconociendo un superávit donado.

Los siguientes pronunciamientos contables fueron promulgados por el CINIF durante el ejercicio de 2009 y entrarán en vigor a partir del 1º de enero de 2011:

- NIF B-5, Información financiera por segmentos - Esta NIF se emite con la intención de converger con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera respecto a los criterios para identificar los segmentos sujetos a informar y la información financiera a revelar por cada uno de ellos.
- NIF B-9, Información financiera a fechas intermedias - Esta NIF se emite con el objeto de incorporar en la información financiera a fechas intermedias cambios derivados de la emisión del Marco Conceptual y de otras NIF particulares, así como incorporar nuevos requerimientos relativos a la presentación del estado de flujos de efectivo. Adicionalmente se emite con la intención de converger con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Adicionalmente durante diciembre de 2010, el CINIF emitió las “Mejoras a las NIF 2011”, documento mediante el cual se incorporan cambios o precisiones a las NIF con la finalidad de establecer un planteamiento normativo más adecuado. Estas mejoras se clasifican en dos secciones de acuerdo con lo siguiente:

- Mejoras a las NIF que generan cambios contables, que son modificaciones que generan cambios contables en valuación, presentación o revelación en los estados financieros. Las NIF que sufren este tipo de mejoras son:

NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores
NIF B-2, Estado de flujos de efectivo
Boletín C-3, Cuentas por Cobrar
NIF C-10, Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura
NIF C-13, Partes relacionadas
Boletín D-5, Arrendamientos

- Mejoras a las NIF que no generan cambios contables, que son modificaciones para hacer precisiones a las mismas, que ayuden a establecer un planteamiento normativo más claro y comprensible; por ser precisiones, no generan cambios contables en los estados financieros. Las NIF que sufren este tipo de mejoras son:

NIF C-2, Instrumentos financieros
NIF C9, Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos
NIF C10, Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura
NIF C12, Instrumentos financieros con características de pasivo, de capital o de ambos
NIF D-4, Impuestos a la utilidad
Boletín D-5, Arrendamientos
NIF D-6, Capitalización del resultado integral de financiamiento

d. Disponibilidades -

Se registran a su valor nominal y las disponibilidades en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio de cierre del período publicado por Banco de México. Las divisas adquiridas para cubrir las llamadas de margen (depósitos en garantía) por operaciones de derivados, se registran como una disponibilidad restringida.

e. Inversiones en valores -

Comprende valores gubernamentales y papel bancario, cotizado y no cotizado, que se clasifican utilizando las categorías de títulos para negociar, disponibles para la venta y conservados a vencimiento, atendiendo a la intención de la Administración sobre su tenencia.

La posición que mantiene FOVI corresponde a títulos para negociar, títulos conservados al vencimiento y títulos recibidos en reporto, los primeros son aquéllos que se tienen para su operación en el mercado. Los títulos de deuda se registran a costo más los rendimientos que generan, calculados conforme al método de interés imputado o línea recta, según corresponda y posteriormente se valúan a valor razonable proporcionado por un proveedor de precios independiente y, en caso de no poder determinar un valor razonable confiable y representativo, se mantienen registrados al último valor razonable, en su defecto, se valúan a costo más intereses. Los ajustes resultantes de la valuación se llevan directamente a resultados del ejercicio.

El devengamiento de intereses de los títulos de deuda conservados a vencimiento, se realiza conforme al método de línea recta durante la vida del instrumento afectando los resultados del ejercicio.

En las operaciones de reporto celebradas por FOVI actuando como entidad reportadora, se pacta la recepción temporal de títulos de crédito específicos de mercado de dinero autorizados para tal efecto, teniendo como contraprestación el cobro de un premio. 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 dicho precio a la tasa de rendimiento obtenida considerando el valor razonable que corresponda a títulos de la misma especie de aquéllos objeto del reporte, cuyo término sea equivalente al plazo restante de la misma operación.

No se podrán efectuar transferencias entre las categorías de los títulos, excepto cuando dicha transferencia se realice de la categoría de títulos conservados a vencimiento hacia disponibles para la venta, siempre y cuando no se cuente con la intención de mantenerlos hasta el vencimiento. El resultado por valuación correspondiente a la fecha de transferencia, en caso de efectuar la transferencia se deberá reconocer en el patrimonio. Se entenderá 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 transferencia.

f. Instrumentos financieros derivados -

FOVI ha pactado con sus acreditados, conforme a las condiciones generales de financiamiento (Programa cobertura salarios mínimos-UDIS), pagar la diferencia de las mensualidades que excedan el pago mensual fijado en relación con el salario mínimo mensual, a cambio de un pago adicional fijo en UDIS, que también es pagado mensualmente. Con lo anterior, el acreditado evita el riesgo de pagar incrementos que excedan a los incrementos salariales.

Los recursos obtenidos del pago adicional fijo se invierten en valores gubernamentales y se registran en las inversiones en valores como restringidas, con el propósito de disminuir en el futuro el costo del Programa cobertura salarios mínimos-UDIS.

El pago de la diferencia de las mensualidades que excedan el pago mensual fijado en relación con el salario mínimo mensual, representa un intercambio de flujos del cual, FOVI realiza estimaciones sobre su resultado, con base en los indicadores económicos actuales. El valor presente de los flujos a recibir y los flujos a entregar representa la valuación a valor razonable de dichas operaciones.

Los instrumentos financieros derivados se registran como activo o pasivo por el derecho u obligación derivada del contrato y las fluctuaciones de valor una vez valuados a su valor razonable, se reconocen en los resultados de operación del ejercicio.

Los montos nominales de los contratos representan el volumen de derivados vigentes y no la pérdida o ganancia asociada con el riesgo de mercado o riesgo de crédito de los instrumentos. Los montos nominales representan el monto al que una tasa o un precio son aplicados para determinar el monto de flujo de efectivo a ser intercambiado.

En general y con el objeto de ser consistentes con la política de transparencia de FOVI, para cualquier instrumento derivado que opere se desarrolla una metodología que transforma cualquier variable de riesgo a una curva de precios.

FOVI cuenta con un Comité de Riesgos que incluye miembros de su Comité Técnico, que continuamente analizan el riesgo de la misma en cuanto a precios, crédito y liquidez.

g. Cartera de crédito -

Representa el saldo de los montos efectivamente entregados a los acreditados más las mensualidades por principal e intereses pendientes de cobro, los cuales son cubiertos por los intermediarios financieros el primer día hábil del mes siguiente.

Las condiciones generales de financiamiento prevén que los créditos serán otorgados en UDIS 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 UDIS o en pesos. En virtud de que algunos créditos hipotecarios son otorgados en UDIS, la valuación de la cartera se realiza considerando el valor de las UDIS al día último de cada mes.

La cartera de créditos se clasifica como:

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

Los saldos insolutos de los créditos individuales se registran como cartera vencida cuando el pago periódico parcial de principal e intereses presenta 90 días o más de vencidos, mientras que los créditos construcción se registran como cartera vencida cuando el pago periódico parcial presenta 30 días o más de vencidos.

Los créditos se mantienen como cartera vencida hasta el momento en que existe evidencia del pago sostenido, es decir, cuando FOVI recibe el cobro, sin retraso y en su totalidad de tres mensualidades consecutivas, o bien el cobro de una exhibición en casos en que la amortización cubre períodos mayores a 60 días.

Los créditos que se reestructuran, permanecen en cartera vencida y su nivel de estimación preventiva se mantiene hasta que exista evidencia de pago sostenido.

Los intereses se reconocen como ingresos en el momento en que se devengan; sin embargo, este registro se suspende en el momento en que los créditos se traspasan a cartera vencida.

Por los intereses ordinarios devengados no cobrados, correspondientes a los créditos que se traspasan a cartera vencida, se crea una estimación equivalente al monto total de sus intereses, existente al momento de su traspaso. En tanto los créditos se mantengan en cartera vencida, el control de los intereses devengados se registra en cuentas de orden. Cuando dichos intereses son cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio.

Las comisiones por otorgamiento de créditos se reconocen como ingresos en el momento en que se cobran.

h. Estimación preventiva para riesgos crediticios -

La estimación preventiva para riesgos crediticios pretende cubrir la pérdida que pudiera surgir de los préstamos otorgados que dieron lugar a su cartera de créditos, así como otros riesgos crediticios de avales y compromisos irrevocables para conceder garantías.

La cartera cubierta con las reservas, comprende la que forma parte del activo del balance de FOVI (cartera FOVI) y la derivada de garantías ofrecidas a los intermediarios financieros cuando otorgan créditos con sus recursos en condiciones similares a las de FOVI (tipo FOVI).

FOVI determina su estimación preventiva para riesgos crediticios considerando las disposiciones establecidas por la Comisión, de acuerdo con la metodología general basada en lo dispuesto en el capítulo V “Calificación de Cartera Crediticia” del título segundo “Disposiciones prudenciales” de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito (Disposiciones para bancos), y atendiendo al tipo de riesgos y contingencias inherentes a los productos con los que opera, clasificándolas principalmente en dos tipos:

A) Estimación de reservas por riesgo de crédito individual (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%.

La normativa considera el monto de Pérdidas esperadas totales para la Institución determinada como la suma de las Pérdidas esperadas para cada una de las posiciones individuales sujetas a riesgo de crédito, calculadas como la multiplicación de los tres elementos siguientes: i) Probabilidad de incumplimiento; ii) Severidad de la pérdida en caso de incumplimiento, y iii) Exposición al incumplimiento.

1. Probabilidad de incumplimiento (PI)

De acuerdo a la metodología general presentada en las Disposiciones para bancos, la Probabilidad de incumplimiento de cada crédito de la Cartera hipotecaria de vivienda se obtendrá conforme a lo siguiente:

- Se asignará una $PD_i=100\%$ cuando el número de atrasos observados a la fecha de cálculo de reservas sea mayor o igual a 4. El número de atrasos se obtiene con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$ATR_i = \frac{\text{Días de Atraso}}{30.4} \quad \text{Ecuación N° 1}$$

Cuando este número no resulte entero, tomará el valor del entero inmediatamente superior.

- Por su parte, si el número de atrasos calculado es inferior a 4, se calcula la probabilidad de incumplimiento de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$PI_i = \frac{1}{1 + e^{-[-1.8708 + 0.6180 * ATR_i + 0.4793 * MAXATR_i - 3.8131 * \%VPAGO_i + 1.6322 * CLTV_i + 0.3334 * INTEXP_i + 0.2593 * MON_i]}} \quad \text{Ecuación N° 2}$$

En donde:

MAXATR_i= Máximo número de atrasos (ATR_i) presentados en los últimos 4 períodos de facturación mensuales a la fecha de cálculo.

%VPAGO_i= Promedio de los últimos 7 períodos de facturación mensuales a la fecha de cálculo, del porcentaje que representa el pago realizado respecto al monto exigible. En caso de que el crédito haya sido otorgado en un lapso menor a 7 períodos de facturación mensuales contados a partir de la fecha de cálculo de las reservas, el porcentaje de aquellos períodos de facturación mensuales faltantes para completar las siete observaciones será de 100% para fines de cálculo de este promedio, de tal forma que la variable %VPAGO siempre se obtendrá con el promedio de 7 porcentajes mensuales.

Monto Exigible= Monto que conforme al estado de cuenta le corresponde cubrir al acreditado en el Periodo de Facturación pactado, sin considerar los montos exigibles anteriores no pagados. Si la facturación es quincenal o semanal, se deberán sumar los montos exigibles de las 2 quincenas ó 4 semanas de un mes, respectivamente, de modo que el monto exigible corresponda a un periodo de facturación mensual.

Los descuentos y bonificaciones podrán disminuir el Monto Exigible, únicamente cuando el acreditado cumpla con las condiciones requeridas en el contrato crediticio para la realización de los mismos.

Pago Realizado= Suma de los pagos realizados por el acreditado en el Periodo de Facturación. No se consideran pagos a los: castigos, quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos que se efectúen al crédito o grupo de créditos.

Si la facturación es quincenal o semanal, se deberán sumar los pagos realizados de las 2 quincenas ó 4 semanas de un mes, respectivamente, de modo que el pago realizado corresponda a un Periodo de Facturación mensual. La variable Pago Realizado deberá ser mayor o igual a cero.

%CLTVi= La razón %CLTVi se refiere al aforo del i.ésimo crédito, medido en términos de Saldo del Crédito (Si) y Valor de la Vivienda (Vi):

$$\%CLTV_i = \frac{S_i}{V_i} \times 100 \quad \text{Ecuación N° 3}$$

INTEXPi= La variable Integración de expediente tomará el valor 1 si existió participación de la parte vendedora del inmueble en la obtención del comprobante de ingresos o en la contratación del avalúo y 0 en cualquier otro caso.

MONi= La variable Denominación del Crédito tomará el valor 1 cuando el crédito a la vivienda esté denominado en Unidades de Inversión (UDI), Salarios Mínimos o alguna moneda distinta a pesos mexicanos y 0 cuando esté denominado en pesos.

Si= Al saldo insoluto a la fecha de la calificación, el cual representa el monto de crédito efectivamente otorgado al acreditado, ajustado por los intereses devengados, menos los pagos al seguro que, en su caso, se hubiera financiado, los cobros de principal e intereses, así como por las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos que, en su caso, se hayan otorgado. En todo caso, el monto sujeto a la calificación no deberá incluir los intereses devengados no cobrados, reconocidos en cuentas de orden dentro del balance, de créditos que estén en cartera vencida.

Vi= Al valor de la vivienda al momento de la originación, actualizado de conformidad con lo siguiente:

- I. Para créditos con fecha de originación previa al 1° de enero de 2000 en dos etapas:
 - a) Primera etapa, mediante el Salario Mínimo General (SMG)

$$\text{Valor de la Vivienda 1era. etapa} = \frac{SMG_{31/12/1999}}{SMG_{en\ el\ momento\ de\ originación}} \times \text{Valor de la Vivienda en la Originación}$$

Ecuación N°4

En donde:

Valor de la Vivienda en la Originación corresponde al valor de la vivienda conocido por medio de avalúo al momento de la originación del crédito.

b) Segunda etapa, mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor mensual (INPC)

$$\text{Valor de la Vivienda} = \frac{\text{INPC}_{\text{fecha de certificación}}}{\text{INPC}_{\text{01/01/2000}}} \times \text{Valor de la Vivienda en la etapa}$$

Ecuación N°5

II. Para créditos con fecha de originación a partir del 1° de enero de 2000 conforme al inciso b) del numeral I anterior.

$$\text{Valor de la Vivienda} = \frac{\text{INPC}_{\text{mes de certificación}}}{\text{INPC}_{\text{en el mes de originación}}} \times \text{Valor de la Vivienda en la Originación}$$

Ecuación N°6

En todo caso, el valor de la vivienda al momento de la originación podrá actualizarse mediante realización de avalúo formal.

2. Severidad dado el Incumplimiento (SP y SP*)

Siguiendo los mismos pasos de la metodología general definida para el cálculo de Probabilidad de Incumplimiento, la Severidad de la Pérdida de los créditos de la Cartera Crediticia Hipotecaria de Viviendas se obtendrá en función de la Tasa de Recuperación del Crédito (TR), aplicando lo siguiente:

- Se asignará una SPi=100% cuando el número de atrasos observados a la fecha de cálculo de reservas sea mayor o igual a 48. El número de atrasos se obtiene de la misma manera en que se ha definido para el cálculo de PI.
- Por su parte, si el número de atrasos calculado es inferior a 48, se calcula la Severidad de la Pérdida de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$SP_i = \text{Max}[(1 - TR_i) \times 0.8 ; 10\%]$$

Ecuación N° 7

En donde:

$$TR_i = \left(\frac{1}{CLTV_i} \times a \right) + (RA_i \times b)$$

Ecuación N° 8

$$RA_i = \frac{SUBCV_i + SDES_i}{S_i}$$

Ecuación N° 9

Siendo:

RAi= Recuperación Adicional

SUBCVi= Es el monto de la subcuenta de vivienda de las cuentas individuales de los sistemas de ahorro para el retiro, cuando funja como garantía otorgada por un organismo de seguridad social (tales como INFONAVIT y FOVISSSTE), el cual corresponderá al último valor conocido por la institución a la fecha de cálculo de las reservas.

SDESi= Es el monto de mensualidades consecutivas cubiertas por un Seguro de Desempleo.

%CobPPi = Porcentaje cubierto por el Esquema de Cobertura de Primeras Pérdidas que corresponda al i-ésimo crédito en particular.

Para el caso del cálculo del monto de reservas preventivas según Esquema de Cobertura de Primeras Pérdidas, se considera la severidad de acuerdo a la siguiente manera:

$$SP^* = \text{Max}[(1 - TR_i^*) \times 0.8 \quad ; \quad 10\%]$$

$$TR_i^* = \left(\frac{1}{CLTV_i} \times a \right) + (RA_i \times b) + (\%Cob_{PPi} \times c) \quad \text{Ecuación N° 10}$$

En donde:

SP*i = Severidad de la pérdida ajustada por el Esquema de Cobertura de Primeras Pérdidas.

TR*i = Tasa de recuperación del i-ésimo crédito considerando el beneficio de la cobertura.

Por su parte, los factores a, b y c de TR y TR*, tomarán diferentes valores en función de si los créditos cuentan o no con un Fideicomiso de Garantía, o bien, si tiene celebrado o no un Convenio Judicial respecto del crédito, considerando asimismo, la entidad federativa a la que pertenezcan los tribunales a los que se hayan sometido las partes para efectos de la interpretación y cumplimiento del contrato de crédito.

De acuerdo con los criterios señalados, los valores de a, b y c se determinarán de conformidad con la tabla siguiente:

	Con Convenio judicial o Fideicomiso de garantía			Sin Convenio judicial o Fideicomiso de garantía		
	Región A	Región B	Región C	Región A	Región B	Región C
a =	0.5697	0.4524	0.3593	0.4667	0.3706	0.2943
b =	0.7746	0.6533	0.5510	0.7114	0.6000	0.5060
c =	0.9304	0.8868	0.8451	0.9083	0.8657	0.8251

Figura N° 1. Tabla con Convenio y sin Convenio Judicial de Garantía

3. Exposición al Incumplimiento (EI)

La Exposición al Incumplimiento de cada crédito de la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda será igual al Saldo del Crédito.

4. Reservas para Fondeo Primer Piso

Siguiendo la metodología a) y b) así como la general presentada por la comisión en su Artículo 99 Bis de las Disposiciones para bancos, el monto de reservas de cada crédito será igual al producto de multiplicar la Probabilidad de Incumplimiento por la Severidad de la Pérdida por la Exposición al Incumplimiento”.

$$R_i = PI_i \times SP_i \times EI_i \quad \text{Ecuación N° 11}$$

En donde:

Ri= Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito
 PIi= Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito
 SPI= Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito

Eli= Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.

El monto total de reservas a constituir será igual a la suma de las reservas de cada crédito.

5. Reservas para Garantías Paso y Medida

Siguiendo la metodología general presentada por la Comisión en su Artículo 103 Bis de las Disposiciones para bancos, se propone que:

“Las Instituciones que otorguen garantías, conforme a su régimen autorizado, para créditos que formen parte de la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda concedidos por otras Instituciones, entidades u organismos financieros, nacionales o extranjeros, al calificar el crédito que garantizan, se ajustarán al procedimiento siguiente:”

De esta forma, se constituirá el monto de reservas correspondiente a la parte cubierta del crédito según el Esquema de Paso y Medida de la siguiente manera:

$$R_i = (PI_i \times SP_i \times EI_i) \times (\% Cob_{PaMed i}) \quad \text{Ecuación N° 12}$$

En donde:

Ri= Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito
Pli= Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito
SPi= Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito
Eli= Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.
%CobPaMed i= Porcentaje cubierto por el Esquema de Cobertura en Paso y Medida que corresponda al i-ésimo crédito en particular.

6. Reservas para Garantías de Primeras Pérdidas

Se constituirá el monto de reservas para el monto garantizado según el Esquema de Cobertura de Primeras Pérdidas aplicando el siguiente procedimiento:

$$R_i = (PI_i \times SP_i \times EI_i) - (PI_i \times SP^*_i \times EI_i) \quad \text{Ecuación N° 13}$$

En donde:

Ri = Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito sujeto al Esquema de Cobertura de Primeras Pérdidas.
SP*i= Severidad de la pérdida ajustada por el Esquema de Cobertura de Primeras Pérdidas.

B) Estimación de reservas por riesgo de contraparte: Estas reservas consideran los esquemas de clasificación propuestas por la Comisión, que considera la calidad crediticia de los intermediarios, en función de los factores de riesgo asociados.

Al calificar la cartera comercial se evalúa la calidad crediticia del deudor utilizando información relativa a los trimestres que concluyen en marzo, junio, septiembre y diciembre y se registran al cierre de cada trimestre las reservas preventivas correspondientes, considerando el saldo del adeudo registrado el último día de los meses citados.

Para los dos meses posteriores al cierre de cada trimestre, se aplica la calificación correspondiente al crédito de que se trate, que haya sido utilizada al cierre del trimestre inmediato anterior al saldo del adeudo registrado el último día de los meses citados. Sin embargo, cuando se tenga una calificación intermedia posterior al cierre de dicho trimestre, se aplica esta última al saldo mencionado anteriormente.

Para acreditados con saldos menores a 900,000 UDIS, se aplica el cálculo paramétrico de la provisión en función a su historial de pagos por los últimos 12 meses, así como su comportamiento crediticio.

Para acreditados con saldos iguales o mayores a 900,000 UDIS, se evalúa la calidad crediticia del deudor, calificando en forma específica los aspectos de riesgo país, riesgo financiero, riesgo industria y experiencia de pago, de acuerdo con la metodología establecida en las Disposiciones para bancos de la Comisión.

FOVI realiza la evaluación del riesgo financiero mediante la utilización de un procedimiento interno que mide el grado de riesgo de las contrapartes, cuya calificación de riesgo obtenida es dada en la escala utilizada por las principales agencias calificadoras.

Para la medición del riesgo industria se utiliza un estudio interno del sector de la construcción.

La calificación por experiencia de pago se asigna conforme al criterio establecido por la Comisión en el proceso de recuperación de crédito.

Las reservas preventivas a constituir serán iguales al importe de aplicar el porcentaje que corresponda a la calificación de riesgo de deudor ajustándose al rango inferior establecido en la tabla que se muestra como sigue:

Tabla de sitios dentro de los rangos de reservas preventivas

Grado de riesgo	Inferior (%)	Intermedio (%)	Superior (%)
A-1	0.50	0.50	0.50
A-2	0.99	0.99	0.99
B-1	1.00	3.00	4.99
B-2	5.00	7.00	9.99
B-3	10.00	15.00	19.99
C-1	20.00	30.00	39.99
C-2	40.00	50.00	59.99
D	60.00	75.00	89.99
E	100.00	100.00	100.00

Estimación de reservas por compromiso 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 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.

La cartera crediticia de consumo está representada por préstamos a exempleados, sobre la cual se califica, constituye y registra las reservas 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.

i. Otras cuentas por cobrar -

FOVI identifica aquellos deudores que provienen de transacciones no crediticias mayores a 60 días cuando son no identificadas y 90 días cuando son identificadas constituyendo una estimación para cuentas de cobro dudoso, previo análisis y evaluación de las posibilidades reales de recuperación de las cuentas por cobrar, afectando los resultados del ejercicio.

j. Bienes adjudicados -

Los bienes adjudicados se registran a su costo o valor de realización, el que sea el menor; excepto cuando el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, es inferior al valor del bien adjudicado; en este caso el valor de este último se ajusta al valor neto del activo. Las diferencias, en el caso de que los valores sean inferiores al importe de los préstamos que se cancelan, se consideran como pérdidas en préstamos, aplicándose contra la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Asimismo, FOVI constituye reservas adicionales por baja de valor con el propósito de reconocer las potenciales pérdidas por el paso del tiempo de los bienes adjudicados, utilizando supletoriamente los procedimientos establecidos por la propia Comisión para las instituciones de crédito.

k. Inversiones permanentes en acciones

Las inversiones permanentes en acciones se registran originalmente a su costo de inversión y se actualizan a través de reconocer el método de participación, con base en los últimos estados financieros disponibles. El efecto por valuación a valor contable se registra en el estado de resultados dentro del rubro de "Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas".

l. Préstamos interbancarios y de otros organismos -

En este rubro se registran los préstamos directos a corto y largo plazo de bancos nacionales y extranjeros, obtenidos a través de subastas de crédito con Banco de México y el financiamiento por fondos de fomento. Los intereses se reconocen en resultados conforme se devengan.

m. Impuestos a la utilidad -

FOVI está exento del pago de Impuesto Sobre la Renta (ISR) y del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), 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 propósito financiar la vivienda a favor de la población de menores recursos.

n. Patrimonio -

Conforme al contrato de constitución de FOVI y los convenios de modificación al mismo, el patrimonio se integra principalmente con aportaciones del Gobierno Federal, de conformidad con el programa de inversión autorizado por la SHCP, efectuado con recursos propios y recursos provenientes de créditos que se obtuvieron del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), de la Agencia Internacional (AID), ambos a través de Nacional Financiera, S.N.C. y del Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF), por medio del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (Banobras).

o. Actualización del patrimonio y resultado de ejercicios anteriores -

Se determina multiplicando las aportaciones y las utilidades o pérdidas acumuladas por factores de actualización derivados de las UDIS, que miden la inflación acumulada desde las fechas en que se realizaron las aportaciones o se generaron las utilidades o pérdidas hasta el cierre del ejercicio más reciente, considerando como año base 1989. Los importes así obtenidos representan los valores constantes del patrimonio.

p. Reconocimiento de ingresos -

Los intereses generados por los préstamos vigentes se reconocen en resultados conforme se devengan.

Los intereses sobre cartera vencida a partir de 90 días siguientes a la primera mensualidad vencida se reconocen en resultados hasta que se cobran. La cartera bajo el Programa cobertura salarios mínimos-UDIS, registra en el estado de resultados el interés arrojado por los cobros con base en salarios (interés ganado en UDIS menos el costo de la cobertura a cargo de FOVI).

Los premios cobrados por operaciones de reportos se reconocen en resultados con base en el valor presente del precio al vencimiento de la operación.

q. Contingencias -

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

r. Uso de estimaciones -

La preparación de los estados financieros requiere que FOVI efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes registrados de activos y pasivos, y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y supuestos.

NOTA 4 - DISPONIBILIDADES:

Al 30 de septiembre de 2011, el rubro de disponibilidades se integra por saldos en bancos por \$119,379.

NOTA 5 - INVERSIONES EN VALORES:

Al 30 de septiembre de 2011, las inversiones en valores está integrada de la siguiente forma:

Títulos para negociar

Valores gubernamentales:

Bonos de Protección al Ahorro (Bpas)	\$ 1,870,286
Bonos en Unidades de Inversión (Udibonos)	307,945
Certificados de la Tesorería de la Federación (Cetes)	980,606
Bonos de Desarrollo (Bondes)	<u>2,603,596</u>
	<u>\$ 5,762,433</u>

Títulos conservados a vencimiento

Otros títulos de deuda:

Pagarés emitidos por el Gobierno Federal	\$ <u>309</u>
	<u>\$ 309</u>

Títulos recibidos en reporto

Valores gubernamentales:

Bonos de Desarrollo (Bondes)	\$ 7,798,269
Bonos de Protección al Ahorro (Bpas)	50,504
Certificados de la Tesorería de la Federación (Cetes)	14,421
Pagarés con Rendimiento Liquidable al Vencimiento	1,173
Inversiones a Plazo	<u>935</u>
	<u>\$ 7,865,302</u>

Al 30 de septiembre de 2011, los plazos promedio ponderados de las inversiones en valores son los siguientes: En los títulos para negociar los BPA's de 915 días, los Udibonos de 10,639 días, los Cetes de 160 días, los Bondes de 7,181 días. En los títulos conservados al vencimiento los CB's no subordinados 3,176 días. Los títulos recibidos en reporto tienen un vencimiento de 1 día.

La posición de inversiones en valores al 30 de septiembre de 2011 incluyen "Títulos para negociar restringidos o dados en garantía" por \$2,729,251, que corresponden a los recursos del Programa cobertura salarios mínimos-UDIS que son invertidos en valores gubernamentales para cubrir las diferencias entre la amortización teórica y el pago equivalente a salarios mínimos de la cartera bajo este programa.

Al 30 de septiembre de 2011, la posición de títulos para negociar incluye \$288,422 de intereses devengados y \$ (35,943), de efectos de valuación, mientras que la posición de títulos conservados al vencimiento incluye \$1 de intereses devengados. La posición de títulos recibidos en reporto incluye \$(2,739) al 30 de septiembre de 2011 de efectos de valuación

Al 30 de septiembre de 2011, se tienen registrados en resultados \$102,035 por concepto de intereses de títulos para negociar, \$1,530 por concepto de intereses de títulos conservados al vencimiento, \$68,979 por resultado de compraventa de valores, y \$289,621 de resultado por valuación a valor razonable. Al 30 de septiembre de 2011 se tienen \$302,878 por concepto de premios cobrados.

NOTA 6 - OPERACIONES CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS:

Al 30 de septiembre de 2011, FOVI mantiene operaciones de intercambio de flujo (swaps) catalogados como de negociación como sigue:

<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	<u>Monto nacional</u>	<u>Parte activa</u>	<u>Parte pasiva</u>	<u>Posición neta</u>
Intermediarios financieros	Salarios mínimos/UDIS	23,543,614*	\$ 85,406,794	\$ (85,574,496)	\$ (167,702)
SHF	Salarios Mínimos/UDIS	7,002,164*	26,042,855	(26,089,112)	\$ (46,257)
SHF	UDIS/Pesos crecientes	7,999,002*	28,936,761	(29,019,581)	<u>(82,820)</u>
				Saldo acreedor	<u>\$ (296,779)</u>

* Cifras en miles de UDIS

Al 30 de septiembre de 2011, el impacto en los resultados del período por la utilización de instrumentos financieros derivados asciende a \$384,895, de ingreso por comisiones cobradas. Respecto al efecto de valuación de las posiciones al 30 de septiembre de 2011 se tienen \$306,511 de egreso, el cual se presenta en el rubro de resultado por intermediación.

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

NOTA 7 - CARTERA DE CRÉDITO:

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

Desarrollo de negocios - Se definen las normas relativas a las estrategias de negocio de FOVI en concordancia con sus metas, objetivos, al Programa Anual de Promoción y a las estrategias de promoción.

Análisis y decisión - Se definen las normas relacionadas a los requerimientos de información y el desarrollo del análisis de crédito en sus distintas etapas, hasta su presentación a las instancias de decisión.

Instrumentación y desembolso - Se definen las normas relativas a la formalización de las operaciones, tanto de crédito como de garantías, autorización de las operaciones, previa a su ministración, así como las normas operativas de la mesa de control.

Seguimiento y recuperación - Se establecen los requerimientos de información y las normas aplicables al seguimiento de operaciones e Intermediarios Financieros, a partir del desembolso de los recursos o del alta de la garantía por parte de FOVI.

Al 30 de septiembre de 2011, la cartera de créditos se integra como sigue:

	<u>Créditos Comercial</u>	<u>Créditos al Consumo</u>	<u>Créditos a la Vivienda</u>	<u>Total</u>
Crédito individual	\$ 4,957,770	\$ -	\$ 8,025,063	\$ 12,982,833
Mensualidades – individual	10,636	-	31,563	42,199
Recuperaciones anticipadas	(55,576)	-	(21,081)	(76,657)
Otras líneas y apoyos	4,865,712	-	-	4,865,712
Deudores diversos, neto	<u>28,768</u>	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>28,775</u>
 Cartera vigente	 9,807,310	 -	 8,035,552	 17,842,862
 Cartera vencida	 <u>628,733</u>	 <u>1,004</u>	 <u>3,691,142</u>	 <u>4,320,879</u>
	<u>\$ 10,436,043</u>	<u>\$ 1,004</u>	<u>\$ 11,726,694</u>	<u>\$ 22,163,741</u>

Al 30 de septiembre de 2011, la cartera de crédito incluye cartera contratada en UDIS que asciende a 275,269,013 UDIS, que equivalen a \$1,263,364.

Al 30 de septiembre de 2011, FOVI mantiene créditos de 5 intermediarios financieros para cada año, cuyo monto en lo individual es superior al 10% del patrimonio de FOVI y que en su conjunto ascienden a \$11,542,604. Asimismo, el saldo de los tres mayores intermediarios asciende a \$7,918,333.

Al 30 de septiembre de 2011, el monto de créditos reestructurados asciende a \$409,753 de cartera vigente, mientras que dentro de la cartera vencida se tienen \$149,488 de cartera comercial y de cartera hipotecaria \$90,205.

El monto de comisiones cobradas a entidades financieras por operaciones crediticias asciende a \$36,614.

Al 30 de septiembre de 2011, los movimientos de la cartera de crédito se integran de la siguiente forma:

	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	\$ 20,361,168	\$ 3,700,668	\$ 24,061,836
Recuperación de créditos	(530,094)	(101,375)	(631,469)
Trasposos	(282,007)	282,007	-
Provisiones	(787,036)	26,370	(760,666)
Adjudicaciones	-	(9,807)	(9,807)
Deudores diversos	(1,256,251)	(146)	(1,256,397)
Otros	1,114,537	(75,845)	1,038,692
Cartera en fideicomisos	<u>(777,455)</u>	<u>499,007</u>	<u>(278,448)</u>
Saldo final	<u>\$ 17,842,862</u>	<u>\$ 4,320,879</u>	<u>\$ 22,163,741</u>

Al 30 de septiembre de 2011, la cartera de crédito vencida, incluyendo la totalidad de los intereses devengados vencidos reconocidos en cuentas de orden, a partir de la fecha en que ésta fue clasificada como tal, presenta los siguientes plazos:

De 1 a 180 días	\$ 416,832
De 181 a 365 días	286,169
De 366 días a 2 años	184,096
Más de 2 años	<u>1,714,411</u>
	2,601,508
Intereses vencidos - Cuentas de orden	(440,831)
Intereses vencidos fideicomisos de cartera	<u>2,160,202</u>
	<u>\$ 4,320,879</u>

El impacto derivado de la suspensión de la acumulación de intereses de la cartera vencida por el período terminado al 30 de septiembre de 2011, y registrado en cuentas de orden ascendió a \$20,199.

NOTA 8 - ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS:

Al 30 de septiembre de 2011, la estimación preventiva para riesgos crediticios se integra como sigue:

	<u>Parcial</u>	<u>Total</u>
Cartera hipotecaria de vivienda:		
Cartera Prosavi	\$ 1,096,852	
Cartera Normal	408,590	
Cartera FOVI-DDF	390,162	
Cartera Swap	19,124	
Cartera fideicomisos	764,288	
Préstamos exmpleados	<u>639</u>	
		\$ 2,679,655

	<u>Parcial</u>	<u>Total</u>
Cartera comercial:		
Riesgo corporativo	\$ 1,540,138	
Cartera puente fideicomisos	<u>134,301</u>	1,674,439
Cartera de consumo		
Préstamos exmpleados	1,004	1,004
Garantía de saldo final		
Normal	\$ 1,785,923	
Prosavi	533,705	
Tipo Fovi	<u>3,680,373</u>	6,000,001
Reserva adicional		<u>101,839</u>
		<u>\$10,456,938</u>

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

Saldo al inicio del ejercicio	\$ 10,465,500
Estimación cargada a los resultados del ejercicio	613,632
Cancelación por adjudicaciones	(174,450)
Estimación abonada a los resultados del ejercicio	<u>(447,744)</u>
Saldo al final del ejercicio	<u>\$ 10,456,938</u>

Al 30 de septiembre de 2011, la calificación de la cartera base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios, efectuada con base en lo establecido en el inciso h) de la Nota 3., se muestra continuación:

	<u>Reservas preventivas necesarias</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	\$ 8,679,137	\$ -	\$ -	\$ 40,463	\$ 40,463	
Riesgo A-1	2,006,907	10,035	-	-	10,035	
Riesgo A-2	249,571	2,063	-	-	2,063	
Riesgo B	3,106,801	-	-	187,358	187,358	
Riesgo B-2	5,407,690	168,402	-	-	168,402	
Riesgo B-3	1,751,795	272,551	-	-	272,551	
Riesgo C	3,071,781	-	-	1,313,690	1,313,690	
Riesgo C-1	2,408,672	594,517	-	-	594,517	
Riesgo C-2	7,589	7,291	-	-	7,291	
Riesgo D	378,580	329,759	-	6,408	336,167	
Riesgo E	<u>1,431,897</u>	<u>289,821</u>	<u>1,004</u>	<u>1,131,737</u>	<u>1,422,562</u>	
	<u>\$ 28,500,420</u>	<u>\$ 1,674,439</u>	<u>\$ 1,004</u>	<u>\$ 2,679,656</u>	4,355,099	
Garantía de saldo final					6,000,000	
Reservas adicionales					<u>101,839</u>	
Total					<u>\$ 10,456,938</u>	

Al 30 de septiembre de 2011, la estimación preventiva para riesgos crediticios constituida para cubrir la garantía de incumplimiento de los avales otorgados sin fondeo es por \$27,287, la estimación de los avales otorgados con fondeo está incluida en las reservas de cartera hipotecaria de vivienda.

NOTA 9 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 30 de septiembre de 2011, el saldo de este rubro se integra como sigue:

Residual de operaciones de bursatilización	\$ 388,033
Gobierno de Distrito Federal	75,950
Comisiones por cobrar	60,100
Saldo a favor de SHF	35,705
Otros	<u>51,913</u>
	611,701
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(5,610)</u>
	<u>\$ 606,091</u>

NOTA 10 – BIENES ADJUDICADOS

Al 30 de septiembre de 2011, el saldo de este rubro se encuentra representado por inmuebles y se integra como sigue:

Valor de adjudicación o registro	\$ 387,569
Monto de la estimación	(182,998)
Incremento por actualización	<u>1,897</u>
	<u>\$ 206,468</u>

NOTA 11 - PRÉSTAMOS INTERBANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS:

a. Integración de saldos

FOVI mantiene préstamos con organismos multilaterales como el Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento (BIRF) y con Banco de México. Al 30 de septiembre de 2011, el saldo de los préstamos interbancarios se integra como sigue:

	<u>Plazo</u>		<u>Total</u>
	<u>Corto</u>	<u>Largo</u>	
Banco de México	\$ 1,964,262	\$ 3,928,524	\$ 5,892,786
Otros organismos-			
BIRF - 4443-ME	227,065	454,129	681,194
Intereses por pagar	<u>2,820,648</u>	<u>5,616,345</u>	<u>8,436,993</u>
Total	<u>\$ 5,011,975</u>	<u>\$ 9,998,998</u>	<u>\$15,010,973</u>

Con Banco de México se tiene un crédito simple en pesos, que devenga intereses a la tasa ponderada mensual aplicable a la cartera que la entidad otorgue (6.62% promedio), pagadero en 15 exhibiciones anuales, con vencimiento el 31 de diciembre de 2013, y una cesión de deuda de FIDEC a FOVI, del crédito simple en pesos, que devenga intereses a la tasa de Cetes a 28 días (4.20% promedio), pagadero en 14 exhibiciones anuales, con vencimiento el 31 de diciembre de 2013.

Con el BIRF se tiene la línea de crédito 4443-ME, otorgada el 2 de diciembre de 1999, con vencimiento el 15 de mayo de 2014. Las líneas de crédito contratadas con BIRF devengan intereses a una tasa de Cetes a 28 días, las recibidas en pesos y a una tasa real promedio de 4.94% las recibidas en UDIS.

Por los intereses devengados no pagados de los préstamos de Banco de México se obtiene un refinanciamiento adicional; el FOVI pagó anticipadamente el 30 de abril de 2010, \$14,000,000 del total de intereses de su deuda y el monto restante de esos préstamos será pagado conjuntamente con el principal. El saldo de estos intereses al 30 de septiembre de 2011 asciende a \$8,424,516.

NOTA 12 - PATRIMONIO:

El patrimonio de FOVI al 30 de septiembre de 2011, se encuentra integrado de la siguiente manera:

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 durante 2009	<u>800,000</u>
Total del patrimonio aportado	<u>\$ 8,369,913</u>

Con la finalidad de que FOVI estuviera en posibilidades de apoyar al sector vivienda, aumentando los apoyos crediticios para la construcción y adquisición de viviendas y para brindar la disponibilidad de financiamiento en ese sector, con fecha 10 de julio de 2009, se recibió una aportación del Gobierno Federal por \$800,000.

NOTA 13 - OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS:

En el curso normal de sus operaciones, FOVI lleva a cabo transacciones con SHF, parte relacionada. De acuerdo con las políticas de FOVI, todas las operaciones de crédito con partes relacionadas 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 30 de septiembre de 2011 se muestran a continuación:

Egresos por honorarios fiduciarios	\$ <u>11,310</u>
------------------------------------	------------------

Los saldos por cobrar y por pagar con SHF al 30 de septiembre de 2011, se integran como sigue:

Cuenta por cobrar:	
Intereses contragarantía 65%	\$ 52,645
Cobros realizados por cuenta de SHF	\$ 4,830
Cuentas por pagar:	
Honorarios fiduciarios	(16,999)
Pagos realizados por cuenta de SHF	<u>(4,770)</u>
	<u>\$ 35,706</u>

Asimismo, se tienen celebrados contratos de operaciones con instrumentos financieros derivados con SHF como se indica en la Nota 6, así como operaciones de reporto que se incluyen en la Notas 5.

NOTA 14 - CUENTAS DE ORDEN:

Al 30 de septiembre de 2011, el rubro de avales otorgados se integra como sigue:

Garantía de saldo final	\$ 11,587,229
Garantía de incumplimiento	4,434,369
GPO al 65%	<u>2,003,149</u>
	<u>\$ 18,024,747</u>

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 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.

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%.

Al 30 de septiembre de 2011 el rubro de otras cuentas de registro se integra como sigue:

Créditos por refinanciamiento otorgado	\$ 27,883,472
Control de montos nocionales de Swaps	15,001,166
Registro de conceptos diversos	<u>4,240,087</u>
	<u>\$ 47,124,725</u>

NOTA 15 - COMPOSICIÓN DEL MARGEN FINANCIERO:

Al 30 de septiembre de 2011, el margen financiero se integra como sigue:

Intereses de cartera de crédito	\$ 1,176,297
Intereses de inversiones en valores y disponibilidades	<u>407,176</u>
Ingresos por intereses	1,583,473
Gastos por intereses de préstamos	<u>(555,268)</u>
Margen financiero	<u>\$ 1,028,205</u>

NOTA 16 – COMISIONES Y TARIFAS COBRADAS Y PAGADAS:

Al 30 de septiembre de 2011, el saldo de estos rubros se integra de la siguiente manera:

Comisiones y tarifas cobradas:	
Por operaciones swap salarios mínimos - UDIS	\$ 384,895
Por otorgamiento de crédito	190,589
Por primas contragarantía	32,831
Por avales	1,202
Por otros	<u>45</u>

\$ 609,562

Comisiones y tarifas pagadas:	
Por intermediación	(67,137)
Por servicios financieros	(88,414)
Otras comisiones	<u>(192)</u>

\$ (155,743)

NOTA 17 - RESULTADO POR INTERMEDIACIÓN:

Al 30 de septiembre de 2011, el resultado por intermediación se integra como sigue:

Títulos a negociar	\$ (52,089)
Operaciones con instrumentos financieros derivados	<u>(306,511)</u>
	<u>\$ (358,600)</u>

NOTA 18 – OTROS PRODUCTOS Y GASTOS:

Al 30 de septiembre de 2011, los otros productos y gastos se integran como sigue:

Otros productos:	
Cancelación de exceso de estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 447,745
Otros productos y beneficios	117,973
Utilidad en venta de bienes adjudicados	4,583
Otras recuperaciones	<u>8,229</u>
	<u>\$ 578,530</u>

Otros gastos:	
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	\$ (246,851)
Otros	<u>(2,470)</u>
	<u>\$ (249,321)</u>

NOTA 19 - INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE RESULTADOS Y SEGMENTOS:

Al 30 de septiembre de 2011, los saldos por segmentos se muestran a continuación:

	Operaciones crediticias de primer piso	Operaciones crediticias de segundo piso	Operaciones de Inversión	Otras	Total
Activos	\$ 8,830,719	\$ 3,026,547	\$ 13,807,523	\$ 602,868	\$ 26,267,657
Pasivos	(11,018)	(15,576,264)	(296,880)	(1,182,291)	(17,066,453)
Ingresos	\$ 979,895	\$ 569,345	\$ 792,071	\$ 673,171	\$ 3,014,482
Gastos	(200,462)	(1,070,526)	(358,902)	(556,232)	(2,186,122)
Utilidad	\$ 779,433	\$ (501,181)	\$ 433,169	\$ 116,939	\$ 828,360

El segmento de operaciones crediticias de primer piso, que representa al 30 de septiembre de 2011, el 33.62%, de los activos y el 32.51% de los ingresos, corresponde al otorgamiento directo por parte de FOVI y de sus fideicomisos de cartera en administración de créditos a la vivienda.

El segmento de operaciones crediticias de segundo piso, que representa al 30 de septiembre de 2011 el 11.52%, de los activos y el 18.89%, de los ingresos, corresponde a la canalización de recursos a través de intermediarios financieros destinados para el otorgamiento de créditos a la vivienda.

El segmento de operaciones de inversión, que representa al 30 de septiembre de 2011 el 52.56%, de los activos y el 26.28%, de los ingresos, corresponde a las inversiones realizadas en los mercados de dinero nacionales con recursos propios.

NOTA 20- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS:

FOVI se encuentra involucrada en juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones, que no se espera tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuras.

NOTA 22 - ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS:

I. Información cualitativa:

a. Aspectos cualitativos

Las actividades de administración integral de riesgos asociados a FOVI son coordinadas y elaboradas en SHF, cuya estructura opera de la siguiente manera:

- Se conformó un área dedicada a la administración integral de riesgos, la Dirección de Administración Integral de Riesgos, independiente de las unidades de negocio relacionadas con FOVI.
- Se conformó un Comité de Riesgos compuesto de seis vocales, con voz y voto, cuatro asesores con voz y presidido por el Director General de SHF; cabe señalar que cuatro de los seis vocales son externos a SHF.

Las funciones, facultades y obligaciones del Comité de Riesgos se concentran en identificar, evaluar y monitorear las tres principales familias de riesgo: Mercado, Crédito y Operacional. Para tal fin, las herramientas tecnológicas que se disponen en SHF permiten la medición y seguimiento de estos riesgos. Por otra parte, en el proyecto del riesgo operacional se tiene contemplada la valuación de los riesgos asociados a los procesos de SHF administrando FOVI.

A través de esta estructura se atienden temas relacionados con la administración integral de riesgos consistentes en:

- Identificar, medir y monitorear los riesgos a los que se enfrenta FOVI.
- Promover y coordinar la actualización de la documentación de los procesos sustantivos orientado al control y mitigación de sus riesgos.

b. Aspectos metodológicos

Riesgos de mercado

El riesgo de mercado se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al cambio en tasas de interés, precios, tipos de cambio, volatilidades, así como otras variables de mercado o macroeconómicas, y también incluye los efectos adversos provenientes del entorno de liquidez. Este riesgo está presente tanto en el portafolio de inversiones como en la posición estructural del balance y abarca la temática de pérdida de valor por marca a mercado, por pérdida de valor realizada y por diferencial de flujos de efectivo.

El principal riesgo de mercado que enfrenta el FOVI es el derivado de los portafolios de inversiones de sus activos, los cuales se conforman por dos portafolios:

- Disponibilidades e inversiones en valores
- Fondo swap

FOVI mide el riesgo de mercado de estos portafolios con tres grupos de herramientas:

- Indicadores de riesgo, liquidez y sensibilidad, mediante la implantación de metodologías de valuación, estrés, simulación, optimización, concentración y “backtesting” de los determinantes de riesgo de mercado.
- Modelos de valor en riesgo capaces de medir la pérdida potencial en dichas posiciones, asociada a movimientos de precios, tasas de interés o tipos de cambio, con un nivel de probabilidad dado y sobre un período específico.

Como medidas de contingencia, se tienen límites de riesgos; en caso de que éstos se excedan, se procede a informar al Comité de Riesgos, al Consejo Directivo de SHF y al Comité Técnico del FOVI que, de considerarlo necesario, proveen una estrategia para el control, mitigación o eliminación del riesgo.

Riesgos de liquidez

Se utiliza una metodología basada en promedios históricos de posturas de compra y venta de instrumentos financieros, para determinar el Riesgo de Liquidez del portafolio de disponibilidades de FOVI.

Riesgo de crédito individual

El riesgo de crédito se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al incumplimiento de las obligaciones contractuales de los créditos individuales, así como de la recuperación de los créditos en situación de morosidad. Este riesgo está presente en todo crédito hipotecario individual que tenga cualesquiera de las garantías de incumplimiento o de saldo final otorgadas por FOVI.

SHF mide actualmente el riesgo de crédito del portafolio de garantías de incumplimiento y de saldo final sobre créditos individuales con cuatro grupos de herramientas:

- Identificación de factores de riesgo a través del análisis de las características de los solicitantes de crédito, del programa de crédito y de la situación macroeconómica.
- Identificación de la morosidad y exposición por cada segmento de interés: intermediario, programa, estado de la República y tipo de garantía.
- Cálculo y seguimiento de reservas crediticias regulatorias.

- Cálculo y seguimiento del capital económico.

Riesgo de crédito de contraparte

El riesgo de crédito de contraparte o riesgo corporativo, se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al incumplimiento de las obligaciones contractuales de los créditos a los intermediarios financieros. También se encuentra en las posiciones en directo y en reporto de los portafolios de disponibilidades, inversiones en valores y Fondo Swap.

SHF mide el riesgo de crédito corporativo asociado al portafolio de créditos de FOVI con los siguientes grupos de herramientas:

- Modelo de calificación interno (rating) para los intermediarios financieros.
- Calificaciones emitidas por agencias para el riesgo corporativo y administración de activos para cada intermediario.
- Análisis de suficiencia de capital de los intermediarios para hacer frente a sus obligaciones con FOVI.
- Análisis de exposición crediticia en operaciones de tesorería y productos derivados.
- Análisis de portafolio entre intermediarios financieros.

Difusión de reportes: el Comité de Riesgos revisa el reporte mensual en cada sesión. La Dirección General, las direcciones generales adjuntas de Finanzas y de Operaciones Crediticias reciben los límites de riesgo por intermediario cada vez que se actualizan con nueva información financiera de los mismos.

Contingencias: ante un deterioro en la calidad crediticia del intermediario, se puede solicitar la toma de acciones correctivas hacia las contrapartes. Asimismo, en el caso del incumplimiento de los límites de exposición de tesorería a nivel de contraparte, se suspende la operación de nuevas transacciones financieras con ese intermediario.

Límites de riesgo para intermediarios financieros, tanto en posiciones de tesorería como en operaciones de crédito.

Riesgo operativo

El riesgo operativo de FOVI esta directamente relacionado al de SHF.

El riesgo operacional se refiere a las pérdidas potenciales asociadas a fallas en sistemas o tecnología, deficiencias en los procesos legales, de negocio o de apoyo implicando recursos humanos o eventos externos. Este riesgo está presente en la totalidad de los procesos de SHF, ya que a diferencia de las otras categorías, el riesgo operacional no se asocia directamente a instrumentos financieros.

La metodología para la medición y seguimiento de riesgos operativos se apega al esquema de autoevaluación a través de Ingenieros de Proceso, designados por cada unidad de negocio o área sustantiva; ésta se presentó y autorizó por el Comité de Riesgos e informó al Consejo Directivo, y su contenido es acorde con los criterios de capitalización BIS II.

Con base en lo anterior, los Ingenieros de Proceso y la Dirección de Administración Integral de Riesgos determinan pérdidas desde un enfoque cualitativo (alta, media o baja), con base en los riesgos identificados para cada proceso producto o área. Con esta información se identifican los focos de atención operativa más relevantes, para los cuales, conjuntamente con el Ingeniero de Proceso relacionado, definen mitigantes y métricas de seguimiento periódico.

En cuanto al riesgo tecnológico, se generan reportes diarios que monitorean el estado del centro de cómputo y se revela cualitativamente el grado de impacto que pudiera tener cada evento. Hasta la fecha ninguno de estos eventos ha implicado suspender la operación de FOVI. En lo que respecta al desarrollo de sistemas, se han observado impactos sensibles que han afectado el grado de respuesta operativa

de los sistemas de FOVI al interior como al exterior; con esos eventos se determinan potenciales pérdidas cualitativas y cuantitativas.

Finalmente, para el riesgo legal, se evalúan periódicamente los actos jurídicos que sostiene SHF 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.

Cabe mencionar que para ambos riesgos (Legal y Tecnológico), se practican auditorías periódicas que sirven también como fuente de información de la posible materialización de eventos operativos.

c. Carteras y portafolios a los que se están aplicando dichas metodologías.

Riesgo de mercado

Los modelos definidos se aplican a los portafolios de disponibilidades, inversiones en valores y fondo swap.

Riesgo de liquidez

Los modelos descritos se aplican a los portafolios de cobertura swap salarios mínimos - UDIS (fondo swap) y al portafolio de disponibilidades de FOVI

Riesgo de crédito

Los modelos definidos se aplican a los portafolios de garantías individuales de incumplimiento y de saldo final, así como al portafolio de fondeo de FOVI.

Riesgo operativo

Los modelos definidos se aplican por el momento a dos tipos de procesos:

- Procesos de negocio relacionados con la operación que genera ingresos y egresos a FOVI.
- Procesos sustantivos, que si bien no son de negocio, su apoyo para los mismos es sustancial para la funcionalidad de los procesos de negocio.

En un futuro se considerarán además, los procesos estratégicos en este ámbito de análisis de riesgo.

Actualmente en SHF se desarrolla una estrategia institucional cuyo objetivo es la adecuación y mejora de la base de datos actual de eventos operativos, e implementar herramientas automatizadas para gestionar los riesgos operacionales institucionalmente, misma que sea usada para apoyo de estrategia y operación.

d. Generación de reportes e interpretación de los resultados.

Riesgo de mercado

- Reporte diario del riesgo de mercado de las posiciones de FOVI. Este reporte incluye la medición del Valor en Riesgo (V@R), mediante dos metodologías: i) mediante el uso de 500 escenarios históricos aplicados sobre los factores de riesgo relevantes; y, ii) calculo del V@R mediante la generación de 500 escenarios históricos utilizando un factor de “reescalamiento” de volatilidad, con lo que el V@R reacciona de mejor manera ante eventualidades en el mercado. El nivel de confianza utilizado es del 99% sobre la distribución de pérdidas y ganancias, con un horizonte de un día. También son incluidos escenarios de estrés, así como movimientos paralelos en las tasas de interés relevantes.
- Reporte mensual del riesgo de liquidez de la posición estructural. En este reporte se incluyen brechas de duración entre activos y pasivos, así como de liquidez.

Riesgo de crédito individual

- Reporte del estatus y del comportamiento de la cartera.
- Reporte mensual de reservas regulatorias.

Riesgo de crédito de contraparte

- Reporte mensual de la calidad de cartera, evolución de calificaciones de agencia calificadora.
- Reporte de análisis financiero y de entorno de negocio de los intermediarios.
- Reporte mensual de régimen de capitalización y suficiencia de capital por intermediario.
- Reporte de consumo de límites regulatorios de concentración y exposición de riesgo de intermediarios.
- Reporte de riesgos de contraparte en posiciones de tesorería (diario).

Riesgo operativo

- Reporte mensual de incidencias en la disponibilidad de servicios tecnológicos..
- Reporte semestral del estado de la exposición en riesgo legal.
- Reporte mensual (si se presentan) de eventos o incidencias anormales en la operación dentro de los procesos mencionados.

II. Información cuantitativa - revelación de los riesgos:

Riesgo de mercado y liquidez

Al 30 de Septiembre de 2011, el Valor en Riesgo de Mercado promedio del último trimestre de los portafolios de Disponibilidades es de \$7, que representan un 0.12% del Valor de Mercado promedio. Asimismo, el Valor en Riesgo promedio del último trimestre del portafolio fondo swap (neto) ascendió a \$21, mismos que representan el 0.31% del Valor de Mercado promedio.

Al 30 de Septiembre de 2011, el Riesgo de Liquidez Relativo del portafolio de Disponibilidades de FOVI es 0.25%, siendo su monto de exposición \$1,650 y su exposición al Riesgo de Liquidez de \$4.

Riesgo de crédito individual

Al 30 de septiembre de 2011, las reservas regulatorias por riesgo de crédito individual ascienden a \$7,915 (incluye Saldo Final).

Riesgo de crédito de contraparte

Al 30 de septiembre de 2011, las reservas regulatorias por riesgo de contraparte (cartera comercial) ascienden a \$1,540.

Riesgo operativo (incluyendo riesgos tecnológico y legal)

En la medición de Riesgos Operativos de SHF se integran los eventos que afectan la operación de FOVI. En este sentido al mes de septiembre de 2011 los eventos reportados en SHF no tuvieron efecto en la operación de FOVI.

NOTA 22 - EVENTOS SUBSECUENTES:

Posterior a la presentación de los estados financieros del 30 de septiembre de 2011, no han ocurrido eventos subsecuentes que hayan modificado sustancialmente su valor o produzcan cambios en la información presentada.

NOTA 23 - EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros de FOVI fueron autorizados para su emisión el 13 de octubre de 2011, por los funcionarios que los suscriben y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico de FOVI.

RÚBRICA.

Lic. Javier Gavito Mohar
Delegado Fiduciario General

RÚBRICA.

Lic. José Arturo León García
Delegado Fiduciario

RÚBRICA.

C.P. Sergio Navarrete Reyes
Director de Contabilidad de
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
Fiduciario de FOVI

RÚBRICA.

C.P. Alan Noé Calderón Pérez
Subdirector de Contabilidad de
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
Fiduciario de FOVI