

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

*Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos,  
excepto tipos de cambio y moneda extranjera*

## **Nota 1 - Antecedentes, actividades y bases de consolidación:**

### a. Antecedentes

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

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

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

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

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

### b. Actividades

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

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

# **Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda**

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2013**

---

las demás disposiciones, convenios y programas relativos al desarrollo urbano, a la ordenación de las zonas conurbanas y a las establecidas en materia de ordenamiento y regulación.

### c. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen las cifras de FOVI y de sus fideicomisos de cartera en administración, al 31 de marzo de 2013. A continuación se detallan los principales fideicomisos de cartera en administración que se han consolidado:

<u>Compañía</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Moneda funcional</u>
Fideicomiso HSBC 262323	23.39%	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 262757	22.68%	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 304557	23.64%	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 258040	100.00%	Pesos mexicanos
Fideicomiso 1301 "Administrada"- patrimonio A	40.04%	Pesos mexicanos
Fideicomiso 1301 "Administrada"- patrimonio B	17.60%	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.

Derivado de los convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago firmados en 2009, 2010 y 2012, mencionados de la Nota 2, 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, F/258040 y F/257540 (fideicomisos de cartera en administración), los cuales FOVI tiene la intención de mantenerlas por un plazo indefinido y representan para FOVI derechos patrimoniales sobre los fideicomisos, los cuales se eliminan a través del procesos de consolidación. De acuerdo con lo establecido en los contratos de fideicomiso correspondiente, FOVI cuenta con un control conjunto compartido con SHF, entidades que recibieron derechos fideicomisarios en pago de sus adeudos que tenía con ciertos intermediarios financieros.

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 marzo de 2013:

# **Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda**

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de marzo de 2013

<u>Rubros de activo</u>	<u>FOVI individual</u>	<u>Fideicomisos de cartera</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>FOVI consolidado</u>
Disponibilidades e inversiones en valores	\$ 6,989,033	\$ 597,301	\$ -	\$ 7,586,334
Operaciones con instrumentos financieros derivados	-	-	-	-
Cartera de crédito vigente	8,414,453	5,561,576	-	13,976,029
Cartera de crédito vencida	3,086,774	5,156,778	-	8,243,552
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(6,882,638)	(3,308,800)	-	(10,191,438)
Otras cuentas por cobrar, neto	73,488	951,676	-	1,025,164
Bienes adjudicados	14,044	1,760,914	-	1,774,958
Inversiones permanentes	8,602,262	-	(8,602,047)	215
Otros activos	1,753	-	-	1,753
	<u>\$ 20,299,169</u>	<u>\$ 10,719,445</u>	<u>\$ (8,602,047)</u>	<u>\$ 22,416,567</u>
<u>Rubros de pasivo y patrimonio</u>	<u>FOVI individual</u>	<u>Fideicomisos de cartera</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>FOVI consolidado</u>
Otras cuentas por pagar	\$ 187,493	\$ 2,117,398	\$ -	\$ 2,304,891
Otros rubros de pasivo no afectados por la consolidación	5,903,316	-	-	5,903,316
Patrimonio excepto resultado del ejercicio	14,796,843	8,710,643	(8,710,643)	14,796,843
Resultado del ejercicio	<u>(588,483)</u>	<u>(108,596)</u>	<u>108,596</u>	<u>(588,483)</u>
	<u>\$ 20,299,169</u>	<u>\$ 10,719,445</u>	<u>\$ (8,602,047)</u>	<u>\$ 22,416,567</u>
<u>Rubros de resultados</u>				
Margen financiero	\$ 215,729	\$ 140,650	\$ -	\$ 356,379
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(255,835)	(128,909)	-	(384,744)
Comisiones y tarifas cobradas	116,668	55,756	-	172,424
Comisiones y tarifas pagadas	(19,270)	(28,231)	-	(47,501)
Otros productos	825	35,712	-	36,537
Otros gastos	(21,986)	(180,609)	-	(202,595)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas	(108,603)	-	108,596	(7)
Otros rubros de resultados no afectados por la consolidación	<u>(516,011)</u>	<u>(2,965)</u>	<u>-</u>	<u>(518,976)</u>
	<u>\$ (588,483)</u>	<u>\$ (108,596)</u>	<u>(108,596)</u>	<u>\$ (588,483)</u>

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

## **Nota 2 - Eventos significativos:**

Convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago de cartera

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

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 de FOVI, con otro intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago total de la deuda en favor de SHF y FOVI mediante la cesión en concepto de dación en pago de la totalidad de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 262757.

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 de FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor de SHF y FOVI mediante dación de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 304557.

En esa misma fecha 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 de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 258040.

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 de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 257540.

Derivado de estos convenios, FOVI dio de baja del balance general la cartera de créditos y la estimación preventiva para riesgos crediticios que tenía constituida condichos intermediarios, y reconoció los activos recibidos correspondientes a los derechos fideicomisarios transmitidos, los cuales de acuerdo con el criterio contable descrito en el segundo párrafo de la Nota 4, fueron reclasificados como inversión permanente en acciones de asociadas y eliminados en consecuencia mediante consolidación proporcional de los activos y pasivos registrados en el fideicomiso.

## **Nota 3 - Bases de preparación de la información financiera:**

Los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2013, que se acompañan, han sido preparados cumpliendo con las bases y prácticas contables establecidas por la Comisión a través de las "Disposiciones de carácter general en materia de contabilidad, aplicable a los fideicomisos públicos a que se refiere la fracción IV del artículo 3 de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores" (Disposiciones).

De conformidad con los Criterios Contables, a falta de un criterio contable específico de la Comisión, debe aplicarse las bases de supletoriedad, conforme a lo establecido en la NIF A-8 "Supletoriedad", en el siguiente orden: las NIF, las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) aprobadas y emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, IASB), así como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados aplicables en los Estados Unidos de

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2013**

---

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.

De conformidad con el criterio contable A-3 “Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad”, cuando FOVI utilice una norma supletoria debe comunicar a la Comisión la norma contable que se hubiere adoptado, así como su base de aplicación y la fuente utilizada. Adicionalmente, se debe revelar este hecho en notas sobre 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, así como el periodo en el que la norma utilizada inicialmente como supletoria se haya sustituido por otra norma supletoria conforme a lo establecido en la NIF A-8.

Adicionalmente, de conformidad con lo señalado en Ley la Comisión podrá ordenar que los estados financieros del FOVI se difundan con las modificaciones pertinentes, en los plazos que al efecto establezca.

### Criterios Contables vigentes durante 2012 y 2011

Durante 2012 y 2011 entraron en vigor los siguientes cambios en los criterios contables emitidos por la Comisión de aplicación prospectiva a partir de la fecha de su publicación:

#### 2012

B-10 “Fideicomisos”: Incluye la definición de Patrimonio Fideicomitado y establece que la valuación de los fideicomisos que soliciten, y en su caso obtengan y mantengan la inscripción de sus valores en el Registro Nacional de Valores deben valuarse de acuerdo con las normas contables que emita la Comisión mediante disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado.

B-6 “Cartera de crédito”: a) Precisa los casos en los cuales las reestructuraciones y renovaciones de crédito se consideran como cartera vencida hasta que exista evidencia de pago sostenido, adicionalmente requiere la revelación de las principales políticas y procedimientos relativos al otorgamiento de reestructuras y renovaciones incluyendo las que consoliden diversos créditos de un mismo acreditado y, el desglose de los créditos vencidos reestructurados o renovados, reestructuraciones o renovaciones que fueron traspasadas a cartera vencida, créditos reestructurados y renovados que se mantuvieron en cartera vigente sin que haya transcurrido el 80% del plazo del crédito y créditos modificados que no se consideraron como reestructuras.

#### 2011

D-2 “Estado de resultados”. El cual modifica la estructura del estado de resultados para presentar: a) el resultado de operación neto de otros ingresos y egresos de la operación distintos a los ingresos o gastos por intereses que se incluyen dentro del margen financiero y los gastos de administración y promoción, b) el resultado antes de impuestos a la utilidad después de incorporar al resultados de operación el resultado por participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas. El estado de resultados de 2010 ha sido reclasificado para adecuarse a la presentación vigente requerida por la Comisión.

D-4 Estado de flujos de efectivo: se incorpora principalmente el rubro de “efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo” que representa el efecto de conversión de los flujos de efectivo al

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2013**

---

tipo de cambio de cierre así como los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo por cambios en su valor resultantes de fluctuaciones en su valor razonable.

B-6 "Cartera de crédito". a) Establece la nueva metodología de calificación de la cartera de crédito de consumo no revolvente e hipotecaria de vivienda a partir del 31 de marzo de 2011, basada en el modelo de pérdida esperada mediante el cálculo de la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento, en el sentido de permitir la identificación temprana de pérdidas al incorporar mayor información crediticia, así como para que dicha estimación de reservas esté basada en metodologías que reflejen la pérdida esperada y con esto eliminar el anterior modelo de pérdida incurrida, b) requiere una nueva metodología de calificación de cartera comercial otorgada a entidades federativas y municipios en la que se califique y provisione con base en un modelo de pérdida esperada en el cual se estimen las pérdidas de los siguientes 12 meses con la información crediticia que mejor las anticipe, así como tomar en cuenta la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y exposición al incumplimiento, clasificar esta cartera en distintos grupos y prever variables distintas para la estimación de la probabilidad de incumplimiento. El cambio del criterio contable aplicable a la metodología de calificación de la cartera de crédito comercial se realizó al 31 de diciembre de 2011.

Criterio C-3 "Partes relacionadas". Amplia la definición de familiar cercano como una parte relacionada del Banco.

La Comisión emitió, durante octubre de 2011 cambios en las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, las cuales entraron en vigor a partir del 1 de marzo de 2012. Adicionalmente, el CINIF emitió durante diciembre de 2011, las Mejoras a las NIF 2012 (Mejoras 2012), la NIF B-3 "Estado de resultado integral" (NIF B-3) y la B-4 "Estado de cambios en el capital contable" (NIF B-4).

La NIF B-3 y la NIF B-4 entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2013 y las Mejoras 2012 junto con la disposición de la NIF C-6 "Propiedades, planta y equipo" relativa a la determinación de los componentes de las propiedades, planta y equipo entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2012. Los criterios contables o NIF no afectaron sustancialmente la información financiera que presenta FOVI:

### Mejoras a las NIF

NIF A-7 "Presentación y revelación". Precisa que se debe revelar los supuestos clave utilizados al cierre contable en la determinación de las estimaciones contables que impliquen incertidumbre con riesgo de sufrir ajustes relevantes en el valor de los activos o pasivos dentro del siguiente período contable.

NIF C-1 "Efectivo y equivalentes de efectivo". Establece que debe incluirse en el activo a corto plazo, el efectivo y equivalentes de efectivo, a menos que su utilización esté restringida dentro de los doce meses siguientes o posterior a su ciclo normal de operaciones a la fecha del estado de situación financiera.

Boletín C-15 "Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición". Precisan diversos conceptos sobre los activos de larga duración destinados a ser vendidos, asimismo, indica que las pérdidas por deterioro en el crédito mercantil no deben revertirse y establece lineamientos para la presentación de pérdidas por deterioro o reversiones en el mismo dentro del estado de resultados.

### 2011

NIF B-5 "Información financiera por segmentos". Establece las normas generales para la revelar la información financiera por segmentos, adicionalmente permite al usuario de dicha información, analizar a

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

la entidad desde la misma óptica que lo hace la administración y permite presentar información por segmentos más coherente con sus estados financieros. Esta norma dejará sin efecto al Boletín B-5 "Información financiera por segmentos", vigente hasta el 31 de diciembre de 2011.

INIF 19 "Cambio derivado de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)". Requiere que se revele, con motivo de la adopción de la NIIF, el motivo de la entidad para adoptar dichas NIIF, la fecha prevista y el importe estimado de cualquier efecto significativo que tendría en los estados financieros

Mejoras a las NIF

NIF B-1 "Cambios contables y corrección de errores". Establece reglas para la presentación en el balance general y estado de variaciones en el capital contable de los efectos de ajustes que se hayan reconocido de manera retrospectiva.

NIF B-2 "Estado de flujos de efectivo". Permite la presentación opcional del rubro de efectivo excedente para aplicar en (a obtener de) actividades de financiamiento.

Boletín C-3 "Cuentas por cobrar". Establece reglas para el reconocimiento de intereses derivados de cuentas por cobrar de difícil recuperación.

Boletín C-10 "Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura". Establece, entre otros aspectos: a) la exclusión de la valuación de una "opción" o "forward" de la diferencia entre las variaciones de su valor razonable y su valor intrínseco durante la vigencia del mismo; b) que una transacción pronosticada de cobertura de flujos de efectivo futuros podrá ser considerada como primaria dependiendo de su ocurrencia y si es llevada a cabo entre partes no relacionadas; c) la presentación en cuentas complementarias de las posiciones primarias y porciones de activos o pasivos financieros que hayan tenido una modificación específica en una parte de un portafolio de inversión; d) que no deberán incluirse como activos por instrumentos financieros derivados, las cuentas que representen aportaciones o márgenes colaterales, depósitos ó garantías financieras constituidos por cartas de crédito o fianzas, que no pasen a ser propiedad de la entidad, y e) la opción de tomar solo una porción del monto nominal de un instrumento de cobertura para cubrir una posición primaria.

## Autorización de estados financieros

Los estados financieros al 31 de marzo de 2013 adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 30 de abril de 2013, respectivamente, por los funcionarios que los suscriben.

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

## **Nota 4 - Resumen de políticas de contabilidad significativas:**

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente los ejercicios que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

### Aplicación supletoria de la NIC 31

Derivado de lo expuesto en el inciso, FOVI reconoce su participación con control conjunto en los fideicomisos de cartera en administración mediante la aplicación del método de consolidación

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2013**

---

proporcional, de acuerdo con lo establecido por la NIC 31 "Participaciones de negocios conjuntos", emitida por el IASB, vigente desde 2005 y modificada en 2009. La utilización de esta norma supletoria se consideró debido a que los criterios contables para fondos de fomento y las NIF no prevén un criterio contable que reconozca la participación en vehículos donde las partes mantienen derechos patrimoniales específicos, bien identificados y que representan una participación con control conjunto.

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

En mayo de 2011 el IASB publicó la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 11 "Arreglos Conjuntos" el cual deroga a la NIC 31 al establecer principios aplicables a la contabilización de todos los arreglos conjuntos. Dicha norma entrará en vigor a partir de enero de 2013.

Las NIF requieren el uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de estados financieros.

Asimismo, se requiere el ejercicio de un juicio por parte de la Administración en el proceso de definición de las políticas de contabilidad de FOVI.

A continuación se resumen las bases de contabilidad más importantes:

a. Consolidación

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

b. Moneda de registro, funcional y de informe

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

c. Efectos de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 "Efectos de la inflación", la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2008 se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera (desconexión de la contabilidad inflacionaria). Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2012 y 2011 de los estados financieros adjuntos, se presentan en pesos históricos, modificados por los efectos de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

A continuación se presentan los porcentajes de la inflación, según se indica:

Del año	1.37%
Acumulada en los últimos tres años	7.68%

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

## d. Disponibilidades

Las disponibilidades se registran a su valor nominal y las disponibilidades en moneda extranjera y compromisos de compra y venta de divisas se valúan al tipo de cambio publicado por Banco de México a la fecha de formulación de estos estados financieros. Los rendimientos que generan las disponibilidades se reconocen en resultados conforme se devengan.

En este rubro se incluyen también el monto de los préstamos interbancarios a corto plazo (call money otorgados) cuando este plazo no excede a tres días hábiles, así como las divisas adquiridas, cuya liquidación se pacte en fecha posterior a la de concertación, reconociéndose en ambos casos, como disponibilidades restringidas.

## e. Inversiones en valores

Las inversiones en valores incluyen inversiones en valores gubernamentales, títulos bancarios, inversiones de renta fija y de renta variable, y se clasifican de acuerdo con la intención de uso que FOVI les asigna al momento de su adquisición en "títulos para negociar", "disponibles para la venta", "conservados a vencimiento" o "recibidos en reporto". Inicialmente se registran a su valor razonable el cual incluye, en su caso, el descuento o sobreprecio. Los costos de transacción por la adquisición de los títulos para negociar se reconocen en los resultados del ejercicio, y los que corresponden a títulos disponibles para la venta y conservados a vencimiento se reconocen como parte de la inversión. Los intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

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

Los títulos para negociar y disponibles para la venta se valúan a su valor razonable, el cual se asemeja a su valor de mercado, con base en los precios de mercado dados a conocer por el proveedor de precios. El valor razonable es la cantidad por la que puede intercambiarse un instrumento financiero, entre partes interesadas y dispuestas, en una transacción libre de influencias. Los ajustes resultantes de las valuaciones de estas categorías se llevan directamente contra los resultados del ejercicio o en el patrimonio de FOVI, según se trate de títulos para negociar o disponibles para la venta, respectivamente.

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

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

Al 31 de marzo de 2013, FOVI evaluó si existía evidencia objetiva de que un título estaba deteriorado considerando, entre otros, los siguientes aspectos: dificultades financieras significativas del emisor del título; probabilidad de que el emisor sea declarado en concurso mercantil u otra reorganización financiera; incumplimiento de las cláusulas contractuales, la desaparición de un mercado activo para el título debido a dificultades financieras, o la existencia de una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados.

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

Los títulos recibidos en reporto actuando como entidad reportadora, se pacta la recepción temporal de títulos de crédito específicos de mercado de dinero autorizados para tal efecto, teniendo como contraprestación el cobro de un premio. Los resultados de estas operaciones se integran por los premios cobrados provenientes de los vencimientos de las operaciones de compra en reporto.

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

No pueden efectuar transferencias entre las categorías de los títulos, excepto cuando dicha transferencia se realice de la categoría de títulos conservados a vencimiento hacia disponibles para la venta, siempre y cuando no se cuente con la intención de mantenerlos hasta el vencimiento. El resultado por valuación correspondiente a la fecha de transferencia, en caso de efectuar la transferencia se debe reconocer en el patrimonio. Se entiende como resultado por valuación, a la diferencia que resulte de comparar el valor en libros con el valor razonable a la fecha en que se lleve a cabo la transferencia.

## f. Instrumentos Financieros derivados (IFD)

Todos los IFD se reconocen en el balance general como activos o pasivos, dependiendo de los derechos y/u obligaciones especificados en las confirmaciones de términos pactadas entre las partes involucradas. Estos instrumentos se registran inicialmente a su valor razonable, el cual corresponde al precio pactado en la operación y se valúan y clasifican de acuerdo con su intención de uso, que establece la Administración de FOVI. Los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del derivado serán reconocidos directamente en resultados en el rubro "Resultado por intermediación".

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

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

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

Los valores razonables de los IFD se determina con base en técnicas formales de valuación utilizadas por el proveedor de precios.

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

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

Las cuentas de margen representan cuentas individualizadas en donde FOVI deposita activos financieros destinados a procurar el cumplimiento de las obligaciones correspondientes a los IFD celebrados en estos, con el fin de mitigar el riesgo de incumplimiento. El monto de los depósitos corresponde al margen inicial y a las aportaciones o retiros posteriores que se efectúan durante la vigencia del contrato a la cámara de compensación con motivo de las fluctuaciones en los precios de los IFD, y se registran en un rubro específico en el balance general y los rendimientos que generan se reconocen en los resultados conforme se devengan.

Con base en las categorías antes descritas, las transacciones con IFD de FOVI se registran como se indica a continuación

## Swaps

Los swaps de tasas de interés son contratos mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar durante un período determinado, una serie de flujos calculados sobre un monto notional, denominado en una misma moneda, pero referidos a distintas tasas de interés. Tanto al inicio como al final del contrato, no existe intercambio de flujos parciales ni totales sobre el monto notional y generalmente, en este tipo de contratos una parte recibe una tasa de interés fija (pudiendo en algunos casos ser una tasa variable) y la otra recibe una tasa variable.

Los swaps de divisas son contratos mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar durante un período determinado, una serie de flujos sobre un monto notional denominado en divisas distintas para cada una de las partes, los cuales a su vez están referidos a distintas tasas de interés. En algunos casos, además de intercambiar flujos de tasas de interés en distintas divisas se puede pactar el intercambio de flujos sobre el monto notional durante la vigencia del contrato.

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

Los valores razonables de los IFD se determinan con base en técnicas formales de valuación utilizadas por el proveedor de precios.

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

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

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

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2013**

---

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

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

### **g. Cartera de créditos**

Los créditos y documentos mercantiles vigentes o renovados representan los importes efectivamente entregados a los acreditados, y los intereses que, conforme al esquema de pagos de los créditos de que se trate, se vayan devengando. Los intereses cobrados por anticipado se reconocen como cobros anticipados en el rubro de créditos diferidos y se amortizan durante la vida del crédito bajo el método de línea recta contra los resultados del ejercicio.

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

Las condiciones generales de financiamiento prevén que los créditos serán otorgados en UDI o en pesos, a través de esquemas basados en pagos mensuales en donde la relación incremento salario mínimo e inflación es la directriz, y en donde existe el cobro de una prima de seguro por garantía y cobertura y de amortizaciones, basado en pagos mensuales en UDI o en pesos. En virtud de que algunos créditos hipotecarios son otorgados en UDI, la valuación de la cartera se realiza considerando el valor de las UDI al día último de cada mes.

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

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

El saldo insoluto de los créditos se registra como cartera vencida cuando se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, o sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto lo siguiente:

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2013**

---

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días naturales de vencidos;
- Si los adeudos se refieren a créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 o más días naturales de vencido el principal;
- Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses, incluyendo los créditos a la vivienda y presentan 90 o más días naturales de vencidos;
- Si los adeudos consisten en créditos revolventes y presentan dos periodos mensuales de facturación vencidos o en caso de que el periodo de facturación sea distinto al mensual, el correspondiente a 60 o más días naturales de vencidos.

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

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

Las renovaciones y reestructuraciones en las que el acreditado no liquida en tiempo la totalidad de los intereses devengados conforme a los términos y condiciones pactados originalmente, y el 25% del monto original del crédito, se consideran vencidos en tanto no exista evidencia de pago sostenido al amparo de los mencionados.

En el momento en el que algún crédito se considera como vencido, se suspende la acumulación de sus intereses, aun en aquellos créditos que contractualmente capitalizan intereses al monto del adeudo. En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de los intereses o ingresos financieros devengados se lleva en cuentas de orden. Por lo que respecta a los intereses devengados no cobrados correspondientes a este tipo de créditos, se crea una estimación por un monto equivalente al total de estos, al momento de su traspaso como cartera vencida, cancelándose cuando se cuenta con evidencia de pago sostenido. En caso de que los intereses vencidos sean cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio.

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

Las comisiones cobradas por el otorgamiento de créditos, incluyendo las cobradas por reestructuración del crédito se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio, bajo el método de línea recta durante la vida del crédito, excepto las que se originan por créditos revolventes, la cuales son amortizadas por un periodo de 12 meses. Las comisiones conocidas con posterioridad al otorgamiento del crédito se reconocen en la fecha que se generan contra el resultado del ejercicio.

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2013**

---

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

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

La cartera de créditos comerciales se califican de acuerdo con una metodología general en que se aplican los niveles de riesgo establecidos para cada tipo de crédito a los saldos deudores mensuales individuales, y cuyo saldo representa, cuando menos, el equivalente de 4,000,000 de UDIS a la fecha de calificación. Los créditos cuyo saldo a la fecha de la citada calificación es menor, se califican asignando probabilidades de incumplimiento de manera paramétrica, con base en el número de incumplimientos que se observen a partir de la fecha del primer evento de incumplimiento y hasta la fecha de la citada calificación.

A partir del 30 de marzo de 2011, para la calificación de la cartera de crédito hipotecaria de vivienda FOVI califica, constituye y registra en su contabilidad las reservas preventivas con cifras al último día de cada mes, considerando la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento, así como las garantías proporcionadas por el acreditado constituidas con dinero en efectivo o medios de pago con liquidez inmediata a su favor. El efecto inicial de la adopción de la nueva metodología de calificación mencionada en el párrafo anterior generó un decremento a la estimación preventiva para riesgos crediticios por \$354,763, que fue reconocido en los resultados en 2011 conforme a las disposiciones establecidas por la Comisión.

Hasta el 28 de febrero de 2011, para la calificación de la cartera de crédito hipotecaria de vivienda, y de créditos para la adquisición de bienes de consumo duradero, el nivel de estimaciones preventivas se calculaba aplicando probabilidades de incumplimiento y la severidad de la pérdida, tomando en cuenta las garantías propias de los créditos con base en el número de incumplimientos que se observen a partir de la fecha del primer evento de incumplimiento y hasta la fecha de la citada calificación.

La estimación por compromiso de saldo final permite que los pagos mensuales del acreditado final estén referidos al salario mínimo, mientras que el esquema de amortización de la hipoteca tiene como base una tasa nominal variable o una tasa real.

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

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

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

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

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

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

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

La última calificación de la cartera crediticia se realizó al 31 de marzo de 2013 y la Administración considera que las estimaciones resultantes de dicho ejercicio de calificación, son suficientes para absorber las pérdidas por riesgo de crédito de la cartera.

FOVI no mantiene estimaciones preventivas para riesgos crediticios en exceso a las determinadas por las metodologías de las ordenadas y autorizadas por la Comisión.

## **i. Otras cuentas por cobrar**

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

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

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

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

## **j Bienes adjudicados**

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

El valor de registro de los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago (en adelante, bienes adjudicados), es igual a su costo o valor neto de realización deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación, el que sea menor a la fecha de

# **Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda**

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2013**

---

adjudicación. 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 balance general o, en su caso se da de baja la parte correspondiente a las amortizaciones devengadas o vencidas que hayan sido cubiertas por los pagos parciales en especie.

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

- Derechos de cobro o bienes muebles

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

- Bienes inmuebles

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

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

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

Los derechos fideicomisarios recibidos de las daciones en pago descritas en la Nota 2, representan derechos patrimoniales sobre los activos fideicomitidos. Como también se menciona en el de la Nota 2, FOVI tiene la intención de mantener estos derechos fideicomisarios, por lo que en cumplimiento con las Disposiciones éstos son reclasificados al rubro de inversiones permanente. De lo contrario, estos derechos fideicomisarios se hubieran valuado como un bien mueble adjudicado, aplicándole los criterios arriba señalados.

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

## k. 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 le corresponde, como sigue: a) en la inversión permanente, hasta dejarla en cero y b) cualquier excedente de pérdidas no reconocido conforme a lo anterior, no se debe reconocer por la tenedora.

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

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

## l. Pagos anticipados

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

## m. Préstamos interbancarios y de otros organismos

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

## n. 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.

## o. Impuestos a la utilidad

FOVI está exento del pago de Impuesto sobre la Renta (ISR) y del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), debido a que es un fideicomiso público constituido por el Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos a través de la SHCP, que tiene como propósito financiar la vivienda a favor de la población de menores recursos.

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

## p. Patrimonio

El patrimonio contribuido y las utilidades acumuladas se expresan como sigue: i) movimientos realizados a partir del 1 de enero de 2008, a su costo histórico, y ii) movimientos realizados antes del 1 de enero de 2008, a sus valores actualizados determinados mediante la aplicación a sus valores históricos de factores derivados de las UDI hasta el 31 de diciembre de 2007. Consecuentemente, los diferentes conceptos del capital contable, se expresan a su costo histórico modificado.

## q. Utilidad integral

La utilidad integral la componen la utilidad neta y los efectos por valuación de las inversiones permanentes en acciones, las cuales se refleja en el patrimonio y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones del mismo. Los importes de la utilidad integral de 2011 y 2010 se expresan en pesos modificados.

## r. Reconocimiento de ingresos

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

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

El reconocimiento de los intereses de la cartera de crédito se realiza conforme se devenga, excepto por lo que se refiere a los intereses provenientes de cartera vencida, cuyo ingreso se reconoce hasta que efectivamente se cobren. Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra el resultado del ejercicio, bajo el método de línea recta durante la vida del crédito.

## s. Gastos por intereses

Dentro de este rubro se agrupan los intereses devengados por el financiamiento recibido para fondear las operaciones de la Institución y los devengados por los depósitos a plazo recibidos.

## t. Contingencias

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

## u. Partes relacionadas

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

# **Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda**

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

## 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 a las instituciones de crédito, estas deben en lo conducente, segregar sus actividades de acuerdo con los siguientes segmentos como mínimo: i) operaciones crediticias; ii) operaciones de tesorería y banca de inversión, y iii) operaciones por cuenta de terceros. Asimismo, atendiendo a la importancia relativa, se pueden identificar segmentos operativos adicionales o subsegmentos.

### **Nota 5 - Disponibilidades:**

Al 31 de marzo de 2013 el rubro de disponibilidades se integra por saldos en bancos por \$187,560.

### **Nota 6 - Inversiones en valores:**

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

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 21.

Al 31 de marzo de 2013 las inversiones en valores se integran de la siguiente forma:

<u>Títulos para negociar</u>	<u>2013</u>			
	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Aumento (disminución)</u>		<u>Valor de mercado</u>
		<u>Intereses devengados</u>	<u>Por valuación</u>	
Valores gubernamentales:				
Bonos de Protección al Ahorro Bancario (BPA)	\$1,322,702	\$ 2,474	\$ 1,132	\$1,326,308
Bonos en Unidades de Inversión (Udibonos)	281,903	1,123,143	71,467	1,476,513
Certificados de la Tesorería de la Federación (Cetes)	-	-	-	-
Bonos de Desarrollo (Bondes)	2,135,943	37,589	43,553	2,217,085
Bancarios:				
Pagarés con Rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV)	-	-	-	-
	<u>\$3,740,548</u>	<u>\$ 1,163,206</u>	<u>\$116,152</u>	<u>\$5,019,906</u>

# **Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda**

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

## Títulos conservados al vencimiento

Otros títulos de deuda:

Certificados bursátiles

Subordinados

No subordinados

\$	51	\$	-	\$	-	\$	51
	<u>187</u>		<u>1</u>		<u>-</u>		<u>188</u>
\$	<u>238</u>	\$	<u>1</u>	\$	<u>-</u>	\$	<u>239</u>

## Títulos en operaciones en reporto

Valores gubernamentales:

BPA

Bondes

Otros títulos de deuda

\$	-	\$	-	\$	-	\$	-
	1,893,977		863		216		1,895,056
	483,573		-		-		483,573

Bancarios:

PRLV

	<u>-</u>		<u>-</u>		<u>-</u>		<u>-</u>
\$	<u>2,377,550</u>	\$	<u>863</u>	\$	<u>216</u>	\$	<u>2,378,629</u>

Total inversiones en valores \$ 6,118,336 \$ 1,164,070 \$116,368 \$ 7,398,774

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

Los plazos promedio ponderados de vencimiento al 31 de marzo de 2013 de estos títulos oscilan entre 435 y 10,751 días, para títulos para negociar y 3,452 días para títulos conservados a vencimiento.

Al 31 de marzo de 2013, los plazos promedio ponderados de las inversiones en valores son: los Bpas a 435, los Udibonos a 10,091, los Bondes a 10,751. En los títulos conservados al vencimiento los certificados bursátiles subordinados y no subordinados a 3,452. Los títulos recibidos en reporto tienen un vencimiento de 1 día.

La posición de inversiones en valores al 31 de marzo de 2013 incluyen Títulos para negociar restringidos o dados en garantía tanto en directo como en reporto por \$6,179,110, que corresponden a los recursos del Programa cobertura salarios mínimos-UDI que son invertidos en valores gubernamentales para cubrir las diferencias entre la amortización teórica y el pago equivalente a salarios mínimos de la cartera bajo este programa.

Al 31 de marzo de 2013, la posición de títulos para negociar incluye \$1,163,206, de intereses devengados \$116,152, de efectos de valuación, mientras que la posición de títulos conservados al vencimiento incluye \$1, de intereses devengados. La posición de títulos recibidos en reporto incluye \$863, de premios devengados y \$216 de efectos de valuación.

Al 31 de marzo de 2013 se tienen registrados en resultados \$60,190, por concepto de intereses de títulos para negociar, \$3, por concepto de intereses de títulos conservados al vencimiento, \$36,424, por resultado de compraventa de valores, \$520,214, de resultado por valuación a valor razonable. Al 31 de marzo de 2013, se tienen \$31,562, por concepto de premios cobrados.

Derivado de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Metrofinanciera, S.A.P.I de C.V. SOFOM, E.N.R., donde se acordó la restructura de los términos y condiciones de los certificados bursátiles no subordinados "Metrofi 10", a fin de modificar el plazo y forma de pago, se sustituyeron esos

# **Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda**

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2013**

---

títulos por certificados bursátiles subordinados, identificados como "Metrofi 12-2" y por certificados bursátiles no subordinados, identificados como "Metrofi 12".

Al 31 de marzo de 2013 se tiene en posición certificados bursátiles subordinados y no subordinados por \$239, con vencimiento el 12 de septiembre de 2022, y con tasas de interés los subordinados del 4.01% y los no subordinados del 5.34%. Al 31 de marzo de 2013, los certificados bursátiles subordinados y no subordinados devengaron \$3, de intereses en resultados.

### **Nota 7 - Operaciones con instrumentos financieros derivados (IFD):**

Al 31 de marzo de 2013, FOVI mantiene operaciones de intercambio de flujo (swaps) catalogados como de negociación como sigue:

<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	<u>Monto nacional</u>	<u>Parte activa</u>	<u>Parte pasiva</u>	<u>Posición neta</u>
Intermediarios financieros	Salarios Mínimos/UDIS	18,410,731*	80,058,786	(80,205,819)	\$ (147,033)
SHF	Salarios Mínimos/UDIS	5,785,017*	25,504,773	(25,543,496)	\$ (38,723)
SHF	UDIS/Pesos crecientes	7,237,382*	31,606,597	(31,780,584)	<u>(173,987)</u>
				Saldo deudor	<u>\$ (359,743)</u>

\* Cifras en miles de UDIS

Al 31 de marzo de 2013, el impacto en los resultados del período por la utilización de instrumentos financieros derivados asciende a \$105,786 de ingreso por comisiones cobradas. Respecto al efecto de valuación de las posiciones al 31 de marzo de 2013, se tienen \$(629,098) de ingreso (egreso), el cual se presenta en el rubro de resultado por intermediación.

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

### **Nota 8 - Cartera de créditos:**

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

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.

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2013**

---

**Origenación:** se establecen las bases y fundamentos para efectuar el análisis de crédito partiendo de los requerimientos financieros solicitados por a 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.

**Instrumentación Legal:** se establece la forma de cómo documentar la operación autorizada por el Órgano Social Facultado de FOVI, a efecto de brindar seguridad y certeza jurídica respecto de los derechos y obligaciones para cada una de las partes, dentro del marco jurídico aplicable.

**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 efectivos 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.

**Monitoreo:** se implementa para mantener la calidad de la cartera de crédito, para presentar una Calificación de Crédito que sirva de parámetro institucional y que refleje adecuadamente el riesgo actual de las EF, para detectar oportunamente inconsistencias en la información de avance de obra reportada por las EF con base en las visitas que se realizan a los distintos proyecto, para detectar oportunamente variaciones en los indicadores financieros, para establecer medidas preventivas que permitan detectar probables deterioros en el colateral de las EF.

Asimismo, es donde se establecen las medidas preventivas que permiten detectar probables deterioros en la fuente de pago principal de las EF, así como para contar con los elementos de juicio actualizados de la situación de las EF que sirva para la toma de decisiones de los órganos facultados, aplicar las medidas necesarias para asegurar la recuperabilidad de los créditos y dar seguimiento a las alertas identificadas para cada EF.

**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.

# **Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de marzo de 2013

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

Al 31 de marzo de 2013 la cartera de créditos se integra como sigue:

	<u>Créditos comercial</u>	<u>Créditos al consumo</u>	<u>Créditos a la vivienda</u>	<u>Total</u>
Crédito individual	\$1,976,227	\$ -	\$ 8,206,922	\$10,183,149
Crédito construcción	63,963	-	-	63,963
Mensualidades - individual	3,210	-	30,797	34,007
Recuperaciones anticipadas	(12,063)	-	(20,841)	(32,904)
Otras líneas y apoyos	3,505,544	-	-	3,505,544
Mensualidades otras líneas y apoyos	61,287	-	-	61,287
Deudores diversos - Neto	<u>160,976</u>	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>160,983</u>
Cartera vigente	5,759,144	-	8,216,885	13,976,029
Cartera vencida	<u>3,480,905</u>	<u>1,004</u>	<u>4,761,643</u>	<u>8,243,552</u>
	<u>\$9,240,049</u>	<u>\$ 1,004</u>	<u>\$12,978,528</u>	<u>\$22,219,581</u>

Al 31 de marzo de 2013 la cartera de crédito incluye cartera contratada en UDI que asciende a 952,019,554 UDI que equivalen a \$4,688,773.

Al 31 de marzo de 2013 FOVI mantiene créditos de dos intermediarios financieros cuyo monto en lo individual es superior al 10% del patrimonio de FOVI y que en su conjunto ascienden a \$3,889,435. Asimismo, el saldo de los tres mayores intermediarios asciende a \$5,058,427.

Al 31 de marzo de 2013 el monto de créditos reestructurados asciende a \$286,559 de cartera vigente, mientras que dentro de la cartera vencida se tienen \$167,783 de cartera comercial y de cartera hipotecaria \$324,791.

El monto de comisiones cobradas a entidades financieras por operaciones crediticias asciende a \$10,643 al 31 de marzo de 2013.

Al 31 de marzo de 2013, los movimientos de la cartera de crédito se integran de la siguiente forma:

	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	\$14,217,823	\$8,281,507	\$22,499,330
Recuperación de créditos	(344,564,)	(17,688)	(362,252)
Traspaso a cartera vencida	21,162	(21,094)	68
Provisiones	186,441	12,572	199,013
Otros	(18,237)	1,549	(16,688)
Adjudicaciones	-	(316)	(316)
Intermediarios financieros	18,705	-	18,705
Cartera en fideicomisos	<u>(105,301)</u>	<u>(12,978)</u>	<u>(118,279)</u>
Saldo final	<u>\$13,976,029</u>	<u>\$8,243,552</u>	<u>\$22,219,581</u>

# **Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2013

---

Al 31 de marzo de 2013, la cartera de crédito vencida, incluyendo la totalidad de los intereses devengados vencidos reconocidos en cuentas de orden, a partir de la fecha en que esta fue clasificada como tal, presenta los siguientes plazos:

De 1 a 180 días	\$1,697,711
De 181 a 365 días	819,190
De 366 días a 2 años	2,104,526
Más de 2 años	<u>4,272,426</u>
	8,893,853
Intereses vencidos: cuentas de orden	<u>(650,301)</u>
	<u>\$8,243,552</u>

El impacto derivado de la suspensión de la acumulación de intereses de la cartera vencida por los períodos terminado al 31 de marzo de 2013, y registrado en cuentas de orden ascendió a \$88,216.

### **Nota 9 - Estimación preventiva para riesgos crediticios:**

Al 31 de marzo de 2013 las estimaciones preventivas para riesgos crediticios se integran como sigue:

	<u>Parcial</u>	<u>Total</u>
Cartera hipotecaria de vivienda:		
Programas Prosavi y DDF	\$ 1,843,366	
Créditos individuales	1,252,939	
Préstamos exmpleados	<u>358</u>	
		\$ 3,096,663
Cartera comercial:		
Créditos a entidades financieras	\$ 2,039,474	
Créditos puentes	<u>2,009,423</u>	4,048,897
Cartera de consumo		
Préstamos exmpleados	1,004	1,004
Garantía de saldo final		
Saldo final	\$ 2,704,945	
GPI	271,735	
GP0 65%	<u>-</u>	2,976,680
Reserva por testimonios		14,401
Intereses vencidos		<u>53,793</u>
		<u>\$10,191,438</u>

Al 31 de marzo de 2013 las estimaciones preventivas para riesgos crediticios correspondientes para avales otorgados son \$2,976,680.

# Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

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

Saldo al inicio del ejercicio	\$9,877,439
Estimación afectada a los resultados del ejercicio	384,744
Garantías ejercidas	(32,811)
Adjudicaciones y reestructuras	(5,820)
Liberación en resultados	<u>(32,114)</u>
Saldo al final del ejercicio	<u>\$10,191,438</u>

Al 31 de marzo de 2013 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, el inciso f), se muestran continuación:

## Estimación preventiva para riesgos crediticios necesarias

	Importe cartera crediticia y avales	Cartera comercial	Cartera de consumo	Cartera hipotecaria de vivienda	Total estimación preventiva para riesgos crediticios
Riesgo A	\$ 7,919,977	\$ -	\$ -	\$ 19,672	\$ 19,672
Riesgo A-1	1,368,905	6,800	-	-	6,800
Riesgo A-2	-	-	-	-	-
Riesgo B	3,866,957	-	-	189,697	189,697
Riesgo B-1	185,451	1,846	-	-	1,846
Riesgo B-2	112,818	4,474	-	-	4,474
Riesgo B-3	2,674,783	342,536	-	-	342,536
Riesgo C	4,855,117	-	-	1,293,493	1,293,493
Riesgo C-1	583,338	232,041	-	-	232,041
Riesgo C-2	787,359	318,495	-	-	318,495
Riesgo D	1,861,901	926,486	-	1,500	927,986
Riesgo E	<u>4,283,336</u>	<u>2,216,217</u>	<u>1,004</u>	<u>1,864,037</u>	<u>4,081,258</u>
	<u>\$28,499,942</u>	<u>\$4,048,895</u>	<u>\$ 1,004</u>	<u>\$3,368,399</u>	7,418,298
Estimación de garantía de saldo final					2,704,945
Estimación por testimonios					14,402
Estimación por intereses vencidos					<u>53,793</u>
Total					<u>\$10,191,438</u>

Al 31 de marzo de 2013 las estimaciones preventivas para riesgos crediticios constituida para cubrir la garantía de incumplimiento de los avales otorgados sin fondeo, es por \$271,735, la estimación de los avales otorgados con fondeo está incluida en las estimaciones de cartera hipotecaria de vivienda.

### **Nota 10 - Otras cuentas por cobrar - neto:**

Al 31 de marzo de 2013, las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

# Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

Comisiones por cobrar	\$ 76,152
Constancias de bursatilizaciones	355,054
Cuentas por cobrar fideicomisos de cartera en administración	596,622
Otros	<u>2,946</u>
	1,030,774
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(5,610)</u>
	<u>\$ 1,025,164</u>

## Nota 11 - Bienes adjudicados:

Al 31 de marzo 2013 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue

Valor de adjudicación o registro	\$ 3,273,935
Monto de la estimación Fideicomisos	(1,500,874)
Incremento por actualización FOVI	<u>1,897</u>
	<u>\$1,774,958</u>

## Nota 12 - Inversiones permanentes en acciones:

Al 31 de marzo de 2013, el saldo de este rubro se integra como sigue:

<u>Asociadas</u>	Porcentaje de Participación a Marzo 2013	Marzo 2013
Metrofinanciera, S. A. P. I. de C. V. Sofom E. N. R.	0.02%	<u>\$ 215</u>

## Nota 13 - Préstamos interbancarios y de otros organismos:

a. Integración de saldos

FOVI mantiene préstamos con organismos multilaterales como el Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento (BIRF) y con Banco de México. Al 31 de marzo de 2013, el saldo de los préstamos interbancarios se integra como sigue:

	<u>2013</u>		
	<u>Plazo</u>		
	<u>Corto</u>	<u>Largo</u>	<u>Total</u>
Banco de México	\$1,964,262	\$ -	\$ 1,964,262
Otros organismos:			
BIRF - 4443-ME	244,108	122,054	366,162
Intereses por pagar	<u>3,212,518</u>	<u>-</u>	<u>3,212,518</u>
Total	<u>\$5,420,888</u>	<u>\$ 122,054</u>	<u>\$ 5,542,942</u>

# **Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda**

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

Con Banco de México se tiene un crédito simple en pesos, que devenga intereses a la tasa ponderada mensual aplicable a la cartera que la entidad otorgue (8.28% promedio al 31 de marzo de 2013), pagadero en 15 exhibiciones anuales, con vencimiento el 31 de diciembre de 2013, y una cesión de deuda de FIDEC a FOVI, del crédito simple en pesos, que devenga intereses a la tasa de Cetes a 28 días (4.11% promedio al 31 de marzo de 2013), pagadero en 14 exhibiciones anuales, con vencimiento el 31 de diciembre de 2013.

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

Por los intereses devengados no pagados de los préstamos de Banco de México se obtiene un refinanciamiento adicional, el monto restante de esos préstamos será pagado conjuntamente con el principal. El saldo de estos intereses al 31 de marzo de 2013, asciende a \$3,205,901.

## **Nota 14 - Acreedores diversos y otras cuentas por pagar:**

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

	<u>Marzo</u> <u>2013</u>
Controversias judiciales	\$ 20,185
Cuentas por pagar partes relacionadas	26,313
Reserva adicional de fideicomiso de cartera -en administración	1,995,055
Otras cuentas por pagar de fideicomisos	122,344
Otros pasivos	<u>140,994</u>
	<u>\$ 2,304,891</u>

## **Nota 15 - Patrimonio:**

Estructura del patrimonio

El patrimonio de FOVI al 31 de marzo de 2013, se encuentra integrado de la siguiente manera:

a. Estructura del patrimonio

El patrimonio de FOVI al 31 de marzo de 2013, se encuentra integrado de la siguiente manera:

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

# **Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda**

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

## **Nota 16 - 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 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 marzo de 2013, se muestran a continuación:

Egresos por honorarios fiduciarios (\$17,699)

Los saldos por cobrar y por pagar con SHF al 31 de marzo de 2013, se integran como sigue:

	Marzo <u>2013</u>
Cuenta por cobrar:	
Cobros realizados por cuenta de SHF	\$ 4,502
Intereses por contragarantía	-
Cuentas por pagar:	
Honorarios fiduciarios	(22,809)
Pagos realizados por cuenta de SHF	<u>(8,006)</u>
	<u>\$ (26,313)</u>

Asimismo, se tienen celebrados contratos de operaciones con IFD con SHF como se indica en la Nota 7, así como operaciones de reporto que se incluyen en la Notas 6.

## **Nota 17 - Cuentas de orden:**

### **a. Aavales 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%.

Al 31 de marzo de 2013, FOVI tenía avales otorgados por concepto de garantía de saldo final por \$4,632,964, mientras que por concepto de garantía por incumplimiento se tenían \$1,374,692.

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

El monto de las provisiones constituidas al 31 de marzo de 2013, para los avales otorgados asciende a \$2,976,680, respectivamente, y se encuentra incluido en la estimación preventiva.

b. Otras cuentas de registro

Al 31 de marzo de 2013 el rubro de otras cuentas de registro se integra como sigue:

	Marzo <u>2013</u>
Créditos por refinanciamiento otorgado	\$28,068,045
Registro de conceptos diversos	<u>17,092,152</u>
	<u>\$45,160,197</u>

## **Nota 18 - Contingencias y compromisos:**

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

## **Nota 19 - Información por segmentos:**

Al 31 de marzo de 2013, los saldos por segmentos se muestran como sigue:

	Operaciones crediticias de <u>primer piso</u>	Operaciones crediticias de <u>segundo piso</u>	Operaciones de inversión	<u>Otras</u>	<u>Total</u>
Activos	\$10,719,444	\$ 4,703,372	\$ 6,989,033	\$ 4,718	\$22,416,567
Pasivos	(4,763,553)	(1,320,556)	(2,088,284)	(30,814)	(8,208,207)
Ingresos	232,116	321,494	89,158	-	642,768
Gastos	<u>(377,748)</u>	<u>(327,696)</u>	<u>(508,133)</u>	<u>(17,674)</u>	<u>(1,231,251)</u>
Utilidad	<u>\$ (145,632)</u>	<u>\$ (6,202)</u>	<u>\$ (418,975)</u>	<u>\$ (17,674)</u>	<u>\$ (588,483)</u>

El segmento de operaciones crediticias de primer piso, que representa al 31 de marzo de 2013, el 48% de los activos, y el 36% de los ingresos, respectivamente, corresponde al otorgamiento directo por parte de FOVI y de sus fideicomisos de cartera en administración de créditos a la vivienda.

El segmento de operaciones crediticias de segundo piso, que representa al 31 de marzo de 2013 el 21% de los activos y el 50% de los ingresos, corresponde a la canalización de recursos a través de intermediarios financieros destinados para el otorgamiento de créditos a la vivienda.

El segmento de operaciones de inversión, que representa al 31 de marzo de 2013 el 31% de los activos y el 14% de los ingresos, corresponde a las inversiones realizadas en los mercados de dinero nacionales con recursos propios.

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

## **Nota 20 - Información adicional sobre el estado de resultados:**

### a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses al 31 de marzo de 2013, se integran como sigue:

Intereses y comisiones de cartera de crédito	\$ 340,749
Intereses de inversiones en valores y disponibilidades	<u>93,061</u>
	<u>\$ 433,810</u>

### b) Gastos por intereses

Los gastos por intereses al 31 de marzo de 2013, se integran como sigue:

Gastos por intereses de préstamos	<u>\$ (77,431)</u>
-----------------------------------	--------------------

### c) Comisiones cobradas y pagadas

Las comisiones cobradas y pagadas, al 31 de marzo de 2013, se integran como sigue:

#### Comisiones y tarifas cobradas:

Por operaciones swap salarios mínimos - UDIS	\$ 105,786
Por otorgamiento de crédito	51,433
Por avales	305
Otros	<u>14,900</u>
	<u>\$ 172,424</u>

#### Comisiones y tarifas pagadas:

Por intermediación	(16,782)
Por servicios financieros	(28,427)
Otros	<u>(2,292)</u>
	<u>\$ (47,501)</u>

### d) Resultado por intermediación

Al 31 de marzo de 2013 los resultados por intermediación se integran como sigue:

Títulos a negociar	\$ 108,884
Operaciones con derivados	(629,098)
Resultado compraventa de valores y derivados	<u>36,424</u>
	<u>\$ 483,790</u>

# **Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda**

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

e) Otros productos y gastos

El desglose de los otros productos y otros gastos al 31 de marzo de 2013, se presenta a continuación:

Otros productos:	
Cancelación de exceso de estimación preventiva	\$ 35,099
Otros productos y beneficios	<u>1,438</u>
Total otros productos	<u>\$ 36,537</u>
Otros gastos:	
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	\$ (51,401)
Minusvalías de constancias de bursatilizaciones	(144,068)
Otros	<u>(7,126)</u>
Total otros gastos	<u>\$ (202,595)</u>

## **Nota 21 - Administración de riesgos:**

I. Información cualitativa:

a. Aspectos cualitativos

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

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

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

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

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

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2013**

---

### b. Aspectos metodológicos

#### Riesgos de mercado

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

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

- Disponibilidades e inversiones en valores
- Fondo swap

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

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

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

#### Riesgos de liquidez

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

#### Riesgo de crédito individual

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

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

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

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

- Cálculo y seguimiento de reservas crediticias regulatorias.

## Riesgo de crédito de contraparte

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

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

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

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

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

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

## Riesgo operativo

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

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

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

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2013**

---

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

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

Finalmente, para el riesgo legal, se evalúan periódicamente los actos jurídicos que sostiene SHF y se determinan conjuntamente con el área contenciosa las probabilidades asociadas a que éstos prosperen en contra de FOVI, con esta información se determinan sus pérdidas potenciales.

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

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

### Riesgo de mercado

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

### Riesgo de liquidez

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

### Riesgo de crédito

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

### Riesgo operativo

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

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

d. Generación de reportes e interpretación de los resultados.

### Riesgo de mercado

- Reporte diario del riesgo de mercado de las posiciones de FOVI. Este reporte incluye la medición del Valor en Riesgo (V@R), mediante dos metodologías: i) mediante el uso de 500 escenarios históricos

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2013**

---

aplicados sobre los factores de riesgo relevantes; y, ii) cálculo del V@R mediante la generación de 500 escenarios históricos utilizando un factor de “reescalamiento” de volatilidad, con lo que el V@R reacciona de mejor manera ante eventualidades en el mercado. El nivel de confianza utilizado es del 99% sobre la distribución de pérdidas y ganancias, con un horizonte de un día. También son incluidos escenarios de estrés, así como movimientos paralelos en las tasas de interés relevantes.

- Reporte mensual del riesgo de liquidez de la posición estructural. En este reporte se incluyen brechas de duración entre activos y pasivos, así como de liquidez.

### Riesgo de crédito individual

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

### Riesgo de crédito de contraparte

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

### Riesgo operativo

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

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

### Riesgo de mercado y liquidez

Al 27 de Marzo de 2013 el Valor en Riesgo de Mercado promedio del último trimestre del portafolio de Recursos Propios de FOVI es de 0.365 millones de pesos, que representan un 0.054% del Valor de Mercado. Asimismo, el Valor en Riesgo promedio del último trimestre del Fondo Swap ascendió a 35.527 millones de pesos, mismos que representan el 0.589% del Valor de Mercado.

Al 27 de Marzo de 2013, el Riesgo de Liquidez Relativo del portafolio de Recursos Propios de FOVI es 0.5574%, siendo su monto de exposición \$89.81 millones de pesos y su exposición al Riesgo de Liquidez de \$0.50 millones de pesos.

# ***Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2013

---

## Riesgo de crédito individual

Al 31 de marzo de 2013, las reservas regulatorias por riesgo de crédito individual ascienden a \$6,073 millones (incluye Saldo Final).

## Riesgo de crédito de contraparte

Al 31 de marzo de 2013, las reservas regulatorias por riesgo de contraparte y cartera comercial de primer piso ascienden a \$4,049 millones.

Al 31 de marzo de 2013, la exposición en riesgo de contraparte en los portafolios de inversión es de \$57.61 millones de pesos

## Riesgo operativo (incluyendo riesgos tecnológico y legal)

En la medición de Riesgos Operativos de SHF se integran los eventos que afectan la operación de FOVI. En este sentido para el primer trimestre de 2013 los eventos reportados en SHF no tuvieron efecto en la operación de FOVI.

## Mejoras a las NIF

- NIF A-7 “Presentación y revelación”. Precisa que se deberán revelar los supuestos clave utilizados al cierre contable en la determinación de las estimaciones contables que impliquen incertidumbre con riesgo de sufrir ajustes relevantes en el valor de los activos o pasivos dentro del siguiente período contable.
- NIF C-1 “Efectivo y equivalentes de efectivo”. Establece que debe incluirse en el activo a corto plazo, el efectivo y equivalentes de efectivo, a menos que su utilización esté restringida dentro de los doce meses siguientes o posterior a su ciclo normal de operaciones a la fecha del estado de situación financiera.