

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO
BANCARIO A LA VIVIENDA Y SUS FIDEICOMISOS DE CARTERA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

(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 Fidecomiso, 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 por virtud de una dación en pago (en adelante, se identifican como fideicomisos de cartera en administración) al 30 de septiembre de 2018.

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>
Fideicomiso HSBC 262323	25.57	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 262757	38.39	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 304557	46.19	Pesos mexicanos
Fideicomiso INVEX1301 PATRIMONIO A	40.90	Pesos mexicanos
Fideicomiso INVEX1301 PATRIMONIO B	38.22	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 258040 PATRIMONIO A	100.00	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 257540	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 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 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 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 como consecuencia del proceso de consolidación de los activos y pasivos registrados en el patrimonio de cada uno de los fideicomisos.

De conformidad con las disposiciones aplicables en materia de Consolidación de Estados Financieros, se permite consolidar la información financiera de los Fideicomisos de Cartera en Administración hasta con una antigüedad de tres meses. En tal virtud, la Institución consolidó sus estados financieros al 30 de septiembre de 2018 con la información financiera de los fideicomisos en dación en pago con cifras al 31 de agosto de 2018. 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:

Activo	FOVI	Fideicomisos	Eliminaciones	FOVI
	Individual	de cartera		consolidado
Disponibilidades, inversiones en valores y deudores por reporto	\$ 14,408,465	\$ 1,162,342	\$ -	\$ 15,570,807
Derivados con fines de negociación (Deudor)	722,199	-	-	722,199
Cartera de crédito vigente	3,615,810	1,900,593	-	5,516,403
Cartera de crédito vencida	3,823,957	2,596,970	-	6,420,927
Total estimaciones preventivas	(6,537,063)	(2,305,859)	-	(8,842,922)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	99,639	-	99,639
Otras cuentas por cobrar, neto	408,093	1,688,382	-	2,096,475
Bienes adjudicados, neto	5,122	80,363	-	85,486
Inversiones permanentes	4,830,465	1	(4,711,921)	118,544
Otros activos	859	247	-	1,106
	\$ 21,277,907	\$ 5,222,678	\$ (4,711,921)	\$ 21,788,664
Pasivo y patrimonio				
Préstamos interbancarios y de otros Organismos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Derivados con fines de negociación (Acreedor)	437,248	-	-	437,248
Otras cuentas por pagar, créditos diferidos y Cobros anticipados	291,550	510,757	-	802,307
Patrimonio excepto resultado del Ejercicio	19,434,947	4,437,049	(4,437,049)	19,434,947
Resultado del ejercicio	1,114,162	274,872	(274,872)	1,114,162
	\$ 21,277,907	\$ 5,222,678	\$ (4,711,921)	\$ 21,788,664
	-	-	-	-
Resultados				
	FOVI	Fideicomisos		FOVI
	Individual	de cartera	Eliminaciones	consolidado
Margen Financiero	\$ 1,160,869	\$ 221,514	\$ -	\$ 1,382,383
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(224,221)	(91,225)	-	(315,446)
Comisiones y tarifas cobradas	143,082	86,748	-	229,830
Comisiones y tarifas pagadas	(140,542)	(104,750)	-	(245,292)
Resultado por intermediación, neto	(184,659)	-	-	(184,659)
Otros ingresos (egresos) de la operación	266,474	222,121	-	488,595
Gastos de administración	(181,977)	(59,536)	-	(241,513)
Participación en el resultado asociadas no consolidadas	275,136	-	(274,872)	264
	\$ 1,114,162	\$ 274,872	\$ (274,872)	\$ 1,114,162

NOTA 3. BASES DE PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2018, que se acompañan, han sido preparados de conformidad con los criterios contables del Anexo 37 establecidos 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 publicadas en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 1 de diciembre de 2014 (CUOEF),

los cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, 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 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”.

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 del criterio A-4.

De conformidad con los Criterios de Contabilidad para las 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 de acuerdo con el criterio A-4 del Anexo 37, 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.

Es importante considerar que los criterios contables emitidos por la CNBV y las políticas institucionales en la materia, no coinciden con las NIF emitidas por el CINIF, en cuanto a lo siguiente:

- Para cuantificar el importe de las partidas que habrán de considerarse irrecuperables o de difícil cobro, debe efectuarse un estudio que sirva de base para determinar el valor de aquellas que serán deducidas o canceladas y estar en posibilidad de establecer o incrementar las estimaciones necesarias, en previsión de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieren afectar el importe de esas cuentas por cobrar, mostrando, de esa manera, el valor de recuperación estimado de los derechos exigibles (Boletín C-3).
- Los activos y pasivos no se clasifican de acuerdo con su disponibilidad o exigibilidad, en corto y largo plazo.

Autorización de estados financieros

Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2018 adjuntos y sus notas, fueron autorizados para su emisión el 22 de octubre de 2018, 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

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 las subsidiarias y los estados financieros dictaminados de los fideicomisos de cartera en administración, lo anterior de conformidad con la NIF B-8.

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”, por lo que la Institución suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en los estados financieros; sin embargo, los activos, pasivos y capital contable incluyen los efectos de reexpresión reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007. La NIF B-10 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 al 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 al 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 al 30 de septiembre de 2018 presentan en sus activos, pasivos y patrimonio contable, solamente los efectos de reexpresión determinados hasta el 31 de diciembre de 2007.

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.

Para los periodos que concluyeron al 30 de septiembre de 2017, 2016 y 2015 y 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 periodos fue el siguiente:

<u>Septiembre del</u>	<u>Valor UDI</u>	<u>Factor de Inflación anual del periodo</u>
2014	5.178631	
2015	5.309716	2.53%
2016	5.454790	2.73%
2017	5.818523	6.67%

La inflación acumulada en los últimos 3 ejercicios 12.36%.

Entorno económico aplicable en el ejercicio de 2018

En los periodos que se concluyeron al 30 de septiembre de 2018, 2017 y 2016 el factor anual resultante del valor de la UDI, fue como sigue:

<u>Septiembre del</u>	<u>Valor UDI</u>	<u>Factor de Inflación anual del periodo</u>
2015	5.309716	
2016	5.454790	2.73%
2017	5.818523	6.67%
2018	6.106995	4.96%

La inflación acumulada en los últimos 3 ejercicios 15.02%.

De acuerdo a análisis económicos, durante el ejercicio de 2018, se predice que continuará en un entorno económico no inflacionario conforme lo consideran las NIF; por lo que en consecuencia no reconocerá en sus estados financieros, los efectos de la inflación del período.

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*).

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 en el rubro de Ingresos por Intereses.

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 en el rubro de Resultado por Intermediación, 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 intereses devengados de los títulos de deuda se determinarán conforme al método de interés efectivo y se reconocerán en la categoría que corresponda dentro del rubro de inversiones en valores contra los resultados del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses (inclusive en el caso de títulos disponibles para la venta).

En el momento en el que los intereses devengados se cobran, se disminuye el rubro de inversiones en valores contra el rubro de disponibilidades.

El resultado por valuación de los títulos para negociar se reconoce en los resultados del ejercicio, en el rubro de resultado por intermediación. El resultado por valuación de los títulos disponibles para la venta se reconoce en otras partidas de la utilidad integral dentro del capital contable, en el rubro de resultado por valuación de títulos disponibles para la venta.

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 la cantidad por la que puede intercambiarse un instrumento financiero entre partes informadas, interesadas e igualmente dispuestas, en una transacción libre competencia. Los ajustes resultantes de las valuaciones por los títulos para negociar se llevan directamente contra los resultados del ejercicio, mientras que para los disponibles para la venta se reconocen en el capital contable de FOVI.

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

Los instrumentos conservados a vencimiento se valúan a su costo amortizado, es decir, el valor razonable afectado por los intereses devengados que incluyen la amortización del premio o descuento y los costos de transacción que, en su caso, hubieran sido reconocidos.

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.

Valores restringidos y cuentas liquidadoras

Los valores adquiridos que se pacten liquidar en fecha posterior a la concertación de la operación de compra se reconocen como valores restringidos (operaciones fecha valor).

Los valores adquiridos que se pacte liquidar en fecha posterior a la concertación de la operación de compra-venta y que hayan sido asignados, es decir, que hayan sido identificados, se reconocerán como valores restringidos (a recibir) al momento de la concertación, en tanto que, los títulos vendidos se reconocerán como una salida de inversiones en valores (por entregar). La contrapartida deberá ser una cuenta liquidadora, por cobrar o por pagar (acreedora o deudora), según corresponda.

f. Operaciones de reporto

Las operaciones de reporto representan un financiamiento en colateral, en donde la reportadora entrega efectivo como financiamiento, a cambio de obtener activos financieros que sirvan como protección en caso de incumplimiento.

En las operaciones de reporto generalmente existen dos tipos de intenciones, ya sea de la reportada o de la 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.

Actuando SHF como reportada, reconoce la entrada de efectivo o una cuenta liquidadora deudora contra una cuenta por pagar en el rubro de acreedores por reporto al precio pactado, que representa la obligación de restituir dicho efectivo a la reportadora. Posteriormente dicha cuenta por pagar se valúa a su costo amortizado mediante el reconocimiento del interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo en el rubro de Ingresos por Intereses - Gastos por Intereses.

Los activos financieros otorgados en colateral por SHF, están registrados en el rubro de Inversiones en Valores como restringidos y se valúan a su valor razonable.

Actuando SHF como reportador, reconoce la salida de disponibilidades o bien una cuenta liquidadora acreedora, contra una cuenta por cobrar en el rubro de Deudores por reporto, la cual representa el derecho a recuperar el efectivo entregado. Dicha cuenta por cobrar se valúa a su costo amortizado reconociendo el interés por reporto

en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo.

Los activos financieros recibidos en colateral por SHF se registran en cuentas de orden en el rubro de Colaterales recibidos por la institución y se valúan a su valor razonable.

Asimismo, en los casos en que SHF vende el colateral o lo da en garantía se registra en el pasivo en el rubro de colaterales vendidos o dados en garantía, la obligación de restituir el colateral a la reportada al precio pactado, y posteriormente lo valúa a su valor razonable, o a su costo amortizado en caso de que sea dado en garantía en otra operación de reporto.

Adicionalmente se registra en cuentas de orden, en el rubro de colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía, el control de dichos colaterales valuándolos a su valor razonable.

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 establecida por 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 nocional, 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 nocional 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 nocional 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 nocional 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 nocional 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 UDIS, 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 UDIS) que exceda del pago mensual fijo efectivamente realizado por el acreditado, cuyo crecimiento está referido 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 UDIS 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-UDIS.

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-UDIS.

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-UDIS. 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.

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.

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 veces salarios mínimos (VSM), se valorizará con base en el salario mínimo correspondiente, registrando el ajuste por el incremento contra un crédito diferido, el cual se reconocerá en los resultados del ejercicio en la parte proporcional que corresponda a un período de 12 meses como un ingreso por intereses. En caso de que antes de concluir el periodo de 12 meses hubiera una modificación a dicho salario mínimo, el saldo pendiente de amortizar se llevará a los resultados del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses en esa fecha.

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

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

Las condiciones generales de financiamiento prevén que los créditos serán otorgados en 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 la UDIS 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 exempleados 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 exempleados 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 o 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 o más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 o 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 o 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 o 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 período de 12 meses. En caso de que la línea de crédito se cancele antes de que concluya el período de 12 meses antes señalado, el saldo pendiente por amortizar deberá reconocerse directamente en los resultados del ejercicio en el rubro de comisiones y tarifas cobradas, en la fecha en que ocurra la cancelación de la línea.

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

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

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

Cartera emproblemada son aquellos créditos comerciales respecto de los cuales se determina que, con base en información y hechos actuales, así como en el proceso de revisión de los créditos, existe una probabilidad considerable de que no se podrán recuperar en su totalidad, tanto su componente de principal como de intereses, conforme a los términos y condiciones establecidos originalmente.

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

i. Estimación preventiva para riesgos crediticios

En 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 (desde junio del 2015) sin que dicha aplicación significara un impacto relevante en el monto de reservas que venía constituyendo FOVI de forma prudencial.

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

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

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

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

La cartera crediticia de consumo está representada por préstamos a ex-empleados, sobre la cual se califican, constituyen 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 30 de septiembre de 2018 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

Tiempo transcurrido a partir de <u>la adjudicación o dación en pago (meses)</u>	Porcentaje <u>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 estos derechos fideicomisarios se hubiera estimado su valor como un bien mueble adjudicado, aplicándole los criterios antes señalados.

I. Inversiones permanentes

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 les 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, 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 30 de septiembre de 2018, el rubro de disponibilidades, se integra por saldos en moneda nacional en bancos por \$399,077, 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 23.

Al 30 de septiembre de 2018, las inversiones en valores se integran, como sigue:

<u>Títulos para negociar</u>	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Aumento (disminución)</u>		<u>Valor de mercado</u>
		<u>Intereses devengados</u>	<u>Por valuación</u>	
Valores gubernamentales:				
Bonos M	678,741	15,488	(16,170)	678,059
Bonos de Desarrollo (Bondes)	-	-	-	-
Bonos en Unidades de Inversión (Udibonos)	4,142,195	42,459	(13,825)	4,170,829
Certificados Bursátiles (CEBUR)	738,180	2,101	(3,101)	737,180
CETES	684,712	18,143	(809)	702,046
Bancarios:				
Pagarés con rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV'S)	1,580,759	48,472	65	1,629,296
Certificados Bancarios (CEBURES, CEDES)	<u>329,264</u>	<u>4,964</u>	<u>(21,639)</u>	<u>312,589</u>
Total de Títulos para Negociar	\$ 8,153,851	\$ 131,627	\$(55,479)	\$8,229,999
Total inversiones en valores	<u>\$ 8,153,851</u>	<u>\$ 131,627</u>	<u>\$(55,479)</u>	<u>\$8,229,999</u>

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

Los plazos promedio ponderados de vencimiento al 30 de septiembre de 2018 de los títulos para negociar son 1,454 días.

Al 30 de septiembre de 2018 los plazos promedio ponderados de las inversiones en valores de la categoría de títulos para negociar son:

Títulos	Plazo promedio 30 de septiembre 2018
Bonos "M"	2,820 días
Udibonos	2,013 días
CETE	210 días
PRLV'S	210 días
Certificados Banca Desarrollo (CEBURES, CEDES)	1,110 días

Dentro de la posición de inversiones en valores del FOVI al 30 de septiembre de 2018, se tienen títulos de deuda de un mismo emisor, distintas a títulos gubernamentales, que representen más del 5% del patrimonio contable.:

	Plazo Ponderado	Tasa Promedio	Valor a Mercado
PRLV SHF	210 días	7.94%	1,629
CEDE UDIS SHF	894 días	3.45%	437
Total			2,066

La posición de inversiones en valores al 30 de septiembre de 2018, incluye títulos para negociar restringidos o dados en garantía por \$5,213,206, que corresponden a los recursos del Programa cobertura salarios mínimos-UDI que son invertidos en valores gubernamentales y deuda bancaria para cubrir las diferencias entre la amortización teórica y el pago equivalente a salarios mínimos de la cartera bajo este programa.

Al 30 de septiembre de 2018, la posición de títulos para negociar en el balance general incluye:

- Intereses devengados por \$ 131,628.
- Resultados por valuación a valor razonable por \$(55,479).

Al 30 de septiembre de 2018, por la posición total en inversiones en valores se tienen registrados en resultados por:

- Ingresos por intereses por \$346,349.
- Resultado por compraventa de inversiones en valores \$33,718
- Resultado por valuación a valor razonable de títulos a negociar \$29,686

NOTA 7. DEUDORES POR REPORTEO

Al 30 de septiembre de 2018 las inversiones en reporto se integran, como sigue:

Tipo de Papel:	Costo de Adquisición	Premios	Valor de mercado
Bondes	\$ 1,879,990	\$ 475	\$ 1,880,465
Udibonos	3,774,999	1,693	3,776,692
CEDES	834,000	373	834,373
CETES	<u>450,000</u>	201	450,201
Totales	\$ 6,938,989	\$ 2,741	\$ 6,941,731

Los títulos recibidos en reporto para el 30 de septiembre de 2018 tienen un vencimiento de 2 días

Al 30 de septiembre de 2018 se tienen registrados en resultados premios cobrados por \$452,643, los cuales se registran en el rubro de Ingresos por Intereses del Margen Financiero.

NOTA 8. DERIVADOS CON FINES DE NEGOCIACION (Derivados)

Al 30 de septiembre de 2018, FOVI mantiene operaciones de intercambio de flujo (swaps) catalogados como de negociación como se muestran a continuación:

<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	<u>Monto</u> <u>nacional(*)</u>	<u>Parte</u> <u>activa</u>	<u>Parte</u> <u>pasiva</u>	<u>Posición</u> <u>neta</u>
Intermediarios	Salarios				
Financieros	Mínimos/UDIS	2,275,993	\$12,124,859	\$(11,743,879)	\$380,980
SHF	Salarios				
	Mínimos/UDIS	486,500	\$2,831,978	\$(2,707,175)	\$124,803
SHF	UDIS/Pesos				
	crecientes	4,549,327	\$18,510,980	\$(18,294,564)	\$216,416
Saldo neto deudor					<u>\$722,199</u>
Intermediarios	Salarios				
Financieros	Mínimos/UDIS		\$ -	\$ -	\$ -
SHF	Salarios				
	Mínimos/UDIS		\$1,554,215	\$(1,573,200)	<u>\$(18,985)</u>
SHF	UDIS/Pesos				
	crecientes		\$7,954,865	\$(8,373,128)	<u>\$(418,263)</u>
Saldo neto (acreedor)					<u>\$(437,248)</u>

* Cifras en miles de UDIS

Al 30 de septiembre de 2018 el ingreso por comisiones cobradas en los resultados del período por derivados asciende a \$102,674.

Respecto al efecto de valuación de las posiciones al 30 de septiembre de 2018, se tiene un resultado por valuación a valor razonable de los derivados con fines de negociación por \$243,587, el cual se presenta en el rubro de resultado por intermediación,

	<u>2018</u>
UDIS-Pesos Crecientes	224,239
Salarios Mínimos-UDIS	<u>19,348</u>
Total	<u>243,587</u>

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 swaps Salarios Mínimos-UDIS. 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 4.35% (promedio de todos los swaps que se encuentran vigentes al cierre de septiembre de 2018). 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.

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 al cierre de septiembre de 2018 reflejado en los estados financieros aún no ha sido realizado 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) Originación: Se establecen las bases y fundamentos para efectuar el análisis de crédito partiendo de los requerimientos financieros solicitados por EF, se analiza y evalúa el riesgo crediticio, se unifican los criterios y se estandarizan las herramientas de análisis y evaluación mediante el Memorándum de Crédito y Garantías, se estructuran de manera efectiva los términos y condiciones del crédito, en función de las necesidades de financiamiento de la EF y del riesgo determinado.

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

- c) Instrumentación Legal (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 identifican oportunamente los créditos que presenten problemas de recuperación potenciales o reales, se administran 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.

La clasificación de los créditos vigentes y vencidos al 30 de septiembre de 2018, se integra como sigue:

Cartera sin restricción:

	Créditos Comercial Entidades Financieras	Créditos al Consumo	Créditos a la Vivienda	Total
Crédito Individual	\$ 195,151	-	\$ 2,927,670	\$ 3,122,821
Mensualidad - Crédito individual	5	-	130,522	130,527
Recuperaciones anticipadas	(8,082)	-	(2,074)	(10,156)
Otras líneas y apoyos	2,265,649	-	-	2,265,649
Mensualidades - Otras líneas y apoyos	23,508	-	-	23,508
Exempleados	-	-	-	-
Deudores y (acreedores) diversos, neto	-	-	(15,946)	(15,946)
Cartera Vigente	\$ 2,476,231	\$ -	\$ 3,040,172	\$ 5,516,403

Crédito individual	\$ -	-	\$ 2,375,984	\$ 2,375,984
Crédito Puente	1,475,155	-	-	1,475,155
Mensualidad - Crédito individual	-	-	439,138	439,138
Mensualidad - Crédito Puente	149,514	-	-	149,514
Recuperaciones anticipadas	-	-	-	-
Otras líneas y apoyos	-	-	-	-
Mensualidades - Otras líneas y apoyos	1,960,906	-	-	1,960,906
Exempleados	-	\$ 1,004	-	1,004
Deudores y (acreedores) diversos, neto	-	-	19,226	19,226
Cartera Vencida	\$ 3,585,575	\$ 1,004	\$ 2,834,348	\$ 6,420,927
Total Cartera de crédito	\$ 6,061,810	\$ 1,004	\$ 5,874,516	\$ 11,937,330

Cartera con restricción:

Al 30 de septiembre de 2018, FOVI no tiene cartera restringida.

Créditos construcción con Entidades Financieras

Dentro de la cartera vigente al 30 de septiembre de 2018, como parte de los créditos comerciales sin restricción, y en específico dentro de los Créditos construcción con Entidades Financieras no bancarias-otros, está incluido el saldo de los créditos otorgados al amparo del denominado Esquema de Crédito para la Adquisición, Reparación y Reconstrucción de Vivienda de Personas Afectadas en la Ciudad de México por los Sismos de septiembre de 2017.

A continuación, se describen las principales características del Esquema:

Esquema de Crédito para la Adquisición, Reparación y Reconstrucción de Vivienda de Personas Afectadas en la Ciudad de México por los Sismos de septiembre de 2017.

Antecedentes

El Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) instrumenta el Esquema de Crédito para la Adquisición, Reparación y Reconstrucción de Vivienda de Personas Afectadas en la Ciudad de México por el Sismo de septiembre de 2017, cuyo destino es el otorgamiento de crédito en condiciones preferenciales en apoyo a las personas cuyas viviendas resultaron dañadas.

El Esquema ofrece varias opciones de financiamiento, tales como a) producto de adquisición de una vivienda nueva o usada, b) producto de construcción de vivienda en terreno propio, c) producto de reparación estructural de mediano y largo plazo para edificios afectados y d) producto puente de reconstrucción de inmuebles colapsados o demolidos.

Diseño del Esquema

El Esquema de FOVI en Apoyo a los damnificados de la CDMX por los sismos, cuenta con el apoyo de los recursos del “Fondo para la Adquisición y Rehabilitación de Vivienda de la CDMX” que se encuentra en el Fideicomiso 2253, cuyo Fiduciario es el Banco Nacional de Obras y Servicios (BANOBRAS).

Características de la línea de crédito otorgada a la Entidad Fiduciaria:

FOVI otorgó al Fideicomiso 11824 una línea de crédito por hasta \$5,950,000 para que los damnificados por el sismo (Acreditados Finales) en la Ciudad de México accedan a un crédito por hasta \$4,000 y plazo de hasta 240 meses (12 años), éste crédito es para las personas físicas que sufrieron daños severos en sus viviendas o la pérdida total de viviendas.

El esquema de Apoyo para la reconstrucción de viviendas consta de dos operaciones de crédito:

a) Línea de crédito FOVI – Interacciones Fideicomiso 11824. - Línea otorgada por FOVI al Fideicomiso de Interacciones 11824 para financiar los créditos del Esquema.

b) Créditos Individuales. - Con los recursos de la línea de crédito de FOVI, el Fideicomiso 11824 otorga créditos a los acreditados finales, siempre que se cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos por FOVI.

Respecto del Esquema cabe señalar que los pagos que realicen los damnificados por concepto de principal e intereses de los créditos otorgados para adquisición, reconstrucción y reparación de viviendas, deben ser realizados en las cuentas del fideicomiso número 11824, estos recursos deben ser transferidos pass through a FOVI.

Instrumentación del esquema de Apoyo para la reconstrucción de viviendas afectadas por sismos

La instrumentación del Esquema tiene como premisa la supervisión al Administrador Primario, cuyas funciones principales son la promoción, originación, administración y cobranza de los créditos fondeados por FOVI.

Posición del Fideicomiso Interacciones 11824

Al 30 de septiembre de 2018, se tiene una línea de crédito al Fideicomiso CIB/2848 con un saldo de \$31,715 y un monto de reserva de \$74.

Al ser un crédito a un fideicomiso, donde su patrimonio se constituye por créditos hipotecarios de vivienda, la reserva se determina con base en la metodología que corresponde a los subyacentes, en apego a lo establecido en el artículo 123, Apartado A, Sección Cuarta, Capítulo V, Título Segundo de la CUOEF.

Al 30 de septiembre de 2018 el Fideicomiso tiene como patrimonio 27 créditos activos para adquisición de vivienda, mismos que son considerados para la determinación de reservas del Fideicomiso, en base a las características específicas de cada uno de ellos y con fundamento en la metodología aplicable a cartera hipotecaria de vivienda establecida en el artículo 99 de la CUOEF, como sigue:

- La Exposición al Incumplimiento, como el saldo adeudado correspondiente al último día del mes.
- La probabilidad de incumplimiento, conforme a lo establecido en el Artículo 100, de la CUOEF.
- La severidad, conforme al Artículo 101 de la CUOEF.

Integración de los créditos asociados a la línea otorgada al F/11824:

Cartera Vigente		Cartera Vencida		Total	
Exposición	Núm. Créditos	Exposición	Núm. Créditos	Exposición	Núm. Créditos
\$ 31,715	27	\$ -	0	\$ 31,715	27

Cifras a Septiembre 2018

Grado de Riesgo	Exposición	Porcentaje de Reservas Preventivas	Importe de Reservas	Número de créditos
A-1	\$ 31,715	0.2%	\$ 74	27
A-2	\$ -	n.a.	\$ -	0
B-1	\$ -	n.a.	\$ -	0
B-2	\$ -	n.a.	\$ -	0
B-3	\$ -	n.a.	\$ -	0
C-1	\$ -	n.a.	\$ -	0
C-2	\$ -	n.a.	\$ -	0
D	\$ -	n.a.	\$ -	0
E	\$ -	n.a.	\$ -	0
TOTAL:	\$ 31,715		\$ 74	27

Cartera por Moneda:

Al 30 de septiembre de 2018, la cartera de crédito incluye cartera contratada en Pesos, Dólares, UDIS y VSM que se integran de la siguiente forma:

2018	Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		TOTAL MILES DE PESOS
	Pesos	MILES DE PESOS	Dólares	MILES DE PESOS	UDIs	MILES DE PESOS	VSM	MILES DE PESOS	
CARTERA VIGENTE									
Créditos Comerciales									
Sin Restricción									
Actividad empresarial o comercial	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-
Entidades financieras	2,448,985	2,448,985	-	-	4,383	27,372	-	-	2,476,357
Entidades gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudores y (Acreedores) diversos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2,448,985	2,448,985	-	-	4,383	27,372	-	-	2,476,357
Créditos Consumo									
Sin Restricción									
Restringida	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Créditos a la vivienda									
Sin Restricción									
Media y residencial	102,036	102,036	162	3,091	2,371	14,395	45	3,999	123,521
De interés social	2,176,649	2,176,649	433	8,260	119,664	726,845	234	20,717	2,932,471
Deudores y (Acreedores) diversos	129	129	-	-	-	-	-	-	129
	2,278,814	2,278,814	595	11,351	122,035	741,240	279	24,716	3,056,121
Deudores y (Acreedores) diversos	(16,075)	(16,075)	-	-	-	-	-	-	(16,075)
TOTALES CARTERA VIGENTE	4,711,724	4,711,724	595	11,351	126,418	768,612	279	24,716	5,516,403

2018	Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		TOTAL MILES DE PESOS
	Pesos	MILES DE PESOS	Dólares	MILES DE PESOS	UDIs	MILES DE PESOS	VSM	MILES DE PESOS	
CARTERA VENCIDA									
Créditos Comerciales									
Actividad empresarial o comercial									
Entidades financieras	1,528,684	\$ 1,528,684	-	\$ -	18,825	\$ 95,986	-	\$ -	1,624,670
Entidades gubernamentales	857,162	857,162	-	-	250,565	1,103,743	-	-	1,960,905
Deudores y (Acreedores) diversos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2,385,846	2,385,846	-	-	269,390	1,199,729	-	-	3,585,575
Créditos Consumo									
	1,004	1,004	-	-	-	-	-	-	1,004
	1,004	1,004	-	-	-	-	-	-	1,004
Créditos a la vivienda									
Media y residencial									
De interés social	131,604	131,604	95	1,806	5,908	35,392	216	5,281	174,083
Deudores y (Acreedores) diversos, neto	2,214,702	2,214,702	201	3,825	70,373	427,537	159	13,211	2,659,275
	2,346,306	2,346,306	296	5,631	76,281	462,929	375	18,492	2,833,358
Deudores y (Acreedores) diversos	990	990	-	-	-	-	-	-	990
TOTALES CARTERA VENCIDA	4,734,146	4,734,146	296	5,631	345,671	1,662,658	375	18,492	6,420,927

Al 30 de septiembre de 2018, no cuenta con intermediarios financieros cuyo saldo en lo individual sea superior al 10% del patrimonio de FOVI

Asimismo, el saldo de los tres principales intermediarios al 30 de septiembre de 2018 asciende a \$3,832,950.

Cartera reestructurada y renovada:

Al 30 de septiembre de 2018, el monto de los créditos reestructurados y los créditos renovados fueron:

<u>Cartera Vigente</u>	<u>Reestructuraciones vigentes</u>	<u>Renovaciones vigentes</u>	<u>Créditos modificados no reestructurados</u>
Créditos Comerciales			
Actividad empresarial o comercial	-	-	-
Entidades financieras	\$ 1,682,180	-	-
Créditos Consumo	-	-	-
Créditos a la vivienda	-	-	-
Media y residencial	12,383	-	-
De interés social	622,230	\$ 63	-
TOTAL VIGENTE	\$ 2,316,793	\$ 63	\$ -

<u>Cartera Vencida</u>	<u>Reestructuras vencidas</u>	<u>Renovaciones vencidas</u>	<u>Reestructuras traspasadas a cartera vencida</u>	<u>Renovaciones traspasadas a cartera Vencida</u>
Créditos Comerciales				
Actividad empresarial o comercial	\$ 78,910	-	-	-
Entidades financieras	-	-	-	-
Créditos Consumo	-	-	-	-
Créditos a la vivienda	-	-	-	-
Media y residencial	28,038	-	-	-
De interés social	522,889	\$ 19,444	-	-
TOTAL VENCIDA	\$ 629,837	\$ 19,444	\$ -	\$ -

Al 30 de septiembre de 2018, los movimientos de la cartera de crédito se integran como sigue:

	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial de Cartera	\$ 6,433,525	\$ 6,683,365	\$ 13,116,890
Créditos otorgados	207,716	-	207,716
Recuperación de créditos	(1,074,127)	(435,342)	(1,509,469)
Venta de cartera	-	-	-
Cesión Onerosa	-	-	-
Dación en pago	-	(79,945)	(79,945)
Adjudicación en pago	-	(2,763)	(2,763)
Reestructuraciones	(264,190)	63,198	(200,992)
Renovaciones	-	-	-
Refinanciamiento	1,842	318	2,160
Quitas	(18,336)	(12,470)	(30,806)
Castigos	(9,503)	-	(9,503)
Provisiones	421,256	93,084	514,340
Traspaso a cartera vencida	137,119	(137,119)	-
Traspaso de cartera vencida	(336,919)	336,919	-
Deudores diversos	(1,813)	355	(1,458)
Exempleados	-	-	-
Traspasos entre administradores	-	-	-
Otros	19,833	(88,673)	(68,840)
Saldo final de Cartera	\$ 5,516,403	\$ 6,420,927	\$ 11,937,330

Al 30 de septiembre de 2018 el monto de los intereses y comisiones cobradas se agrupa como sigue:

	<u>VIGENTE</u>	<u>VENCIDA</u>
Cartera comercial		
Actividad empresarial o comercial	\$ -	\$ -
Intereses	22	199
Valorización	-	220
Comisiones	-	-
Entidades financieras	-	-
Intereses	175,204	-
Valorización	814	-
Comisiones	2,999	-
Total cartera Comercial	\$ 179,039	\$ 419
Cartera vivienda		
Media y residencial		
Intereses	\$ 43,661	\$ 5,660
Valorización	1,597	780
Comisiones	41,425	394
De interés social	-	-
Intereses	200,128	88,363
Valorización	18,423	9,859
Comisiones	58,729	18,289
Total Cartera Vivienda	\$ 363,963	\$ 123,345

Al 30 de septiembre de 2018, 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, presentan los siguientes rangos de vencimiento:

	<u>De 1 a 180 días</u>	<u>De 181 a 365 días</u>	<u>De 366 días a 2 años</u>	<u>Más de 2 años</u>	<u>SUB-TOTAL</u>	<u>Cuentas de orden</u>	<u>TOTAL</u>
<u>CARTERA VENCIDA</u>							
Créditos Comerciales							
Actividad Empresarial o Comercial	\$152	\$ -	\$58,554	\$1,486,826	\$1,545,532	-	\$1,545,532
Entidades Financieras	-	-	-	2,405,961	2,405,961	(365,917)	2,040,044
Entidades Gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-
Créditos Consumo	-	-	-	1,004	1,004	-	1,004
Créditos a la vivienda							
Media y residencial	36,778	12,669	13,795	111,322	174,564	(482)	174,082
De interés social	669,684	151,497	175,535	3,001,686	3,998,402	(1,338,137)	2,660,265
	\$706,614	\$164,166	\$247,884	\$7,006,799	\$8,125,463	\$(1,704,536)	6,420,927

El importe de los intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida únicamente al 30 de septiembre de 2018, fue de:

- Cartera comercial por \$ 64,644
- Cartera vivienda por \$47,937

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 30 de septiembre de 2018, el monto de las líneas de crédito registrados en compromisos crediticos en cuentas de orden asciende a \$ 6,827,709.

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

FOVI	Concentración
Entidad Federativa	Septiembre 2018
AGUASCALIENTES	0.10%
BAJA CALIFORNIA	4.27%
BAJA CALIFORNIA SUR	1.10%
CAMPECHE	0.61%
COAHUILA	1.73%
COLIMA	0.42%
CHIAPAS	2.15%
CHIHUAHUA	1.22%
CIUDAD DE MEXICO	38.63%
DURANGO	0.77%
GUANAJUATO	0.89%
GUERRERO	0.72%
HIDALGO	0.12%
JALISCO	1.73%
MEXICO	8.46%
MICHOACAN	0.90%
MORELOS	1.19%
NAYARIT	0.70%
NUEVO LEON	6.40%
OAXACA	2.00%
PUEBLA	3.16%
QUERETARO	0.82%
QUINTANA ROO	3.18%
SAN LUIS POTOSI	1.73%
SINALOA	3.89%
SONORA	3.15%
TABASCO	0.33%
TAMAULIPAS	1.00%
TLAXCALA	0.38%
VERACRUZ	7.06%
YUCATAN	0.98%
ZACATECAS	0.19%

Cartera Emproblemada

La cartera emproblemada corresponde a 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.

Al 30 de septiembre de 2018, la cartera emproblemada se integra de la siguiente forma:

Septiembre 2018							
CARTERA	Cartera Emproblemada			Cartera no Emproblemada			Total
	Vigente	Vencida	Total	Vigente	Vencida	Total	
Empresarial	\$0	\$1,624,669	\$1,624,669	\$0	\$0	\$0	\$1,624,669
Entidades Financieras	\$0	\$1,960,906	\$1,960,906	\$2,476,231	\$0	\$2,476,231	\$4,437,137
Hipotecaria	\$0	\$0	\$0	\$3,040,172	\$2,834,348	\$5,874,520	\$5,874,520
Consumo	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,004	\$1,004	\$1,004
Total	\$0	\$3,585,575	\$3,585,575	\$5,516,403	\$2,835,352	\$8,351,755	\$11,937,330

Respecto a los Fideicomisos:

Cartera Vigente	
Comercial	37,369
Cartera Vencida	
Comercial	501,600
Total	\$ 538,969

NOTA 10. ESTIMACIÓN PREVENTIVA

Al 30 de septiembre de 2018, las estimaciones preventivas se integran como sigue:

Cartera Comercial:	
Créditos a Entidades Financieras	\$ 2,286,734
Créditos puente	<u>1,623,329</u>
	3,910,063
Cartera Hipotecaria de Vivienda:	
Programas PROSAVI y DDF	1,231,975
Créditos Individuales	<u>530,464</u>
	1,762,439
Cartera de Consumo:	
Préstamos Exempleados	<u>1,004</u>

<u>Reserva Adicional</u>	
Reserva por testimonios	224,130
Complemento de intereses devengados no cobrados de cartera vencida	12,349
Reservas reconocidas por la CNBV	<u>1,976,894</u>
	<u>2,213,373</u>
Avales:	
Saldo Final	696,096
GPI	231,866
GPO 65%	<u>28,081</u>
	<u>956,043</u>
Saldo de Estimación Preventiva	<u>\$8,842,922</u>

Al 30 de septiembre de 2018, las estimaciones preventivas para riesgos crediticios correspondientes a los avales otorgados son \$956,043, dentro de los cuales se consideran las estimaciones preventivas para riesgos crediticios constituidas para cubrir la garantía de incumplimiento de los avales otorgados que asciende a \$231,866.

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 30 de septiembre de 2018, asciende a \$224,130.

Al 30 de septiembre de 2018, se tienen constituidas reservas correspondientes a Riesgo de Extensión por un monto de \$541,587. Dado el inicio del programa "FOVI Te Reconoce", en septiembre de 2017, se determinó que, para aquellos créditos con morosidad menor a 12 meses, se mantiene el máximo de la reserva entre el mes anterior y el actual. Del 1 de enero de 2018 al 30 de septiembre de 2018, se han liquidado 2,465 créditos y reestructurado 6,820 créditos bajo dicho programa.

Al 30 de septiembre de 2018, las reservas reconocidas por la CNBV mencionadas en el cuadro anterior se integran como sigue.

Reservas reconocidas por la CNBV	Importe
Fideicomisos de cartera en administración	1,209,801
Riesgo Extensión	541,587
Reservas adicionales reconocidas por la CNBV	<u>225,506</u>
Total	<u>\$1,976,894</u>

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 30 de septiembre de 2018, éstas ascienden a \$1,209,801.

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.

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

Saldo al inicio del ejercicio	\$9,780,471
Estimación afectada a los resultados del ejercicio	315,446
Garantías ejercidas	(67,271)
Adjudicaciones y reestructuras	(780,494)
Liberación en resultados	(15,034)
Aplicación por quitas	(390,196)
Aplicación por venta de cartera de créditos	-
Saldo al final del ejercicio	<u>\$8,842,922</u>

Al 30 de septiembre de 2018, 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:

	Importe cartera crediticia y avales	Cartera comercial	Cartera de consumo	Total Cartera hipotecaria de vivienda	estimación preventiva para riesgos crediticios
Riesgo A-1	\$2,732,498	\$ 3,255	-	\$ 3,858	\$ 7,113
Riesgo A-2	401,286	807	-	1,974	2,781
Riesgo B-1	203,982	-	-	1,768	1,768
Riesgo B-2	427,434	4,017	-	2,929	6,946
Riesgo B-3	502,342	-	-	8,638	8,638
Riesgo C-1	461,684	4,687	-	12,097	16,784
Riesgo C-2	463,744	-	-	38,392	38,392
Riesgo D	3,425,812	315,352	-	216,099	531,451
Riesgo E	<u>6,038,546</u>	<u>3,584,235</u>	<u>\$1,004</u>	<u>1,734,341</u>	<u>5,319,580</u>
	<u>\$14,657,328</u>	<u>\$3,912,353</u>	<u>\$1,004</u>	<u>\$2,020,096</u>	<u>\$5,933,453</u>
Estimación de garantía de saldo final					696,096
Estimación por testimonios					224,130
Estimación por intereses vencidos					12,349
Estimación adicional CNBV					<u>1,976,894</u>
Total					<u>\$8,842,922</u>

NOTA 11. VENTA DE CARTERA

Durante el mes de agosto de 2018, se celebraron diversos contratos de cesión onerosa sobre créditos, derechos de cobro y derechos litigiosos, entre HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria en su carácter de fiduciaria de los fideicomisos HSBC 262757, HSBC 262323 y HSBC 303623. Lo anterior derivado de la conclusión del procedimiento de enajenación por subasta pública de cinco paquetes. El procedimiento fue a solicitud de los fiduciarios y por consiguiente también de SHF y del FOVI como fideicomisarios en primer lugar. Es importante mencionar que la participación del FOVI en la cesión onerosa sobre créditos, derechos de cobro y derechos litigiosos solo considera cuatro paquetes con participación de los fideicomisos F-262757 y F-262323

En términos de los referidos contratos, se efectuó la cesión en favor de los cesionarios con una composición de los cinco paquetes de los tres fideicomisos por un total de 3,000 activos (2,566 para SHF y 434 para FOVI), mediante una contraprestación de \$210,639 correspondiéndole a SHF como fideicomisaria un monto de \$197,479 y a FOVI como fideicomisaria \$13,160.

Como resultado de estas cesiones onerosas, se obtuvo un resultado en la operación por \$49,498 correspondiéndole a SHF \$47,934 y a FOVI \$1,564.

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

<u>CONCEPTO</u>		<u>2018</u>
Efectivo recibido como contraprestación	\$	13,160
Cartera Cedida		(99,085)
Estimación preventiva para riesgos crediticios de la cartera cedida		87,489
Resultado de la cesión onerosa de cartera de crédito		\$ 1,564

NOTA 12. OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)

Al 30 de septiembre de 2018, las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

Comisiones por cobrar	\$ 60,810
Cuentas por cobrar de fideicomisos de cartera en administración	1,688,382
Deudores por liquidación de operaciones	-
Deudores por colateral otorgados en efectivo	341,131
Otros	<u>116,633</u>
	2,206,956
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(110,481)</u>
	<u>\$2,096,475</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.

Los deudores por liquidación de operaciones corresponden a operaciones que se pacten liquidar en fecha posterior a la concertación de la operación las cuales se liquidarán 24 y 48 horas, es decir, en los primeros días del mes de enero del año siguiente.

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.

El monto de la estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro, se determina de acuerdo a una evaluación de las pérdidas esperadas por deterioro de las cuentas por cobrar considerando la experiencia histórica de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y pronósticos razonables y sustentables de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieran afectar el importe de los flujos de efectivo futuros por recuperar de las cuentas por cobrar.

NOTA 13. BIENES ADJUDICADOS (NETO)

Al 30 de septiembre de 2018, los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

Valor de adjudicación o registro Fideicomisos	\$ 2,228,755
Monto de la estimación Fideicomisos	<u>(2,148,391)</u>
Bienes adjudicados neto, en Fideicomisos	<u>80,364</u>
Valor de adjudicación o registro FOVI	120,286
Monto de la estimación FOVI	(117,061)
Incremento por actualización FOVI	<u>1,897</u>
Bienes adjudicados neto, propios FOVI	<u>5,122</u>
	<u>\$ 85,486</u>

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

Al 30 de septiembre de 2018, 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 \$112,895.

Al 30 de septiembre de 2018, los movimientos de los bienes adjudicados que fueron recibidos mediante dación en pago en los fideicomisos de dación en pago, se integraron como sigue:

Bienes adjudicados al inicio del período	\$ 2,482,435
Estimación para baja de valor de bienes adjudicados	(2,392,302)
Bienes adjudicados, neto al inicio del periodo	90,133

Movimientos del ejercicio:

Adjudicaciones del ejercicio	6,572
Incremento a la estimación para baja de valor por adjudicaciones	(10,373)
Venta de bienes adjudicados	(260,252)

Aplicaciones a la estimación para baja de valor por venta	254,284
---	---------

Suma de movimientos netos del período	<u>(9,769)</u>
---------------------------------------	----------------

Bienes adjudicados al final del periodo

Bienes adjudicados: (Bienes adjudicados al inicio del periodo + Adjudicaciones Del ejercicio – venta de adjudicados)	2,228,755
--	-----------

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)	(2,148,391)
--	-------------

Bienes adjudicados, neto al final del periodo	\$ <u>80,364</u>
--	-------------------------

Al 30 de septiembre de 2018, se realizaron diversas ventas de bienes adjudicados en los fideicomisos de dación en pago, como sigue:

Monto del Bien Adjudicado	\$260,252
Estimación para baja de valor de bienes adjudicados al momento de la venta	<u>(254,284)</u>
Valor en libros del Bien adjudicado al momento de la venta	5,968
Valor de la venta	<u>170,870</u>
Resultado en venta de bienes adjudicados (Valor de la venta - Valor en libros)	<u>\$ 164,902</u>

NOTA 14. INVERSIONES PERMANENTES

Al 30 de septiembre de 2018, el saldo de este rubro se integra como sigue:

		Porcentaje de participación
<u>Asociadas</u>		
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. Sofom E.N.R.	8.27%	<u>\$118,544</u>

NOTA 15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de septiembre de 2018, el saldo de este rubro se integra como sigue:

Acreeedores por liquidación de operaciones	<u>\$ -</u>
Controversias judiciales	4,079
Otras cuentas por pagar de fideicomisos	492,593
Otros pasivos	<u>286,774</u>
	<u>\$ 783,446</u>

NOTA 16. CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS

Al 30 de septiembre de 2018, el saldo de este rubro se integra como sigue:

Comisiones diferidas (Otorgamiento inicial del crédito)	<u>\$ 18,861</u>
	<u>\$ 18,861</u>

NOTA 17. PATRIMONIO CONTABLE

El patrimonio contribuido de FOVI al 30 de septiembre de 2018, 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>

Total del patrimonio contable

\$8,369,913

NOTA 18. 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 30 de septiembre de 2018, se muestran a continuación:

Ingresos por intereses por pagarés y Cedes a SHF	\$ 81,369
Ingresos por garantía de colaterales a SHF	24,151
Ingresos por contragarantía a SHF	<u>5,346</u>
	\$ <u>110,866</u>
Egresos por honorarios fiduciarios SHF	\$ <u>(134,483)</u>

Los saldos por cobrar y por pagar con SHF al 30 de septiembre de 2018, se integran como sigue:

Cuenta por cobrar:

Deudores por colaterales otorgados en efectivo a SHF	\$ 341,131
Cobros realizados por cuenta de SHF	<u>301</u>
	\$ <u>341,432</u>

Cuentas por pagar:

Honorarios fiduciarios	\$ (111,000)
Pagos realizados por cuenta de SHF	<u>(4,169)</u>
	\$ <u>(115,169)</u>
	\$ <u>226,263</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 19. 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.

Garantía Primeras Perdidas Sismos: Producto que da cobertura al portafolio de créditos individuales otorgados por SHF a través del esquema de financiamiento denominado "Esquema de Apoyo de SHF para la Reconstrucción de Viviendas Afectadas por los Sismos" ("Esquema de Apoyo"). Este producto de garantías de FOVI otorga una Garantía de Primeras Pérdidas de Portafolio al Fideicomiso Vehículo acreditado de SHF para operar el "Esquema de Apoyo", para cubrir el riesgo crediticio asociado a éste "Esquema de Apoyo".

Al 30 de septiembre de 2018, el rubro de avales otorgados se integra como sigue:

Garantía de saldo final	\$ 1,469,547
Garantía por incumplimiento	807,756
Garantía SHF construcción	272,629
Garantía de primeras perdidas	<u>159,478</u>
Avales Otorgados	<u>\$ 2,709,410</u>

El monto de las provisiones constituidas al 30 de septiembre de 2018, para los avales otorgados asciende a (\$956,043), y se encuentra incluido en el total de estimaciones preventivas del Balance General.

b. Otras cuentas de registro

Al 30 de septiembre de 2018, el rubro de otras cuentas de registro se integra como sigue:

Créditos por refinanciamiento otorgado	\$ 28,111,040
Registro de conceptos diversos	<u>6,943,948</u>
Otras cuentas de registro	<u>\$35,054,988</u>

NOTA 20. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 30 de septiembre de 2018, derivado del curso normal de operaciones del Fondo, existen diferentes tipos de juicios en los que puede tener participación el Fondo, 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 21. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Al 30 de septiembre de 2018, 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
Septiembre 2018.							
Margen Financiero	\$221,515	\$323,508	\$606,930	\$230,430	\$0	\$0	\$1,382,383
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(91,225)	(198,430)	-	-	(25,791)	-	(315,446)
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	130,290	125,078	606,930	230,430	(25,791)	-	1,066,937
Comisiones y tarifas cobradas y pagadas (neto)	(18,002)	(105,546)	-	102,674	5,412	-	(15,462)
Resultado por intermediación	-	-	28,269	(212,928)	-	-	(184,659)
Otros ingresos (egresos) de la operación	222,122	266,473	-	-	-	-	488,595
Gastos de administración y promoción	(84,655)	(108,440)	(15,698)	(6,342)	(26,378)	-	(241,513)
Resultado de la Operación	249,755	177,565	619,501	113,834	(46,757)	-	1,113,898
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	264	264
Resultado antes de operaciones discontinuadas	249,755	177,565	619,501	113,834	(46,757)	264	1,114,162
Operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Neto	\$249,755	\$177,565	\$619,501	\$113,834	(\$46,757)	\$264	\$1,114,162
Activos	\$2,272,068	\$1,863,869	\$9,811,888	\$6,822,248			
Pasivos	-	-	-	\$437,248			

El segmento de operaciones crediticias de primer piso, que representa al 30 de septiembre de 2018 el 16% del margen financiero, 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 30 de septiembre de 2018 el 23% del margen financiero, 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 2018 el 44% del margen financiero, 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 30 de septiembre de 2018 el 17% del margen financiero, 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, garantías de primeras pérdidas y pago oportuno.

NOTA 22. INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE EL ESTADO DE RESULTADOS

a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses, al 30 de septiembre de 2018, se integran como sigue:

Intereses de cartera Vigente	
Créditos comerciales con restricción	\$ -
Actividad empresarial	-
Entidades financieras	-
Créditos comerciales sin restricción	<u>175,226</u>
Actividad empresarial	22
Entidades financieras	175,204
Consumo	-
Créditos de Vivienda	<u>243,789</u>
Media y residencial	43,661
De interés social	200,128
Intereses de cartera Vencida	
Créditos comerciales	<u>199</u>
Actividad empresarial	199
Entidades financieras	-
Consumo	-
Créditos de Vivienda	<u>94,023</u>
Media y residencial	5,660
De interés social	88,363
Comisiones de cartera de crédito	92
Valorización	31,694
Intereses de inversiones en valores y disponibilidades (incluyen los premios de las operaciones de reporto)	<u>837,360</u>
	<u>\$ 1,382,383</u>

b) Gastos por intereses

Los gastos por intereses, al 30 de septiembre de 2018, se integra como sigue:

Gastos por intereses de préstamos \$ -

c) Comisiones cobradas y pagadas

Las comisiones cobradas y pagadas, al 30 de septiembre de 2018, se integran como sigue:

Comisiones y tarifas cobradas:	
Por intercambio de flujos de derivados	\$ 102,674
Por otorgamiento de crédito	121,744
Por avales	65
Por contragarantía a SHF	<u>5,347</u>
	\$ <u>229,830</u>

Comisiones y tarifas pagadas:	
Por intermediación	\$ (8,930)
Por servicios financieros	(734)
Otros	<u>(235,628)</u>
	\$ <u>(245,292)</u>

d) Resultado por intermediación -neto-

Al 30 de septiembre de 2018, los resultados por intermediación se integran como sigue:

Resultado por valuación a valor razonable por títulos a negociar	\$ 29,686
Resultado por valuación a valor razonable por derivados con fines de negociación	(243,587)
Resultado por compraventa de:	
por derivados con fines de negociación	62,960
inversiones en valores	<u>(33,718)</u>
	\$ <u>(184,659)</u>

e) Otros ingresos (egresos) de la operación

El desglose de los otros ingresos (egresos), al 30 de septiembre de 2018, se presenta a continuación:

<u>Otros ingresos:</u>	
Cancelación de exceso de estimación preventiva	\$ 390,196
Utilidad en venta de cartera	35,311
Utilidad en venta de bienes adjudicados	168,142
Otros productos y beneficios	<u>12,142</u>
Total otros ingresos	\$ <u>605,791</u>

<u>Otros egresos:</u>	
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	\$ (31,242)
Perdida en venta de cartera	(5,748)
Minusvalías de constancias de bursatilizaciones	(35,103)
Perdida en venta de bienes adjudicados	(1,642)
Otros	<u>(43,461)</u>
Total otros egresos	<u>(117,196)</u>
Total otros ingresos (egresos) de la operación	\$ <u>488,595</u>

NOTA 23. 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 dentro 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 se encuentran: tasas de interés, tipos de cambio, índices, precio de las acciones y la volatilidad asociada a cada uno de estos factores.

FOVI mide este riesgo a través del cálculo del Valor en Riesgo (VaR) 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 portafolios de inversiones de FOVI.

El cálculo del VaR 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 VaR cada dos años aproximadamente (500 días hábiles). Para calibrar el modelo y garantizar precisión, se realizan pruebas retrospectivas (backtesting) y de significancia estadística a través de la prueba de Kupiec, esta última se presenta al CAIR de manera trimestral.

La siguiente tabla muestra el VaR de cada uno de los portafolios de inversión al 30 de septiembre 2018:

	Valor de Mercado septiembre	VaR Mercado septiembre
Recursos Propios FOVI =	8,642,335	959
Fondo Swap Activo =	5,756,427	11,751

El promedio de VaR por este tipo de riesgo durante el tercer trimestre de 2018 fue:

	VaR Mercado Promedio (julio - septiembre)
Recursos Propios FOVI =	833
Fondo Swap Activo =	14,979

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), varían 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 observar en el mercado.

El análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado al que la entidad está expuesta al 30 de septiembre de 2018, es el siguiente:

Tasas de Interés	+100 pb	+50 pb	+20 pb	-20 pb	-50 pb	-100 pb
Recursos Propios FOVI =	-22,807	-11,444	-4,587	4,600	11,526	23,135
Fondo Swap Activo =	-181,478	-93,863	-38,340	39,455	100,843	209,501
Tipo de Cambio	T.C.10%	T.C.5%	T.C.2%	T.C.-2%	T.C.-5%	T.C.-10%
Recursos Propios FOVI =	159,216	79,608	31,843	-31,843	-79,608	-159,216
Fondo Swap Activo =	301,318	150,659	60,264	-60,264	-150,659	-301,318
Sensibilidad Total						
Recursos Propios FOVI =	135,036	67,819	27,201	-27,298	-68,430	-137,476
Fondo Swap Activo =	105,278	53,013	21,304	-21,449	-53,919	-108,951

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 30 de septiembre del 2018, segmentado por tipo de derivado se muestra en la siguiente tabla:

	jun18	sep18
MtM Swap SM.UDIs	421,480	505,785
<i>Cambio Trimestral</i>	3,959	84,305
MtM Swap UDIs.PC	(569,415)	-221,492
<i>Cambio Trimestral</i>	124,630	347,923
Compensación	(147,935)	284,293

Para los Swaps Salarios Mínimos - UDIs, trimestralmente se estima la valuación ante escenarios esperados y estresados basados en el deterioro del índice mixto¹, el menor entre la inflación y el crecimiento del salario mínimo, con respecto a la expectativa de inflación.

Escenario	Inflación	Deterioro ²	Valuación SM-UDI
Ajustado	3.0	22	522,508
Esperado	5.5	24	429,006
Estresado	9.5	26	314,889

- 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 reemplazo 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 (VaR) asociado a riesgo de crédito que se tiene en los portafolios de inversiones al 30 de septiembre de 2018:

Portafolio	VaR de Crédito
Recursos Propios FOVI =	6,881
Fondo Swap Activo =	35,825

El valor promedio del VaR por este tipo de riesgo durante el tercer trimestre de 2018 fue:

¹ Los escenarios anteriores a la reforma federal de desindexación del salario consideraban el deterioro del salario mínimos con respecto a la expectativa de inflación.

² Deterioro acumulado a 30 años.

Portafolio	VaR Promedio (julio – septiembre 18)
Recursos Propios FOVI =	6,221
Fondo Swap Activo =	34,437

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 Recursos Propios FOVI y Fondo Swap Activo.

La siguiente tabla muestra la pérdida potencial que se podría experimentar por la materialización del riesgo de liquidez, medido a través del Riesgo Relativo de Liquidez con respecto al valor de mercado en los portafolios de Recursos Propios FOVI y Fondo Swap Activo al cierre de septiembre 2018:

Portafolio	Valor de Mercado	Riesgo de Liquidez
Recursos Propios FOVI =	8,642,335	0.04%
Fondo Swap Activo =	5,756,427	0.19%

El valor promedio del Riesgo Relativo de Liquidez durante el tercer trimestre de 2018 se presenta en la siguiente tabla.

Portafolio	Valor de Mercado (julio – septiembre 18)	Riesgo de Liquidez (julio – septiembre 18)
Recursos Propios FOVI =	8,484,811	0.03%
Fondo Swap Activo =	5,707,574	0.22%

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 de SHF.

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 la posición de los swaps Pesos Crecientes. Derivado de ello, para estimar el riesgo de liquidez de estos derivados, se generan 2,000 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 30 de septiembre de 2018:

Garantía Entregada	Simulación Garantía Entregada		
	Percentil 99	Percentil 95	Percentil 90
339,000	-	-	302,876
Necesidad de efectivo =	-	-	-36,124

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 contrapartes, cabe mencionar que lo anterior ha sido informado a la CNBV en tiempo y forma y, al cierre de septiembre de 2018 presentan un saldo de \$225,505 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 30 de septiembre de 2018 son:

Cartera	Exposición	Reserva*	Pérdida Esperada	Pérdida No Esperada	V@R 99.9%
Crédito de Contraparte e Individual	13,187,781	6,394,434	5,927,961	1,240,276	7,168,237

*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, junio - septiembre 2018, para la cartera de crédito de contraparte e individual son:

Cartera	Exposición	Reservas	Pérdida Esperada	Pérdida No Esperada	V@R 99.9%
Crédito de Contraparte e Individual	13,428,555	6,471,774	5,986,916	1,362,331	7,349,248

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.

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:

Para el tercer trimestre de 2018

	Exposición		
	Riesgo Mercado	Riesgo de Crédito	Riesgo de Liquidez
Recursos Propios FOVI =	959	6,881	3,043
Fondo Swap Activo =	11,751	35,825	10,656

El monto que mejor representa la exposición máxima al riesgo de crédito al 30 de septiembre 2018, sin tomar en cuenta algún colateral recibido u otro tipo de mejora crediticia, es el siguiente:

	Exposición Máxima
Recursos Propios FOVI =	8,642,335
Fondo Swap Activo =	5,756,427

Riesgo de crédito individual

Al 30 de septiembre de 2018, las reservas regulatorias por riesgo de crédito individual ascienden a \$2,952,671 (incluye reservas por concepto de la Garantía de Saldo Final, GPI, GPP, PROSAVI, Cartera Delegada y Cartera Dacionada).

Riesgo de crédito de contraparte

Al 30 de septiembre de 2018, las reservas regulatorias por riesgo de contraparte (cartera comercial) ascienden a \$3,912,353.

Al 30 de septiembre la exposición en riesgo de contraparte en los portafolios de inversión es de \$6,881 para Recursos Propios y \$35,825 para el Fondo Swap Activo.

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 30 de septiembre de 2018, a \$340,637.

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 30 de septiembre de 2018, la estimación del monto de pérdidas potenciales por controversias judiciales en curso asciende a \$4,079.36 las cuales se encuentran debidamente reservadas.

Requerimientos totales por pérdidas inesperadas (cifras preliminares)

Al 30 de septiembre de 2018, los requerimientos totales por pérdidas inesperadas de FOVI ascienden a \$3,634,094. A continuación, se indica la clasificación por tipo de riesgo:

Tipo de Riesgo	Requerimientos	Activos ponderados sujetos a Riesgo
Mercado	\$2,701,866	\$33,773,322
Pesos	\$1,552,183	\$19,402,286
Udis	\$529,079	\$6,613,486
Otros	\$620,604	\$7,757,550
Crédito	\$591,591	\$7,394,892
Cartera	\$260,803	\$3,260,040
Avales	\$107,927	\$1,349,086
Op. Derivadas y Reportos	\$30,478	\$380,980
Inv. Perm. y Otros Activos	\$192,383	\$2,404,787
Operacional	\$340,637	\$4,257,965
Total	\$3,634,094	\$45,426,179

El Patrimonio de FOVI al 30 de septiembre de 2018 asciende a \$20,549,109 los cuales cubren de manera adecuada los \$3,634,094 de requerimientos totales por pérdidas inesperadas.

El detalle de los requerimientos totales por pérdidas inesperadas establecidos en la CUOEF, se encuentra en el Anexo 13, el cual se publica en la página de internet del Fondo.

NOTA 24. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

CINIF

El CINIF dio a conocer las modificaciones a algunas de las NIF, que pudieran tener impacto en los estados financieros del Banco, siendo estas las siguientes:

Entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2018:

NIF B-17 “Determinación del valor razonable”. - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2018 define el valor razonable como el precio de salida que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación (es decir, es un valor actual). Un precio de salida es aquel por el cual un activo o un pasivo podrían realizarse en un momento dado.

El valor razonable es una determinación basada en el mercado y no es un valor específico de un activo o un pasivo de la entidad; por tanto, en su determinación, la entidad debe utilizar los supuestos que los participantes del mercado usarían al fijar el precio de un activo o de un pasivo en las condiciones actuales del mercado a una fecha determinada, incluyendo los supuestos sobre el riesgo. La intención de la entidad para mantener el activo o liquidar el pasivo no debe afectar la determinación del valor razonable. En una determinación del valor razonable se requiere que una entidad identifique:

- a) El activo o pasivo particular que se está valuando.
- b) Para un activo no monetario, el mayor y mejor uso del activo y si el activo es utilizado en combinación con otros activos o sobre una base independiente.
- c) El mercado en el que una transacción ordenada tendría lugar para el activo o el pasivo.
- d) La técnica de valuación apropiada para la determinación del valor razonable, la cual debe maximizar el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizar los datos de entrada no observables. Los datos de entrada deben ser compatibles con los que un participante del mercado utilizaría al determinar el precio del activo o del pasivo. Para efectos de comparabilidad se establece una jerarquía del valor razonable que lo clasifica dependiendo de los datos de entrada utilizados para su determinación.

NIF C-2 “Inversión en instrumentos financieros”. - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018. Establece las normas particulares para el reconocimiento contable de la inversión en instrumentos financieros, principalmente de los

que se mantienen para fines de negociación, así como la clasificación de los instrumentos financieros con base en el modelo de negocios que la entidad tiene para todos los instrumentos en su conjunto.

NIF C-3 “Cuentas por cobrar”. - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018 con efectos retrospectivos, permitiendo su aplicación anticipada, a partir del 1o. de enero del 2016, siempre y cuando se haga en conjunto con la aplicación de las NIF relativas a instrumentos financieros, cuya entrada en vigor y posibilidad de aplicación anticipada esté en los mismos términos que los indicados en esta NIF. Entre los principales cambios que presenta se encuentran los que se mencionan en la hoja siguiente.

- Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero, en tanto que algunas de las otras cuentas por cobrar, generadas por una disposición legal o fiscal, pueden tener ciertas características de un instrumento financiero, tal como generar intereses, pero no son en sí instrumentos financieros.
- Establece que la estimación para incobrabilidad por cuentas por cobrar comerciales debe reconocerse desde el momento en que se devenga el ingreso, con base en las pérdidas crediticias esperadas presentando la estimación en un rubro de gastos, por separado cuando sea significativa en el estado de resultado integral.
- Establece que, desde el reconocimiento inicial, debe considerarse el valor del dinero en el tiempo, por lo que, si el efecto del valor presente de la cuenta por cobrar es importante en atención a su plazo, debe ajustarse considerando dicho valor presente.
- Requiere una conciliación entre el saldo inicial y el final de la estimación para incobrabilidad por cada período presentado.

NIF C-7 “Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes”.- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018, se establece que en caso de aportaciones en especie, éstas deben reconocerse al valor razonable que fue negociado entre los propietarios o accionistas, a menos que sean consecuencia de la capitalización de una deuda, en cuyo caso, deben reconocerse por el monto capitalizado.

NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”. - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018, permitiendo su aplicación anticipada siempre y cuando se haga en conjunto con la aplicación inicial de la NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”. Deja sin efecto al Boletín C-9 “Pasivo, Provisiones, Activos y Pasivos contingentes y Compromisos”. La aplicación por primera vez de esta NIF no genera cambios contables en los estados financieros.

Entre los principales aspectos que cubre esta NIF se encuentran los siguientes:

- Se disminuye su alcance al reubicar el tema relativo al tratamiento contable de pasivos financieros en la NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”.
- Se modifica la definición de “pasivo” eliminando el calificativo de “virtualmente ineludible” e incluyendo el término “probable”.
- Se actualiza la terminología utilizada en toda la norma para uniformar su presentación conforme al resto de las NIF.

NIF C-10 “Instrumento Financiero derivado y relaciones de cobertura”. - Fue promulgada por el CINIF en diciembre de 2016 y será aplicable en ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2018, permitiendo su aplicación anticipada.

El objetivo de esta norma es establecer el tratamiento contable de los instrumentos financieros derivados y las relaciones de cobertura enfocándose a:

- Definir y clasificar los modelos permisibles de reconocimiento de relaciones de cobertura.
- Establecer tanto las condiciones que debe cumplir un instrumento financiero, derivado o no derivado, para designarse como instrumento de cobertura, como las condiciones que deben cumplir las partidas cubiertas a ser designadas en una o más relaciones de cobertura.
- Definir el concepto de alineación de la estrategia para la administración de riesgos de una entidad para designar una relación de cobertura.
- Establecer los métodos que sirvan para evaluar la efectividad de una relación de cobertura y la posibilidad de reequilibrarla misma.

NIF C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”. - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018. Establece las normas para el reconocimiento contable de las pérdidas por deterioro de todos los instrumentos financieros por cobrar; señala cuándo y cómo debe reconocerse una pérdida esperada por deterioro y establece la metodología para su determinación.

Se emitieron las siguientes mejoras que no provocan cambios contables:

NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”. - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018 con efectos retrospectivos, permitiendo su aplicación anticipada, siempre y cuando se haga en conjunto con la aplicación de la NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos” y las NIF relativas a instrumentos financieros, cuya entrada en vigor y posibilidad de aplicación anticipada esté en los mismos términos indicados para esta NIF.

Se hacen precisiones con respecto a:

- i) la definición de los costos de transacción
 - ii) cuando debe recalcularse la amortización de los costos de transacción
 - iii) la entidad debe demostrar, como soporte de su política contable, que cumple con las condiciones de designar un pasivo financiero a valor razonable a través de utilidad o pérdida neta.
 - iv) revelar la ganancia o pérdida al dar de bajar un IFP y los valores razonables de pasivos importantes a tasa fija a largo plazo. Asimismo, se incorpora un apéndice como apoyo en la determinación de la tasa efectiva de interés.
- Se establece la posibilidad de valorar, subsecuentemente a su reconocimiento inicial, ciertos pasivos financieros a su valor razonable, cuando se cumplen ciertas condiciones.
 - Valorar los pasivos a largo plazo a su valor presente en su reconocimiento inicial.

- Al reestructurar un pasivo, sin que se modifiquen sustancialmente los flujos de efectivo futuros para liquidar el mismo, los costos y comisiones erogados en este proceso afectarán el monto del pasivo y se amortizarán sobre una tasa de interés efectiva modificada, en lugar de afectar directamente la utilidad o pérdida neta.
- Incorpora lo establecido en la IFRIC 19 “Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Capital”, tema que no estaba incluido en la normativa existente.
- El efecto de extinguir un pasivo financiero debe presentarse como un resultado financiero en el estado de resultado integral.
- Introduce los conceptos de costo amortizado para valuar los pasivos financieros y el de método de interés efectivo, basado en la tasa de interés efectiva.

NIF C-20 “Instrumentos financieros por cobrar principal e interés”. - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018, con efectos retrospectivos, permitiendo su aplicación anticipada a partir del 1o. de enero del 2016, siempre y cuando se haga junto con la aplicación de las NIF relativas a instrumentos financieros, cuya entrada en vigor y posibilidad de aplicación anticipada esté en los mismos términos que los indicados para esta NIF.

Se incorporan cambios para precisar y aclarar varios conceptos por la emisión de nuevas NIF relativas al tema de instrumentos financieros y por la emisión final de la Norma Internacional de Información Financiera 9, Instrumentos Financieros.

Entre los principales se encuentran: costos de transacción y su amortización, tasa de interés efectiva, deterioro crediticio, instrumentos en moneda extranjera, reclasificación entre instrumentos de deuda a valor razonable y de financiamiento por cobrar, valor del dinero en el tiempo y revelación de información cualitativa y cuantitativa.

- La clasificación de los instrumentos financieros en el activo. Se descarta el concepto de intención de adquisición y tenencia de éstos para determinar su clasificación. En su lugar, se adopta el concepto de modelo de negocios de la administración, ya sea para obtener un rendimiento contractual, generar un rendimiento contractual y vender para cumplir ciertos objetivos estratégicos o para generar ganancias por su compra y venta, para clasificarlos de acuerdo con el modelo correspondiente.
- El efecto de valuación de las inversiones en instrumentos financieros se enfoca también al modelo de negocios.
- No se permite la reclasificación de los instrumentos financieros entre las clases de instrumentos de financiamiento por cobrar, la de instrumentos de financiamientos para cobro y venta y la de instrumentos negociables, a menos de que cambie el modelo de negocios de la entidad.
- No se separa el instrumento derivado implícito que modifique los flujos de principal e interés del instrumento financiero por cobrar (IDFC) anfitrión, sino que todo el IDFC se valuará a su valor razonable, como si fuera un instrumento financiero negociable.

NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes”. - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018 y elimina la aplicación supletoria de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 18. Establece las normas para el reconocimiento contable de los ingresos que surgen de contratos con clientes.

NIF D-2 “Costos por contratos con clientes”. - Fue aprobada por unanimidad por el Consejo del CINIF en noviembre de 2015 y entrará en vigor para ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2018.”

Adicionalmente, se amplió el alcance que tenía el Boletín D-7 referenciado exclusivamente a costos relacionados con contratos de construcción y de fabricación de ciertos bienes de capital para incluir costos relacionados con todo tipo de contratos con clientes.

El principio básico de esta NIF es que una entidad debe reconocer en la utilidad o pérdida neta los costos por contratos con un cliente en el momento en que se lleve a cabo la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios y, por lo tanto, se satisfaga su obligación a cumplir.

CNBV

La CNBV emitió modificaciones a los Criterios Contables (Anexo 37) de la CUOEF, incorporando los siguientes criterios:

- Con entrada en vigor el 1 de enero de 2019, en el Criterio A-2 "Aplicación de normas particulares" incorpora las siguientes NIF's que fueron publicadas anteriormente por el CINIF:

Serie NIF B “Normas aplicables a los estados financieros en su conjunto”

B-17 Determinación del valor razonable

Serie NIF C “Normas aplicables a conceptos específicos de los estados financieros”

C-16 Deterioro de instrumentos financieros por cobrar

C-19 Instrumentos financieros por pagar

C-20 Instrumentos financieros por cobrar principal e intereses.

Serie NIF D “Normas aplicables a problemas de determinación de resultados”

D-1 Ingresos por contratos con clientes

D-2 Costos por contratos con clientes

Así como modificaciones realizadas al criterio B-5 Cartera de Crédito y D-2 Estado de resultados y de nomenclatura al C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos".

NOTA 25. EVENTOS SUBSECUENTES

Desde la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de septiembre y hasta la fecha de emisión y aprobación de los mismos, ocurrieron los siguientes hechos:

1. Mediante Oficio Núm. 368.-053/2018 de fecha 26 de septiembre de 2018, emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), con fundamento en los artículos 10, sexto párrafo y 12 de la Ley de Ingresos de la Federación, así como las fracciones VIII y XXIV del artículo 25 del Reglamento Interior de la SHCP, se le instruyó a FOVI a enterar a la Tesorería de la Federación (TESOFE) la cantidad de \$5,000,000, por concepto de recuperación del patrimonio, afecto al FOVI, a más tardar el día 10 de octubre de 2018, por lo anterior esta Entidad realizó dicha transferencia el pasado 8 de octubre del 2018.