

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO
BANCARIO A LA VIVIENDA Y SUS FIDEICOMISOS DE CARTERA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

-Cifras expresadas en miles de pesos-

NOTA 1. ANTECEDENTES Y ACTIVIDAD

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 (BANXICO) 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 BANXICO, 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, de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, se estableció en dicho Decreto, en su artículo segundo transitorio que el Gobierno Federal otorga garantías adicionales a FOVI, por una vigencia de doce años a partir de dicho Decreto, 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 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.

NOTA 2. 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 diciembre de 2013 y 2012. A continuación se detallan los fideicomisos de cartera en administración que se consolidan:

<u>Fideicomiso</u>	<u>Porcentaje de participación</u>		<u>Moneda funcional</u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
	<u>%</u>	<u>%</u>	
Fideicomiso HSBC 262323	29.64	23.65	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 262757	28.46	22.85	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 304557	45.40	23.96	Pesos mexicanos
Fideicomiso INVEX1301 PARTE A	42.68	40.06	Pesos mexicanos
Fideicomiso INVEX1301 PARTE B	19.36	17.12	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 258040	100.00	100.00	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 257540	100.00	100.00	Pesos mexicanos

Todos los saldos y transacciones importantes entre los fideicomisos de cartera en administración y FOVI han sido eliminados.

Derivado de los convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago firmados en 2009, 2010 y 2012, que se detallan más adelante, FOVI presenta inicialmente dentro de su posición de inversiones permanentes en acciones los derechos fideicomisarios de los fideicomisos identificados como F/262323, F/262757, F/304557, F/1301, F/258040 y F/257540 (fideicomisos de cartera en administración), de los cuales FOVI tiene la intención de mantenerlos por un plazo indefinido y representan para FOVI derechos patrimoniales sobre los fideicomisos, los cuales se eliminan a través del proceso de consolidación. De acuerdo con lo establecido en los contratos de fideicomisos correspondientes, FOVI cuenta con un control conjunto compartido con SHF, entidades que recibieron derechos fideicomisarios en pago de los adeudos que tenía con ciertos Intermediarios Financieros.

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 en pago de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 304557.

El 21 de mayo de 2012 se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su calidad de fiduciario de FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor de FOVI mediante dación en pago de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 258040.

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.

El 20 de julio de 2012 se celebró el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su calidad de fiduciario 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 INVEX1301.

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

A continuación se detallan los principales rubros que se vieron afectados por la consolidación de los estados financieros de los fideicomisos de cartera en administración al 31 de diciembre de 2013 y 2012:

	<u>2013</u>			<u>FOVI consolidado</u>
	<u>FOVI individual</u>	<u>Fideicomisos de cartera</u>	<u>Eliminaciones</u>	
<u>Activo</u>				
Disponibilidades e inversiones en valores	\$ 3,505,226	\$ 636,629	-	\$ 4,141,855
Operaciones con instrumentos financieros derivados (Deudor)	848,102	-	-	848,102
Cartera de crédito vigente	6,087,536	4,709,005	-	10,796,541
Cartera de crédito vencida	4,762,373	5,334,042	-	10,096,415
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(9,211,041)	(3,575,495)	-	(12,786,536)
Otras cuentas por cobrar, neto	51,490	1,545,120	-	1,596,610
Bienes adjudicados, neto	10,469	1,405,038	-	1,415,507
Inversiones permanentes	9,691,891	-	\$(9,691,700)	191
Otros activos	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3</u>
	<u>\$15,746,049</u>	<u>\$10,054,339</u>	<u>\$(9,691,700)</u>	<u>\$16,108,688</u>

Pasivo y patrimonio

Préstamos interbancarios y de Otros Organismos	\$ 128,646	\$ 3,686	-	\$ 132,332
Operaciones con instrumentos financieros derivados (Acreedor)	457,258	-	-	457,258
Otras cuentas por pagar	196,912	358,953	-	555,865
Patrimonio excepto resultado del ejercicio	14,796,843	9,715,311	\$(9,715,311)	14,796,843
Resultado del ejercicio	<u>166,390</u>	<u>(23,611)</u>	<u>23,611</u>	<u>166,390</u>
	<u>\$15,746,049</u>	<u>\$10,054,339</u>	<u>\$(9,691,700)</u>	<u>\$16,108,688</u>

Resultados	FOVI individual	Fideicomisos de cartera	Reclasificación	Eliminaciones	FOVI consolidado
Margen financiero	\$ 750,745	\$ 732,714	-	-	\$ 1,483,459
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(2,700,092)	(466,159)	-	-	(3,166,251)
Comisiones y tarifas cobradas	445,461	318,580	-	-	762,041
Comisiones y tarifas pagadas	(73,123)	(255,510)	-	-	(328,733)
Resultado por intermediación	192	-	-	-	192
Gastos de administración	(176,793)	(23,672)	-	-	(200,465)
Otros productos	5,198	261,866	\$ 1,966,154	-	2,233,218
Otros gastos	(27,709)	(589,330)	-	-	(617,039)
Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas no consolidadas	<u>1,942,511</u>	<u>-</u>	<u>(1,966,154)</u>	<u>\$ 23,611</u>	<u>(32)</u>
	<u>\$ 186,390</u>	<u>\$ (23,611)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,611</u>	<u>\$ 186,390</u>

En los estados financieros consolidados se reclasificó un importe por \$1,966,154, del rubro de "Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas no consolidadas" a "Otros productos" con motivo de registrar la diferencia por \$1,995,055, entre el valor de la cartera neta de reservas que tenía FOVI a cargo de algunos Intermediarios Financieros financiados por el propio FOVI y el valor de los derechos fideicomisarios recibidos (daciones en pago) que se tenían registrados en acreedores diversos al 31 de diciembre de 2012, así como, otros movimientos netos por \$ 28,901, por ajustes después de la dación en pago, originados por altas y bajas de los activos depositados en los fideicomisos. Lo anterior, con el objeto de atender una observación realizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a efecto de cumplir cabalmente con la NIF B-8 "Consolidación".

Activo	2012			
	FOVI individual	Fideicomisos de cartera	Eliminaciones	FOVI consolidado
Disponibilidades e inversiones en valores	\$ 6,203,921	\$ 558,278	-	\$ 6,762,199
Operaciones con instrumentos financieros derivados	718,754	-	-	718,754
Cartera de crédito vigente	8,550,946	5,666,877	-	14,217,823
Cartera de crédito vencida	3,111,751	5,169,756	-	8,281,507
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(6,660,812)	(3,216,627)	-	(9,877,439)
Otras cuentas por cobrar, neto	51,988	1,087,428	-	1,139,416
Bienes adjudicados, neto	35,435	1,789,920	-	1,825,355
Inversiones permanentes	8,845,011	-	\$(8,844,784)	227
Otros activos	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3</u>
	<u>\$20,856,997</u>	<u>\$11,055,632</u>	<u>\$(8,844,784)</u>	<u>\$23,067,845</u>

Pasivo y patrimonio

Préstamos interbancarios y de Otros				
Organismos	\$ 5,465,879	-	-	\$ 5,465,879
Operaciones con instrumentos				
financieros derivados (acreedor)	449,399	-	-	449,399
Otras cuentas por pagar	157,253	\$2,210,848	-	2,368,101
Patrimonio excepto resultado del				
ejercicio	11,713,224	8,595,105	\$(8,595,105)	11,713,224
Resultado del ejercicio	<u>3,071,242</u>	<u>249,679</u>	<u>(249,679)</u>	<u>3,071,242</u>
	<u>\$20,856,997</u>	<u>\$11,055,632</u>	<u>\$(8,844,784)</u>	<u>\$23,067,845</u>

Resultados

Margen financiero	\$ 950,518	\$726,295	-	\$1,676,813
Estimación preventiva para riesgos				
crediticios	(679,181)	(416,176)	-	(1,095,357)
Comisiones y tarifas cobradas	515,180	347,297	-	862,477
Comisiones y tarifas pagadas	(79,531)	(237,416)	-	(316,947)
Resultado por Intermediación	359,276	-	-	359,276
Gastos de administración	(162,994)	(26,182)	-	(189,176)
Otros productos	2,013,012	252,457	-	2,265,469
Otros gastos	(12,034)	(396,596)	-	(408,630)
Participación en el resultado de				
subsidiarias y asociadas no consolidadas	<u>166,996</u>	<u>-</u>	<u>\$(249,679)</u>	<u>(82,683)</u>
	<u>\$ 3,071,242</u>	<u>\$249,679</u>	<u>\$(249,679)</u>	<u>\$3,071,242</u>

NOTA 3. BASES DE PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 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.

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

- Para cuantificar el importe de las partidas que habrán de considerarse irrecuperables o de difícil cobro, debe efectuarse un estudio que sirva de base para determinar el valor de aquellas que serán deducidas o canceladas y estar en posibilidades de establecer o incrementar las estimaciones necesarias, en previsión de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieran afectar el importe de esas cuentas por cobrar, mostrando, de esa manera, el valor de recuperación estimado de los derechos exigibles (Boletín C-3).
- Los activos y pasivos no se clasifican de acuerdo con su disponibilidad o exigibilidad, en corto plazo.
- El FOVI, no elabora el Estado de Flujos de Efectivo, como lo establece la NIF B-2 "Estado de Flujos de Efectivo"; en su lugar se presenta el Estado de Cambios en la Situación Financiera.

Autorización de estados financieros

Los estados financieros de 2013 adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 13 de agosto de 2014, 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.

FOVI reconoce su participación en los fideicomisos de cartera en administración mediante el método de participación, de acuerdo a la NIF C-7 "Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes" emitida por el CINIF, aplicable a partir del 1° de enero de 2013; anteriormente se aplicaba de manera supletoria lo establecido por la NIC 31 "Participaciones de negocios conjuntos", emitida por el IASB, vigente desde 2005, modificada en 2009 y derogada el 31 de diciembre de 2012, con la entrada en vigor de la NIIF 11 "Arreglos Conjuntos", debido a que en el ejercicio de 2012, los criterios contables para fondos de fomento, de las NIF no contemplaban, un criterio contable que reconociera la participación en vehículos donde las partes mantienen derechos patrimoniales específicos, bien identificados y que representan una participación con control conjunto.

Se utiliza la participación donde las partes comparten el control sobre la actividad económica de los fideicomisos, cuando las decisiones estratégicas requieren consentimiento unánime.

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

A continuación se resumen las bases de contabilidad más significativas:

a. 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.

b. Efectos de la inflación en la información financiera

A partir del 1° de enero de 2008, entró en vigor la NIF B-10 denominada "Efectos de la Inflación". La NIF señala el ambiente económico en el que debe operar una entidad, el cual, puede ser: inflacionario o no inflacionario.

Ambiente económico inflacionario.

Para efectos de esta norma, se considera que el entorno es inflacionario cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores, es igual o superior que el 26% (promedio anual de 8%) y, además, de acuerdo con los pronósticos económicos de los organismos oficiales, se espera una tendencia en ese mismo sentido.

Ambiente económico no inflacionario.

Para efectos de esta norma, se considera que el entorno económico es no inflacionario, cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores, es menor que el 26% y además, de acuerdo con los pronósticos económicos de los organismos oficiales, se identifica una tendencia en ese mismo sentido: inflación baja.

En apego a esta disposición, a partir del 1° de enero del 2008, se opera en un entorno económico no inflacionario; en consecuencia, no se deben reconocer en los estados financieros los efectos de la inflación del período, debido a que la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores fue menor al 26%.

Con base en lo anterior, los estados financieros correspondientes a los ejercicios de 2013 y 2012, presentan en sus activos, pasivos y patrimonio contable, solamente los efectos de reexpresión determinados hasta el 31 de diciembre de 2007. Dichos efectos se darán de baja en la misma fecha y con el mismo procedimiento, con los que se dan de baja los activos, pasivos, o componentes del patrimonio contable a los que pertenecen tales efectos.

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

En los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, para el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera, se aplicó un factor de inflación resultante del valor de la UDI. El factor anual de inflación para dichos ejercicios fueron los siguientes:

<u>Ejercicio</u>	<u>Valor UDI</u>	<u>Inflación anual</u>
2009	4.340166	
2010	4.526308	4.29%
2011	4.691316	3.65%
2012	4.874624	3.91%

Inflación acumulada en los últimos 3 ejercicios 12.31%

Cambio de un entorno económico no inflacionario a uno inflacionario.

Ante la confirmación de cambio de entorno económico no inflacionario a uno inflacionario, la entidad debe reconocer los efectos de la inflación en la información financiera mediante aplicación retrospectiva (*Es el reconocimiento del efecto de un cambio contable o de la corrección de un error, en periodos anteriores a la fecha en que esto ocurre*).

Entorno económico aplicable en el ejercicio de 2014.

En los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, el factor anual resultante del valor de la UDI, fue como sigue:

<u>Ejercicio</u>	<u>Valor UDI</u>	<u>Inflación anual</u>
2010	4.526308	
2011	4.691316	3.65%
2012	4.874624	3.91%
2013	5.058731	3.78%

Inflación acumulada en los últimos 3 ejercicios 11.76%

Con base en lo anterior, durante el ejercicio de 2014, continuará en un entorno económico no inflacionario; en consecuencia no reconocerá en sus estados financieros, los efectos de la inflación del período.

c. Disponibilidades

Las disponibilidades se registran y se valúan 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 BANXICO 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.

d. 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", o "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 cierre del ejercicio FOVI evalúa si existe evidencia objetiva de que un título está deteriorado considerando, entre otros, los siguientes aspectos: dificultades financieras significativas del emisor del título; probabilidad de que el emisor sea declarado en concurso mercantil u otra reorganización financiera; incumplimiento de las cláusulas contractuales, la desaparición de un mercado activo para el título debido a dificultades financieras, o la existencia de una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados.

e. En las operaciones de reporto

En las operaciones de reporto, 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 a dicho precio, la tasa de rendimiento obtenida, considerando el valor razonable que corresponda a títulos de la misma especie de aquéllos objeto del reporto, cuyo término sea equivalente al plazo restante de la misma operación.

Por otra parte, no se 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. 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.

En el cálculo de los valores razonables de los IFD se utilizan curvas de tasas de interés producidas por el proveedor de precios.

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

Respecto a los 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 liquiden las contraprestaciones pactadas.

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.

En el cálculo de los valores razonables de los IFD se utilizan curvas de tasas de interés producidas por el proveedor de precios.

En el caso de créditos hipotecarios denominados en UDI, FOVI ha pactado con los beneficiarios del Programa Cobertura Salarios Mínimos-UDI el intercambio mensual de flujos de efectivo en el que FOVI paga la parte de la mensualidad del crédito (en UDI) que exceda del pago mensual fijado en relación con el salario mínimo mensual, a cambio de un pago adicional fijo en UDI por parte del acreditado.

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

Los recursos obtenidos por los intercambios mensuales de flujos que resultan a favor de FOVI, 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.

Asimismo, se realizan estimaciones del importe neto de los intercambios de flujos en meses futuros, ya sean a favor o a cargo de FOVI, con base en indicadores económicos, principalmente en expectativas de inflación y de crecimiento del Salario Mínimo. El valor presente de los flujos estimados representa la valuación a valor razonable del Programa Cobertura Salarios Mínimos – UDI.

Además, FOVI tiene contratados IFD que concertó con el fin de tener una cobertura financiera contra el riesgo de que el crecimiento futuro en el valor de la UDI sea significativamente mayor que el del Salario Mínimo, lo cual podría impactar desfavorablemente el resultado de los intercambios futuros de flujos del Programa Cobertura Salarios Mínimos-UDI. En estos IFD, FOVI recibe pagos denominados en UDIS y realiza pagos denominados en pesos.

En general y con el objeto de ser consistentes con la política de transparencia de FOVI, en el cálculo del valor razonable de todos los IFD se utilizan curvas de tasas producidas por el proveedor de precios.

A través de SHF en su papel de fiduciario del FOVI, se gestiona la Administración Integral de Riesgos de FOVI a través de su Comité de Riesgos, en el que participan miembros de su Comité Técnico, los cuales continuamente analizan 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:

- 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.
- Los depósitos de cheques de los clientes y/o los documentos de cobro inmediato, que son rechazados, se reportan como cartera vencida al momento en el cual se presente dicho evento.

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

Los créditos vencidos que se reestructuran 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 registrados en cuenta de orden, 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.

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.

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

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

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

h. Estimación preventiva para riesgos crediticios

La cartera de créditos comerciales se califica 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 a 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.

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.

La estimación de los créditos que cuenten con garantías por "*deficientes de recuperación final del saldo insoluto*" se realizan en apego al Artículo 102 Bis de las Disposiciones, en el que los flujos proyectados consideran que los pagos mensuales del acreditado final estén referidos al salario mínimo, mientras que el esquema de amortización de la hipoteca tiene como base una tasa nominal variable o una tasa real.

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

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

A partir del 31 de diciembre del 2013, y de conformidad con las recomendaciones emitidas por el Comité de Basilea en materia de estimación de reservas crediticias de las instituciones de crédito, 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, se emitió una nueva metodología de calificación de cartera de acuerdo con la cual se califique y provisione la cartera crediticia comercial conforme a un modelo de pérdida esperada, en el que se estimen las pérdidas de los siguientes 12 meses con la información crediticia que mejor las anticipe.

Por lo que la nueva metodología basada en el modelo de pérdida esperada toma en cuenta los siguientes parámetros: probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y exposición al incumplimiento, y clasifica a la cartera comercial en distintos grupos, a los cuales les aplicarán variables distintas para la estimación de la probabilidad de incumplimiento.

Además permitirá que se actualicen diversas referencias para asegurar la consistencia entre el marco regulatorio de capitalización y el de calificación de cartera, al tiempo que se reconozcan como garantías admisibles las participaciones otorgadas a las entidades federativas y municipios en los ingresos federales, tanto para efectos de requerimientos de capital por riesgo de crédito, como para la calificación de cartera.

La cartera crediticia de consumo está representada por préstamos a empleados, 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.

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 diciembre 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.

Por los préstamos a funcionarios y empleados y demás cuentas por cobrar relativas a deudores identificados con vencimiento mayor a 90 días naturales, se crea una estimación que refleja su grado de irrecuperabilidad. No se constituye dicha estimación por saldos a favor de impuestos y cuentas liquidadoras.

Las estimaciones por irrecuperabilidad o difícil cobro se obtienen de efectuar un estudio que sirve de base para 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 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 gastos 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 productos (gastos) de la operación.

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

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.

I. Pagos anticipados

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

m. Préstamos interbancarios y de otros organismos

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

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.

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.

r. Ingresos por intereses

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

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

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

El registro de los ingresos por manejo de los fideicomisos se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan.

s. Gastos por intereses

Dentro de este rubro se agrupan los intereses devengados por el financiamiento recibido para fondar las operaciones de FOVI 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 partes relacionadas aquellas en las que resulten deudoras de FOVI, en operaciones de depósito u otras disponibilidades o de préstamo, crédito o descuento, otorgadas en forma revocable o irrevocable y documentadas mediante títulos de crédito o convenio, reestructuración, renovación o modificación, quedando incluidas las posiciones netas a favor de la institución por IFD y las inversiones en valores distintos a acciones.

Son partes relacionadas, entre otras, las personas físicas o morales que posean directa o indirectamente el control del 2% o más de los títulos representativos del patrimonio de FOVI y los miembros del Comité Técnico de FOVI.

También se consideran partes relacionadas, las personas morales, así como los consejeros y funcionarios de éstas, en las que FOVI poseen directa o indirectamente el control del 10% o más de los títulos representativos de su capital.

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 diciembre de 2013 y 2012 el rubro de disponibilidades, se integra por saldos en moneda nacional en bancos por \$288,849 y \$141,237, respectivamente, los cuales no están restringidos.

NOTA 6. INVERSIONES EN VALORES

Las 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 diciembre de 2013 y 2012 las inversiones en valores se integran, como sigue:

	2013			2012	
	Costo de adquisición	Aumento (disminución)		Valor de mercado	Valor de mercado
<u>Títulos para negociar</u>		Intereses devengados	Por valuación		
Valores gubernamentales:					
Bonos de Protección al Ahorro Bancario (BPA)	\$ 1,132,910	\$ 2,052	\$ 889	\$1,135,851	\$ 1,324,263
Bonos M	605,416	1,450	(31,904)	574,962	1,951,248
Bonos de Desarrollo (Bondes)	197,689	397	76	198,162	-
Bonos en Unidades de Inversión (Udibonos)	-	-	-	-	838,705
Bancarios:					
Certificados Bursátiles (CEDES)	3,229	4	-	3,233	-
	<u>1,939,244</u>	<u>3,903</u>	<u>(30,939)</u>	<u>1,912,208</u>	<u>4,114,216</u>
<u>Títulos conservados al vencimiento</u>					
Otros títulos de deuda:					
Certificados bursátiles					
Subordinados	52	1	(53)	-	50
No subordinados	195	1	(196)	-	186
	<u>247</u>	<u>2</u>	<u>(249)</u>	<u>-</u>	<u>236</u>
<u>Títulos en operaciones en reporte</u>					
Valores gubernamentales:					
Bondes	1,907,689	-	12	1,907,701	2,506,510
Bono "M"	19,941	-	-	19,941	-
BPA	13,156	-	-	13,156	-
	<u>1,940,786</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>1,940,798</u>	<u>2,506,510</u>
Total inversiones en valores	<u>\$ 3,880,277</u>	<u>\$3,905</u>	<u>\$(31,176)</u>	<u>\$3,853,006</u>	<u>\$6,620,962</u>

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

Los plazos promedio ponderados de vencimiento al 31 de diciembre de 2013 de los títulos para negociar son 453 días (2012: 525 días).

Al 31 de diciembre de 2013 los plazos promedio ponderados de las inversiones en valores de la categoría de títulos para negociar son:

- Los BPAS a 453 días (2012: 525 días),
- Los Bonos "M" a 10,544 días (2012: 10,909 días),
- Los BONDES a 1,745 días,
- Los Udibonos 10,181 días para 2012 y
- Los Cedes 1,053 días.

El plazo promedio ponderado en la categoría de títulos conservados al vencimiento de los certificados bursátiles subordinados y no subordinados son 3,177 días (2012: 3,542 días). Por su parte, los títulos recibidos en reporto tienen un vencimiento de 2 días.

La posición de inversiones en valores al 31 de diciembre de 2013 incluyen Títulos para negociar restringidos o dados en garantía tanto en directo como en reporto por \$3,369,248, (2012: \$5,856,259) que corresponden a los recursos del Programa cobertura salarios mínimos-UDI que son invertidos en valores gubernamentales y deuda bancaria para cubrir las diferencias entre la amortización teórica y el pago equivalente a salarios mínimos de la cartera bajo este programa.

Al 31 de diciembre de 2013, la posición de títulos para negociar incluye:

- Intereses devengados por \$3,903 (2012: \$672,610),
- Efectos de valuación por \$30,903 (2012: \$7,480).

La posición de títulos conservados al vencimiento incluye al 31 de diciembre del 2013 intereses devengados por \$2 (2012: \$1) y reserva por deterioro de \$249 (2012: no se constituyó reserva).

La posición de títulos recibidos en reporto al 31 de diciembre del 2013 incluye \$12 de efectos de valuación (2012: \$4)

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se tienen registrados en resultados por:

- Intereses de títulos para negociar por \$160,862 y \$342,180.
- Intereses de títulos conservados al vencimiento \$1,575 y \$22.
- Resultado de compraventa de valores \$82,638 y \$644,234.
- Resultado por valuación a valor razonable \$82,830 y \$284,958.
- Premios cobrados por \$196,750 y \$185,669

Al 31 de diciembre de 2013, la posición en certificados bursátiles subordinados y no subordinados tienen vencimiento en el 2022, devengan interés a una tasa para los subordinados del 4.01% (misma tasa para el 2012) y los no subordinados del 4.78% (para el 2012 fue del 5.88%).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los certificados bursátiles subordinados y no subordinados devengaron intereses en resultados por \$2 y \$22.

NOTA 7. OPERACIONES CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (IFD)

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 FOVI mantiene operaciones de intercambio de flujo (swaps) catalogados como de negociación como se muestran a continuación.

2013

<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/UDI	10,626,580	\$45,090,676	\$(44,525,456)	\$565,220
SHF	Salarios Mínimos/UDI	2,594,900	22,266,415	(22,032,801)	233,614
SHF	UDI/Pesos crecientes	6,858,239	28,282,299	(28,690,289)	(407,990)
Saldo neto (deudor)					<u>\$390,844</u>

* Cifras en miles de UDI

2012

<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/UDI	18,972,028	\$ 80,798,727	\$(80,339,491)	\$459,236
SHF	Salarios Mínimos/UDI	5,997,070	25,739,944	(25,592,359)	147,585
SHF	UDI/Pesos crecientes	7,364,866	30,818,895	(31,156,361)	(337,466)
Saldo neto (deudor)					<u>\$269,355</u>

* Cifras en miles de UDI

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el ingreso por comisiones cobradas en los resultados del período por la utilización de IFD asciende a \$403,193 y \$455,525 respectivamente.

Respecto al efecto de valuación de las posiciones al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se tienen egreso \$121,489 y \$310,870 respectivamente, el cual se presenta en el rubro de resultado por intermediación.

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

NOTA 8. CARTERA DE CRÉDITO

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

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.

Originación: 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 Memorandum 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 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.

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

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la cartera de crédito, se integra como sigue:

	<u>Crédito comercial</u>	<u>Créditos al consumo</u>	<u>Créditos a la vivienda</u>	<u>Total</u>
2013				
Crédito individual	\$ 1,628,321	-	\$ 7,237,918	\$ 8,866,239
Crédito construcción	21,899	-	-	21,899
Mensualidades - individual	1,717	-	21,550	23,267
Recuperaciones anticipadas	(17,735)	-	11,988	(5,747)
Otras líneas y apoyos	1,719,570	-	-	1,719,570
Mensualidades otras líneas y apoyos	796	-	-	796
Exempleados	-	-	454	454
Deudores diversos -Neto-	<u>170,059</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>170,063</u>
Cartera vigente	<u>3,524,627</u>	<u>-</u>	<u>7,271,914</u>	<u>10,796,541</u>

Crédito individual	192,460	-	4,721,692	4,914,152
Crédito construcción	1,992,487	-	85,731	2,078,218
Mensualidades - individual	7,337	-	185,655	192,992
Mensualidades - puente	72,323	-	1,242	73,565
Otras líneas y apoyos	2,755,596	-	-	2,755,596
Mensualidades otras líneas y apoyos	76,064	-	-	76,064
Exempleados	-	\$1,004	-	1,004
Deudores diversos –Neto-	<u>3,832</u>	-	<u>992</u>	<u>4,824</u>
Cartera vencida	<u>5,100,099</u>	<u>1,004</u>	<u>4,995,312</u>	<u>10,096,415</u>
Total cartera	<u>\$ 8,624,726</u>	<u>\$1,004</u>	<u>\$12,267,226</u>	<u>\$20,892,956</u>

	<u>Créditos comercial</u>	<u>Créditos al consumo</u>	<u>Créditos a la vivienda</u>	<u>Total</u>
<u>2012</u>				
Crédito individual	\$ 2,096,316	-	\$ 8,313,128	\$ 10,409,444
Crédito construcción	66,343	-	-	66,343
Mensualidades - individual	3,294	-	28,995	32,289
Recuperaciones anticipadas	(12,410)	-	(27,547)	(39,957)
Otras líneas y apoyos	3,576,954	-	-	3,576,954
Mensualidades otras líneas y apoyos	30,471	-	-	30,471
Deudores diversos –Neto-	<u>142,272</u>	-	<u>7</u>	<u>142,279</u>
Cartera vigente	<u>5,903,240</u>	-	<u>8,314,583</u>	<u>14,217,823</u>
Crédito individual	217,487	-	4,559,750	4,777,237
Crédito construcción	2,088,402	-	82,617	2,171,019
Mensualidades - individual	9,145	-	139,510	148,655
Mensualidades - puente	83,658	-	1,197	84,855
Otras líneas y apoyos	1,079,667	-	-	1,079,667
Mensualidades otras líneas y apoyos	18,079	-	-	18,079
Exempleados	-	\$1,004	-	1,004
Deudores diversos –Neto-	-	-	<u>991</u>	<u>991</u>
Cartera vencida	<u>3,496,438</u>	<u>1,004</u>	<u>4,784,065</u>	<u>8,281,507</u>
Total cartera	<u>\$ 9,399,678</u>	<u>\$1,004</u>	<u>\$13,098,648</u>	<u>\$22,499,330</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la cartera de crédito incluye cartera contratada en UDI que asciende a 965,310,084 UDI y 949,027,124 UDI, respectivamente, que equivalen a \$4,835,958 y \$4,626,150, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 \$3,882,252 y \$3,869,039, respectivamente. Asimismo, el saldo de los tres principales intermediarios asciende a \$5,039,459 y \$5,035,747 al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el monto de créditos reestructurados asciende a \$561,306 y \$344,924 de cartera vigente, respectivamente, mientras que dentro de la cartera vencida se tienen \$177,221 y \$158,773 de cartera comercial y de cartera hipotecaria y \$500,778 y \$439,634 de cartera comercial y de cartera hipotecaria, para 2013 y 2012 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013, el monto de comisiones cobradas a entidades financieras por operaciones crediticias asciende a \$41,356, como sigue: de cartera comercial \$188 y de cartera hipotecaria \$41,168. Por lo que respecta al 31 de diciembre de 2012 las comisiones cobradas totales son de \$44,422, de cartera comercial \$103 y de cartera hipotecaria \$44,318.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los movimientos de la cartera de crédito se integran como sigue:

	<u>2013</u>			<u>2012</u>
	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>	<u>Total</u>
Saldo Inicial	\$14,217,823	\$8,281,507	\$22,499,330	\$21,955,319
Otorgamiento de crédito	(848,169)	3,638	(844,531)	224,500
Ejercicio de garantías	-	-	-	240,000
Recuperación de créditos	(1,365,495)	43,013	(1,322,482)	(3,085,408)
Traspaso a cartera vencida	(2,111,505)	2,111,722	217	-
Provisiones	602,165	58,041	660,206	1,012,297
Dación en pago	-	(27,166)	(27,166)	(2,559,350)
Otros	273,937	25,696	299,633	4,656,312
Adjudicaciones	-	(5,765)	(5,765)	(8,685)
Reestructuraciones	-	(398,103)	(398,103)	-
Intermediarios financieros	27,788	-	27,788	64,362
Exempleados	(3)	3,832	3,829	(17)
Saldo final	<u>\$10,796,541</u>	<u>\$10,096,415</u>	<u>\$ 20,892,956</u>	<u>\$ 22,499,330</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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:

<u>2013</u>	<u>Comercial</u>	<u>Vivienda</u>	<u>Total</u>
De 1 a 180 días	\$ 10,838	\$ 713,009	\$ 723,847
De 181 a 365 días	2,738,763	481,180	3,219,943
De 366 días a 2 años	908,654	733,937	1,642,591
Más de 2 años	1,442,848	3,768,962	5,211,810
Subtotal	5,101,103	5,697,088	10,798,191
Intereses vencidos- Cuentas de orden	-	(701,776)	(701,776)
Total	<u>\$5,101,103</u>	<u>\$4,995,312</u>	<u>\$10,096,415</u>

2012	Comercial	Vivienda	Total
De 1 a 180 días	\$ 53,989	\$ 992,664	\$1,046,653
De 181 a 365 días	384,786	614,340	999,126
De 366 días a 2 años	1,080,319	992,312	2,072,631
Más de 2 años	<u>1,978,349</u>	<u>2,803,683</u>	<u>4,782,032</u>
Subtotal	3,497,443	5,402,999	8,900,442
Intereses vencidos- Cuentas de orden	-	(618,935)	(618,935)
Total	<u>\$3,497,443</u>	<u>\$4,784,064</u>	<u>\$8,281,507</u>

El impacto derivado de la suspensión de la acumulación de intereses de la cartera vencida por los periodos terminado al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y registrado en cuentas de orden ascendió a \$369,562 y \$476,132, respectivamente.

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

FOVI	Concentración	
	2012	2013
Aguascalientes	0.3%	0.3%
Baja California	8.2%	8.0%
Baja California Sur	1.3%	1.5%
Campeche	0.2%	0.3%
Coahuila	1.8%	1.3%
Colima	0.7%	0.8%
Chiapas	1.1%	1.1%
Chihuahua	2.4%	2.4%
Distrito Federal	21.6%	20.9%
Durango	0.3%	0.9%
Guanajuato	1.8%	1.7%
Guerrero	0.6%	0.5%
Hidalgo	0.5%	0.2%
Jalisco	2.9%	2.0%
Estado de México	9.9%	10.6%
Michoacán	0.8%	0.6%
Morelos	0.9%	0.2%
Nayarit	0.6%	0.8%
Nuevo León	20.8%	20.9%
Oaxaca	1.3%	1.1%
Puebla	2.5%	3.1%
Querétaro	1.6%	1.5%
Quintana Roo	2.9%	3.5%
San Luis Potosí	1.6%	2.1%
Sinaloa	3.3%	4.6%
Sonora	2.9%	3.9%
Tabasco	0.4%	0.2%
Tamaulipas	0.7%	1.0%
Tlaxcala	0.3%	0.2%
Veracruz	4.8%	2.4%
Yucatán	0.7%	1.0%
Zacatecas	0.2%	0.2%

Por la cartera clasificada como emproblemada, la Institución considera la cartera vencida, así como aquellos créditos con grado de riesgo "E", de acuerdo a los criterios establecidos en la metodología de calificación de la cartera comercial publicada en el Diario Oficial de la Federación el día lunes 24 de junio de 2013.

El importe de la cartera comercial vencida emproblemada asciende a:

CARTERA	2013			Cartera no Emproblemada			Total
	Cartera Emproblemada			Vigente	Vencida	Total	
	Vigente	Vencida	Total				
Empresarial	\$37,800	\$2,276,300	\$2,314,100	\$ 12,900	-	\$ 12,900	\$2,327,000
Entidades Financieras	-	2,924,100	2,924,100	3,334,077	-	3,334,077	6,258,177
Total	\$37,800	\$5,200,400	\$5,238,200	\$3,346,977	-	\$3,346,977	\$8,585,177

CARTERA	2012			Cartera no Emproblemada			Total
	Cartera Emproblemada			Vigente	Vencida	Total	
	Vigente	Vencida	Total				
Empresarial	\$4,314	\$2,358,300	\$2,362,614	\$26,481	-	\$26,481	\$2,389,095
Entidades Financieras	-	233,500	233,500	6,665,700	-	6,665,700	6,899,200
Total	\$4,314	\$2,591,800	\$2,596,114	\$6,692,181	-	\$6,692,181	\$9,288,295

Respecto a los Fideicomisos:

	2013	2012
<u>Cartera vigente</u>		
Comercial	-	\$ 21,002
Vivienda	\$ 8,151	710
	<u>\$ 8,151</u>	<u>\$ 21,712</u>
<u>Cartera vencida</u>		
Comercial	2,061,369	2,080,595
Vivienda	1,112,456	898,757
	<u>\$3,173,825</u>	<u>\$2,979,352</u>

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, el importe de los compromisos registrados en cuentas de orden ascienden a \$58,342 y \$2,781,278, respectivamente.

NOTA 9. ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 las estimaciones preventivas para riesgos crediticios se integran como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cartera Comercial:		
Créditos a Entidades Financieras	\$ 2,251,283	\$ 1,863,676
Créditos puente	<u>1,983,651</u>	<u>1,955,135</u>
	4,234,934	3,818,811
Cartera Hipotecaria de Vivienda:		
Préstamos Exempleados	2	359
Programas PROSAVI y DDF	1,906,382	1,782,702
Créditos Individuales	<u>1,483,645</u>	<u>1,211,665</u>
	3,390,029	2,994,726
Cartera de Consumo:		
Préstamos Exempleados	<u>1,004</u>	<u>1,004</u>
Avales:		
Saldo Final	2,704,945	2,712,771
GPI	268,564	278,545
GPO 65%	<u>12,763</u>	<u>-</u>
	2,986,272	2,991,316
Reserva por testimonios	14,120	14,610
Complemento de intereses devengados no cobrados de cartera vencida	165,122	56,972
Reservas reconocidas por la CNBV	<u>1,995,055</u>	<u>-</u>
	<u>2,160,177</u>	<u>56,972</u>
Saldo de Estimación Preventiva	<u>\$12,786,536</u>	<u>\$9,877,439</u>

Las reservas reconocidas por la CNBV mencionadas en el cuadro anterior, corresponden a los excedentes generados por la diferencia entre el valor de la cartera neta de reservas que tenía FOVI como acreedor con algunos intermediarios antes de la Dación en Pago en contraste al valor de los derechos fideicomisarios recibidos por las mismas, por lo que en apego a lo establecido en el criterio B-4 "Cartera de Crédito" párrafo 42 del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general en materia de contabilidad, aplicables 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, constituimos estimaciones preventivas por riesgo de crédito adicionales.

Las citadas estimaciones se irán extinguiendo en función al deterioro que presenten los activos cedidos a los fideicomisos y se generen las estimaciones preventivas por riesgo de crédito conforme a la metodología aplicable en cada activo.

Al 31 de diciembre del 2012, el monto de dichas reservas, se registró de manera prudencial en el rubro de acreedores diversos, para no reconocer como un ingreso los excedentes generados por la diferencia entre el valor de la cartera neta de reservas que tenía FOVI como acreedor con algunos intermediarios antes de la Dación en Pago, en tanto se solicitaba a la CNBV autorización para constituir reservas adicionales.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 las estimaciones preventivas para riesgos crediticios correspondientes para avales otorgados son \$2,986,272 y \$2,991,315, respectivamente.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 9,877,439	\$9,375,759
Estimación afectada a los resultados del ejercicio	3,166,251	1,095,357
Dación en pago	-	1,714,890
Garantías ejercidas	(106,087)	(258,599)
Adjudicaciones y reestructuras	(104,946)	(68,070)
Liberación en resultados	<u>(46,121)</u>	<u>(1,981,898)</u>
Saldo al final del ejercicio	<u>\$12,786,536</u>	<u>\$9,877,439</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 h), se muestran continuación:

<u>2013</u>	<u>Estimación preventiva para riesgos crediticios necesarias</u>				Total estimación preventiva para riesgos crediticios
	Importe cartera crediticia y avales	Cartera comercial	Cartera de consumo	Cartera hipotecaria de vivienda	
Riesgo A-1	\$5,139,609	\$ 5,435	-	\$ 7,924	\$ 13,359
Riesgo A-2	598,480	-	-	6,081	6,081
Riesgo B-1	547,697	13,661	-	3,956	17,617
Riesgo B-2	396,756	2,824	-	5,348	8,172
Riesgo B-3	2,551,521	267,809	-	15,475	283,284
Riesgo C-1	1,696,708	353,901	-	19,281	373,182
Riesgo C-2	1,443,549	297,721	-	70,960	368,681
Riesgo D	3,695,341	1,071,263	-	438,518	1,509,781
Riesgo E	<u>5,661,322</u>	<u>2,235,084</u>	<u>\$1,004</u>	<u>3,091,049</u>	<u>5,327,137</u>
	<u>\$21,730,983</u>	<u>\$4,247,698</u>	<u>\$1,004</u>	<u>\$3,658,592</u>	<u>\$7,907,294</u>
Estimación de garantía de saldo final					2,704,945
Estimación por testimonios					14,120
Estimación por intereses vencidos					165,122
Estimación adicional CNBV					<u>1,955,055</u>
Total					<u>\$12,786,536</u>

2012

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	\$ 9,125,964	-	-	\$ 24,857	\$ 24,857
Riesgo A-1	1,467,084	\$ 24,667	-	-	24,667
Riesgo A-2	191,899	1,533	-	-	1,533
Riesgo B	3,000,949	-	-	187,368	187,368
Riesgo B-1	-	-	-	-	-
Riesgo B-2	1,033,507	39,329	-	-	39,329
Riesgo B-3	1,801,113	269,058	-	-	269,058
Riesgo C	5,102,206	-	-	1,441,561	1,441,561
Riesgo C-1	606,719	241,022	-	-	241,022
Riesgo C-2	860,527	354,902	-	-	354,902
Riesgo D	1,907,240	848,499	-	2,799	851,298
Riesgo E	<u>3,850,845</u>	<u>2,039,800</u>	<u>\$ 1,004</u>	<u>1,616,688</u>	<u>3,657,492</u>
	<u>\$28,948,053</u>	<u>\$3,818,810</u>	<u>\$ 1,004</u>	<u>\$3,273,273</u>	<u>7,093,087</u>
Estimación de garantía de saldo final					2,712,771
Estimación por testimonios					14,609
Estimación por intereses vencidos					<u>56,972</u>
Total					<u>\$9,877,439</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 las estimaciones preventivas para riesgos crediticios constituida para cubrir la garantía de incumplimiento de los avales otorgados sin fondeo, es por \$268,564 y \$278,545 respectivamente, 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 diciembre de 2013 y 2012, las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comisiones por cobrar	\$ 53,143	\$ 55,510
Constancias de bursatilizaciones	461,687	499,122
Cuentas por cobrar de fideicomisos de cartera en administración	1,083,433	588,306
Otros	<u>3,957</u>	<u>2,088</u>
	1,602,220	1,145,026
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(5,610)</u>	<u>(5,610)</u>
	<u>\$1,596,610</u>	<u>\$1,139,416</u>

NOTA 11. BIENES ADJUDICADOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Valor de adjudicación o registro Fideicomisos	\$3,087,424	\$ 3,162,427
Monto de la estimación Fideicomisos	(1,682,386)	(1,372,507)
Valor de adjudicación o registro FOVI	110,782	111,157
Monto de la estimación FOVI	(102,210)	(77,619)
Incremento por actualización FOVI	<u>1,897</u>	<u>1,897</u>
	<u>\$1,415,507</u>	<u>\$ 1,825,355</u>

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

NOTA 12. INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	Porcentaje de participación <u>2013 y 2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Asociadas</u>			
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. Sofom E.N.R.	0.02%	<u>\$191</u>	<u>\$227</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 BANXICO. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de los préstamos interbancarios se integra como sigue:

	<u>2013</u>			<u>2012</u>		
	<u>Plazo</u>			<u>Plazo</u>		
	<u>Corto</u>	<u>Largo</u>	<u>Total</u>	<u>Corto</u>	<u>Largo</u>	<u>Total</u>
Banco de México	-	-	-	\$ 1,964,262	-	\$ 1,964,262
Otros organismos:						
BIRF - 4443-ME	\$ 124,893	-	\$ 124,893	240,869	\$120,435	361,304
Préstamo SHF	3,686	-	3,686	-	-	-
Intereses por pagar	<u>3,754</u>	<u>-</u>	<u>3,754</u>	<u>3,140,313</u>	<u>-</u>	<u>3,140,313</u>
Total	<u>\$132,333</u>	<u>-</u>	<u>\$132,333</u>	<u>\$5,345,444</u>	<u>\$120,435</u>	<u>\$5,465,879</u>

Con BANXICO se tenía un crédito simple en pesos, cuyo capital se liquidó el 31 de diciembre de 2013 (fecha de vencimiento), y que devengo intereses a la tasa ponderada mensual aplicable a la cartera que la entidad otorgue (7.12% promedio en 2013 y 7.67% promedio en 2012), quedando pendiente de liquidar en el mes de enero de 2014, \$3 de intereses devengados a la tasa ponderada del mes de diciembre de 2013, que se determinó en los primeros días de enero de 2014; y una cesión de deuda de FIDEC a FOVI, del crédito simple en pesos, que se liquidó en su totalidad en la fecha de su vencimiento, el 31 de diciembre de 2013 y que devengó intereses a la tasa de Cetes a 28 días (3.75% y 4.24% promedio al 31 de diciembre de 2013 y 2012).

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.

Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. otorgó un crédito puente para construcción al Fideicomiso HBMX-262323 cuyo saldo al 31 de diciembre de 2013, asciende a \$3,686. Dicho crédito tiene un vencimiento al 15 de mayo de 2014 y devenga intereses a una tasa de TIIE más siete puntos base.

NOTA 14. ACREEDORES DIVERSOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Controversias judiciales	\$ 6,738	\$ 9,798
Cuentas por pagar partes relacionadas	168,552	74,553
Estimación adicional de fideicomisos de cartera en administración	-	1,995,055
Otras cuentas por pagar de fideicomisos	190,400	215,795
Otros pasivos	<u>189,545</u>	<u>72,202</u>
	555,235	2,367,403
Comisiones diferidas (Otorgamiento inicial crédito)	<u>630</u>	<u>698</u>
	<u>\$555,865</u>	<u>\$2,368,101</u>

Al 31 de diciembre del 2012, FOVI registró de manera prudencial en el rubro de acreedores diversos para no reconocer como un ingreso los excedentes generados por la diferencia entre el valor de la cartera neta de reservas que tenía FOVI como acreedor con algunos intermediarios antes de la Dación en Pago, en tanto se solicitaba a la CNBV autorización para constituir reservas adicionales, en apego a lo establecido en el criterio B-4 "Cartera de Crédito" párrafo 42 del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general en materia de contabilidad, aplicables 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.

Al 31 de diciembre del 2013, como se muestra en la Nota 20 inciso e) siguiente, se registró en Otros Productos el importe por \$1,995,055, que al 31 de diciembre de 2012, tenía registrados en acreedores diversos por la diferencia entre el valor de la cartera neta de reservas que tenía FOVI a cargo de algunos Intermediarios Financieros financiados por el propio FOVI y el valor de los derechos fideicomisarios recibidos (daciones en pago) asimismo y de manera prudencial se constituyeron reservas adicionales al existir incertidumbre en la realización de estos activos, dicha reserva se constituyó una vez que se informó a la CNBV, en apego a lo establecido en el criterio B-4 "Cartera de Crédito" párrafo 42 del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general en materia de contabilidad, aplicables 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.

NOTA 15. PATRIMONIO

Estructura del patrimonio

El patrimonio de FOVI al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integra como sigue:

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

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 diciembre de 2013 y 2012, se muestran a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por intereses por pagaré privado a SHF	\$ 1,562	\$ 22,380
Ingreso por prima contragarantía	<u>-</u>	<u>13,482</u>
	<u>\$ 1,562</u>	<u>\$ 35,862</u>
Egresos por honorarios fiduciarios	<u>\$(133,830)</u>	<u>\$(133,830)</u>

Los saldos por cobrar y por pagar con SHF al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integran como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuenta por cobrar:		
Cobros realizados por cuenta de SHF	\$ <u>4,494</u>	\$ <u>4,586</u>
Cuentas por pagar:		
Honorarios fiduciarios	(73,542)	(70,803)
Pagos realizados por cuenta de SHF	<u>(8,336)</u>	<u>(8,336)</u>
	<u>(81,878)</u>	<u>(79,139)</u>
	<u>\$(77,384)</u>	<u>\$(74,553)</u>

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

NOTA 17. CUENTAS DE ORDEN

a. Avales otorgados

Corresponden al importe de las garantías otorgadas por FOVI consistentes en:

Garantía de saldo final: la cobertura permite que los pagos mensuales del acreditado final estén referidos al salario mínimo, mientras que el esquema de amortización de la hipoteca tiene como base una tasa nominal variable o una tasa real. En periodos de pérdida de poder adquisitivo del salario, la amortización del crédito frecuentemente es negativa, originando refinanciamiento de intereses, lo cual incrementa el saldo de la cartera. La cobertura otorgada por FOVI consiste en la condonación del saldo final del crédito, una vez transcurrido el plazo originalmente pactado, siempre que el acreditado estuviere al corriente en sus pagos.

Garantía por incumplimiento: la cobertura tiene como objetivo proteger a los intermediarios financieros en un porcentaje de las pérdidas originadas por quebrantos de los acreditados. FOVI comparte el riesgo de crédito por el 50% de las pérdidas originadas por los acreditados finales y en algunos casos hasta del 100%.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, FOVI tenía avales otorgados por concepto de garantía de saldo final por \$4,038,017 y \$4,754,710, respectivamente, por concepto de garantía por incumplimiento se tenían \$1,278,874 y \$1,449,974, respectivamente, mientras que por concepto de garantía GSC se tenían \$111,193 y \$0, respectivamente.

El monto de las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 2013 y 2012, para los avales otorgados asciende a \$2,986,272 y \$2,991,315, respectivamente, y se encuentra incluido en la estimación preventiva.

b. Otras cuentas de registro

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el rubro de otras cuentas de registro se integra como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Créditos por refinanciamiento otorgado	\$28,111,040	\$28,047,226
Registro de conceptos diversos	<u>10,820,221</u>	<u>14,545,497</u>
	<u>\$38,931,262</u>	<u>\$42,592,723</u>

NOTA 18. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, existen diferentes tipos de juicios en los que puede tener participación FOVI por conducto de su fiduciario SHF, derivados del curso normal de sus operaciones, respecto de los cuales la probabilidad de que ocurra una contingencia difiere en cada tipo de juicio, teniéndose en términos generales una expectativa baja de que los mismos tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuras.

NOTA 19. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los saldos por segmentos se muestran como sigue:

<u>2013</u>	<u>Operaciones crediticias de primer piso</u>	<u>Operaciones crediticias de segundo piso</u>	<u>Operaciones de inversión</u>	<u>Otras</u>	<u>Total</u>
Activos	\$10,054,341	\$ 1,696,336	\$ 4,353,327	\$ 4,684	\$16,108,688
Pasivos	(442,958)	(210,435)	(492,035)	(27)	(1,145,455)
Ingresos	1,310,682	3,102,010	339,996	32	4,752,720
Gastos	<u>(1,505,562)</u>	<u>(2,871,916)</u>	<u>(75,022)</u>	<u>(133,830)</u>	<u>(4,586,330)</u>
Utilidad (pérdida)	<u>\$ (194,880)</u>	<u>\$ 230,094</u>	<u>\$ 264,974</u>	<u>\$ (133,798)</u>	<u>\$ 166,390</u>

2012

Activos	\$11,055,633	\$ 5,084,725	\$ 6,473,276	\$ 4,812	\$22,618,446
Pasivos	(4,883,075)	(1,307,128)	(1,564,638)	(79,139)	(7,833,980)
Ingresos	1,241,319	3,536,882	871,313	-	5,649,514
Gastos	<u>(1,353,009)</u>	<u>(927,599)</u>	<u>(163,751)</u>	<u>(133,913)</u>	<u>(2,578,272)</u>
Utilidad (pérdida)	\$ <u>(111,690)</u>	\$ <u>2,609,283</u>	\$ <u>707,562</u>	\$ <u>(133,913)</u>	\$ <u>3,071,242</u>

El segmento de operaciones crediticias de primer piso, que representa al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el 62.42% y 48.88%, respectivamente, de los activos, y el 27.58% y el 21.97% 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 diciembre de 2013 y 2012, el 10.53% y el 22.48%, respectivamente, de los activos y el 65.27% y 62.61 %, respectivamente, 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 diciembre de 2013 y 2012, el 27.02% y 28.62 %, respectivamente, de los activos y el 7.16 y 15.42 %, respectivamente, de los ingresos, corresponde a las inversiones realizadas en los mercados de dinero nacionales con recursos propios.

NOTA 20. INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE EL ESTADO DE RESULTADOS

a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integran como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses de cartera Vigente		
Créditos comerciales	\$ 372,400	\$ 645,190
Créditos de Vivienda	921,149	963,973
Intereses de cartera Vencida		
Créditos comerciales	11,286	33,714
Créditos de Vivienda	87,312	72,032
Comisiones de cartera de crédito	188	103
Intereses de inversiones en valores y disponibilidades	<u>364,966</u>	<u>529,879</u>
	<u>\$1,757,301</u>	<u>\$2,244,891</u>

b) Gastos por intereses

Los gastos por intereses por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integran como sigue:

Gastos por intereses de préstamos	<u>\$(273,842)</u>	<u>\$(568,078)</u>
-----------------------------------	--------------------	--------------------

c) Comisiones cobradas y pagadas

Las comisiones cobradas y pagadas, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integran como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comisiones y tarifas cobradas:		
Por operaciones swap salarios mínimos: UDI	\$403,193	\$455,525
Por otorgamiento de crédito	289,902	285,742
Contragarantía GPO	-	13,482
Por avales	1,100	1,665
Otros	<u>67,846</u>	<u>106,063</u>
	<u>\$762,041</u>	<u>\$862,477</u>
Comisiones y tarifas pagadas:		
Por intermediación	(65,062)	(78,832)
Por servicios financieros	(256,079)	(237,942)
Otros	<u>(7,592)</u>	<u>(173)</u>
	<u>\$(328,733)</u>	<u>\$(316,947)</u>

d) Resultado por intermediación -neto-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los resultados por intermediación se integran como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Títulos a negociar	\$ (38,411)	\$ 25,912
Operaciones con IFD	121,489	(310,870)
Decremento o revaluación títulos conservados a vencimiento	(248)	-
Resultado compraventa de valores y derivados	<u>(82,638)</u>	<u>644,234</u>
	<u>\$ 192</u>	<u>\$359,276</u>

e) Otros productos y gastos

El desglose de los otros productos y otros gastos por 2013 y 2012, se presenta a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Otros productos:		
Cancelación de exceso de estimación preventiva	\$ 64,996	\$1,981,898
Plusvalías de constancias de bursatilizaciones	160,129	189,694
Otros productos y beneficios	36,741	61,605
Diferencia de valor entre la cartera neta de reservas adeudada por los intermediarios y el valor de los derechos fideicomisarios recibidos en dación en pago	1,966,154	-
Otras recuperaciones	<u>5,198</u>	<u>32,272</u>
Total otros productos	<u>\$2,233,218</u>	<u>\$2,265,469</u>

Otros gastos:		
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	\$ (391,374)	\$ (229,306)
Minusvalías de constancias de bursatilizaciones	(177,091)	(178,731)
Otros	(48,574)	(594)
Total otros gastos	\$ (617,039)	\$ (408,631)

El importe por \$1,966,154, corresponde a la reclasificación del rubro de "Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas no consolidadas" a "Otros productos" por la diferencia por \$1,995,055, entre el valor de la cartera neta de reservas que tenía FOVI a cargo de algunos Intermediarios Financieros financiados por el propio FOVI y el valor de los derechos fideicomisarios recibidos (daciones en pago) que se tenían registrados en acreedores diversos al 31 de diciembre de 2013, así como, otros movimientos netos por \$28,901, por ajustes después de la dación en pago, originados por altas y bajas de los activos depositados en los fideicomisos.

NOTA 21. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En cumplimiento de las Disposiciones, el FOVI revela la información relativa a las políticas, metodologías, niveles de riesgo asumidos y demás medidas relevantes adoptadas para la administración de cada tipo de riesgo, y considera los siguientes aspectos:

A través de SHF en su papel de fiduciario del FOVI, se gestiona la Administración Integral de Riesgos (AIR) a través de la siguiente estructura:

- Un Comité de Administración Integral de Riesgos (CAIR) compuesto de seis vocales, con voz y voto, cinco asesores con voz y presidido por el Director General de SHF; cabe señalar que cuatro de los seis vocales son externos a SHF, entre ellos, un representante del Consejo Directivo representante de la serie "A" de los Certificados de Aportación Patrimonial de SHF (CAPs), que será el suplente del Subgobernador del BANXICO en el mencionado Consejo Directivo de SHF, así como tres expertos independientes con amplia experiencia y reconocido prestigio en materia de AIR.
- Una Dirección de Administración Integral de Riesgos (DAIR), encargada de llevar a cabo las actividades señaladas para la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) dentro de las Disposiciones.

Las funciones, facultades y obligaciones del CAIR se concentran en identificar, evaluar y monitorear la exposición al riesgo Financiero, de Cartera y no Discrecional. Para tal fin, SHF dispone de la infraestructura que le permite la identificación, medición y seguimiento de los riesgos en que incurre el FOVI.

La AIR en SHF se plantea en función del cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Alinear la estrategia de administración integral de riesgos a los objetivos de disciplina financiera del FOVI y a la autosustentabilidad de la misma.
- Vigilar el cumplimiento de la Normatividad en materia de Riesgos de la Comisión así como de BANXICO.
- Promover y coordinar la actualización de la documentación de los procesos sustantivos orientado al control y mitigación de sus riesgos.

Adicionalmente, SHF cuenta con un Manual de Administración Integral de Riesgos (MAIR) en el cual se detallan los Objetivos, Lineamientos y Metas en materia de AIR para el FOVI, las metodologías aprobadas por el CAIR así como los Procedimientos relacionados con la administración de los distintos riesgos que enfrenta el FOVI. Entre estos últimos, se detallan las actividades a realizar ante la materialización de alguna contingencia.

I. De acuerdo a las Disposiciones, dentro del proceso de AIR, y conforme a la clasificación de los riesgos descrita anteriormente se detalla lo siguiente:

1. Riesgos Financieros. Entendidos como aquéllos asociados a las operaciones de Tesorería y Derivados realizadas por el FOVI, incluyendo dentro de cada Unidad de Negocio, el riesgo de Mercado, Crediticio y de Liquidez.
 - a. Riesgo de Mercado. Entendido como la posibilidad de pérdidas en las posiciones en o fuera de balance, situación que surge de las variaciones de los precios de mercado en los instrumentos financieros. Dentro de los factores de riesgo comúnmente utilizados se encuentran los tipos de tasas de interés, los tipos de cambio, los índices, los precios de las acciones y las volatilidades asociadas a cada uno de estos factores.

SHF mide este riesgo a través del cálculo del Valor en Riesgo (V@R) mediante una simulación histórica que incluye un reescalamiento de volatilidad con base en información reciente. Adicionalmente, se generan escenarios de sensibilidad, así como pruebas de estrés.

Este riesgo se monitorea en los distintos portafolios de inversiones con que cuenta el FOVI.

El cálculo del V@R se determina con un nivel de confianza del 99% con un horizonte de un día. Para ello, se considera una serie histórica de los factores de riesgo relevantes observados durante los últimos 625 días. Bajo estos parámetros, y asumiendo que la posición se mantiene constante, se esperaría tener una pérdida mayor al V@R calculado en cada dos años aproximadamente (500 días hábiles). Para calibrar el modelo y garantizar precisión, se realizan pruebas de Backtesting así como su significancia estadística a través de la prueba de Kupiec, esta última se presenta al CAIR de manera trimestral.

- b. **Riesgo de Crédito.** Entendido como el riesgo de que cualquier contraparte no liquide en tiempo y forma una obligación de pago. En los sistemas de intercambio de valores, la definición por lo general incluye el riesgo de coste de reposición o remplazo y el riesgo de principal.

Para las posiciones en Tesorería del FOVI, SHF mide este riesgo a través del monitoreo de la calificación crediticia las contrapartes otorgada por Agencias Calificadoras, generando una distribución de pérdidas y ganancias a través de la migración de estas calificaciones. Adicionalmente se generan escenarios de sensibilidad y de estrés a través de movimientos en curvas de interés asociadas a los distintos grados de riesgo, afectaciones a la matriz de transición, simulando un riesgo sistémico, así como degradaciones en la calificación asociada a los emisores de papel.

Para las posiciones de Tesorería, el cálculo del valor en riesgo se determina con un nivel de confianza del 99% con un horizonte de un año. Para ello, se consideran las calificaciones y matrices de transición publicadas por Agencias Calificadoras.

- c. **Riesgo de Liquidez.** El riesgo de liquidez se clasifica en dos categorías:

- **Riesgo de liquidez de mercado:** Es la posibilidad de pérdida económica debida a la dificultad de enajenar o cubrir activos sin una reducción significativa de su precio. Se incurre en esta clase de riesgo como resultado de movimientos drásticos en las tasas de interés, cuando se adoptan grandes posiciones en algún(os) instrumento(s) o se realizan inversiones en mercados o instrumentos para los que no existe una amplia oferta y demanda en el mercado.
- **Riesgo de liquidez de fondeo:** Representa la dificultad de la institución para obtener los recursos necesarios para solventar sus obligaciones, a través de los ingresos que le otorguen sus activos o mediante la adquisición de nuevos pasivos. Este tipo de crisis generalmente es ocasionado por un deterioro drástico y repentino de la calidad de los activos que origina una extrema dificultad para convertirlos en recursos líquidos.

Para las posiciones en Tesorería del FOVI, SHF mide este riesgo a través del costo del diferencial de los precios de compra y venta así como la convexidad y porcentaje de tenencia para los títulos con que se cuentan dentro del portafolio de Inversiones. Adicionalmente se generan escenarios de estrés donde, bajo un supuesto distribucional, se utilizan factores que afectan tanto el costo de diferencial de precios (spread), como el costo de volatilidad a través de la convexidad de los instrumentos.

La determinación de los límites de riesgo de mercado y crédito, así como también las alertas tempranas para el riesgo de liquidez asociados a los portafolios del FOVI, son aprobados por el CAIR.

2. Riesgos de Cartera. Entendidos como aquéllos asociados al otorgamiento de crédito y/o garantías de SHF, en su carácter de banco de segundo piso, y reflejado dentro de su cartera crediticia o avales otorgados a través de los diversos productos con los que cuenta. Así como, por aquellos asociados a los derechos fideicomisarios de los fideicomisos que se integran en su balance consolidado. De acuerdo al tipo de riesgo, éste puede ser: Contraparte o Individual.

- a. Riesgo de Crédito Contraparte: Se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al incumplimiento de las obligaciones contractuales de los créditos otorgados a los Intermediarios Financieros (IFs), así como de las garantías otorgadas a vehículos especiales. Este riesgo está presente tanto en los créditos a los intermediarios para individualización y construcción a través de líneas de fondeo individual, fondeo puente, líneas de liquidez, microcréditos y autoproducción, como en las cuentas de orden por motivo de las Garantías de Pago Oportuno otorgadas sobre líneas bancarias, certificados bursátiles y fideicomisos de bursatilización puente e individuales.

El FOVI hace uso de una metodología de calificación del Intermediario Financiero (IF), así como su equivalencia con las calificaciones para el riesgo corporativo y administración de activos publicados por Agencias Calificadoras para con ello estimar la probabilidad de incumplimiento. Adicionalmente, se realizan Análisis de Suficiencia de Capital de los IFs para hacer frente a sus obligaciones con el FOVI.

En función de un Estudio de Severidad realizado por SHF y de la composición de los créditos otorgados, se estima una Severidad de Pérdida (SP) para cada IF.

Para el cálculo de Pérdida no Esperada (PnE), el FOVI se apoya en la fórmula definida por Basilea II, Sección Segunda, el Primer Pilar: Requerimientos Mínimos de Capital, con un nivel de confianza de 99.9% y un horizonte de un año.

Se gestiona la concentración de la cartera a través de su monitoreo mensual y esto es informado al CAIR, así como también el cumplimiento de los límites establecidos dentro de las Disposiciones.

- b. **Riesgo de Crédito Individual:** Se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al incumplimiento de las obligaciones contractuales de los créditos a personas físicas (Individuales). Este riesgo está presente en todo crédito hipotecario que tenga cualquiera de las garantías de incumplimiento otorgadas por el FOVI, así como en la cartera individual que respalda los derechos fideicomisarios de los fideicomisos que se integran en su balance consolidado.

El FOVI mide actualmente el riesgo de crédito del portafolio de los créditos individuales a través de la identificación y evolución de la morosidad y exposición por cada segmento de interés: intermediario, programa, estado de la República y tipo de garantía.

El cálculo de la Pérdida Esperada (PE) se realiza a través de los lineamientos establecidos por las Disposiciones en materia de estimación preventiva para riesgos crediticios. La definición de la SP y la PI se realiza con base en lo establecido en el Art 99 Bis 2 de las Disposiciones.

Para el cálculo de Pérdida no Esperada (PnE), el FOVI se apoya en la fórmula definida por Basilea II, Sección Segunda, el Primer Pilar: Requerimientos Mínimos de Capital, con un nivel de confianza de 99.9% y un horizonte de un año. Los insumos utilizados, corresponden a los descritos anteriormente.

- 3. **Riesgos no Discrecionales.** Tal como lo establecen las Disposiciones, estos riesgos se dividen en Operacional, Tecnológico y Legal.

- a. **Riesgo Operacional.**

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.

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 CAIR e informó al Consejo Directivo, y su contenido es acorde con los criterios de capitalización BIS II.

Con base en lo anterior, los Ingenieros de Proceso y la DAIR 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.

El Riesgo Operativo en el FOVI contempla a los procesos sustantivos involucrados en la gestión de los portafolios de tesorería y crédito.

La medición del riesgo operativo se da a través del seguimiento a los riesgos identificados en las Guías de Autocontrol de Procesos, valorándose en términos de Impacto y Frecuencia aquellos eventos e incidencias que podrían afectar su operación diaria. Cabe mencionar que durante el cuarto trimestre de 2013, no se tuvieron impactos operativos significativos en el FOVI.

b. Riesgo Tecnológico.

El Riesgo Tecnológico se define como la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia en el hardware, software, sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución de información en la prestación de servicios bancarios con los clientes del FOVI.

Para la administración del Riesgo Tecnológico se generan reportes diarios que monitorean el estado del centro de cómputo y se revela cuantitativamente el grado de impacto que llega a presentar cada servicio tecnológico en SHF.

El Riesgo Tecnológico en el FOVI contempla a las aplicaciones tecnológicas de los portafolios de tesorería (inversiones y derivados) y crédito.

Adicionalmente, se realizan eventualmente auditorías de vulnerabilidad tecnológica, cuyos resultados son presentados al CAIR.

c. **Riesgo Legal.**

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

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

Adicionalmente, se realizan auditorías anuales que permiten evaluar todos los aspectos señalados en las Disposiciones en su Artículo 86, fracción III, inciso c.

II. Información cuantitativa - revelación de los riesgos:

Riesgo de mercado y liquidez

Al 31 de diciembre de 2013 el Valor en Riesgo de Mercado promedio del último trimestre del portafolios de Recursos Propios de FOVI es de 7.0 miles de pesos, que representan un 0.0005% del Valor de Mercado. Asimismo, el Valor en Riesgo promedio del último trimestre del Fondo Swap ascendió a \$10,832, mismos que representan el 0.20% del Valor de Mercado.

Al 31 de diciembre de 2013, el Riesgo de Liquidez Relativo del portafolio de Disponibilidades de FOVI es 0.00%, para este cierre de mes no existe monto de exposición al tener el 100% de las inversiones del portafolio de recursos propios en reportos.

Riesgo de crédito individual

Al 31 de diciembre de 2013, las reservas regulatorias por riesgo de crédito individual ascienden a \$4,879 (incluye reservas por concepto de la Garantía de Saldo Final).

Riesgo de crédito de contraparte

Al 31 de diciembre de 2013, las reservas regulatorias por riesgo de contraparte (cartera comercial) ascienden a \$2,264,045.

Al 31 de diciembre de 2013, la exposición en riesgo de contraparte en los portafolios de inversión es de \$13,774.

Riesgo operativo (incluyendo riesgos tecnológico y legal)

En la medición de Riesgos Operativos de SHF se integran los eventos que afectan la operación de FOVI. En este sentido al mes de diciembre de 2013, los eventos reportados en SHF no tuvieron efecto en la operación de FOVI.

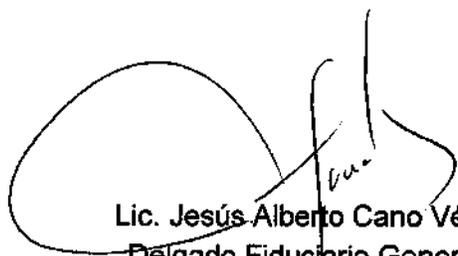
Al 31 de diciembre de 2013, la Estimación del monto de Pérdidas Potenciales de las Controversias Judiciales en curso asciende a \$4,154, las cuales se encuentran debidamente reservadas.

NOTA 22. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

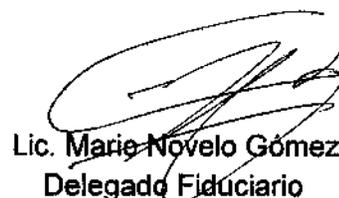
El Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF) dio a conocer el pasado 15 de enero del 2014, las Normas de Información Financiera que entraron en vigor el 1 de enero del 2014, no obstante, consideramos que ninguna de dichas Normas afectarán sustancialmente la información financiera que presenta FOVI.

NOTA 23. EVENTOS SUBSECUENTES

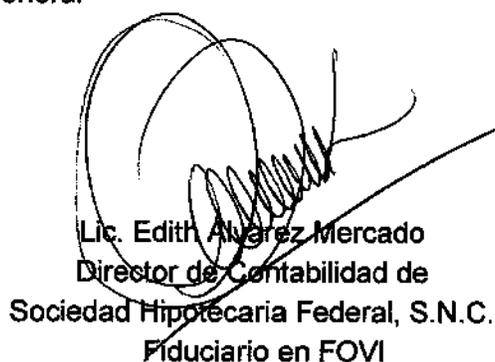
Desde la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha de emisión y aprobación de los mismos, no han ocurrido eventos subsecuentes que hayan modificado sustancialmente su valor o produzcan cambios en la información presentada.



Lic. Jesús Alberto Cano Vélez
Delegado Fiduciario General



Lic. Marie Novelo Gómez
Delegado Fiduciario



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