

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO
BANCARIO A LA VIVIENDA Y SUS FIDEICOMISOS DE CARTERA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(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) Objeto social, actividades y lineamientos operativos

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 esta 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. Estas actividades se mantuvieron al 31 de diciembre

de 2024, incorporando criterios de las nuevas directrices de la Política de financiamiento al sector vivienda.

Al respecto, el artículo 26, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, prevé la obligación a cargo del Estado de organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y democratización política, social y cultural de la nación; y asimismo, establece que los programas de la Administración Pública Federal se sujetarán obligatoriamente al Plan Nacional de Desarrollo.

En ese mismo sentido, los artículos 2° y 4° de la Ley de Planeación, disponen que la planeación debe llevarse a cabo como un medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Estado sobre el desarrollo integral y sustentable del país y deberá tender a la consecución de los fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Al respecto y de conformidad con lo señalado por los artículos 17, 22 y 24 de la Ley de Planeación, las entidades paraestatales de la Administración Pública Federal, deben elaborar sus programas institucionales, en los términos previstos por dicha Ley, la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, y de conformidad con las disposiciones que regulan su organización y funcionamiento, atendiendo a las previsiones contenidas en el programa sectorial correspondiente, observando en lo conducente las variables ambientales, económicas, sociales y culturales respectivas.

Por su parte, la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, en su artículo 47, establece la obligación a cargo de éstas, de sujetarse en su operación a la Ley de Planeación, al Plan Nacional de Desarrollo, a los programas sectoriales que se deriven del mismo y a las asignaciones de gasto y financiamiento autorizadas, y dentro de esas directrices, las entidades formularán sus programas institucionales a corto, mediano y largo plazo.

En ese orden de ideas, y acorde con lo señalado por los artículos 48 y 49 de dicha Ley, el Programa Institucional constituye la asunción de compromisos en términos de metas y resultados que debe alcanzar la entidad paraestatal respectiva y se elaborará acorde con el artículo 22 de la Ley de Planeación.

En el caso de los fideicomisos públicos, a que se refieren en los artículos 3 y 125 de la Ley de Instituciones de Crédito (LIC), el artículo 31 de la LIC, dispone que los programas deberán formularse conforme a los lineamientos y objetivos del Plan Nacional de Desarrollo (PND), al Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo (PRONAFIDE) y los demás programas sectoriales del propio PND.

Consecuentemente, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 (PND), el Programa Institucional FOVI 2020-2024, atenderán, principalmente, a los siguientes principios rectores: "No al gobierno rico con pueblo pobre" y "No dejar a nadie atrás, no dejar a nadie afuera"; y los siguientes ejes: Eje 2. Política Social y Eje 3. Economía.

Los Programas Institucionales FOVI 2020-2024, se encuentran alineados al Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo (PRONAFIDE); así mismo, consideran acciones previstas en el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (PSEDATU) y en materia de Política Nacional de Vivienda, al Programa Nacional de Vivienda (PRONAVI) y al Programa Nacional de Infraestructura (PNI), y a aquellos que dan lugar a cumplimientos de ley.

De igual forma, considera las disposiciones normativas derivadas de la Ley de Instituciones de Crédito, de la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal, de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y demás legislación aplicable en materia bancaria y de seguros.

Los objetivos prioritarios del Programa Institucional de FOVI 2020-2024 responden a la naturaleza de su operación actual, la cual está enfocada en mayor medida en continuar con la recuperación de su cartera crediticia, con un énfasis particular en las carteras recibidas en dación en pago, en administrar y honrar las garantías vigentes otorgadas, así como en vigilar la sustentabilidad financiera de su entorno de operación, todo bajo un enfoque social y de eficiencia administrativa.

Otro de los objetivos de FOVI que se contempla en este Programa Institucional es el de robustecer el enfoque social en la generación de soluciones de vivienda para las familias menos favorecidas y contribuir de manera específica y gradual al abatimiento del rezago habitacional a través del otorgamiento de apoyos financieros para la construcción y adquisición de vivienda de interés social, canalizando los recursos a través de intermediarios financieros.

Asimismo, se contempla un manejo adecuado y eficiente de riesgos y la consolidación de su eficiencia operativa, alineadas al cumplimiento normativo en materia de Gestión de Riesgo, Requerimientos de Capital, Calificación de Cartera y Gobierno Corporativo.

Para alcanzar los resultados esperados, el FOVI desarrolló 2 Objetivos prioritarios que se encuentran debidamente alineados con los alcances señalados en el PND 2019-2024 y con el fin común establecido en el PRONAFIDE 2020-2024:

- 1.- Incrementar el financiamiento para la construcción y la adquisición de vivienda de interés social.
- 2.- Vigilar la sustentabilidad financiera de la institución y recuperación y gestión óptima de los activos no estratégicos.

El FOVI es una entidad en funcionamiento dada su estabilidad financiera y la continuidad de su operación respaldada por las garantías del Gobierno Federal para la continuación de sus programas de garantía y crédito; por lo anterior, el FOVI se considera un negocio en marcha el cual utiliza la estructura administrativa de SHF como Fiduciario del FOVI.

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 FOVI es titular de derechos fideicomisarios por virtud de una dación en pago (en adelante, se identifican como fideicomisos de cartera en administración) al 31 de diciembre de 2024.

A continuación, se detallan los fideicomisos de cartera en administración que se han consolidado:

<u>Fideicomiso</u>	<u>Porcentaje de participación %</u>	<u>Moneda funcional</u>
Fideicomiso HSBC 262323	21.98	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 262757	27.94	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 304557	20.94	Pesos mexicanos
Fideicomiso INVEX1301 PATRIMONIO A	30.67	Pesos mexicanos
Fideicomiso INVEX1301 PATRIMONIO B	100.00	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 convenios celebrados con los fideicomisos correspondientes, tanto FOVI como SHF recibieron derechos fideicomisarios en pago de los adeudos que tenían con ciertos Intermediarios Financieros como se detalla a continuación:

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

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 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 en 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 los convenios mencionados anteriormente, FOVI dio de baja del estado de situación financiera la cartera de crédito 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 I) de la Nota 4 Resumen de políticas de contabilidad significativas, 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.

A continuación, se detallan los principales rubros que se vieron afectados por la consolidación de los estados financieros de los fideicomisos de cartera en administración al 31 de diciembre de 2024:

	FOVI <u>Individual</u>	Fideicomisos <u>de cartera</u>	<u>Eliminaciones</u>	FOVI <u>consolidado</u>
<u>ACTIVO</u>				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	\$ 2,214	\$ 147,339	\$ -	\$ 149,553
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	3,470,274	-	-	3,470,274
DEUDORES POR REPORTO	7,732,033	1,150,203	-	8,882,236
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	804,948	-	-	804,948
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	373,602	551,353	-	924,955
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	14,615	58,887	-	73,502
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	2,463,890	1,844,363	-	4,308,253
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(3,641,644)	(1,719,831)	-	(5,361,475)
BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	-	81,263	-	81,263
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	2,277	14,732	-	17,009
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	126,233	-	1	126,234
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)	3	-	-	3
INVERSIONES PERMANENTES	1,903,958	-	(1,795,629)	108,329
	<u>\$ 13,252,403</u>	<u>\$ 2,128,309</u>	<u>\$ (1,795,628)</u>	<u>\$ 13,585,084</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>				
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	\$ 441,613	\$ -	\$ -	\$ 441,613
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	364,242	306,570	-	670,812
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	270	26,111	-	26,381
PATRIMONIO CONTRIBUIDO	1,598,457	1,005,043	(1,005,043)	1,598,457
PATRIMONIO GANADO				
RESULTADOS ACUMULADOS	10,847,821	790,585	(790,585)	10,847,821
	<u>\$ 13,252,403</u>	<u>\$ 2,128,309</u>	<u>\$ (1,795,628)</u>	<u>\$ 13,585,084</u>
<u>RESULTADOS</u>				
MARGEN FINANCIERO	\$ 1,250,710	\$ 207,699	\$ -	\$ 1,458,409
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	249,290	(29,550)	-	219,740
COMISIONES Y TARIFAS COBRADAS	191,132	70,914	-	262,046
COMISIONES Y TARIFAS PAGADAS	(85,159)	(107,619)	-	(192,778)
RESULTADO POR INTERMEDIACIÓN	(244,995)	-	-	(244,995)
OTROS INGRESOS (EGRESOS) DE LA OPERACIÓN	160,427	(211,208)	-	(50,781)
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PROMOCIÓN	(254,333)	(35,492)	-	(289,825)
PARTICIPACIÓN EN EL RESULTADO NETO DE OTRAS SUBSIDIARIAS NO CONSOLIDADAS, ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	(123,873)	-	105,256	(18,617)
	<u>\$ 1,143,199</u>	<u>\$ (105,256)</u>	<u>\$ 105,256</u>	<u>\$ 1,143,199</u>

NOTA 3 BASES DE PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, que se acompañan, han sido preparados de conformidad con los criterios contables del Anexo 37 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) y sus modificaciones, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), las 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, capítulo 10 “Estructura de las normas de información financiera”.

En tal virtud, las entidades considerarán en primera instancia las normas contenidas en la Serie NIF A-1 “Marco conceptual”, así como lo establecido en el capítulo 90 “supletoriedad” a los criterios de contabilidad.

La normatividad de la CNBV 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-1, capítulo 90 “Supletoriedad”.

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-1, capítulo 90 “supletoriedad”, 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-1 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.

Asimismo, 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-1 capítulo 90.

Adicionalmente a lo establecido en la referida NIF A-1, 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 la CNBV, y
- d) Serán sustituidas las normas que hayan sido aplicadas en el proceso de supletoriedad, al momento de que se emita un criterio de contabilidad específico por parte de la CNBV o una NIF, sobre el tema en el que se aplicó dicho proceso.

Autorización de estados financieros

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 adjuntos, fueron autorizados para su emisión el 25 de febrero de 2025, por los funcionarios que los suscriben.

Los estados financieros adjuntos están sujetos a la revisión de la Comisión, que cuenta con la facultad de ordenar las modificaciones que considere relevantes de conformidad con las Disposiciones.

Adicionalmente, la Comisión podrá ordenar que los estados financieros de la Institución se publiquen o difundan nuevamente, con las modificaciones pertinentes, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la notificación de la resolución correspondiente, indicando las correcciones que se efectuaron, su impacto en las cifras de los estados financieros y las razones que las motivaron.

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 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.

En lo que respecta a las operaciones en moneda extranjera, éstas se registran en la moneda en que se pactan y para efectos de presentación de la información financiera, los saldos de los activos y pasivos denominados en monedas extranjeras se valorizan en moneda nacional utilizando el tipo de cambio de cierre de jornada publicado por Banco de México en su página de Internet, www.banxico.org.mx, o la que la sustituya.

Los efectos de las variaciones en los tipos de cambio en estas partidas afectan los resultados del ejercicio, como resultado cambiario, en el Margen financiero, si derivan de partidas relacionadas con la operación y en Otros ingresos (egresos) de la operación, en cualquier otro caso.

FOVI al 31 de diciembre de 2024 no ha realizado operaciones en moneda extranjera, solo consolida un fideicomiso de dación en pago que incluye cartera en dólares.

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 actualmente "Reconocimiento de los efectos de la Inflación en la información financiera" (en adelante NIF B-10), por lo que FOVI 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.

Entorno 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.

Entorno 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 31 de diciembre de 2024 presentan en sus activos, pasivos y en el patrimonio contable, solamente los efectos de reexpresión determinados hasta el 31 de diciembre de 2007.

Dichos efectos se darán de baja en la misma fecha y con el mismo procedimiento con los que se dan de baja los activos, pasivos y el patrimonio contable a los que pertenecen tales efectos.

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

En los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, para el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera, se aplicó un factor de inflación resultante del valor de la UDI. El factor anual de inflación para dichos ejercicios fueron los siguientes:

<u>Ejercicio</u>	<u>Valor UDI</u>	<u>Inflación anual</u>
dic-20	6.605597	
dic-21	7.108233	7.61%
dic-22	7.646804	7.58%
dic-23	7.981602	4.38%

Inflación acumulada en los últimos 3 ejercicios: 20.83%

Entorno económico aplicable en el ejercicio de 2024

En los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el factor anual resultante del valor de la UDI, fue como sigue:

<u>Ejercicio</u>	<u>Valor UDI</u>	<u>Inflación anual</u>
dic-21	7.108233	
dic-22	7.646804	7.58%
dic-23	7.981602	4.38%
dic-24	8.340909	4.50%

Inflación acumulada en los últimos 3 ejercicios 17.34%

De acuerdo con análisis económicos, durante el ejercicio de 2025, se estima que continuará en un entorno económico no inflacionario conforme lo considera la NIF B-10; por lo que en consecuencia FOVI 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, FOVI debe reconocer los efectos acumulados de la inflación no reconocida en los periodos en los que el entorno fue calificado como no inflacionario en la información financiera mediante aplicación retrospectiva de conformidad con la NIF B-1 "Cambios contables y correcciones de errores". (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. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se registra y se valúa a su valor razonable, que es su valor nominal. Los rendimientos que genera el efectivo y equivalentes de efectivo se reconocen en los resultados integrales conforme se devengan en el rubro de Ingresos por Intereses.

e. Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros incluyen inversiones en instrumentos financieros gubernamentales, títulos o instrumentos financieros bancarios, títulos privados, instrumentos financieros de renta fija y de renta variable, los cuales se clasifican en “instrumentos financieros negociables”, “instrumentos financieros para cobrar o vender” o “instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores)”.

Cada de estas categorías posee normas específicas en lo referente a normas de reconocimiento, valuación y presentación en los estados financieros.

El modelo de negocio de FOVI se basa en la forma en que los instrumentos financieros son administrados para generar flujos de efectivo para el negocio al llevar a cabo sus actividades.

FOVI pudiera tener más de un modelo de negocio para administrar los instrumentos financieros, pues se puede tener un portafolio que administra para cobrar el principal y los intereses y otro que administra para negociar y generar utilidades en su venta. Pueden existir instrumentos financieros similares en su forma, incluidos en modelos de negocio distintos.

El modelo de negocio de FOVI es determinado a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros son administrados en su conjunto para lograr un objetivo del negocio y no con base en las intenciones de la administración sobre un instrumento en particular.

La periodicidad de la revisión del modelo de negocio definida por la Institución será anual y el órgano encargado de la revisión y aprobación será el Comité de Administración de Activos y Pasivos (CAAP).

A la fecha todas las inversiones en instrumentos financieros del FOVI fueron previamente evaluados, y para los créditos nuevos se les aplicará la prueba SPPI.

Debido a que el modelo de negocio para administrar esos activos financieros se basa en hechos y no en una intención, es a través de las actividades realizadas como se logra el objetivo del negocio y del juicio para determinar dicho modelo de negocio, y este no está basado en un solo factor o actividad, sino que considera toda la evidencia disponible que se tiene al momento de hacer la evaluación por la administración de la entidad.

Como evidencia, se considera principalmente:

- a. **Determinación e información del Desempeño de los Instrumentos Financieros** “FOVI de manera mensual determina el desempeño de los instrumentos financieros mediante los rendimientos mensuales y acumulados del año, los cuales se calculan como una sociedad de inversión, con base en las valuaciones a mercado y los flujos de efectivo diarios. Las tasas son anualizadas con convención SMP ACT/360. Adicionalmente, el rendimiento de las

carteras se compara con un benchmark de mercado, que permita evaluar el rendimiento de los instrumentos financieros de FOVI.

El desempeño de los instrumentos financieros se informa de manera trimestral al *Comité de Administración de Activos y Pasivos (CAAP)*, que es la máxima autoridad en la toma de decisiones de la operación de estos instrumentos.

- b. **Riesgos asociados a los instrumentos financieros.** Los riesgos de mercado, crédito, liquidez, otros, etc., que afectan el desempeño del modelo de negocio y de los instrumentos financieros correspondientes son gestionados y administrados por la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) de SHF; (Ver notas Nota 6 Inversiones en instrumentos financieros y Nota 23 Administración de riesgos); estableciendo límites y alertas a cada portafolio de inversión para mitigar los riesgos, proporcionando herramientas a las áreas tomadoras de riesgos, para coadyuvar a la toma de decisiones con un enfoque basado en riesgos y promueve estrategias que permitirán preservar el capital y procurar la sostenibilidad financiera y operativa del FOVI, apegándose a la normatividad aplicable, conforme a lo autorizado por las instancias de decisión correspondiente.

La clasificación de los activos por instrumentos financieros en los modelos de negocio es como sigue:

- a. Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés (IFCPI), el objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales; los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas que corresponden sólo a pagos de principal e interés sobre el monto del principal pendiente de pago. Por lo anterior, el IFCPI debe tener características de un financiamiento y administrarse con base en su rendimiento contractual.
- b. Instrumento Financiero para Cobrar o Vender (IFCV), el objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales por cobros de principal e interés, o bien, obtener una utilidad en su venta, cuando ésta sea conveniente.

Los productos que se encuentran incluidos son: Bonos de Regulación Monetaria de Negociabilidad Limitada (BREMS) e IFRAS que no pasen las pruebas de solo pago de principal e interés (SPPI).

- c. Instrumento Financiero Negociable (IFN), cuyo objetivo es invertir con el propósito de obtener una utilidad entre el precio de compra y el de venta, o sea en función de la administración de los riesgos de mercado de dicho instrumento.

La institución únicamente cuenta con instrumentos financieros negociables.

La reclasificación entre los modelos de negocio de las inversiones en instrumentos financieros únicamente está considerada para aquellos casos en que el modelo de negocio se cambie, como resultado de cambios externos o internos que sean significativos para las operaciones, y estos cambios al Modelo de Negocio deben ser autorizados por el Comité de Riesgos de SHF; debido a que no existen movimientos significativos para los productos, la periodicidad sería anual.

Asimismo, dicha situación deberá ser informada por escrito a la CNBV dentro de los 10 días hábiles siguientes a su determinación, exponiendo detalladamente el cambio en el modelo de negocio que las justifique.

Instrumentos financieros Negociables

El reconocimiento inicial de las inversiones en IFN se realiza a su valor razonable, con base en lo establecido en la NIF B-17 "Determinación del valor razonable", es decir, un precio de salida de intercambio, el cual se basa en el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo derivado de una transacción ordenada entre participantes del mercado.

La inversión en un IFN se reconocerá inicialmente al precio de la contraprestación pactada de la fecha de concertación, en cuyo caso, la variación de dicho valor entre la fecha de concertación y la fecha de liquidación, se reconocerá en la utilidad o pérdida neta o en ORI, según corresponda, en la fecha pactada para la liquidación.

Al efectuar una inversión en un IFN, cualquier costo de transacción se reconoce de inmediato en la utilidad o pérdida neta.

Los instrumentos financieros negociables (IFN) 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 de competencia.

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.

El resultado por valuación de los instrumentos financieros negociables se reconoce en el estado de resultado integral del ejercicio, en el rubro de resultado por intermediación.

Efectos de reclasificaciones en la valuación de inversiones en instrumentos financieros:

Se considera que un cambio en el modelo de negocio de la entidad ocurre cuando se llevan a cabo las acciones correspondientes para efectuarlo, debiendo existir evidencia del cambio de estrategia. Una vez que el cambio ocurre, la entidad debe reclasificar las inversiones en los instrumentos financieros a la nueva categoría.

Una reclasificación de inversiones en instrumentos financieros entre categorías debe aplicarse prospectivamente a partir de la fecha del cambio en el modelo de negocio, sin modificar ninguna utilidad o pérdida reconocida con anterioridad, tales como intereses o pérdidas por deterioro crediticio.

Si reclasifica una inversión que era un IFCPI a la categoría de IFN o de IFCV, su valor razonable se determina en la fecha de la reclasificación. Cualquier ganancia o pérdida resultante de la diferencia

entre el valor al que estaba reconocido y su valor razonable debe ser reconocida en la utilidad o pérdida neta del periodo o en ORI, según el tipo de instrumento de que se trate.

La reclasificación de un IFN debe reconocerse como sigue:

Si se reclasifica a la categoría de IFCPI, el valor razonable del IFN a la fecha de reclasificación pasa a ser el valor razonable con el cual se determina el costo amortizado inicial del IFCPI, de acuerdo con lo indicado en la sección de reconocimiento inicial de la NIF C-20; y

Si se reclasifica a la categoría de IFCV, el valor razonable del IFN a la fecha de reclasificación sigue siendo el valor razonable del IFCV. Sin embargo, tanto como el interés del IFCV como las PCE subsecuentes deben afectar la utilidad o pérdida neta a medida que se devengan, será necesario determinar el costo amortizado inicial del IFCV, de acuerdo con lo indicado en la sección de reconocimiento inicial de la NIF C-20.

Si FOVI reclasifica un IFN a las categorías de IFCPI o de IFCV, no existe una tasa de interés efectiva original y ésta debe determinarse prospectivamente con base en el valor razonable del IFN reclasificado a cualquiera de las otras dos categorías, a partir de la fecha de reclasificación, que se considera como la fecha de reconocimiento inicial del IFCPI o del IFCV. Las PCE también deben reconocerse a partir de dicha fecha.

Instrumentos financieros 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 instrumentos financieros restringidos (operaciones fecha valor).

Los valores adquiridos que se pacte liquidar en fecha posterior a la concertación de la operación de compraventa y que hayan sido asignados, es decir, que hayan sido identificados, se reconocerán como instrumentos financieros restringidos (a recibir) al momento de la concertación, en tanto que, los títulos vendidos se reconocerán como una salida de inversiones en instrumentos financieros restringidos (por entregar). La contrapartida deberá ser una cuenta liquidadora, 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 reportadora.

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 instrumentos financieros.

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

En la fecha de contratación de la operación de reporto, actuando la entidad como reportadora, deberá reconocer la salida de efectivo y equivalentes de efectivo o bien una cuenta liquidadora acreedora, registrando una cuenta por cobrar medida inicialmente al precio pactado, la cual representa el derecho a recuperar el efectivo entregado.

Durante la vida del reporto, la cuenta por cobrar a que se refiere el párrafo anterior se valorará 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, afectando dicha cuenta por cobrar.

La cuenta por cobrar que representa el derecho de recibir el efectivo, así como los intereses devengados deberán presentarse dentro del estado de situación financiera, en el rubro de deudores por reporto.

Los activos financieros que la reportadora hubiere recibido como colateral, es decir, el colateral recibido de la reportada deberá presentarse en cuentas de orden en el rubro de colaterales recibidos por la entidad.

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

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

g. Instrumentos financieros derivados

Todas las operaciones con instrumentos financieros derivados se reconocen en el estado de situación financiera como activos o pasivos, dependiendo de los derechos y/u obligaciones que se especifican 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.

FOVI tiene operaciones derivadas de dos tipos, ambas registradas contablemente con fines de negociación: (i) los swaps Salarios Mínimos UDIS, que consisten en una posición que asume FOVI como participante en el mercado, con el fin de ofrecer una cobertura a acreditados de créditos a la vivienda denominados en UDIS, sin el propósito de cubrir posiciones propias en riesgo; y (ii) los swaps UDIS vs. Pesos Crecientes, que constituyen una cobertura económica de los primeros.

Los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición, emisión, venta o disposición del derivado son reconocidos directamente en resultados en el rubro de Resultado por intermediación.

Los efectos de valuación se reconocen en el estado de resultado integral en el rubro Resultado por intermediación, excepto en los casos en que la Administración los designe como coberturas de flujo de efectivo, donde el propósito de la contabilidad de una cobertura de flujos de efectivo consiste en diferir en Otros Resultados Integrales (ORI), la porción efectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura, hasta el momento en que los flujos de efectivo cubiertos afectan la utilidad.

En el momento en que un derivado de cobertura de flujos de efectivo deje de cumplir las condiciones establecidas para la contabilidad de coberturas, los efectos de valuación se reconocen en el estado de resultado integral (utilidad o pérdida neta).

Adicionalmente, en el rubro Resultado por intermediación se reconoce el resultado de compraventa 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 instrumentos financieros derivados, así como el efecto por reversión.

Los instrumentos financieros derivados califican con fines de cobertura cuando éstos son contratados con la finalidad de cubrir riesgos y cumplen todos los requisitos de cobertura.

Desde el momento de la designación de una relación de cobertura y para que esta califique como tal, debe existir documentación formal que describa lo siguiente:

- a) Estar alineada con la estrategia de la administración de riesgos de la entidad;
- b) El objetivo de administración de riesgos que se cumple señalando la naturaleza de los riesgos que están siendo cubiertos;
- c) Cubrir sólo partidas calificables y utilizar sólo instrumentos de cobertura calificables;
- d) Ser designada formalmente, identificando las partidas a ser cubiertas y los instrumentos de cobertura;
- e) Cómo la entidad va a evaluar que la relación de cobertura es efectiva, lo cual incluye un análisis prospectivo de cómo pudieran surgir ineffectividades en la relación de cobertura;
- f) Cumplir con todos los requisitos de efectividad siguientes:
 - i. Que exista una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
 - ii. Que el efecto de riesgo de crédito no domine los cambios en valor de dicha relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
 - iii. Que las contrapartes tengan la capacidad económica y operativa para cumplir los compromisos acordados.
 - iv. Que la proporción de cobertura no refleje un desequilibrio que sea inconsistente con el propósito de la relación de cobertura; y

- g) Cómo se actualizará la documentación por cualquier cambio que ocurra en los conceptos o en los métodos utilizados.

Designación de partidas a ser cubiertas

Una entidad puede designar tanto una partida completa como un componente de la misma como partida cubierta en una relación de cobertura. Una partida completa incluye todos los cambios en los flujos de efectivo o en el valor razonable del riesgo cubierto; en cambio, un componente incluye menos de la totalidad de dichos cambios, en cuyo caso la entidad puede designar sólo los siguientes tipos de componentes (solos o combinados) como partidas cubiertas

- a) Únicamente los cambios en los flujos de efectivo o en el valor razonable atribuibles a un riesgo o riesgos específicos de una partida (el componente de riesgo) siempre que el componente de riesgo sea identificable por separado y valuado confiablemente. Los componentes de riesgo incluyen la designación de sólo los cambios de los flujos de efectivo o del valor razonable de la partida cubierta hacia arriba o hacia abajo de un precio específico u otra variable (un riesgo en un solo sentido);
- b) Uno o más flujos de efectivo contractuales seleccionados (como principal o intereses); y
- c) Un monto nominal, debidamente especificado de una partida, tal como:
 - i. una proporción de dicho monto; o
 - ii. una capa del monto nominal.

Designación de un Grupo de Partidas

Un grupo de partidas o de componentes, incluyendo un grupo de partidas que constituyan una posición neta, califica como una partida a ser cubierta sólo si cumple con los requisitos para una partida individual y, además:

- a) Se integra por partidas o componentes de partidas que califiquen individualmente para ser partidas cubiertas;
- b) Las partidas en el grupo son administradas en conjunto, como un grupo o portafolio, para efectos de administración de riesgos; y
- c) En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de moneda extranjera de transacciones pronosticadas, ésta puede ser también de un grupo de partidas, si están especificados los periodos en que se espera ocurran y la naturaleza y volumen que permitan que surjan posiciones de riesgo compensadas, tal como en el caso de ingresos y egresos que se espera se realizarán en periodos futuros.

Cuando se designa como partida cubierta a un grupo de partidas que constituyen una posición neta, debe designarse la totalidad del grupo de partidas que incluye las partidas que forman la posición neta y no se puede designar un monto no específico o abstracto como posición neta. Por lo tanto, no se puede aplicar la contabilidad de coberturas sobre una base neta para lograr un resultado contable particular, si eso no refleja la estrategia de administración de riesgos de la entidad.

Cuando se discontinúa la contabilidad de coberturas de flujos de efectivo, FOVI debe reconocer el monto que se ha acumulado en el ORI, como sigue:

- a) Si aún se espera que los flujos de efectivo cubiertos ocurran, dicho monto debe permanecer en el ORI hasta que ocurran.
- b) Si el monto acumulado es una pérdida no recuperable, se aplica de inmediato a la utilidad o pérdida neta; o
- c) Si ya no es probable que los flujos futuros de efectivo cubiertos ocurran, el monto acumulado en el ORI debe ser inmediatamente reciclado a la utilidad o pérdida neta.

Los instrumentos financieros derivados con fines de negociación consisten en las operaciones que FOVI realiza como participante en el mercado, sin el propósito de registrarlas contablemente como de cobertura de posiciones propias en riesgo. Sin embargo, todos ellos tienen el propósito de mejorar el rendimiento o el costo financiero, o de realizar la cobertura económica de cierta posición asociada en el estado de situación financiera.

En el cálculo de los valores razonables de los instrumentos financieros 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.

Los instrumentos financieros derivados califican con fines de cobertura cuando éstos son contratados con la finalidad de cubrir riesgos y cumplen todos los requisitos de cobertura, es decir, se documenta su designación al inicio de la operación de cobertura, describiendo el objetivo, posición primaria, riesgos a cubrir, tipos de instrumentos financieros derivados, cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, y que la medición de la efectividad de la cobertura resulte efectiva durante toda la vigencia, características, reconocimiento contable y aplicables a esa operación.

Designación de un grupo de instrumentos como partida cubierta - Si la partida que se pretende cubrir es un activo financiero o pasivo financiero, ésta se considera como partida cubierta con respecto a los riesgos asociados con únicamente una porción de su valor razonable o de los flujos de efectivo, siempre y cuando la efectividad de la cobertura se mida confiablemente. A pesar de que el portafolio puede, para efectos de administración de riesgos, incluir tanto activos, como pasivos financieros, el monto designado debe ser un importe de activos financieros o de pasivos financieros.

La designación de un monto neto que incluya activos y pasivos financieros no está permitida. FOVI puede cubrir una porción del riesgo de tasa de interés o de tipo de cambio asociado con dicho monto designado.

Designación de un grupo de instrumentos como partida cubierta- Los activos financieros o pasivos financieros similares son agregados y cubiertos como un grupo, debido a que cada uno de los activos financieros o de los pasivos financieros que conforman el grupo, en lo individual, comparten la exposición al riesgo que se pretende cubrir.

Adicionalmente, el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto para cada una de las partidas que conforman el grupo, en lo individual, es proporcional al cambio total en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto del grupo de instrumentos.

En el momento en que un derivado de cobertura deje de cumplir con las condiciones establecidas para la contabilidad de coberturas, se valúa a su valor razonable.

Respecto a los instrumentos financieros 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.

Con base en las categorías antes descritas, las transacciones con instrumentos financieros derivados de FOVI se registran como se indica a continuación:

Swaps

Es un Instrumento Financiero Derivado (IFD) mediante el cual se establece la obligación bilateral de intercambiar flujos de efectivo en fechas futuras preestablecidas, sobre un valor nominal o de referencia durante un periodo determinado.

El swap es un contrato entre dos partes, mediante el cual se establece la obligación bilateral de intercambiar una serie de flujos por un periodo de tiempo determinado y en fechas preestablecidas.

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 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 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 instrumentos financieros como restringidos, 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 y sigue vigente al 31 de diciembre de 2024.

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 instrumentos financieros 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 Instrumentos financieros derivados, FOVI recibe pagos denominados en UDIS y realiza pagos denominados en pesos.

Colaterales otorgados en efectivo en operaciones con instrumentos financieros 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 instrumentos financieros 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 éste, de la siguiente manera conforme a lo establecido en el criterio C-1, reconociendo la salida de los recursos otorgados, afectando el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo, contra una cuenta por cobrar.

El colateral otorgado en operaciones realizadas fuera de mercados organizados se reconoce:

- a) Como un activo restringido (Colateral de Swaps), si se entregaron activos no realizables de los cuales la contraparte no puede disponer; o
- b) En una cuenta por separado, cuando se entregan en efectivo y equivalentes de efectivo o activos financieros realizables, u otros activos de los que la contraparte pueda disponer. En el caso de instrumentos financieros negociables, el saldo de la cuenta debe ajustarse a su valor de mercado al cierre de cada periodo.

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

h. Cartera de crédito

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) o UMA, se valorizará con base en el salario mínimo o UMA (Unidad de Medida y Actualización) que corresponda en términos del criterio A-3 “Aplicación de normas generales”, reconociendo el ajuste por el incremento como parte del costo amortizado contra los resultados del ejercicio.

Los pagos parciales que se reciban en especie para cubrir las amortizaciones (principal e/o intereses) devengadas, vencidas o castigadas, se registrarán conforme a lo establecido en el criterio B-6 “Bienes Adjudicados”

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.

Los créditos serán otorgados en unidades de inversión (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 valorización 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.- Se consideran como tales, entre otros, a los siguientes créditos directos o contingentes incluyendo créditos puente denominados en moneda nacional, extranjera, en Unidades de Inversión (UDIS), Unidad de Medida y Actualización (UMA) o en Veces Salario Mínimo (VSM), así como los intereses que generen:

- a) Los otorgados a personas morales o personas físicas con actividad empresarial y destinados a su giro comercial o financiero, incluyendo los otorgados a entidades financieras;
- b) Créditos por operaciones de factoraje financiero, descuento y cesión de derechos de crédito.
- c) Créditos por operaciones de arrendamiento financiero que sean celebradas con personas morales o físicas con actividad empresarial;
- d) 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;
- e) Los créditos concedidos al Gobierno Federal, entidades federativas, municipios y sus organismos descentralizados y los créditos a empresas productivas del estado, y aquellos con garantía expresa de la Federación registrados ante la Dirección General de Crédito Público, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Banco de México, así como los garantizados expresamente por las entidades federativas, municipios y sus organismos descentralizados, asentados en el Registro Público Único a que hace referencia la Ley de Disciplina Financiera de las entidades federativas y los municipios.

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

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, UMA 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 financiero que sean celebradas con personas físicas; incluyendo aquellos créditos otorgados para tales efectos a los ex-empleados de las entidades.

El FOVI evalúa periódicamente, de conformidad con las políticas establecidas para tales efectos, las características de su modelo de negocio para clasificar la cartera de crédito con base en el objetivo de este.

Con el modelo de negocio el FOVI determina si los flujos de efectivo procederán de la obtención de flujos de efectivo contractuales, de la venta de la cartera de crédito, o de ambos.

Derivado de lo anterior, el FOVI pudiera realizar ventas aisladas mismas que no modifican su modelo de negocio para administrar o gestionar la cartera de crédito.

A la fecha todos los créditos del FOVI fueron previamente evaluados, y para los créditos nuevos se les aplicará la prueba SPPI, como parte de la Evaluación Integral del Crédito.

Los créditos o portafolios de créditos previamente evaluados, cuyas condiciones contractuales se modifiquen y en su caso los nuevos productos, son sujetos a las pruebas SPPI y son autorizadas por el comité de crédito de SHF, comunicadas por escrito a la CNBV dentro de los 10 días naturales previos a su aplicación, exponiendo detalladamente la justificación para su clasificación dentro del modelo de negocio para cobro de principal e interés, o para cobrar o vender.

Como resultado, el FOVI tiene documentadas las pruebas realizadas de SPPI para determinar que sus créditos corresponden únicamente a pagos de principal e interés y están clasificados como Instrumentos Financieros para Cobrar Principal e Interés (IFCPI).

Derivado de lo anterior, la cartera de crédito se reconoce en términos del criterio B-5 Cartera de Crédito, lo que corresponde que al modelo de negocio cuyo objetivo es conservarla para cobrar los flujos de efectivo contractuales y los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden únicamente a pagos de principal e interés sobre el monto del principal pendiente de pago.

Tratamiento de la cartera de crédito

Se cuantifica al precio de la transacción que corresponde al monto neto financiado, que resulta de adicionar o restar al monto original del crédito, el seguro que se hubiere financiado, los costos de transacción, las comisiones, intereses y otras partidas cobradas por anticipado. Dicho precio de transacción corresponde al valor razonable de la cartera de crédito en el reconocimiento inicial y es la base para aplicar el método de interés efectivo con la tasa de interés efectiva; es decir, es la base para el cálculo del costo amortizado de la cartera de crédito para su reconocimiento posterior.

El saldo en la cartera de crédito es el monto efectivamente otorgado al acreditado y se registra de forma independiente de los costos de transacción, así como de las partidas cobradas por anticipado a que se refiere el párrafo anterior, los cuales se reconocen como un cargo o crédito diferido, según corresponda y se amortizan contra los resultados del ejercicio durante la vida del crédito, conforme a la tasa de interés efectiva.

En el reconocimiento posterior la cartera de crédito se valúa a su costo amortizado, el cual incluye los incrementos por el interés efectivo devengado, las disminuciones por la amortización de los costos de transacción y de las partidas cobradas por anticipado, así como las disminuciones por los cobros de principal e intereses y por la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Otras consideraciones del reconocimiento posterior, el saldo insoluto de los créditos denominados en VSM o UMA se valoriza con base en el salario mínimo o UMA que corresponda en términos del

criterio A-3, reconociendo el ajuste por el incremento como parte del costo amortizado contra los resultados del ejercicio.

Si el FOVI modificara su modelo de negocio o reclasifica la cartera de crédito. Dichos cambios son determinados por el *Comité de Gestión Interna o Comité de Gestión y Enajenación de Activos* y la periodicidad de revisión es de un año.

Las reclasificaciones deberán comunicarse por escrito a la CNBV, dentro de los 10 días hábiles siguientes a su determinación, exponiendo detalladamente el cambio en el modelo de negocio que las justifique. La reclasificación deberá hacerse de manera prospectiva y no deberá modificar las ganancias o pérdidas previamente reconocidas.

Cuando FOVI elabora una renegociación de un crédito con riesgo de crédito etapas 1 y 2, o por medio de una renovación lo liquida parcialmente, determina la utilidad o pérdida en la renegociación como sigue:

- a) Determina el valor en libros del crédito sin considerar la estimación preventiva para riesgos crediticios;
- b) Determina los nuevos flujos de efectivo futuros sobre el monto reestructurado o renovado parcialmente, descontados a la tasa de interés efectiva original, y
- c) Reconoce la diferencia entre el valor en libros y los flujos de efectivo determinados en el inciso b) anterior como un cargo o crédito diferido contra la utilidad o pérdida por renegociación de cartera de crédito en el estado de resultado integral.

El monto del crédito renegociado parcialmente servirá de base para aplicar la tasa de interés efectiva original, la cual solo debe ajustarse, en su caso, para incluir, los costos de transacción, comisiones y otras partidas cobradas por anticipado generadas en la renegociación. Las partidas diferidas (seguro financiado, costos de transacción, comisiones, intereses y otras partidas cobradas por anticipado) pendientes de amortizar, así como las originadas en la renegociación, se amortizarán durante el nuevo plazo del crédito con base en la tasa de interés efectiva.

Para efecto del valor en libros del crédito se considera el monto efectivamente otorgado al acreditado, ajustado por los intereses devengados, otros conceptos financiados, los cobros de principal e intereses, así como por las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos que se hayan otorgado, y en su caso los costos de transacción y las partidas cobradas por anticipado.

Cuando se renueva un crédito, se considera que existe un nuevo crédito por lo que se da de baja el crédito anterior en el caso de una renovación total.

La cartera de crédito del FOVI se encuentra clasificada por nivel de riesgo de crédito en las categorías siguientes:

Cartera con riesgo de crédito etapa 1.- Los créditos cuyo riesgo de crédito no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial hasta la fecha de los estados financieros y que no se encuentran en los supuestos para considerarse etapa 2 o 3 en términos del criterio contable aplicable.

Cartera con riesgo de crédito etapa 2.- Los créditos que han mostrado un incremento significativo de riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial hasta la fecha de los estados financieros conforme a lo dispuesto en los modelos de cálculo de la estimación preventiva para riesgos

crediticios establecidos o permitidos en las Disposiciones, así como lo dispuesto en el criterio contable aplicable.

Cartera con riesgo de crédito etapa 3.- Los créditos con deterioro crediticio originado por la ocurrencia de uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros de dichos créditos conforme a lo dispuesto en el criterio contable aplicable.

Sin embargo, durante la vida de los créditos pueden aumentar o disminuir sus riesgos asociados, por lo que pueden cambiar de categoría por el nivel de riesgo asumido bajo el contexto siguiente:

Cartera con Riesgo de Crédito Etapa 1.

Los créditos otorgados y adquiridos por la entidad se reconocen en esta categoría, siempre y cuando no cumplan con los criterios de categorización de Traspaso a cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2 y Traspaso a cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3.

Los créditos comerciales que cumplen con las condiciones para considerarse con riesgo de crédito etapa 2, pueden mantenerse en etapa 1 cuando acreditan el cumplimiento de los requisitos conforme a las Disposiciones (B-5 Cartera de Crédito), los cuales quedan debidamente documentados.

Traspaso a Cartera de Crédito con Riesgo de Crédito Etapa 2

Los créditos se reconocen como cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2, atendiendo a los requisitos de dicha etapa, con excepción de los créditos que se describen en el párrafo siguiente.

Traspaso a Cartera de Crédito con Riesgo de Crédito Etapa 3

El saldo insoluto de los créditos conforme a las condiciones de pago establecidas en el contrato del crédito se reconoce como cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 cuando:

1. Se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles.
2. Las amortizaciones de los créditos que no estén considerados en el numeral anterior, cuyas amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, siempre que los adeudos correspondan a:

Créditos con	Días naturales de vencido
Pago único de principal e intereses al vencimiento	30 o más días en capital e interés
Pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses	90 o más días en interés, o 30 días o más en capital
Pagos periódicos parciales de principal e intereses	90 o más días en capital o interés

3. Los documentos de cobro inmediato a que se refiere el criterio B-1 “Efectivo y equivalentes de efectivo”, serán reportados como cartera con riesgo de crédito etapa 3 al momento en el cual no hubiesen sido cobrados de acuerdo con el plazo establecido en el citado Criterio B-1.

Deberán reconocerse como cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3, aquellos créditos respecto de los cuales las entidades cuenten con algún elemento para determinar que deben migrar de etapa 1 o 2 a etapa 3, de conformidad con lo dispuesto en las Disposiciones.

En caso de que el plazo fijado venciera en un día inhábil, se entenderá concluido dicho plazo el primer día hábil siguiente.

Para la determinación de los días de vencido y su correspondiente traspaso a cartera con riesgo de crédito etapa 3 de la cartera adquirida, en el FOVI se toma en cuenta los incumplimientos que el acreditado haya presentado desde su originación.

Los créditos con riesgo de crédito etapa 2 o etapa 3 que son renegociados no pueden ser clasificados en una etapa con menor riesgo de crédito por efecto de dicha renegociación, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Los créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, que se reestructuran durante su plazo o se renuevan en cualquier momento, se traspasan a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, y permanecen en dicha etapa hasta el momento en que exista evidencia de pago sostenido, de conformidad con lo establecido en los criterios contables.

En el momento en el que algún crédito sea considerado con riesgo de crédito etapa 3, se suspende la acumulación de sus intereses devengados, aun en aquellos créditos que contractualmente capitalizan intereses al monto del adeudo. En tanto el crédito se mantenga en cartera con riesgo de crédito etapa 3, el control de los intereses devengados se llevará en cuentas de orden en el rubro de intereses devengados sobre créditos con riesgo de crédito etapa 3.

En caso de que dichos intereses o ingresos financieros sean cobrados, se reconocerán directamente en los resultados del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses.

En caso de que los intereses registrados en cuentas de orden sean condonados o se castiguen, deberán cancelarse de cuentas de orden sin afectar el rubro de la estimación preventiva para riesgos crediticios.

En el caso de líneas de crédito dispuestas, que se reestructuran o renuevan en cualquier momento, se traspasan a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, salvo cuando se cuenta con elementos que justifican la capacidad de pago del deudor y haya:

- a) liquidado la totalidad de los intereses exigibles, y
- b) cubierto la totalidad de los pagos a que esté obligado en términos del contrato a la fecha de la reestructuración o renovación.

En el caso de créditos comerciales, los elementos que justifiquen la capacidad de pago deberán estar debidamente documentados e integrados al expediente del crédito.

Tratándose de disposiciones hechas al amparo de una línea de crédito, cuando se reestructuran o renuevan de forma independiente de la línea de crédito que las ampara, se evalúan atendiendo a las características y condiciones aplicables a la disposición o disposiciones reestructuradas o renovadas.

Cuando de la evaluación a que se refiere el párrafo anterior, si se concluye que una o más de las disposiciones otorgadas al amparo de una línea de crédito deben traspasarse a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, por efecto de su reestructura o renovación, el saldo total dispuesto deberá traspasarse a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito.

Se traspasa el saldo total dispuesto de la línea de crédito a una clasificación con menor riesgo de crédito, cuando existe evidencia de pago sostenido de las disposiciones que originaron dicho traspaso, y se haya cumplido con todas las obligaciones exigibles del total de la línea de crédito en la fecha de la evaluación.

Los créditos con riesgo de crédito etapas 1 y 2, con características distintas a los párrafos anteriores que se reestructuren o se renueven, sin que haya transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, podrán permanecer en la misma categoría, únicamente cuando:

- a) el acreditado cubre la totalidad de los intereses devengados a la fecha de la renovación o reestructuración, y
- b) el acreditado cubre el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto.
- c) no se haya ampliado el periodo de gracia que, en su caso, se hubiere previsto en las condiciones originales del crédito.

Cuando se trata de créditos con riesgo de crédito etapas 1 y 2, con características distintas a los párrafos anteriores que se reestructuren o renueven durante el transcurso del 20% final del plazo original del crédito, deben traspasarse a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, salvo que el acreditado hubiere:

- a) liquidado la totalidad de los intereses devengados a la fecha de la renegociación;
- b) cubierto el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renegociación debió haber sido cubierto, y
- c) cubierto el 60% del monto original del crédito.

Cuando no se cumple con las condiciones establecidas en los párrafos anteriores, el crédito se traspasa a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito desde el momento en que son renegociados y hasta en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Para los créditos con riesgo de crédito etapas 1 y 2, que son renegociados en más de una ocasión, se traspasan a cartera con riesgo de crédito etapa 3 salvo cuando, en adición a las condiciones establecidas en los párrafos anteriores, el FOVI cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor. En el caso de créditos comerciales, tales elementos están debidamente documentados e integrados al expediente del crédito.

En el caso de una renegociación se consolidan diversos créditos otorgados a un mismo acreditado, se analiza cada uno de los créditos consolidados como si se renegociaran por separado y, si de tal análisis se concluye que uno o más de dichos créditos se habría traspasado a cartera con riesgo de crédito etapa 2 o etapa 3 por efecto de dicha renegociación, entonces el saldo total del crédito consolidado se traspasa a la categoría que correspondería al crédito objeto de consolidación con mayor riesgo de crédito.

Para aquellos créditos clasificados en la etapa de riesgo de crédito 2 por efecto de una renegociación, son evaluados periódicamente a fin de determinar si existe un incremento en su

riesgo que origine que deban ser traspasados a la etapa de riesgo de crédito 3 en términos del criterio contable B-5 Cartera de crédito.

No se traspasan a una categoría con mayor riesgo de crédito, por efecto de su reestructuración, aquellas reestructuras que a la fecha de la operación presentan cumplimiento de pago por el monto total exigible de principal e intereses y únicamente modifican una o varias de las siguientes condiciones originales del crédito:

- Garantías: únicamente cuando implican la ampliación o sustitución de garantías por otras de mejor calidad.
- Tasa de interés: cuando se mejora al acreditado la tasa de interés pactada.
- Moneda: siempre y cuando se aplique la tasa correspondiente a la nueva moneda.
- Fecha de pago: solo en el caso de que el cambio no implica exceder o modificar la periodicidad de los pagos. En ningún caso el cambio en la fecha de pago deberá permitir la omisión de pago en periodo alguno.

Se acredita pago sostenido del crédito cuando el acreditado cubre el monto total exigible de principal e intereses sin retraso, con un mínimo de tres amortizaciones consecutivas del esquema de pagos del crédito cuando se trata de amortizaciones menores o iguales a 60 días, o el pago de dos amortizaciones en caso de créditos con periodos de entre 61 y 90 días naturales, y en el caso de créditos con amortizaciones que cubren periodos mayores a 90 días naturales, el pago de una amortización.

Cuando los periodos de amortización pactados en la renegociación no son homogéneos, se considera el número de periodos que representan el plazo más extenso, para efectos de la acreditación de pago sostenido.

Para las reestructuras en las que se modifica la periodicidad del pago a periodos menores, se considera el número de amortizaciones del esquema original del crédito.

Para el caso de créditos consolidados de un mismo acreditado provenientes de una renegociación y derivado de un análisis de esos créditos como si se renegociaran por separado. Y dos o más créditos hubieran originado el traspaso del saldo total del crédito consolidado a una cartera con riesgo de crédito etapa 2 o etapa 3, para determinar las amortizaciones requeridas para acreditar el pago sostenido se atiende el esquema original de pagos del crédito cuyas amortizaciones equivalgan al plazo más extenso.

Tratándose de créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, se considera que existe pago sostenido del crédito cuando, ocurre alguno de los siguientes supuestos:

- a) el acreditado haya cubierto al menos el 20% del monto original del crédito al momento de la renegociación, o bien,
- b) se cubra el importe de los intereses devengados conforme al esquema de pagos por renegociación correspondientes a un plazo de 90 días y haya transcurrido al menos dicho plazo.

Los créditos que son renegociados en más de una ocasión, que se hayan pactado con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, acreditarán pago sostenido del crédito cuando:

- a) el acreditado cubre al menos el 20% del principal pendiente de pago a la fecha de la nueva renegociación;
- b) hubiere cubierto el importe de los intereses devengados conforme al nuevo esquema de pagos por renegociación correspondientes a un plazo de 90 días y haya transcurrido al menos dicho plazo, y
- c) cuenta con elementos que justifican la capacidad de pago del deudor. En el caso de créditos comerciales, tales elementos están debidamente documentados e integrados al expediente del crédito.

El pago anticipado de las amortizaciones de créditos renegociados, distintos de aquéllos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, no se considera pago sostenido. Tal es el caso de las amortizaciones de créditos renegociados que se paguen sin haber transcurrido los días naturales equivalentes a los periodos requeridos conforme al criterio contable B-5 Cartera de crédito.

En todo caso, los créditos que por efecto de una reestructura o renovación sean traspasados a una categoría con mayor riesgo de crédito, deberán permanecer un mínimo de tres meses en dicha etapa a efecto de acreditar pago sostenido y en consecuencia traspasarse a la etapa inmediata siguiente con menor riesgo de crédito, excepto cuando se trate de créditos reestructurados o renovados que se hubieren otorgado por un plazo menor o igual a 6 meses y que no sean reestructurados o renovados consecutivamente por el mismo plazo. Lo anterior no será aplicable a los créditos con pago de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, en cuyo caso será aplicable lo establecido en el criterio contable B-5 Cartera de crédito.

Se suspende la acumulación de los intereses devengados de las operaciones crediticias, en el momento en que el saldo insoluto del crédito es considerado como con riesgo de crédito etapa 3. Asimismo, se reconoce en el resultado del ejercicio, el saldo pendiente de amortizar de los ingresos o gastos financieros por devengar establecidos en el criterio contable B-5 Cartera de crédito contra los resultados del ejercicio.

A los créditos que contractualmente capitalizan intereses al monto del adeudo, les es aplicable la suspensión de acumulación de intereses establecida en el párrafo anterior.

Se regresarán a cartera con riesgo de crédito etapa 1, los créditos con riesgo de crédito etapa 3 o etapa 2 en los que se liquiden totalmente los saldos exigibles pendientes de pago (principal e intereses, entre otros) o, que, siendo créditos renegociados, cumplen con evidencia del pago sostenido del crédito.

Las comisiones cobradas y los costos de transacción que origine una línea de crédito, se reconocen como un crédito o un cargo diferido, y se amortizan contra los resultados del ejercicio por el periodo correspondiente al plazo otorgado en la línea de crédito. En caso de que la línea de crédito se cancele, el saldo pendiente por amortizar se reconoce directamente en los resultados del ejercicio en el rubro que corresponda en la fecha en que ocurra la cancelación de la línea.

Para determinar la tasa de interés efectiva, se siguen los pasos siguientes:

- 1.- Se determina el monto de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir,
- 2.- Se determina el interés efectivo y finalmente
- 3.- Se determina la tasa de interés efectiva.

Cuando en términos del numeral 1 anterior, el FOVI utilice un plazo menor al contractual, cuenta con la evidencia de las circunstancias que justifican la aplicación de dicha opción.

El FOVI no determina para cada periodo nuevamente la tasa de interés efectiva cuando la tasa de interés se modifica periódicamente. Y utiliza los flujos de efectivo contractuales, en aquellos casos que no es posible estimar los flujos de efectivo futuros o la vida estimada de los créditos.

Las comisiones conocidas con posterioridad al otorgamiento del crédito, aquellas que se generan como parte del mantenimiento de dichos créditos, así como las que se cobran con motivo de créditos que no hayan sido colocados, se reconocen contra los resultados del ejercicio en la fecha en que se devenguen.

Se presentarán en el rubro de comisiones y tarifas cobradas, las comisiones distintas de las asociadas con el otorgamiento del crédito.

Las líneas de crédito que FOVI otorga en los cuáles no todo el monto autorizado está ejercido, se registran en cuentas de orden en la cuenta de Compromisos Crediticios.

En aquellos casos en los que la administración del FOVI considera que es necesario clasificar cierta cartera de créditos como restringida con motivo de su probable enajenación, las unidades administrativas encargadas de dicha operación así lo comunican a la Dirección de Contabilidad, identificando la cartera a restringir y cuantificando el saldo de la misma, con el fin de que se realice el registro contable correspondiente. A la fecha no se ha requerido clasificar créditos como cartera restringida. Asimismo, en aquellos casos en los que la administración del FOVI determina que ya no se requiere que determinados créditos sigan siendo considerados como cartera restringida, así lo comunican a la Dirección de Contabilidad con el fin de que se lleve a cabo el registro contable correspondiente. En caso de que se materializara la enajenación prevista, los créditos pertenecientes a esa cartera serán dados de baja de los activos de la Institución.

i. Estimación preventiva para riesgos crediticios

La calificación de la cartera crediticia se realiza con base en las diferentes metodologías establecidas o autorizadas por la CNBV para cada tipo de crédito y nivel de riesgo de crédito mediante las Disposiciones, así como por las estimaciones adicionales requeridas en diversas reglamentaciones y las ordenadas y reconocidas por la CNBV, debiendo reconocerse en los resultados del ejercicio del periodo que corresponda.

Para el caso de créditos denominados en moneda extranjera, en VSM, UMA y en UDIS, la estimación correspondiente a dichos créditos se denomina en la moneda o unidad de cuenta de origen que corresponde.

Tratándose de líneas de crédito la entidad constituye las estimaciones que corresponde al saldo no dispuesto, conforme a lo establecido en las Disposiciones.

El Comité Técnico del FOVI cuenta con la facultad de evaluar si un crédito con riesgo de crédito etapa 3 debe permanecer en el estado de situación financiera, o bien debe ser castigado. En su caso, dicho castigo se realiza cancelando el saldo del crédito determinado como incobrable por la administración, 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 estado de situación financiera, en su caso, se reconocen en los resultados del ejercicio dentro del rubro de estimación preventiva para riesgos crediticios.

Y los costos y gastos incurridos por la recuperación de cartera de crédito se reconocen como un gasto dentro del rubro de otros ingresos (egresos) de la operación.

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

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

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

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

La cartera crediticia de consumo está representada por préstamos a exempleados, sobre la cual se 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.

Al 31 de diciembre de 2024, las recuperaciones asociadas a los créditos castigados o eliminados del estado de situación financiera, en su caso, se reconocieron en los resultados del ejercicio dentro del rubro de estimación preventiva para riesgos crediticios.

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

La última calificación de la cartera crediticia se realizó con información al 31 de diciembre de 2024 y la Administración de FOVI 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 otras 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.

El colateral otorgado y recibido en efectivo (y en otros activos equivalentes a efectivo) requerido a las entidades con motivo de la celebración de operaciones con instrumentos financieros derivados no realizadas en mercados o bolsas reconocidos, no forma parte de la inversión inicial neta de dicho derivado, por lo que es contabilizado de manera separada.

El cedente se reconoce como la salida de los recursos otorgados, afectando el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo, contra una cuenta por cobrar.

- a) Como un activo restringido, si se entregaron activos no realizables de los cuales la contraparte no puede disponer; o
- b) En una cuenta por separado, cuando se entregan efectivo y equivalentes de efectivo o activos financieros realizables, u otros activos de los que la contraparte pueda disponer.

Las otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente cuando surge el derecho generado por una transacción; es decir, cuando se devengan.

Las otras cuentas por cobrar se valúan en su reconocimiento inicial al importe que la entidad tiene derecho de cobro, que generalmente es su valor nominal pendiente de cobro.

Desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar, la entidad reconoce, en caso de proceder, una estimación por concepto de pérdidas crediticias esperadas (PCE) de las mismas, afectando los resultados del periodo en el que se reconoce la cuenta por cobrar.

Para el reconocimiento de la estimación para PCE de las cuentas por cobrar, la entidad sigue lo indicado en la NIF C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”.

Estimación de Pérdidas Crediticias Esperadas para Cuentas por Cobrar

FOVI lleva a cabo el siguiente procedimiento para determinar la estimación de PCE por deterioro de cuentas por cobrar.

1. Determina el factor de Probabilidad de Incumplimiento (PI) de la cuenta por cobrar;
2. Determina el factor de Severidad de la Pérdida (SP) de la cuenta por cobrar; y
3. Aplica los factores de PI y de SP a la cuenta por cobrar, para obtener el monto que se reconoce como estimación de PCE para la cuenta por cobrar.

La entidad utiliza una solución práctica al determinar la estimación para las PCE, que refleja razonablemente los criterios establecidos en esta NIF. Se utiliza una matriz que se basa en la experiencia en pérdidas crediticias del sector bancario, la cual especifica la PI y SP dependiendo del periodo de incumplimiento en el pago. La entidad agrupa las cuentas por cobrar por tipo de producto, es decir por Cartera de Primer o Segundo Piso.

Cuando la administración considera nula la probabilidad de cobro de una cuenta por cobrar, da de baja el valor neto en libros de la misma, aplicando la cuenta por cobrar a la estimación para PCE.

Si la estimación es insuficiente, ajusta de inmediato afectando la utilidad o pérdida neta del periodo.

No se constituye una estimación para PCE por saldos a favor de impuestos y cuentas liquidadoras y de partes relacionadas.

La Administración considera que la estimación por PCE es suficiente para absorber pérdidas conforme a las políticas establecidas por el 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 que hayan sido 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 reconocimiento de los bienes adjudicados es conforme lo siguiente:

- a) Al menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación, es decir, sin deducir la estimación preventiva para riesgos crediticios que se haya reconocido hasta esa fecha, y el valor neto de realización de los activos recibidos, cuando la intención de la entidad es vender dichos activos para recuperar el monto a cobrar; o
- b) Al menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación o el valor razonable del activo recibido, cuando la intención de la entidad es utilizar el activo adjudicado para sus actividades.

En la fecha en la que se registra el bien adjudicado de que se trate, el valor total del activo que dio origen a la adjudicación, así como la estimación que, en su caso, tenga constituida, se da de baja del estado de situación financiera por el total del activo neto de la estimación antes mencionada deducido por los pagos parciales en especie.

Los bienes adjudicados se valúan para reconocer pérdidas potenciales de acuerdo con el tipo de bien adjudicado de que se trate, se estima un valor, registrando el efecto de dicha valuación contra los resultados del ejercicio como otros ingresos (egresos) de la operación según corresponda.

Esta valuación se determina con base en lo establecido en el artículo 143 de la CUOEF de la Sección Octava del Capítulo V, aplicando a los valores de los derechos de cobro, bienes muebles, bienes inmuebles recibidos en dación en pago o adjudicados los siguientes porcentajes:

- Derechos de cobro o bienes muebles

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

- Bienes inmuebles

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

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

Al momento de su venta, la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del bien adjudicado, 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 Bases de consolidación, 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, estos derechos fideicomisarios se hubieran 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 resultado integral, en el rubro de Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos.

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

m. Pagos anticipados y otros activos

Los pagos anticipados, que se presentan en el rubro de pagos anticipados y otros activos, 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.

Se presentan como un solo rubro en el estado de situación financiera los pagos anticipados y los otros activos tales como los cargos diferidos y depósitos en garantía, así como otros activos a corto y largo plazo. Una vez recibidos los bienes y/o servicios, relativos a los pagos anticipados, se reconocen como un gasto en el estado de resultado integral del período en el rubro de gastos de administración y promoción.

n. Otras cuentas por pagar. 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.

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 al devengamiento del ingreso relativo, se reconoce como un pasivo.

p. Impuestos a la utilidad

FOVI no es 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.

q. Patrimonio Contable

De acuerdo con su origen, el patrimonio contable se clasifica en patrimonio contribuido y patrimonio ganado:

- a) patrimonio contribuido, que se conforma por la porción del patrimonio contable integrado por las aportaciones efectuadas por el Gobierno Federal y por aportaciones para futuros aumentos de patrimonio formalizadas por el Gobierno Federal y solo en el caso de Entidades de Fomento también formara parte la asignación de recursos fiscales PEF
- b) patrimonio ganado, que se conforma por los resultados integrales acumulados, así como por las reservas.

Los rubros del patrimonio ganado 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 contable se expresan a su costo histórico modificado.

r. Resultado integral

El resultado integral se refiere al incremento o decremento del patrimonio ganado del FOVI derivado de su operación, durante un periodo contable, originado por la utilidad o pérdida neta, más los otros resultados integrales. En este renglón se presenta el resultado integral desglosado en los siguientes componentes:

- a) resultado neto del periodo;
- b) otros resultados integrales (ORI), y
- c) participación en ORI de otras entidades

Asimismo, debe presentarse el movimiento neto del periodo de los componentes del resultado integral, es decir neto del reciclaje de los ORI.

s. Ingresos por intereses

Se consideran los rendimientos generados por la cartera de crédito, contractualmente denominados intereses, la amortización de los intereses cobrados por anticipado, el ingreso financiero devengado en las operaciones de arrendamiento financiero, así como por los premios e intereses de otras operaciones financieras propias de las entidades tales como depósitos en entidades financieras, cuentas de margen, inversiones en instrumentos financieros, operaciones de reporto y de préstamo de valores, operaciones con instrumentos financieros derivados, así como las primas por colocación de deuda.

El reconocimiento de los ingresos por intereses de la cartera de crédito y de las inversiones en instrumentos financieros se realiza a costo amortizado.

En el caso de los intereses cobrados relativos a créditos catalogados como cartera con riesgo de incumplimiento etapa 3, cuya acumulación se efectúa conforme a su cobro, de acuerdo con lo establecido en el criterio B-5 "Cartera de crédito".

También se consideran ingresos por intereses las comisiones cobradas por el otorgamiento de crédito y el efecto por renegociación de cartera de crédito.

El registro de los ingresos por manejo de los fideicomisos se reconoce en los resultados del ejercicio, en el rubro de comisiones y tarifas cobradas, conforme se devengan.

t. Gastos por intereses

Dentro de este rubro se agrupan las primas, descuentos e intereses derivados de la captación tradicional, préstamos interbancarios y de otros organismos, los intereses, costos de transacción y

descuentos a cargo por emisión de instrumentos financieros que califican como pasivo. Además de los gastos provenientes de operaciones de cobertura y de instrumentos financieros derivados de negociación, así como aquellos premios pagados por la redención anticipada de instrumentos financieros que califican como pasivo.

Igualmente, se consideran gastos por intereses los ajustes por valorización derivados de partidas denominadas en UDIS o en algún otro índice general de precios, así como la pérdida en cambios de posiciones, siempre y cuando dichos conceptos provengan de gastos o ingresos que formen parte del margen financiero.

Asimismo, se consideran como gastos por intereses a la amortización de los costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito (costos de transacción), el efecto por renegociación de cartera de crédito, los derivados por pasivos por arrendamiento y el efecto financiero de provisiones.

El reconocimiento de los citados gastos por intereses se realiza a costo amortizado.

u. Partes relacionadas

En el curso normal de sus operaciones el FOVI lleva a cabo transacciones con partes relacionadas entendiendo como parte relacionada a la persona física o entidad, distinta a la entidad informante, que directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios:

- c) Controla a, es controlada por, o está bajo control común de, la entidad informante, tales como: entidades controladoras y subsidiarias, así como personas físicas socios o accionistas y miembros del consejo de administración y personal gerencial clave o directivos relevantes de la entidad informante;
- d) Ejerce influencia significativa sobre, es influida significativamente por, o está bajo influencia significativa común de, la entidad informante, tales como: entidades tenedoras de asociadas y asociadas, así como personas físicas socios o accionistas, miembros del consejo de administración y personal gerencial clave o directivos relevantes de la entidad informante;
- e) Ejerce control conjunto sobre, es controlada conjuntamente por, o está bajo control conjunto común de, la entidad informante, tales como: participantes en negocios conjuntos, operadores conjuntos, negocios conjuntos y operaciones conjuntas.

Cabe señalar que aún y cuando el FOVI no es contribuyente del Impuesto Sobre la Renta, conforme lo señala la legislación fiscal, se considera que dos o más personas son partes relacionadas, cuando una participa de manera directa o indirecta en la administración, control o capital de la otra, o cuando una persona o grupo de personas participe directa o indirectamente en la administración, control o capital de dichas personas y, con el fin de dar cumplimiento para efectos fiscales, el FOVI pacta sus transacciones con partes relacionadas considerando para esas operaciones los precios, montos de contraprestaciones o márgenes de utilidad que hubieran utilizado u obtenido con o entre partes independientes en operaciones comparables

v. Información financiera por segmentos

Los criterios contables establecen que para efectos de llevar a cabo la identificación de los distintos segmentos operativos que conforman las entidades de fomento, estos deben en lo conducente, segregar sus actividades de acuerdo con los siguientes segmentos como mínimo:

1. Operaciones crediticias de primer piso. - Corresponde a créditos colocados directamente a sector público y privado, distinguiendo los que se otorguen con o sin subsidio.
2. Operaciones crediticias de segundo piso. - Corresponde a la canalización de recursos a través de intermediarios financieros bancarios y no bancarios, distinguiendo los que se otorguen con o sin subsidio, tanto al sector privado como al público.
3. Operaciones de inversión. - Corresponde a las operaciones de inversión que realiza la entidad por cuenta propia, tales como compraventa de divisas, inversiones en instrumentos financieros, reportos e instrumentos financieros derivados.
4. Asistencia técnica. - Es aquella por medio de la cual se otorga apoyo a empresarios a través de programas de capacitación, asesoría, asistencia tecnológica, servicios de información y organización de conferencias, entre otros.

Valor razonable

Toda vez que el valor razonable es la determinación basada en el mercado y no un valor específico de un activo o un pasivo, en FOVI se utilizan los supuestos que los participantes del mercado usan para fijar el precio de un activo o un pasivo en las condiciones del mercado para la fecha que se requiere, incluyendo los supuestos sobre el riesgo.

Pero debido a que para algunos activos y pasivos las transacciones son observables en el mercado o la información del mercado está disponible y para otros activos y pasivos no. El fin para determinar del valor razonable en ambos casos es el mismo, es decir, estimar el precio a la fecha de valuación.

Sin embargo, cuando el precio de salida de un activo o un pasivo no es observable, en FOVI el valor razonable se obtiene a través de una técnica de valuación que maximiza el uso de datos de entrada relevantes observables y minimiza el uso de datos de entrada no observables.

Los datos de entrada utilizados para la determinación del valor razonable de los activos o pasivos están clasificados dentro de los diferentes niveles de jerarquía del valor razonable, dependiendo de si los datos de entrada observables son o no son relevantes.

El nivel de jerarquía del valor razonable se determina con base en los datos de entrada y las metodologías de valuación utilizadas y se dividen en:

- **Datos de Nivel 1.-** Son aquellos tomados del mercado activo que en este caso proporciona la mejor evidencia del valor razonable y se utilizan sin ajuste alguno para determinar el valor razonable. Los instrumentos financieros a valor razonable determinados con base en precios cotizados en mercados activos (Nivel 1) y se integra principalmente por títulos de deuda gubernamental 84.2% y papel bancario 15.8%.
- **Datos de Nivel 2.-** Son aquellos que incluyen precios cotizados para activos o pasivos similares en mercados activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados con transacciones poco frecuentes y de volumen insuficiente; así como datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo valuado. Y para el caso de los swaps en FOVI se usan datos de entrada distintos de los precios cotizados ya que

corresponden a tasas de interés y curvas de mercado; complementado con un tipo de cambio de cierre de jornada y valor diario de la UDI.

- **Datos de Nivel 3.-** Que corresponden a los datos de entrada que no son observables para el activo o pasivo valuado.

Por lo que se refiere a las técnicas de valuación utilizadas en FOVI para estimar el mejor precio, son:

- **El enfoque del mercado.** - Utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones del mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares).
- **El enfoque de ingreso.** - Convierte importes futuros en un importe actual único (es decir, descontado). Debido a que refleja las expectativas del mercado sobre los importes futuros.

Al 31 de diciembre de 2024 en FOVI se determinó el cálculo de valor razonable de los instrumentos financieros derivados que tiene en posición y que se lleva a cabo bajo la metodología de valuación a valor presente neto, utilizando los datos de entrada observables (tasas de interés, curvas de mercado; así como tipo de cambio de cierre de jornada y valor diario de la UDI). Y el monto que corresponde a cada clasificación de nivel de jerarquía del valor razonable es como se muestra en el detalle siguiente:

Activos	31 de diciembre de 2024	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Derivados - Negociación				
Swaps	\$ 22,313,329	\$ -	\$ 22,313,329	\$ -
Riesgo de Crédito Contraparte	(4,315)	-	(4,315)	-
Inversiones en valores				
Instrumentos financieros para Negociar	3,470,274	3,470,274	-	-
Total Activo	\$ 25,779,288	\$ 3,470,274	\$ 22,309,014	\$ -
Pasivos	31 de diciembre de 2024	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Derivados - Negociación				
Swaps	\$ (21,951,164)	\$ -	\$ (21,951,164)	\$ -
Riesgo de Crédito Contraparte	5,485	-	5,485	-
Total Pasivo	\$ (21,945,679)	\$ -	\$ (21,945,679)	\$ -

El riesgo de crédito de contraparte Neto al 31 de diciembre de 2024 resulta de \$1,170.

Datos de entrada y técnicas de valuación para activos y pasivos de los instrumentos financieros derivados clasificados como nivel 2.

A continuación, se muestran las técnicas de valuación y los datos de entrada observables y no observables utilizados para la determinación del valor razonable de los activos clasificados como nivel 2; correspondientes al 31 de diciembre de 2024:

Activos	31 diciembre de 2024		
Concepto	Nivel 2	Metodología de valuación	Datos de entrada observables
Derivados Cobertura	\$ -		
Swaps	-		
Tasa de interés	-	Valor Presente Neto	Tasas de interés de mercado
Divisas	-	Valor Presente Neto	Tasas de interés de mercado
			Valor de la UDI
			Tipo de cambio de cierre de jornada
Derivados negociación	\$ 804,948		
Swaps	804,948		
Tasa de interés	-	Valor Presente Neto	Tasas de interés de mercado
Divisas	804,948	Valor Presente Neto	Tasas de interés de mercado
			Valor de la UDI
Pasivos	31 diciembre de 2024		
Concepto	Nivel 2	Metodología de valuación	Datos de entrada observables
Derivados Cobertura	\$ -		
Swaps	-		
Tasa de interés	-	Valor Presente Neto	Tasas de interés de mercado
Divisas	-	Valor Presente Neto	Tasas de interés de mercado
			Valor de la UDI
			Tipo de cambio de cierre de jornada
Derivados negociación	\$ (442,783)		
Swaps	(442,783)		
Tasa de interés	-	Valor Presente Neto	Tasas de interés de mercado
Divisas	(442,783)	Valor Presente Neto	Tasas de interés de mercado
			Valor de la UDI

El detalle del CVA y DVA como diferencia entre el precio de la transacción y el valor razonable en instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2024 se presenta en los cuadros siguientes:

Concepto	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Metodología de valuación	Datos de entrada observables	Datos de entrada no observables
XVA	\$ -	(\$1,170)	\$ -	Probabilidad de incumplimiento:	- Severidad de la pérdida de mercado	- Deterioro en calificación crediticia de contrapartes
Swaps - Negociación		(\$1,170)	-	- Bootstrapping	- Tasas de interés de mercado	
Swaps - Cobertura	-	-	-	Exposición:	- Tipo de cambio de cierre de jornada	
				- Valor Presente Neto	- CDS de contrapartes	

Para la determinación del valor razonable registrado de las inversiones en instrumentos financieros y su jerarquía del valor razonable, se utilizan los precios y curvas de rendimiento proporcionadas por el proveedor de precios Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER); aprobado por el Comité Técnico de FOVI en los términos que establecen las (Disposiciones) al 31 de diciembre de 2024.

NOTA 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2024, el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo, se integra por saldos en moneda nacional en bancos por \$149,553 los cuales no están restringidos.

NOTA 6 INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las inversiones en instrumentos financieros 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 Administración de riesgos.

Al 31 de diciembre de 2024, las inversiones en instrumentos financieros se integran, como sigue:

<u>Instrumentos financieros negociables</u>	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Intereses devengados</u>	<u>Por valuación</u>	<u>Valor de mercado</u>
Valores gubernamentales:				
Bonos M	\$ 904,989	\$ 15,846	\$ (83,642)	\$ 837,193
Bonos en Unidades de Inversión (Udibonos)	2,258,491	5,842	(404,193)	1,860,140
Certificados de la Tesorería (CETES)	85,633	-	72	85,705
BPAG28	139,618	478	147	140,243
Bonde F	-	-	-	-
Bancarios:				
Pagarés con rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV'S)	-	-	-	-
Certificados bursátiles de Banca de Desarrollo	575,328	3,661	(31,996)	546,993
Certificados bursátiles bancarios (CEBURES)	-	-	-	-
Certificados de depósito (CEDES)	-	-	-	-
Total de Instrumentos financieros negociables	\$ 3,964,059	\$ 25,827	\$ (519,612)	\$ 3,470,274
Total inversiones en instrumentos financieros	\$ 3,964,059	\$ 25,827	\$ (519,612)	\$ 3,470,274

Los títulos clasificados como instrumentos financieros negociables tienen como finalidad obtener ganancias a corto plazo derivadas de su operación como participante en el mercado.

Los plazos promedio ponderados de vencimiento al 31 de diciembre de 2024 de los Instrumentos financieros negociables son 3,882 días.

Al 31 de diciembre de 2024, los plazos promedio ponderados de las inversiones en instrumentos financieros negociables son:

Títulos	Plazo
Bonos M	3,488 días
Certificados bursátiles de Banca de Desarrollo	959 días
Udibonos	5,326 días
CETES	583 días
BPAG28	492 días

Al 31 de diciembre de 2024, en el FOVI no se cuenta con inversiones en instrumentos financieros distintos a títulos gubernamentales, integradas por títulos de deuda de un mismo emisor que representen más del 5% del patrimonio contable de la entidad.

La posición de inversiones en instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2024 incluye instrumentos financieros negociables restringidos o dados en garantía por \$3,369,728 que corresponden a los recursos del Programa cobertura salarios mínimos-UDI que son invertidos en valores gubernamentales

y deuda bancaria para cubrir las diferencias entre la amortización teórica y el pago equivalente a salarios mínimos de la cartera bajo este programa.

Al 31 de diciembre de 2024, la posición de Instrumentos financieros negociables en el estado de situación financiera incluye:

- Intereses devengados por \$25,827.
- Resultados por valuación a valor razonable por \$(519,612).

Al 31 de diciembre de 2024, por la posición total en inversiones en instrumentos financieros se tienen registrados en resultados por:

- Ingresos por intereses a favor provenientes de instrumentos financieros por \$356,933.
- Resultado por compraventa de instrumentos financieros negociables \$106.
- Resultado por valuación a valor razonable de Instrumentos financieros negociables \$(252,804).

NOTA 7 DEUDORES POR REPORTO

Al 31 de diciembre de 2024, las posiciones objeto de operaciones en reporto corresponden a títulos gubernamentales y bancarios que se integran, como sigue:

<u>Tipo de Papel:</u>	<u>Costo de Adquisición</u>	<u>Premios</u>	<u>Valor</u>
Cetes	\$ 105,289	\$ -	\$ 105,289
Bon-des	6,262,205	-	6,262,205
BPA's	1,927,006	-	1,927,006
GOBFED	587,736	-	587,736
Totales	\$ 8,882,236	\$	\$ 8,882,236

Por su parte, los títulos recibidos en reporto al 31 de diciembre de 2024 tienen un vencimiento de 2 días.

Al 31 de diciembre de 2024, se tienen registrados en resultados premios cobrados por \$935,108, los cuales se registran en el rubro de Ingresos por Intereses del Margen Financiero.

NOTA 8 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Al 31 de diciembre de 2024, FOVI mantiene operaciones de intercambio de flujo (swaps) registrados con fines de negociación como se muestran a continuación:

<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	<u>Monto nocional(*)</u>	<u>Parte Activa</u>	<u>Parte Pasiva</u>	<u>Posición neta</u>
Intermediarios Financieros					
Salarios Mínimos/UDIS		998,015	\$7,096,388	\$(6,706,988)	\$ 389,400
SHF Salarios Mínimos/UDIS		158,303	1,170,506	(1,103,313)	67,193
SHF UDIS/Pesos Crecientes		1,946,073	6,339,475	(5,991,120)	348,355
			Saldo neto deudor		\$ 804,948
SHF UDIS/Pesos Crecientes			\$7,706,959	\$(8,149,742)	\$(442,783)
			Saldo neto (acreedor)		\$(442,783)
			Valor de Mercado, neto.		362,165
			Riesgo de Crédito, neto.		1,170
			Valor de Mercado ajustado por Riesgo de Crédito		\$ 363,335

* Cifras en miles de UDIS

Al cierre del 31 de diciembre de 2024, el valor de mercado del portafolio de instrumentos financieros derivados ascendió a \$362,165 con un riesgo de crédito, de la contraparte y propio (ajuste de valoración de crédito (CVA) y ajuste de valoración de débito (DVA)), neto de \$1,170.

El impacto inicial de IFRS, por ajuste de CVA y DVA, al portafolio de Instrumentos Derivados del FOVI fue de un CVA \$(10,655) y un DVA \$15,086, con un riesgo de crédito neto de \$4,431; al cierre del 31 de diciembre de 2024 el riesgo de crédito neto fue de \$1,170.

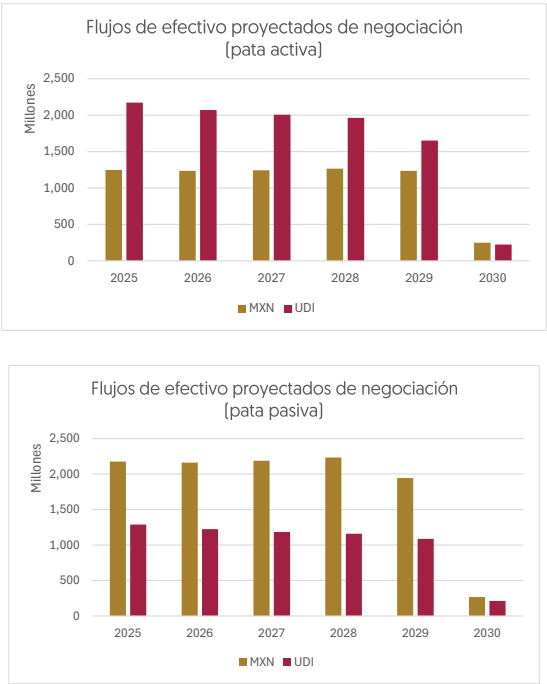
Al 31 de diciembre de 2024, el ingreso por comisiones cobradas en los resultados del período por instrumentos financieros derivados asciende a \$149,763.

Respecto al efecto de valuación de las posiciones al 31 de diciembre de 2024, se tiene un resultado por valuación a valor razonable de los instrumentos financieros derivados con fines de negociación por \$10,964 el cual se presenta en el rubro de resultado por intermediación, neto como sigue:

Salarios Mínimos-UDIS	\$ (30,659)
UDIS-Pesos Crecientes	41,623
Ingresos por Cancelación UDIS PC	-
Total	<u>\$ 10,964</u>

Al 31 de diciembre de 2024, las operaciones con instrumentos financieros derivados tienen vencimiento hasta 2039.

Flujos futuros de efectivo para Swaps UDIS-Pesos Crecientes



NOTA:

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 4.64% al 31 de diciembre de 2024, (promedio de todos los swaps que se encuentran vigentes al 31 de diciembre de 2024).

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 Resumen de políticas de contabilidad significativas, 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 31 de diciembre de 2024 reflejado en los estados financieros aún no ha sido realizado toda vez que los swaps siguen vigentes.

Deudores por colaterales otorgados en efectivo

El saldo de deudores por colateral otorgados en efectivo corresponde al efectivo que FOVI otorga a SHF como garantía de las obligaciones de FOVI, se tiene un saldo al 31 de diciembre de 2024, de colaterales otorgados en efectivo que asciende a \$110,518. Nota 12 Otras cuentas por cobrar (neto).

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. Finalmente se registra en las plataformas tecnológicas institucionales, los términos y condiciones del contrato de apertura de crédito y se realiza la autorización del alta de la línea.

- c) Instrumentación Legal (Fondeo): Se establecen los términos y condiciones con los que se operarán los créditos autorizados por el Órgano Social Facultado de FOVI, para documentar contractualmente 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, actualización 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, en su carácter de fiduciaria del FOVI, para mantener actualizada la información del expediente de crédito, con la finalidad de contar con los elementos de juicio necesarios para realizar una apropiada evaluación del riesgo crediticio, que permita identificar y conocer al cliente, mantener su historial crediticio completo y contar con la información o documentación necesaria de sus operaciones, en caso de juicios o controversias. Y además, se determinan los controles necesarios para la administración, custodia y consulta de la información contenida en los expedientes de crédito de las operaciones de 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 proyectos, 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, en su caso, a instrumentar adecuadamente una dación en pago, o iniciar un procedimiento de recuperación judicial.

La clasificación de los créditos por nivel de riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2024, se integra como sigue:

Cartera sin restricción:

	Créditos Comercial	Créditos al Consumo	Créditos a la Vivienda	Total
Crédito Individual	\$ 18,214	\$ -	\$ 820,339	\$ 838,553
Mensualidad – Crédito individual	5	-	16,114	16,119
Recuperaciones anticipadas	(5)	-	(2,199)	(2,204)
Otras líneas y apoyos	71,150	-	-	71,150
Mensualidades – Otras líneas y apoyos	1,337	-	-	1,337
Cartera con Riesgo de Crédito Etapa 1	\$ 90,701	\$ -	\$ 834,254	\$ 924,955
Crédito Individual	\$ -	\$ -	\$ 71,490	\$ 71,490
Mensualidad – Crédito individual	-	-	2,012	2,012
Cartera con Riesgo de Crédito Etapa 2	\$ -	\$ -	\$ 73,502	\$ 73,502
Crédito Individual	\$ -	\$ -	\$ 1,378,981	\$ 1,378,981
Crédito Puente	1,273,803	-	-	1,273,803
Mensualidad – Crédito individual	-	-	242,487	242,487
Mensualidad – Crédito Puente	60,328	-	-	60,328
Recuperaciones anticipadas	-	-	(15)	(15)
Mensualidades – Otras líneas y apoyos	1,352,669	-	-	1,352,669
Cartera con Riesgo de Crédito Etapa 3	\$ 2,686,800	\$ -	\$ 1,621,453	\$ 4,308,253
Total Cartera de crédito	\$ 2,777,501	\$ -	\$ 2,529,209	\$ 5,306,710

Cartera con restricción:

Al 31 de diciembre de 2024, FOVI no tiene cartera restringida.

Créditos construcción con Entidades Financieras

Dentro de la cartera al 31 de diciembre de 2024, 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.

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

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.

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). Durante el mes de junio del 2018 se otorgaron los seis primeros créditos del programa asociado al Fideicomiso 11824.

Esquema de operación

FOVI otorgó al Fideicomiso 11824 una línea de crédito por hasta \$5,950 millones pesos para que los damnificados por el sismo (Acreditados Finales) en la Ciudad de México accedan a un crédito por hasta \$4 millones y plazo de hasta 240 meses (20 años), este 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 no. 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

En la instrumentación del Esquema se establecieron mecanismos de supervisión de las acciones y actividades realizadas por el Administrador Primario, cuyas funciones principales son la promoción, originación, administración y cobranza de los créditos fondeados por FOVI.

Posición del Fideicomiso Interacciones 11824

El Fideicomiso 11824 al 31 de diciembre de 2024, tiene una línea de crédito con un saldo de \$70,703, con un monto de reserva de \$464.

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 31 de diciembre de 2024 el Fideicomiso tiene como patrimonio 56 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:

Etapa 1 y 2		Etapa 3		Total	
Exposición	Núm. Créditos	Exposición	Núm. Créditos	Exposición	Núm. Créditos
\$67,688	54	\$3,015	2	\$70,703	56

Grado de Riesgo	Exposición	Porcentaje de Reservas Preventivas	Importe de Reservas	Número de créditos
A-1	\$66,021	0.1%	\$63	53
A-2	-	n.a.	-	-
B-1	-	n.a.	-	-
B-2	-	n.a.	-	-
B-3	-	n.a.	-	-
C-1	-	n.a.	-	-
C-2	\$4,682	8.6%	401	3
D	-	n.a.	-	-
E	-	n.a.	-	-
TOTAL:	\$70,703		\$464	56

Esquema de Apoyo para Acreditados de FOVI (Contingencia COVID-19)

Antecedentes

El pasado 23 de marzo de 2020 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el “ACUERDO por el que el Consejo de Salubridad General reconoce la epidemia de enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) en México, como una enfermedad grave de atención prioritaria, así como se establecen las actividades de preparación y respuesta ante dicha epidemia”.

En respuesta a dicho acuerdo, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, considerando el probable impacto negativo en diversas actividades de la economía a causa de la emergencia sanitaria, determinó emitir con carácter temporal “Criterios Contables Especiales, aplicables a las instituciones de crédito” (los CCE). Al respecto, SHF como Fiduciario del FOVI solicitó a la CNBV en marzo del 2020, le aplicaran dichos criterios al FOVI.

Sobre el particular, la CNBV mediante oficio P301/2020 del 24 de abril del 2020, le autorizó al FOVI, utilizar los CCE para aquellos clientes que se hubieren visto afectados y que estuvieren clasificados contablemente como vigentes al 28 de febrero de 2020.

Entre otros aspectos, los CCE prevén lo siguiente:

Diferimiento parcial o total de pagos de capital y/o intereses hasta por 4 meses con posibilidad de extenderlo a 2 meses adicionales, para que los bancos puedan optar por hasta seis meses de la manera que les sea más conveniente en cada producto o cliente. Los saldos se podrán congelar sin cargo de intereses. Para todos aquellos créditos vigentes al cierre de (...).

Los beneficios del Esquema COVID consistieron en:

El Esquema COVID para Acreditados de FOVI, prevé diversas acciones de apoyo, entre ellas la concesión del pago de capital y/o intereses por 4 meses con posibilidad de ampliar 2 meses más.

Instrumentación del Esquema de Apoyo

FOVI instrumentó su Esquema de Apoyo considerando los CCE emitidos por la CNBV (Esquema COVID) para la cartera hipotecaria, en donde accedieron al Esquema COVID aquellos créditos que cumplieran con los CCE y cuya solicitud fue aprobada por FOVI, o por los administradores de cartera de los fideicomisos de dación en pago, o bien por los mandatarios responsables de acuerdo con los lineamientos autorizados por FOVI.

La instrumentación del Esquema COVID se llevó a cabo a partir del mes de abril del 2020, con la aprobación del Comité de Gestión y Enajenación de Activos de Sociedad Hipotecaria Federal como Fiduciario del FOVI en su sesión extraordinaria 04 celebrada el 02 de abril de 2020 (acuerdo 06/E04/20).

El Esquema COVID benefició a 1,446 acreditados de créditos a la vivienda cuyo saldo al momento de la firma ascendió a \$247,587. No hubo créditos de cartera comercial que tuvieran acceso al Esquema COVID, debido a que no cumplieran con los lineamientos establecidos para tal fin.

Debido a que los beneficios del Esquema COVID fueron otorgados hasta por seis meses a partir de la fecha de instrumentación (abril del 2020), al 31 de diciembre de 2024 los beneficios del Esquema COVID autorizado han expirado y por tanto ninguno de los créditos beneficiados se encuentra dentro del periodo de gracia.

Adicionalmente, como parte del Esquema COVID, a aquellos créditos que no liquidaron sus mensualidades habiendo recibido el periodo de gracia, se les otorgó el beneficio de diferir el pago de dichas mensualidades con exigibilidad al final del plazo.

A continuación, se detallan las cifras del Esquema COVID al 31 de diciembre de 2024:

	Monto de mensualidades diferidas	Número de Créditos con mensualidades diferidas
Cartera Comercial	\$ -	-
Cartera Vivienda	10,954	890
Total	\$ 10,954	890

Derivado de la aplicación del Esquema COVID al 31 de diciembre de 2024, se dejó de reconocer en el estado de situación financiera los importes siguientes como de crédito etapa 3:

	Adeudo total	Intereses Moratorios	Número de Créditos con mensualidades Diferidas
Cartera Comercial	\$ -	\$ -	-
Cartera Vivienda	123,956	858	827
Total	\$ 123,956	\$ 858	827

Estimación preventiva para riesgos crediticios

La estimación preventiva para riesgos crediticios de la cartera hipotecaria para los acreditados beneficiarios del Esquema COVID, se realizó considerando el monto del saldo que se dio como diferimiento, porque si bien, no fue exigible durante el período de gracia si formaba parte de su adeudo total.

Para estimar la reserva preventiva de dicha cartera sin la aplicación del beneficio del esquema de apoyo, se consideró que, los acreditados continuarían con el cumplimiento de sus obligaciones de pago ante el FOVI, toda vez que dichos acreditados presentaban un adecuado comportamiento de pago y se encontraban clasificados como vigentes, de conformidad con lo previsto en los CCE emitidos por la CNBV. Lo anterior, se ve reflejado en la reducción de la exposición sujeta a reservas y de manera prudencial, se consideraron los parámetros de riesgos determinados con base a lo establecido en la regulación vigente.

En ese sentido, se destaca que para los acreditados que recibieron los beneficios del Esquema COVID implementado por FOVI, derivado de la aplicación de los CCE emitidos por la Comisión, las Estimaciones preventivas de la Cartera de Crédito sujeta al Esquema COVID sin beneficio de dicha facilidad regulatoria, que se hubieran registrado y presentado tanto en el estado de situación financiera como en el estado de resultado integral, al 31 de diciembre de 2024, serían de \$2,505, mientras que el importe de las estimaciones preventivas de la cartera de crédito sujeta a los beneficios del Esquema COVID asciende a \$2,549, dichos importes se distribuyen por tipo de cartera de la siguiente manera:

Cartera	Estimaciones Preventivas de la Cartera de Crédito Reestructurada al amparo de CCE reconociendo el beneficio de dicha facilidad regulatoria	Estimaciones Preventivas de la Cartera de Crédito Reestructurada al amparo de CCE sin beneficio de dicha facilidad regulatoria	Estimaciones Preventivas de la Cartera de Crédito no Reestructurada al amparo de CCE
Primer Piso	\$2,549	\$2,505	\$3,470,067
Dacionada	1,018	1,005	2,468,318
Delegada	-	0	52,830
PROSAVI	1,531	1,500	948,919
Segundo Piso	-	0	1,353,191
TOTAL	\$2,549	\$2,505	\$4,823,258

* Dentro del total de reservas reportadas 5,361,475 no se están incluyendo 535,668 de la Reservas de Garantías y Avaluos.

Cartera por Moneda:

Al 31 de diciembre de 2024, la cartera de crédito incluye cartera contratada en Pesos, Dólares, UDIs y VSM que se integran de la siguiente forma:

	Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		
	Pesos	MILES DE PESOS	Dólares	MILES DE PESOS	UDIs	MILES DE PESOS	VSM	MILES DE PESOS	TOTAL MILES DE PESOS
CARTERA CON RIESGO DE CREDITO ETAPA 1									
Créditos Comerciales									
Sin Restricción									
Actividad empresarial o comercial	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	\$ -
Entidades financieras	90,327	90,327	-	-	45	374	-	-	90,701
Entidades gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	90,327	90,327	-	-	45	374	-	-	90,701
Créditos Consumo									
Sin Restricción	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restringida	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Créditos a la vivienda									
Sin Restricción									
Media y residencial	32,406	32,406	24	504	651	5,432	2	524	38,866
De interés social	583,862	583,862	22	455	24,758	206,289	19	4,782	795,388
	616,268	616,268	46	959	25,409	211,721	21	5,306	834,254
TOTALES CARTERA CON RIESGO DE CREDITO ETAPA 1	\$ 706,595	\$ 706,595	\$ 46	\$ 959	\$ 25,454	\$ 212,095	\$ 21	\$ 5,306	\$ 924,955

	Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		
	Pesos	MILES DE PESOS	Dólares	MILES DE PESOS	UDIs	MILES DE PESOS	VSM	MILES DE PESOS	TOTAL MILES DE PESOS
CARTERA CON RIESGO DE CREDITO ETAPA 2									
Créditos Comerciales									
Sin Restricción									
Actividad empresarial o comercial	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	\$ -
Entidades financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entidades gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Créditos Consumo									
Sin Restricción	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restringida	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Créditos a la vivienda									
Sin Restricción									
Media y residencial	4,980	4,980	30	629	-	-	-	-	5,609
De interés social	53,210	53,210	-	-	1,760	14,683	-	-	67,893
	58,190	58,190	30	629	1,760	14,683	-	-	73,502
TOTALES CARTERA CON RIESGO DE CREDITO ETAPA 2	\$ 58,190	\$ 58,190	\$ 30	\$ 629	\$ 1,760	\$ 14,683	-	-	\$ 73,502

	Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		
	Pesos	MILES DE PESOS	Dólares	MILES DE PESOS	UDIs	MILES DE PESOS	VSM	MILES DE PESOS	TOTAL MILES DE PESOS
CARTERA CON RIESGO DE CREDITO ETAPA 3									
Créditos Comerciales									
Sin Restricción									
Actividad empresarial o comercial	\$ 1,329,340	\$ 1,329,340	\$ -	\$ -	3,640	\$ 20,297	-	\$ -	\$ 1,349,637
Entidades financieras	1,337,163	1,337,163	-	-	-	-	-	-	1,337,163
Entidades gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2,666,503	2,666,503	-	-	3,640	20,297	-	-	2,686,800
Créditos Consumo									
Sin Restricción	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restringida	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Créditos a la vivienda									
Sin Restricción									
Media y residencial	56,087	56,087	-	-	4,314	35,794	4	1,028	92,909
De interés social	1,338,076	1,338,076	24	507	21,943	183,025	28	6,936	1,528,544
	1,394,163	1,394,163	24	507	26,257	218,819	32	7,964	1,621,453
TOTALES CARTERA CON RIESGO DE CREDITO ETAPA 3	\$ 4,060,666	\$ 4,060,666	\$ 24	\$ 507	\$ 29,897	\$ 239,116	\$ 32	\$ 7,964	\$ 4,308,253

Al 31 de diciembre de 2024, FOVI ha otorgado créditos a cinco intermediarios financieros, con plazos mayores a un año, los saldos totales por intermediario superiores al equivalente en moneda nacional a 30 millones de UDIs ascienden a \$4,454,650.

Al 31 de diciembre de 2024 no hay ningún crédito que rebase el 10% del patrimonio de FOVI.

Asimismo, el saldo total de los tres principales intermediarios al 31 de diciembre de 2024 asciende a \$3,222,960.

Cartera reestructurada y renovada:

Al 31 de diciembre de 2024, el monto de los créditos reestructurados y los créditos renovados fueron:

Reestructurada:

	DE EJERCICIOS ANTERIORES						DEL EJERCICIO						Monto total acumulado de lo reestructurado
	i. Créditos con etapa de riesgo 2 y 3. Reestructurados	ii. Créditos reestructurados, traspasados a etapa 3 en apego al párrafo 87	iii. Créditos reestructurados, traspasados a etapa 3 conforme a los párrafos 88 a 95	iv. Créditos consolidados que por reestructuración se traspasaron a etapa 3 párrafo 97	v. Créditos reestructurados que no fueron traspasados a etapa 3 en apego al párrafo 99	Monto total acumulado de lo reestructurado. Ejercicios Anteriores	i. Créditos con etapa de riesgo 2 y 3. Reestructurados	ii. Créditos reestructurados, traspasados a etapa 3 en apego al párrafo 87	iii. Créditos reestructurados, traspasados a etapa 3 conforme a los párrafos 88 a 95	iv. Créditos consolidados que por reestructuración se traspasaron a etapa 3 párrafo 97	v. Créditos reestructurados que no fueron traspasados a etapa 3 en apego al párrafo 99	Monto total acumulado de lo reestructurado del Ejercicio	
CARTERA REESTRUCTURADA													
Créditos comerciales sin restricción													
Actividad empresarial o comercial	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Entidades financieras	60,572	-	-	-	1,337	61,909	-	-	-	-	-	-	61,909
Créditos comerciales restringidos													
Entidades financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entidades gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Créditos de consumo													
Créditos a la vivienda sin restricción													
Media y residencial	58,632	-	-	-	-	58,632	-	-	-	-	-	-	58,632
De interés social	973,048	-	-	-	-	973,048	-	-	-	-	-	-	973,048
Créditos a la vivienda restringidos													
Media y residencial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De interés social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MONTO TOTAL ACUMULADO DE LO REESTRUCTURADO	\$ 1,092,252	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,337	\$ 1,093,589	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,093,589

Renovada:

	DE EJERCICIOS ANTERIORES						DEL EJERCICIO						Monto total acumulado de lo reestructurado
	i. Créditos con etapa de riesgo 2 y 3. Reestructurados	ii. Créditos reestructurados, traspasados a etapa 3 en apego al párrafo 87	iii. Créditos reestructurados, traspasados a etapa 3 conforme a los párrafos 88 a 95	iv. Créditos consolidados que por reestructuración se traspasaron a etapa 3 párrafo 97	v. Créditos reestructurados que no fueron traspasados a etapa 3 en apego al párrafo 99	Monto total acumulado de lo reestructurado. Ejercicios Anteriores	i. Créditos con etapa de riesgo 2 y 3. Reestructurados	ii. Créditos reestructurados, traspasados a etapa 3 en apego al párrafo 87	iii. Créditos reestructurados, traspasados a etapa 3 conforme a los párrafos 88 a 95	iv. Créditos consolidados que por reestructuración se traspasaron a etapa 3 párrafo 97	v. Créditos reestructurados que no fueron traspasados a etapa 3 en apego al párrafo 99	Monto total acumulado de lo reestructurado del Ejercicio	
CARTERA RENOVADA													
Créditos comerciales sin restricción													
Actividad empresarial o comercial	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Entidades financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Créditos comerciales restringidos													
Entidades financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entidades gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Créditos de consumo													
Créditos a la vivienda sin restricción													
Media y residencial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De interés social	10,461	-	-	-	-	10,461	-	-	-	-	-	-	10,461
Créditos a la vivienda restringidos													
Media y residencial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De interés social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MONTO TOTAL ACUMULADO DE LO RENOVADO	\$ 10,461	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10,461	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10,461

Al 31 de diciembre de 2024, los movimientos de la cartera de crédito se integran como sigue:

	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3	TOTAL
Saldo inicial de Cartera	\$ 1,228,299	\$ 31,414	\$ 4,624,603	\$ 5,884,316
Créditos otorgados	-	-	-	-
Recuperación de créditos	(280,294)	(13,577)	(104,621)	(398,492)
Dación en pago	-	-	-	-
Adjudicación en pago	-	-	(7,094)	(7,094)
Reestructuraciones	-	-	316	316
Renovaciones	-	-	-	-
Refinanciamiento	-	-	-	-
Quitas	(26,054)	7	(25,959)	(52,006)
Castigos	-	-	-	-
Provisiones	112,659	8,593	28,296	149,548
Traspaso de cartera etapa 1 a etapa 3	-	-	-	-
Traspaso de cartera etapa 1 a etapa 2	(150,962)	150,962	-	-
Traspaso de cartera etapa 2 a etapa 1	40,550	(40,550)	-	-
Traspaso de cartera etapa 3 a etapa 1	30,914	-	(30,914)	-
Traspaso de cartera etapa 2 a etapa 3	-	(80,068)	80,068	-
Traspaso de cartera etapa 3 a etapa 2	-	-	-	-
Otros	(30,157)	16,721	(256,442)	(269,878)
Saldo final de Cartera	\$ 924,955	\$ 73,502	\$ 4,308,253	\$ 5,306,710

Al 31 de diciembre de 2024 el monto de los intereses y comisiones cobradas se agrupan como sigue:

	<u>Cartera con riesgo de crédito Etapa 1</u>	<u>Cartera con riesgo de crédito Etapa 2</u>	<u>Cartera con riesgo de crédito Etapa 3</u>	<u>TOTAL</u>
Cartera comercial				
Actividad empresarial o comercial	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Intereses	-	-	-	-
Valorización	-	-	338	338
Comisiones	-	-	-	-
Entidades financieras	-	-	-	-
Intereses	8,581	-	-	8,581
Valorización	17	-	-	17
Comisiones	426	-	-	426
Total Cartera Comercial	\$ 9,024	\$ -	\$ 338	\$ 9,362
Cartera vivienda				
Media y residencial				
Intereses	\$ 3,043	\$ 1,529	\$ 4,238	\$ 8,810
Valorización	329	90	1,524	1,943
Comisiones	895	128	2,226	3,249
De interés social	-	-	-	-
Intereses	85,034	6,441	24,037	115,512
Valorización	10,145	737	8,884	19,766
Comisiones	83,536	6,903	18,142	108,581
Total Cartera Vivienda	\$ 182,982	\$ 15,828	\$ 59,051	\$ 257,861

Al 31 de diciembre de 2024 el monto de las comisiones iniciales cobradas por originación de crédito es por \$0, las cuales se registran en el rubro de créditos diferidos y cobros anticipados, en el estado de situación financiera y su amortización se reconoce en el estado de resultado integral a plazos promedio ponderado de 0 meses.

Las comisiones por originación de crédito inicial registrada en resultados al 31 de diciembre de 2024 es de \$0.

FOVI no ha tenido comisiones por reestructuras al 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024, la cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 3 comercial sin restricción, los créditos de consumo sin restricción y los créditos a la vivienda sin restricción, incluyendo la totalidad de los intereses devengados reconocidos en cuentas de orden, a partir de la fecha en que esta fue clasificada como tal, presentan los siguientes rangos de vencimiento:

<u>Cartera de créditos con riesgo de crédito en etapa 3</u>	<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>
Créditos Comerciales							
Actividad Empresarial o Comercial	\$ -	\$ -	\$ -	\$1,359,871	\$ 1,359,871	\$ (10,234)	\$1,349,637
Entidades Financieras	-	-	-	2,034,441	2,034,441	(697,278)	1,337,163
Entidades Gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-
Créditos Consumo	-	-	-	-	-	-	-
Créditos a la vivienda							
Media y residencial	7,808	5,682	3,807	76,607	93,904	(995)	92,909
De interés social	<u>111,968</u>	<u>83,474</u>	<u>90,255</u>	<u>1,366,340</u>	<u>1,652,037</u>	<u>(123,493)</u>	<u>1,528,544</u>
	\$119,776	\$ 89,156	\$ 94,062	\$4,837,259	\$ 5,140,253	\$(832,000)	\$4,308,253

El importe de los intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 3 al 31 de diciembre de 2024 fue de \$3,396,394. El saldo acumulado de dichos intereses se reconoce en el rubro de intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida en cuentas de orden.

Al 31 de diciembre de 2024, el monto de las líneas de crédito registrado en compromisos crediticios en cuentas de orden asciende a \$900,000.

Concentración Geográfica de la cartera por entidad federativa

Un elemento importante en el análisis de la cartera se relaciona con la concentración desde el punto de vista geográfico, ya que existe un riesgo diferenciado entre zonas geográficas, debido a condiciones económico-políticas que pueden llevar a un incremento de la pérdida esperada. Es por ello que para cada una de las contrapartes, garantías (colaterales) y/o subyacentes que respaldan la exposición de FOVI se asocia la entidad federativa donde se encuentra, considerando que una cartera diversificada reduce el riesgo de incumplimiento por condiciones económicas que pudieran afectar a una entidad.

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

Entidad Federativa	Concentración
AGUASCALIENTES	0.06%
BAJA CALIFORNIA	2.31%
BAJA CALIFORNIA SUR	1.44%
CAMPECHE	0.72%
COAHUILA	2.15%
COLIMA	0.38%
CHIAPAS	2.68%
CHIHUAHUA	0.73%
CIUDAD DE MÉXICO	34.32%
DURANGO	0.75%
GUANAJUATO	0.69%
GUERRERO	1.33%
HIDALGO	0.09%
JALISCO	2.23%
ESTADO DE MÉXICO	9.59%
MICHOACÁN	0.63%
MORELOS	2.46%
NAYARIT	0.86%
NUEVO LEÓN	1.60%
OAXACA	3.43%
PUEBLA	3.50%
QUERÉTARO	0.50%
QUINTANA ROO	3.48%
SAN LUIS POTOSÍ	1.16%
SINALOA	3.14%
SONORA	3.14%
TABASCO	0.38%
TAMAULIPAS	0.96%
TLAXCALA	0.63%
VERACRUZ	13.51%
YUCATÁN	0.94%
ZACATECAS	0.21%

**Se incluyen créditos de la Cartera Dacionada con originación identificada*

NOTA 10 ESTIMACIÓN PREVENTIVA

Al 31 de diciembre de 2024, las estimaciones preventivas se integran como sigue:

Cartera Comercial:	
Créditos a Entidades Financieras	\$1,337,656
Créditos puente	<u>1,349,637</u>
	2,687,293
Cartera Hipotecaria de Vivienda:	
Programas PROSAVI y DDF	976,182
Créditos Individuales	<u>332,953</u>
	1,309,135
Cartera de Consumo:	
Préstamos Exempleados	<u>-</u>
Reserva Adicional	
Reserva por testimonios	52,093
Reservas reconocidas por la CNBV	<u>967,348</u>
	1,019,441
Avaless:	
Saldo Final	221,702
GPI	122,691
GPO 65%	<u>1,213</u>
	345,606
Saldo de Estimación Preventiva	<u>\$5,361,475</u>

Al 31 de diciembre de 2024, las estimaciones preventivas para riesgos crediticios correspondientes a los avales otorgados son \$345,606, 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 \$122,691.

La estimación preventiva adicional por testimonios faltantes corresponde al riesgo al que se encuentra expuesto FOVI por la carencia de testimonios o de su inscripción del universo de créditos fideicomitidos provenientes de las daciones en pago, mismas que al 31 de diciembre de 2024, asciende a \$52,093.

Al 31 de diciembre de 2024, se tienen constituidas reservas correspondientes al Riesgo de Extensión por un monto de \$190,062. 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. Al 31 de diciembre de 2024, se han liquidado 121 y reestructurado 1 crédito, con un impacto en la reserva de Riesgos de Extensión de \$9,198.

Al 31 de diciembre de 2024, las reservas reconocidas por la CNBV mencionadas en el cuadro anterior se integran como sigue:

Reservas reconocidas por la CNBV	
Fideicomisos de cartera en administración	\$749,504
Riesgo Extensión	190,062
Reservas adicionales reconocidas por la CNBV	<u>27,782</u>
Total	<u>\$967,348</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 31 de diciembre de 2024, éstas ascienden a \$749,504.

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. La reserva de riesgo de extensión se estima como el valor presente del saldo final proyectado a la fecha de vencimiento de cada crédito considerando las condiciones actuales del saldo, la tasa y el pago de cada crédito.

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

	<u>Etapas 1</u>	<u>Etapas 2</u>	<u>Etapas 3</u>	<u>Garantías</u>	<u>Adicionales</u>	<u>Total</u>
Importe inicial	\$ 3,553	\$ 1,632	\$ 3,974,347	\$ 355,637	\$1,321,419	\$ 5,656,588
Efecto inicial IFRS-9 2024	243	731	4,021	9,785	(417)	14,363
Estimación afectada a resultados por calificación	20,426	3,964	76,497	11,729	14,257	126,873
Liberación cambio metodología	(391)	(1,194)	(15,646)	(16,227)	(315,265)	(348,723)
Aplicaciones por adjudicaciones y reestructuras	(12)	-	(7,526)	-	-	(7,538)
Aplicación por quitas	(28,553)	(1,069)	(34,595)	-	(553)	(64,770)
Garantías ejercidas	-	-	-	(15,318)	-	(15,318)
Trasposos entre etapas	<u>7,522</u>	<u>(1,839)</u>	<u>(5,683)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 2,788</u>	<u>\$ 2,225</u>	<u>\$ 3,991,415</u>	<u>\$ 345,606</u>	<u>\$ 1,019,441</u>	<u>\$ 5,361,475</u>

Al 31 de diciembre de 2024, 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 Resumen de políticas de contabilidad significativas, inciso i, se muestran a continuación:

Riesgo de crédito Etapa 1

Riesgo	%	Comercial/vivienda	Importe cartera crediticia y avales	Reservas preventivas necesarias		
				Créditos y garantías comercial	Créditos y garantías a la vivienda	Total estimación preventiva
A-1	73.5	0 a 0.9/0 a 0.5	\$ 887,060	\$ 492	\$ 825	\$ 1,317
A-2	1.3	0.901 a 15/0.501 a 0.75	15,723	-	96	96
B-1	0.6	1.501 a 2.0/0.751 a 1.0	6,885	-	61	61
B-2	0.3	2.001 a 2.50/1.001 a 1.50	3,948	-	48	48
B-3	0.1	2.501 a 5.0/1.501 a 2.0	1,225	-	20	20
C-1	12.3	5.001 a 10.0/2.001 a 5.0	148,025	-	3,096	3,096
C-2	2.8	10.001 a 15.5/5.001 a 10.0	33,782	-	3,068	3,068
D	6.7	15.501 a 45.0/10.001 a 40.0	81,570	-	24,458	24,458
E	2.4	Mayor de 45.0/40.001 a 100	28,915	-	24,254	24,254
100.0			\$1,207,133	\$ 492	\$ 55,926	\$ 56,418

Riesgo de crédito Etapa 2

Riesgo	%	comercial/vivienda	Importe cartera crediticia y avales	Reservas preventivas necesarias		
				Créditos y garantías comercial	Créditos y garantía a la vivienda	Total estimación preventiva
A-1	19.3	0 a 0.9/0 a 0.5	\$ 20,602	\$ -	\$ 60	\$ 60
A-2	11.0	0.901 a 15/0.501 a 0.75	11,709	-	70	70
B-1	8.8	1.501 a 2.0/0.751 a 1.0	9,373	-	88	88
B-2	6.1	2.001 a 2.50/1.001 a 1.50	6,526	-	80	80
B-3	4.8	2.501 a 5.0/1.501 a 2.0	5,150	-	90	90
C-1	11.5	5.001 a 10.0/2.001 a 5.0	12,244	-	391	391
C-2	4.5	10.001 a 15.5/5.001 a 10.0	4,850	-	379	379
D	17.1	15.501 a 45.0/10.001 a 40.0	18,249	-	5,339	5,339
E	16.9	Mayor de 45.0/40.001 a 100	17,978	-	9,245	9,245
100.0			\$ 106,681	\$ -	\$ 15,742	\$ 15,742

Riesgo de crédito Etapa 3

Riesgo	%	comercial/vivienda	Importe cartera crediticia y avales	Reservas preventivas necesarias		
				Créditos y garantías comercial	Créditos y garantía a la vivienda	Total estimación preventiva
A-1	1.2	0 a 0.9/0 a 0.5	\$ 56,686	\$ -	\$ -	\$ -
A-2	0.0	0.901 a 15/0.501 a 0.75	-	-	-	-
B-1	0.0	1.501 a 2.0/0.751 a 1.0	-	-	-	-
B-2	0.0	2.001 a 2.50/1.001 a 1.50	-	-	-	-
B-3	0.0	2.501 a 5.0/1.501 a 2.0	77	-	1	1
C-1	0.0	5.001 a 10.0/2.001 a 5.0	1,292	-	47	47
C-2	6.4	10.001 a 15.5/5.001 a 10.0	299,707	-	29,951	29,951
D	1.5	15.501 a 45.0/10.001 a 40.0	69,412	-	15,603	15,603
E	90.9	Mayor de 45.0/40.001 a 100	4,270,015	2,686,800	1,537,472	4,224,272
100.0			\$ 4,697,189	\$2,686,800	\$ 1,583,074	\$4,269,874
Suma Etapa 1 + Etapa 2 + Etapa 3						4,342,034
Reserva adicional reconocida por CNBV						1,019,441
Total						\$5,361,475

Los movimientos en la estimación preventiva para riesgos crediticios corresponden a las creaciones, castigos, cancelaciones, recuperaciones, quitas, condonaciones y/o adjudicaciones, en particular al 31 de diciembre de 2024 las cancelaciones derivaron de la liquidación de créditos y las recuperaciones a las amortizaciones. A continuación, se muestra cuadro con los movimientos en la estimación preventiva para riesgos crediticios:

<u>Cartera</u>	<u>dic-23</u>	<u>dic-24</u>	<u>pg\$</u>	<u>Creación</u>	<u>Castigos</u>	<u>Cancelaciones/ Recuperaciones</u>	<u>Quitas/ Condonaciones</u>	<u>Adjudicaciones</u>
Etapas 1								
Comercial	\$ 432	\$ 492	\$ 60	\$ 114		\$ (54)		
Vivienda	<u>3,120</u>	<u>2,296</u>	<u>(824)</u>	<u>160</u>		<u>(984)</u>		
	\$ 3,552	\$ 2,788	\$ (764)	\$ 274		\$ (1,038)		
Etapas 2								
Comercial	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -		\$ -		
Vivienda	<u>1,632</u>	<u>2,225</u>	<u>593</u>	<u>1,089</u>		<u>(496)</u>		
	\$ 1,632	\$ 2,225	\$ 593	\$ 1,089		(496)		
Etapas 3								
Comercial	\$2,686,463	\$2,686,800	\$ 337	\$ 337		\$ -		
Vivienda	<u>1,286,881</u>	<u>1,304,615</u>	<u>17,734</u>	<u>34,074</u>		<u>(16,340)</u>		
	\$3,973,344	\$3,991,415	\$ 18,071	\$ 34,411		\$ (16,340)		
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios								
	<u>3,978,528</u>	<u>3,996,428</u>	<u>17,900</u>					
Reserva adicional reconocida por CNBV								
	<u>1,321,419</u>	<u>1,019,441</u>	<u>(301,978)</u>					
Avales Otorgados								
	<u>355,637</u>	<u>345,606</u>	<u>(10,031)</u>					
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios								
	<u>\$5,655,584</u>	<u>\$5,361,475</u>	<u>\$(294,109)</u>					

NOTA 11 VENTA DE CARTERA

Al 31 de diciembre de 2024, no se han celebrado contratos de cesión onerosa sobre créditos, derechos de cobro, derechos litigiosos o ventas de cartera crediticia.

NOTA 12 OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo neto de otras cuentas por cobrar de \$126,234 se integran como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>Saldo</u>				<u>PCE</u>	
	<u>Total</u>	<u>Pesos</u>	<u>UDIS</u>	<u>% Total</u>	<u>\$ PCE</u>	<u>%PCE</u>
Cobranza por recibir (Fideicomisos)	\$ 1,104,036	\$ 1,104,036	-	64%	\$ (1,104,036)	68%
Otras cuentas por cobrar FOVI (Deudores Diversos)	511,378	511,378	-	29%	(509,169)	32%
Impuestos saldo a favor	7	7	-	0%	-	0%
Otras cuentas por cobrar	13,500	13,500	-	1%	-	0%
Deudores por colateral otorgados en efectivo	<u>110,518</u>	<u>110,518</u>	<u>-</u>	<u>6%</u>	<u>-</u>	<u>0%</u>
Total	<u>\$ 1,739,439</u>	<u>\$ 1,739,439</u>	<u>-</u>	<u>100%</u>	<u>\$ (1,613,205)</u>	<u>100%</u>

A continuación, se muestra un análisis de los movimientos de la estimación de pérdidas crediticias esperadas:

Estimación de pérdidas crediticias esperadas dic 2023	\$(1,314,595)
Implementación IFRS9	(278,493)
Constituciones	(119,173)
Liberaciones	99,056
Aplicaciones	-
Castigos	-
Estimación de pérdidas crediticias esperadas dic 2024	(1,613,205)
Saldo de Otras cuentas por cobrar dic 2024	1,739,439
Saldo de Otras cuentas por cobrar (neto) dic 2024	\$ 126,234

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

El saldo de Deudores por colateral otorgados en efectivo corresponde al efectivo que FOVI otorga a SHF como garantía de las obligaciones de FOVI por los Swaps UDIS-Pesos Crecientes que se describen en el inciso g de la Nota 4 Resumen de políticas de contabilidad significativas, 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 con 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 31 de diciembre de 2024, los bienes adjudicados, se integran como sigue:

Valor de adjudicación o registro FOVI	1,328,467
Monto de la estimación FOVI	(1,328,087)
Incremento por actualización FOVI	1,897
Bienes adjudicados neto, propios FOVI	2,277
Valor de adjudicación o registro Fideicomisos	\$ 2,359,665
Monto de la estimación Fideicomisos	(2,344,933)
Bienes adjudicados neto, en Fideicomisos	\$ 14,732
Total Bienes adjudicados, neto	\$ 17,009

Al 31 de diciembre de 2024, los movimientos de los bienes adjudicados se integraron como sigue:

<u>Concepto</u>	Bienes Adjudicados, neto		
	FOVI	Fideicomisos	Total
Bienes adjudicados al inicio del período	\$ 1,312,207	\$ 2,166,572	\$ 3,478,779
Estimación para baja de valor de bienes adjudicados	(1,311,256)	(2,151,660)	\$ (3,462,916)
Bienes adjudicados, neto al inicio del periodo	\$ 951	\$ 14,912	\$ 15,863
Movimientos del ejercicio:			
Adjudicaciones del ejercicio	-	200,807	200,807
Cancelación de Adjudicaciones y daciones del ejercicio	-	(439)	(439)
Incremento a la estimación para baja de valor por adjudicaciones	(1,270)	(174,165)	(175,435)
Otros incrementos a la estimación para baja de valor por adjudicaciones	-	(26,427)	(26,427)
Venta de bienes adjudicados	-	(521)	(521)
Aplicaciones a la estimación para baja de valor por venta	-	521	521
Reconocimiento Inicial IFRS- 9 Bienes Adjudicados - Valor Neto de Realización	16,260	(6,754)	9,506
Reconocimiento Inicial IFRS- 9 Estimación por Deterioro de Bienes Adjudicados	(15,561)	6,798	(8,763)
Suma de movimientos netos del periodo	(571)	(180)	(751)
Bienes adjudicados al final del periodo	\$ 380	\$ 14,732	\$ 15,112
Bienes adjudicados:	1,328,467	2,359,665	3,688,132
(Bienes adjudicados al inicio del periodo + Adjudicaciones + Ventas + adjudicaciones/ventas + Reconocimiento inicial IFRS)			
Estimación para baja de valor de bienes adjudicados	(1,328,087)	(2,344,933)	(3,673,020)
(Estimación para baja de valor de bienes adjudicados al inicio del periodo + Incremento+ Aplicaciones + Reconocimiento inicial IFRS)			
Bienes adjudicados, neto al final del periodo	\$ 380	\$ 14,732	\$ 15,112
Incremento por actualización	1,897	-	1,897
Total Bienes adjudicados, neto	\$ 2,277	\$ 14,732	\$ 17,009

Al 31 de diciembre de 2024, el 100% del saldo del rubro de Bienes Adjudicados netos corresponden a Bienes Inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2024, el 0%, del saldo del rubro de Bienes Adjudicados neto corresponde a bienes muebles, valores y derechos adjudicados.

Al 31 de diciembre de 2024, 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 \$54,613.

Al 31 de diciembre de 2024, se realizaron diversas ventas de bienes adjudicados en los fideicomisos de dación en pago, como sigue.

Valor del Bien Adjudicado	\$ 521
Estimación para baja de valor de bienes adjudicados al momento de la venta	(521)
Valor en libros del Bien adjudicado al momento de la venta	-
Valor de la venta	882
Resultado en venta de bienes adjudicados	
(Valor de la venta - Valor en libros)	\$ 882

Al 31 de diciembre de 2024 se dieron de alta Bienes Adjudicados y su correspondiente Estimación para Baja de Valor por un importe de \$195,376 y (\$195,376) respectivamente, derivado de los trabajos de verificación del inventario de estos activos con lo cual se identificaron un total de 404 inmuebles que estaban asignados a otro Fideicomisario y que corresponden al Fideicomisario FOVI.

NOTA 14 INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de este rubro se integra como sigue:

<u>Asociadas</u>	<u>Porcentaje de Participación</u>	
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. Sofom E.N.R.	8.27%	\$108,329
Fideicomiso CI BANCO CIB/2848	100.00%	-
Total		<u>\$108,329</u>

NOTA 15 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de acreedores diversos y otras cuentas por pagar este rubro se integra como sigue:

Controversias judiciales	\$ 58
Otras cuentas por pagar de fideicomisos	306,570
Honorarios Fiduciarios a SHF	69,743
Otros pasivos	<u>294,441</u>
Total otras cuentas por pagar	<u>\$ 670,812</u>

NOTA 16 CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de este rubro se integra como sigue:

Cobros anticipados de bienes prometidos en venta o con reserva de dominio	\$ 26,381
Total créditos diferidos y cobros anticipados	<u>\$ 26,381</u>

NOTA 17 PATRIMONIO CONTABLE

El patrimonio contribuido de FOVI al 31 de diciembre de 2024, se integra como sigue:

Aportaciones del Gobierno Federal conforme al programa de inversión	\$1,272,748
Recursos provenientes de crédito a través de Banobras	<u>325,709</u>
Total del patrimonio contribuido	<u>\$1,598,457</u>

Mediante Oficio Núm. 368.-065/2024 de fecha 2 de abril de 2024, emitido por la Unidad de Banca de Desarrollo dependiente de la Subsecretaría de Hacienda y Crédito Público la cual pertenece a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), con fundamento en los artículos 10, sexto párrafo de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2024, así como en los artículos 14, fracción XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, se le instruyó al FOVI a enterar a la Tesorería de la Federación (TESOFE) la cantidad de \$ 2,200,000, por concepto de recuperación del patrimonio, afecto al FOVI, a más tardar el día 8 de abril de 2024, por lo anterior esta Entidad realizó dicha transferencia el 5 de abril de 2024 realizando la aplicación contra resultados de ejercicios anteriores.

Resultados acumulados

De conformidad con las nuevas disposiciones de la CNBV, que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2024, FOVI registró en “Resultado por cambios contables y correcciones de errores”, el reconocimiento inicial por la implementación de las modificaciones a los criterios contables para norma IFRS9 por \$(287,682) derivado de los siguientes movimientos:

Deterioro de la cartera de crédito (antes Reservas crediticias)	\$ (14,363)
Reconocimiento del Valor Neto de Realización de los Bienes Adjudicados, dado que la intención de FOVI para los citados bienes es venderlos.	9,506
Riesgo de crédito por contraparte en las operaciones con instrumentos financieros derivados, a través del Ajuste de Valoración de Crédito (CVA, por sus siglas en inglés)	4,431
Pérdida Crediticia Esperada por deterioro de cuentas por cobrar.	(278,493)
Reserva de los bienes adjudicados.	(8,763)
Total	<u>\$(287,682)</u>

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 31 de diciembre de 2024 se muestran a continuación:

INGRESOS	
Ingresos por intereses por pagarés y Cedes a SHF	\$ -
Ingresos por garantía de colaterales a SHF	11,180
Ingresos por contragarantía a SHF	-
	<u>\$ 11,180</u>
GASTOS	
Egresos por honorarios fiduciarios SHF	<u>\$(204,746)</u>

Los saldos por cobrar y por pagar con SHF al 31 de diciembre de 2024, se integran como sigue:

Cuentas por cobrar:	
Deudores por colaterales otorgados en efectivo a SHF	\$ 110,518
Cobros realizados por cuenta de SHF	-
	<u>\$ 110,518</u>
Cuentas por pagar:	
Honorarios fiduciarios	\$ (69,743)
Pagos realizados por cuenta de SHF	(2,352)
	<u>(72,095)</u>
	<u>\$ 38,423</u>

Asimismo, se tienen celebrados con SHF contratos de operaciones con instrumentos financieros derivados, como se indica en la Nota 8 Instrumentos financieros derivados con fines de negociación, así como operaciones de reporto que se incluyen en la Nota 7 Deudores por reporto.

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 (Garantía GPP 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 31 de diciembre de 2024, el rubro de avales otorgados se integra como sigue:

Garantía de saldo final	\$ 382,756
Garantía por incumplimiento	324,768
Garantía GPP sismos.	<u>1,213</u>
Avales Otorgados	<u>\$ 708,737</u>

Al 31 de diciembre de 2024, por avales otorgados, se reconocieron en el estado de resultado integral, en comisiones y tarifas cobradas ingresos por un total de \$27 (ver Nota 22 Información adicional sobre el estado de resultado integral, inciso c) Comisiones cobradas y pagadas) correspondientes a garantías de incumplimiento.

El monto de las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 2024, para los avales otorgados asciende a \$(345,606), y se encuentra incluido en el total de estimaciones preventivas del estado de situación financiera.

b. Otras cuentas de registro

Al 31 de diciembre de 2024, el rubro de otras cuentas de registro se integra como sigue:

Créditos por refinanciamiento otorgado	\$ 28,111,040
Registro de conceptos diversos	<u>6,253,973</u>
Otras cuentas de registro	<u>\$ 34,365,013</u>

c. Colaterales recibidos por la entidad

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

Al 31 de diciembre de 2024, se integra como sigue:

BPAG91	\$ 1,912,262
Cetes	2,422
Bondes LF	5,816,226
Colaterales recibidos por la entidad	<u>\$ 7,730,910</u>

NOTA 20 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2024, 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.

Las provisiones registradas son suficientes para cubrir los montos que se pudieran derivar de estos litigios, mismas que en opinión de la administración de la Institución y de sus asesores legales, son suficientes para cubrir los montos que pudieran resultar en una contingencia derivada de estos asuntos; no obstante, ninguno de éstos, individual o colectivamente, es probable que resulten en el registro de un pasivo adicional que pudiera afectar de manera importante su posición financiera, los resultados de operación o su liquidez.

NOTA 21 INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Al 31 de diciembre de 2024 los resultados por segmentos se muestran como sigue:

Cifras en miles de pesos	Operaciones crediticias de primer piso	Operaciones crediticias de segundo piso	Operaciones de inversión	Cobertura salarios mínimos -Udis	Garantías	Otros	TOTAL
Ingresos por intereses	\$207,698	\$70,644	\$339,077	\$844,025	\$ -	\$ -	\$1,461,444
Gastos por intereses	-	(3,035)	-	-	-	-	(3,035)
Margen Financiero	\$207,698	\$67,609	\$339,077	\$844,025	-	-	\$1,458,409
Estimación preventiva para riesgos crediticios	228,969	(11,619)	-	-	2,390	-	219,740
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	436,667	55,990	339,077	844,025	2,390	-	1,678,149
Comisiones y tarifas cobradas y pagadas (neto)	(36,707)	(16,100)	-	122,046	29	-	69,268
Resultado por intermediación	-	-	1,668	(246,663)	-	-	(244,995)
Otros ingresos (egresos) de la operación	(42,257)	(8,524)	-	-	-	-	(50,781)
Gastos de administración y promoción	(168,473)	(66,061)	(26,585)	(10,861)	(17,845)	-	(289,825)
Resultado de la Operación	189,230	(34,695)	314,160	708,547	(15,426)	-	1,161,816
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	(18,617)	(18,617)
Resultado antes de operaciones discontinuadas	189,230	(34,695)	314,160	708,547	(15,426)	(18,617)	1,143,199
Operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Neto	\$189,230	\$(34,695)	\$314,160	\$708,547	\$ (15,426)	\$(18,617)	\$1,143,199
Activos	\$1,297,542	\$307,850	\$3,096,342	\$9,023,645			
Pasivos				\$441,613			

El segmento de operaciones crediticias de primer piso, que representa al 31 de diciembre de 2024 el 14%, del margen financiero, corresponde a los activos que se tienen en los fideicomisos de cartera en administración como daciones.

El segmento de operaciones crediticias de segundo piso, que representa al 31 de diciembre de 2024 el 5%, del margen financiero, corresponde al origen de recursos a través de intermediarios financieros destinados para el otorgamiento de créditos a la vivienda.

El segmento de operaciones de inversión, que representa al 31 de diciembre de 2024 el 23% 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 31 de diciembre de 2024 el 58%, 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 tanto los esquemas de cobertura como 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, de pago oportuno y la garantía a créditos para afectados por los sismos del 19 de septiembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2024, no se tienen ingresos o egresos por el segmento de asistencia técnica.

NOTA 22 INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE EL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses, al 31 de diciembre de 2024, se integran como sigue:

Concepto:	Monto
Intereses de cartera de crédito etapa 1 y 2:	\$ 104,628
Créditos comerciales con restricción	-
Actividad empresarial	-
Entidades financieras	-
Créditos comerciales sin restricción	8,581
Actividad empresarial	-
Entidades financieras	8,581
Consumo	-
Créditos de Vivienda	96,047
Media y residencial	4,572
De interés social	91,475
Intereses de cartera de crédito etapa 3:	28,275
Créditos comerciales	-
Actividad empresarial	-
Entidades financieras	-
Consumo	-
Créditos de Vivienda	28,275
Media y residencial	4,238
De interés social	24,037
Comisiones de cartera de crédito	-
Valorización	25,099
Intereses de inversiones en valores y disponibilidades (incluyen los premios de las operaciones de reporte)	1,303,442
	<u>\$ 1,461,444</u>

Al 31 de diciembre de 2024, FOVI no ha tenido comisiones por reestructuras.

b) Gastos por intereses

Los gastos por intereses, al 31 de diciembre de 2024, se integra como sigue:

Gastos por valorización de cartera	\$ (3,035)
------------------------------------	------------

c) Comisiones cobradas y pagadas

Las comisiones cobradas y pagadas, al 31 de diciembre de 2024, se integran como sigue:

Comisiones y tarifas cobradas:	
Por intercambio de flujos de instrumentos financieros derivados	\$ 149,763
Por operaciones de crédito	111,281
Por avales	27
Otros	975
	<u>\$ 262,046</u>
Comisiones y tarifas pagadas:	
Por intermediación	\$ (687)
Por servicios financieros	(864)
Por intercambio de flujos de instrumentos financieros derivados	(27,717)
Otros	(163,510)
	<u>\$ (192,778)</u>
Comisiones cobradas y pagadas -neto-	<u>\$ 69,268</u>

d) Resultado por intermediación -neto-

Al 31 de diciembre de 2024, los resultados por intermediación se integran como sigue:

Resultado por valuación a valor razonable por instrumentos financieros negociables	\$ (252,804)
Resultado por valuación a valor razonable por instrumentos financieros derivados con fines de negociación	10,964
Ajuste por riesgo de crédito de instrumentos financieros derivados	(3,261)
Resultado por compraventa de inversiones en instrumentos financieros	106
Resultado por compraventa de instrumentos financieros derivados de negociación	-
	<u>\$ (244,995)</u>

e) Otros ingresos (egresos) de la operación

El desglose de los otros ingresos (egresos), al 31 de diciembre de 2024, se presenta a continuación:

<u>Otros ingresos:</u>	
Utilidad en venta de bienes adjudicados	\$ 882
Utilidad en cesión de cartera de crédito	4,266
Estimación por pérdida crediticia esperada	-
Otras recuperaciones	163,447
Total otros ingresos	<u>\$ 168,595</u>

Otros egresos:

Minusvalías de constancias de bursatilizaciones	\$ (11,775)
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	(177,353)
Estimación por pérdida crediticia esperada	(20,118)
Perdida en daciones recibidas	(89)
Perdida en adjudicación de bienes adjudicados	(6,182)
Otros	(3,859)
Total otros egresos	\$ (219,376)

Total otros ingresos (egresos) de la operación	\$ (50,781)
---	--------------------

f) Gastos de Administración y Operación

Al 31 de diciembre de 2024, los gastos de administración y operación se integran como sigue:

Honorarios Fiduciarios	\$ (204,746)
Honorarios	(4,831)
Impuestos y derechos diversos	(51,933)
Otros	(28,315)
	\$ (289,825)

NOTA 23 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En cumplimiento con 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:

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

- Un Comité de Riesgos (CR) de Sociedad Hipotecaria Federal como institución fiduciaria de FOVI de acuerdo con el artículo 176 de la CUOEF.
- Una Unidad de Administración de Riesgos (UAR) 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 CR 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 auto sustentabilidad de esta.
- 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 CR, 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 con las Disposiciones, dentro del proceso de la UAIR, y conforme a la clasificación de los riesgos descrita anteriormente se detalla lo siguiente:

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

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

FOVI mide este riesgo a través del cálculo del Valor en Riesgo (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 distintos portafolios de inversiones en instrumentos financieros con que cuenta 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 cinco pérdidas mayores al VaR calculado en cada dos años aproximadamente (500 días hábiles). Para calibrar el modelo y garantizar precisión, se realizan pruebas de Backtesting así como su significancia estadística a través de la prueba de Kupiec, esta última se presenta al CR de manera trimestral.

La siguiente tabla muestra el VaR de cada uno de los portafolios de inversión al 31 de diciembre de 2024:

	Valor de mercado	VaR mercado
Recursos Propios =	3,095,791	49
Fondo Swap Activo =	8,108,128	27,013

El promedio de VaR por este tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2024 fue:

	VaR mercado promedio
Recursos Propios =	51
Fondo Swap Activo =	30,965

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 instrumentos financieros 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 instrumentos financieros 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), incrementan y disminuyen su valor en +/- 2%, +/- 5%, +/- 10%, lo que se muestra como el Escenario de Tipo de Cambio. El escenario de Sensibilidad Total se construye al aplicar de manera conjunta los supuestos del Escenario de Tasas de Interés y del Escenario de Tipo de Cambio.

El objetivo de aplicar el método de Desplazamientos Paralelos es identificar el o los factores de riesgo a los cuales son más sensibles las inversiones en instrumentos financieros. 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 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Tasas de Interés	+100 pb	+50 pb	+20 pb	-20 pb	-50 pb	-100 pb
Recursos Propios FOVI =	(230)	(115)	(46)	46	116	232
Fondo Swap Activo =	(191,195)	(98,984)	(40,450)	41,647	106,470	221,230
Tipo de Cambio	T.C.10%	T.C.5%	T.C.2%	T.C.-2%	T.C.-5%	T.C.-10%
Recursos Propios FOVI =	15	7	3	(3)	(7)	(15)
Fondo Swap Activo =	188,619	94,309	37,724	(37,724)	(94,309)	(188,619)
Sensibilidad Total						
Recursos Propios FOVI =	(216)	(108)	(43)	43	108	216
Fondo Swap Activo =	(19,114)	(8,970)	(3,430)	3,197	7,507	13,201

Como se puede apreciar en el cuadro, ante un incremento en las tasas de interés de 100 puntos base, para el 31 de diciembre de 2024, el portafolio FOVI Recursos Propios podría presentar una minusvalía de 0.01% con respecto al valor de mercado, mientras que el portafolio Fondo Swap Activo de hasta 2.36%.

En cuanto a la sensibilidad por tipo de cambio, ambos portafolios se ven afectados por el movimiento a la baja del tipo de cambio, esto derivado de la composición de los portafolios, ya que se encuentran concentrados en instrumentos utilizados (en su mayoría UdiBonos) pudiendo llegar a presentar minusvalías al 31 de diciembre de 2024 de 0.0005% en FOVI Recursos Propios y 2.33%, en el portafolio Fondo Swap Activo con respecto al valor de mercado.

Respecto a los instrumentos financieros 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 31 de diciembre de 2024, segmentado por tipo de derivado se muestra en la siguiente tabla:

MtM Swap SM.UDIs	456,596
<i>Cambio</i>	47,158
MtM Swap UDIs.PC	(94,428)
<i>Cambio</i>	30,559
Compensación	362,168

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	Deterioro²	Valuación SM.UDIs
Ajustado	3.0	22	458,672
Esperado	5.5	24	431,949
Estresado	9.5	26	402,662

- 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 del costo 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 otorgadas 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 Riesgo (VaR) asociado a riesgo de crédito que se tiene en los distintos portafolios de inversión al 31 de diciembre de 2024:

Portafolio	VaR de crédito
Recursos Propios FOVI =	1,814
Fondo Swap Activo =	88,563

Lo anterior implica que al 31 de diciembre de 2024, se podría presentar una minusvalía en un día de hasta \$1,814 en el portafolio FOVI Recursos Propios (0.05% del valor de mercado) y \$88,563 en el portafolio Fondo Swap Activo (2.55% del valor de mercado) por la degradación de la calificación crediticia de las contrapartes con las que operan.

El valor promedio del VaR por este tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2024 fue:

Portafolio	VaR Promedio
Recursos Propios FOVI =	2,647
Fondo Swap Activo =	90,579

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 en instrumentos financieros. Adicionalmente se generan escenarios de estrés donde, bajo un supuesto distribucional, se utilizan factores que afectan tanto el costo de diferencial de precios (spread), como el costo de volatilidad a través de la convexidad de los instrumentos.

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

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 (RLR) con respecto al valor de mercado en los portafolios de Recursos Propios FOVI y Fondo Swap Activo al 31 de diciembre de 2024:

Portafolio	Valor de Mercado	Riesgo de Liquidez
Recursos Propios =	3,095,791	0.002%
Fondo Swap Activo =	8,108,128	0.54%

Lo anterior implica que, en caso de vender las posiciones de los portafolios al 31 de diciembre de 2024, se tendría un castigo en Recursos Propios de 0.002%, y en Fondo de cobertura de 0.54%.

El valor promedio de exposición por este tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2024 se presenta en la siguiente tabla.

	Valor de mercado	Riesgo de liquidez
Portafolio	promedio	promedio
Recursos Propios =	2,991,786	0.007%
Fondo Swap Activo =	8,290,561	0.52%

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

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 31 de diciembre de 2024:

	Simulación Garantía Entregada		
Garantía Entregada	Percentil 99	Percentil 95	Percentil 90
109,300	55,614	67,375	72,859
Necesidad de efectivo =	(53,686)	(41,925)	(36,441)

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 con el 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 Resumen de políticas de contabilidad significativas, 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 31 de diciembre de 2024 presentan un saldo de \$27,782 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 Comité de Riesgos 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 Resumen de políticas de contabilidad significativas 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 31 de diciembre de 2024 son:

2024					
Cartera	Exposición	Reserva*	Pérdida Esperada	Pérdida No Esperada	V@R 99.9%
Crédito de Contraparte e Individual	5,628,248	4,200,207	4,104,231	337,096	4,441,327

*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.

Parámetros de riesgo ponderado por la exposición al incumplimiento

Cartera	Exposición*	Probabilidad de Incumplimiento	Severidad de la Pérdida
Comercial	\$ 2,777,513	96.9%	97.3%
Individual	\$ 2,524,753	64.8%	56.0%

* Exposición sujeta a reservas, no incluye avales y garantías

Las estadísticas de riesgo promedio al 31 de diciembre de 2024, para la cartera de crédito de contraparte e individual son:

Diciembre 2023 - Diciembre 2024					
Cartera	Exposición	Reservas	Pérdida Esperada	Pérdida No Esperada	V@R 99.9%
Crédito de Contraparte e Individual	5,783,558	4,198,238	4,094,933	343,245	4,438,178

- Riesgo de extensión se define 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 tiene el FOVI de eximir al acreditado de su pago alcanzado al vencimiento del plazo del crédito.

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.

La reserva de riesgo de extensión se estima como el valor presente del saldo final proyectado a la fecha de vencimiento de cada crédito, considerando las condiciones actuales del saldo, la tasa y el pago de cada crédito.

- 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 instrumentos financieros es la siguiente:

Se presenta la información relativa al 31 de diciembre de 2024:

Inversiones en instrumentos financieros

	Valor de Mercado	Exposición de riesgo		
		Mercado	Crédito	Liquidez
Recursos Propios FOVI =	3,095,791	49	1,814	61
Fondo Swap Activo =	8,108,128	27,013	88,563	43,845

El monto que mejor representa la exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2024, sin tomar en cuenta algún colateral recibido u otro tipo de mejora crediticia, es el siguiente:

	Exposición máxima
Recursos Propios =	1,814
Fondo Swap Activo =	88,563

Riesgo de crédito individual

Al 31 de diciembre de 2024, las reservas regulatorias por riesgo de crédito individual ascienden a \$1,654,742 (incluye reservas por concepto de la Garantía de Saldo Final, GPI, GPP, PROSAVI, Cartera Delegada y Cartera Dacionada).

Riesgo de crédito de contraparte

Al 31 de diciembre de 2024, las reservas regulatorias por riesgo de contraparte (cartera comercial) ascienden a \$2,687,293.

Al 31 de diciembre de 2024 la exposición en riesgo de contraparte en los portafolios de inversión es de \$1,814 para el portafolio FOVI Recursos Propios y \$88,563 para el portafolio Fondo Swap Activo.

Riesgo de extensión

Al 31 de diciembre de 2024 se tienen constituidas reservas correspondientes a Riesgo de Extensión por un monto de \$190,062.

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 preliminares¹ por pérdidas inesperadas por riesgo operacional, utilizando el método de la sección primera del capítulo IV de la CUOEF ascienden al 31 de diciembre de 2024 a \$135,319.

Riesgo Legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, la estimación del monto de pérdidas potenciales por controversias judiciales en curso asciende a \$58 las cuales se encuentran debidamente reservadas.

Requerimientos totales por pérdidas inesperadas (cifras preliminares¹)

Para el 31 de diciembre de 2024, los requerimientos por pérdidas inesperadas de FOVI ascendieron a \$779,522. A continuación, se indica la clasificación por tipo de riesgo:

Tipo de Riesgo	Requerimientos	Activos ponderados sujetos a Riesgo
Mercado	\$380,634	\$4,757,928
Pesos	108,347	1,354,344
Udis	88,342	1,104,273
Otros	183,945	2,299,311
Crédito	\$263,569	\$3,294,617
Cartera	24,052	300,650
Avales	17,333	216,667
Op. Derivadas y Reportos	31,152	389,400
Inv. Perm. y Otros Activos	191,032	2,387,900
Operacional	\$135,319	\$1,691,490
Total	\$779,522	\$9,744,035

El patrimonio contable de FOVI al 31 de diciembre de 2024, asciende a \$12,446,278, los cuales cubren de manera adecuada los \$779,522 para el 31 de diciembre de 2024 de los requerimientos totales por pérdidas inesperadas.

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

Índice de fortaleza patrimonial con y sin efecto del Criterio Contable Especial (CCE)

De acuerdo con los CCE emitidos por la CNBV, en atención al COVID-19 en México, se incluye el cálculo del índice de fortaleza patrimonial considerando el efecto de los CCE, así como aquel que se hubiera obtenido de no haberlos aplicado.

¹ Cifras en espera de ser enviadas a la CNBV.

Índice de fortaleza patrimonial al 31 de diciembre de 2024	
Índice de fortaleza patrimonial con beneficio CCE %	127.73
Capital Neto \$	12,446,278
ASRT \$	9,744,035
Índice de fortaleza patrimonial sin beneficio CCE %	127.74
Capital Neto \$	12,446,322
ASRT \$	9,743,627

Cifras preliminares

NOTA 24 NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

CNBV

La Administración del FOVI estableció las acciones necesarias para la implementación de los cambios operativos y contables para que a partir del 1 de enero de 2024 se diera cumplimiento a las modificaciones en la información financiera de la Entidad por la entrada en vigor de las modificaciones a los Criterios de Contabilidad para las Entidades de Fomento e Infonacot (Anexo 37 de la CUOEF) y lo aplicable respecto de las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.

Considerando que el primero de enero de 2023 entro en vigor la NIF A-1 “Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera” (NIF A-1), emitida por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF), y que con motivo de lo expuesto en el considerando anterior, se derogó la NIF A-3 “Necesidades de los usuarios y objetivos de los estados financieros” (NIF A-3) que contenía el Apéndice C “Indicadores financieros” (Apéndice C) y que al haber quedado sin efectos la NIF A-3, el Anexo 39 “INDICADORES FINANCIEROS” de las Disposiciones de carácter general aplicables a los organismos de fomento y entidades de fomento, quedó sin convergencia con el marco conceptual de las NIF por lo que el 16 de abril de 2024 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación una resolución modificatoria que REFORMÓ los artículos 306, párrafo segundo, fracción I, párrafo sexto, inciso b), párrafos primero y segundo, así como 308, fracción II, párrafo primero; y DEROGANDO el Anexo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a los organismos de fomento y entidades de fomento.

Asimismo, resultó necesario adecuar el artículo CUARTO transitorio de la resolución modificatoria de la Resolución 13ª que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a los organismos de fomento y entidades de fomento, publicada el 16 de enero de 2023 respecto de la entrega de los estados financieros básicos consolidados trimestrales y anuales correspondientes al periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, para hacer convergentes las fechas contenidas en el referido artículo transitorio, quedando como sigue: Los estados financieros básicos consolidados trimestrales y anuales que sean requeridos a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento de conformidad con las presentes disposiciones correspondientes al periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, no deberán presentarse comparativos con cada trimestre del ejercicio 2023, ni por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023.

Durante 2024 la CNBV publicó la 15ª. resolución modificatoria referente a la derogación del Anexo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a los organismos de fomento y entidades de fomento; y también se publicó la 16ª. resolución modificatoria, referente a que los estados financieros básicos consolidados trimestrales y anuales que sean requeridos a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento de conformidad con las Disposiciones correspondientes al periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, no deberán presentarse comparativos con cada trimestre del ejercicio 2023, ni por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023.

NOTA 25 EVENTOS SUBSECUENTES

Desde la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de emisión y aprobación de estos, no han ocurrido eventos subsecuentes que hayan modificado sustancialmente su valor o produzcan cambios en la información presentada.

Act. Gerardo César Trejo Estrada
Delegado Fiduciario General en su carácter de
Titular de la Unidad de Finanzas de
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
Fiduciario del FOVI

L.C. Carlos Enrique Soto Pacheco
Director de Auditoría Interna de
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
Fiduciario del FOVI

Mtro. Sergio Javier Montaña Rogel
Director de Contabilidad de
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
Fiduciario del FOVI