

## FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Cifras en miles de pesos

#### NOTA 1 - ANTECEDENTES Y ACTIVIDADES:

##### a. Antecedentes -

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

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

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

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

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

##### b. Actividades -

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

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

### a. Bases de presentación y revelación -

Los estados financieros de FOVI, como fondo de fomento económico, están preparados y presentados de acuerdo con las prácticas contables aceptadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), la cual tiene a su cargo la inspección, vigilancia y revisión de la información financiera de los fondos de fomento.

A partir del 1º de enero de 2006, entraron en vigor las Normas de Información Financiera (NIF), las cuales incluyen las normas y las interpretaciones a las normas emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (CINIF), así como los boletines emitidos por la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. que no hayan sido modificados, sustituidos o derogados por las nuevas NIF, los cuales son adoptados como disposiciones fundamentales.

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

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

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o "\$", se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

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

### b. Principales diferencias con las Normas de Información Financiera -

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

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

- Los criterios contables de la Comisión permiten transferir títulos clasificados como “conservados a vencimiento” hacia la categoría de “títulos disponibles para la venta”, siempre y cuando no se cuente con la intención o capacidad de mantenerlos hasta el vencimiento. Para las NIF están permitidas las transferencias de inversiones con fines de negociación a la categoría de “títulos disponibles para la venta” o a la de “títulos conservados a vencimiento” en casos inusuales y cuando las inversiones dejen de ser negociadas de manera activa, tienen una fecha definida de vencimiento y la entidad tiene la intención, como la capacidad, de conservarlos a vencimiento.

c. Cambios en las Normas de Información Financiera -

Durante 2009 el CINIF emitió modificaciones a las siguientes NIF, que entraron en vigor a partir del 1º de enero de 2010, consistentes principalmente en:

- NIF B-16 “Estados financieros de entidades con propósitos no lucrativos” - Esta NIF se emite para incorporar nueva terminología establecida en el Marco Conceptual de las NIF, los cambios derivados del establecimiento del estado de flujos de efectivo de acuerdo con la NIF B-2 “Estados de Flujo de Efectivo”; y las modificaciones en la estructura del estado de actividades provocadas por la emisión de la NIF A-5 “Elementos Básicos de los Estados Financieros”.
- NIF C-1, Efectivo y equivalentes de efectivo.- Esta NIF se emite con la finalidad de que sus disposiciones sean consistentes con la NIF B-2, Estado de flujos de efectivo, para coadyuvar a la adecuada presentación de estados financieros del efectivo y equivalentes de efectivo, así como converger con los conceptos de efectivo y equivalentes de efectivo de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- NIF E-2 “Donativos recibidos u otorgados por entidades con propósitos no lucrativos” - Esta NIF se emite para incorporar la nueva terminología establecida en el Marco Conceptual de las NIF. Asimismo, las modificaciones en la NIF E-2 tienen como finalidad que esta norma sea consistente con la NIF B-16 “Estados financieros de entidades con propósitos no lucrativos”, dado que ambas tienen la misma fecha de entrada en vigor.

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

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

Asimismo, durante 2009 el CINIF emitió mejoras a las NIF, que entraron en vigor a partir del 1º de enero de 2010, las cuales generan cambios contables en valuación, presentación o revelación en los estados financieros de las entidades, que impactan en los siguientes boletines:

- NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores
- NIF B-2, Estado de flujos de efectivo
- NIF B-7, Adquisiciones de negocios
- NIF C-7, Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes
- NIF C-13, Partes relacionadas

Adicionalmente se emitieron modificaciones para hacer precisiones que ayudan a establecer un planteamiento normativo más claro y comprensible, en las siguientes NIF:

NIF A-5, Elementos básicos de los estados financieros  
NIF B-2, Estado de flujos de efectivo  
NIF B-3, Estado de resultados  
NIF B-15, Conversión de monedas extranjeras  
NIF C-7, Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes

d. Disponibilidades -

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

e. Inversiones en valores -

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

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

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

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

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

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

f. Instrumentos financieros derivados -

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

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

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

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

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

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

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

g. Cartera de crédito -

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

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

La cartera de créditos se clasifica como:

- Crédito individual: Representan créditos otorgados en UDIS o en pesos para financiar créditos para adquirir vivienda nueva o usada a largo plazo con o sin subsidio. Los pagos para la amortización de los créditos en UDIS están limitados a cierto número de salarios mínimos generales del Distrito Federal a cambio de una prima cobrada, con la cual el acreditado evita el riesgo de que los incrementos inflacionarios sean mayores a su incremento salarial.

- Crédito construcción: Representan créditos otorgados en UDIS para financiar la construcción de conjuntos habitacionales que obtuvieron asignación de recursos a través de subastas o de asignaciones diarias. El plazo para ejercer y liquidar el crédito es de dos a cuatro años a partir de la fecha de la asignación de recursos.
- Mensualidades - individual: Representan las mensualidades por cobrar a los acreditados, mismas que son recuperadas y aplicadas el primer día hábil siguiente al mes que corresponde el pago.
- Recuperaciones anticipadas: Representan los pagos parciales anticipados efectuados por los acreditados finales que tendrán efecto en el saldo de capital a partir del primer día hábil del mes inmediato siguiente a la fecha en que se realice el pago anticipado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Estimación de reservas por riesgo de crédito individual (garantía por incumplimiento): La cobertura tiene como objetivo proteger a los intermediarios financieros en un porcentaje de las pérdidas originadas por quebrantos de los acreditados. FOVI comparte el riesgo de crédito por el 50% de las pérdidas originadas por los acreditados finales y en algunos casos hasta del 100%. Para la cartera con contingencia de garantía por incumplimiento, FOVI clasifica a los acreditados según su nivel de cumplimiento en el pago mensual, la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida asociada al valor y naturaleza de las garantías de los créditos para después asignarle un porcentaje de pérdida esperada al saldo insoluto del crédito.

FOVI califica, determina y registra las reservas preventivas requeridas, con cifras al último día de cada mes, ajustándose al siguiente procedimiento:

- Se estratifica la totalidad de la cartera en función al número de mensualidades que reporten incumplimiento del pago exigible a la fecha de la calificación, utilizando el historial de pagos de cada crédito, con datos de por lo menos nueve meses anteriores a dicha fecha, clasificándola por tipo de crédito, conforme a lo señalado en la tabla indicada más adelante.
- Se constituyen las reservas preventivas que resulten de aplicar al importe total del saldo insoluto de los créditos que se ubiquen en cada estrato, el porcentaje de severidad de la pérdida que corresponda y, al resultado obtenido, el porcentaje relativo a la probabilidad de incumplimiento señalado en la tabla siguiente, según el tipo de crédito.

Número de mensualidades que reportan incumplimiento	Porcentaje relativo a la probabilidad de incumplimiento (Cartera 1) (a) (%)	Porcentaje relativo a la probabilidad de incumplimiento (Cartera 2) (b) (%)	Porcentaje de severidad de la pérdida (%)
0	1	1	35
1	3	5	35
2	7	15	35
3	25	50	35
4	50	90	35
5	95	95	35
6	98	98	35
7 a 47	100	100	70
48 o más	100	100	100

(a) Cartera otorgada a partir del 1° de junio de 20 00.

(b) Cartera otorgada a partir del 1° de junio de 20 00, que haya sido objeto de alguna reestructuración, que cuenten con un esquema de refinanciamiento de intereses, que hayan sido otorgados a tasas variables sin establecer una tasa máxima o bien que el porcentaje de ingresos del acreditado dedicado al pago del crédito en el momento de su otorgamiento sea mayor al 35%.

La calificación y provisionamiento del crédito con base en el cual se otorga una garantía, se realiza sobre la parte del saldo insoluto del crédito hipotecario de vivienda que dicha garantía cubre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La cartera crediticia de consumo está representada por préstamos a ex empleados, sobre la cual se califica, constituye y registra las reservas preventivas correspondientes con cifras al último día de cada mes, mediante la estratificación de la totalidad de la cartera en función al número de incumplimientos que se reportan a la fecha de los estados financieros.

El 29 de julio de 2009, se recibió el Oficio 122-4/71547/2009 de fecha 6 de julio de 2009, emitido por la Comisión, donde informó los resultados de la visita de inspección practicada a FOVI, sobre la calificación de cartera de crédito y las estimaciones preventivas para riesgos crediticios, dentro de los cuales destacaba la siguiente observación:

- Se determinaron discrepancias en el grado de riesgo asignado para diez acreditados con una insuficiencia de estimación preventiva para riesgos crediticios por reconocer, de las cuales la mayoría obedecía al deterioro observado en la calidad crediticia de uno de ellos.

En respuesta a ese Oficio de la Comisión, FOVI con fecha 25 de agosto de 2009, emitió su Oficio respuesta, donde concluye que el reconocimiento de reservas adicionales generaría reorientar la capacidad financiera de FOVI en un momento en el que por las condiciones en las que atraviesa el sector se hace indispensable su apoyo, por lo que se solicitaba a la Comisión su constitución gradual durante 2009 y 2010.

Con fecha 17 de diciembre de 2009, se recibió el Oficio 122-4/71559/2009 de fecha 24 de noviembre de 2009, emitido por la Comisión, donde ésta comunica las acciones y medidas correctivas a implementar derivado de su Oficio de resultados de la visita de inspección y considerando el Oficio respuesta enviado por FOVI; donde destaca procedente la constitución gradual de las reservas requeridas de \$351 de reservas durante 2009 y \$1,678 durante 2010.

La constitución gradual de reservas, incluía al intermediario Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado (Crédito y Casa) con \$1,593 de reservas por constituir en 2010, sin embargo durante el mes de diciembre de 2009, se resolvió el proceso en que se encontraba liberando la necesidad de constitución de dichas reservas.

i. Otras cuentas por cobrar -

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

j. Bienes adjudicados -

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

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

#### k. Inversiones permanentes en acciones

Como parte de la resolución del Juicio de Concurso Mercantil entre Metrofinanciera, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple ENR (Metrofinanciera) y diversos acreedores, FOVI recibió, como pago de parte de la cartera crediticia a cargo de dicho intermediario, acciones por \$836.

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

#### l. Derechos fideicomisarios -

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, Crédito y Casa, a través del cual acuerdan el pago de la deuda a favor de SHF y FOVI mediante dación en pago de los siguientes activos:

- Aportación de Crédito y Casa de los activos transmitidos al patrimonio del Fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía F/262323 celebrado entre Crédito y Casa como fideicomitente, SHF (en su carácter y en su calidad de fiduciario) como fideicomisario en primer lugar, ABC Servicios y Consultoría, S. A. de C.V. como fideicomisaria en segundo lugar, y HSCB como fiduciario.

Los activos transmitidos al fideicomiso correspondían a derechos de crédito e inmuebles, los cuales se encuentran en el proceso de entrega recepción de los expedientes de crédito y en el proceso de formalización ante notario público de la transmisión de la propiedad, respectivamente.

- Cesión de los derechos económicos del Contrato Homex a favor de FOVI.
- Cesión de los derechos fideicomisarios en segundo lugar de los fideicomisos i) F/254975 - Fideicomiso irrevocable de garantía celebrado entre Crédito y Casa como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, SHF como fideicomisario en primer lugar, y HSCB como fiduciario; y ii) 844 - Fideicomiso irrevocable de garantía celebrado entre Crédito y Casa como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, SHF en su calidad de fiduciario como fideicomisario en primer lugar, y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como fiduciario.

Derivado de este convenio, FOVI dio de baja del balance general la cartera de créditos y la estimación preventiva para riesgos crediticios que tenía constituida de Crédito y Casa, y reconoce los activos recibidos en dación en pago, que corresponde a los derechos fideicomisarios transmitidos al fideicomiso F/262323, para luego traspasar estos al rubro de Derechos fideicomisarios.

#### m. Préstamos interbancarios y de otros organismos -

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

#### n. 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.

o. Patrimonio -

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

p. Actualización del patrimonio y resultado de ejercicios anteriores -

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

q. Reconocimiento de ingresos -

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

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

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

r. 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.

s. Uso de estimaciones -

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

NOTA 3 - DISPONIBILIDADES:

Al 30 de septiembre de 2010, el rubro de disponibilidades se integra por saldos en bancos por \$1,641,656.

#### NOTA 4 - INVERSIONES EN VALORES:

Al 30 de septiembre de 2010, las inversiones en valores esta integrada de la siguiente forma:

##### Títulos para negociar

Valores gubernamentales:	
Bonos en Unidades de Inversión (Udibonos)	\$ 1,665,675
Bonos de Desarrollo (Bonos M)	831,925
Bonos de Regulación Monetaria (Brems)	<u>468</u>
	<u>\$ 2,498,068</u>

##### Títulos conservados a vencimiento

Otros títulos de deuda:	
Pagaré Privado SHF	\$ 2,525,719
Certificado Bursátil Subordinado y no subordinado	<u>883</u>
	<u>\$ 2,526,602</u>

##### Títulos recibidos en reporto

Valores gubernamentales:	
Bonos M	\$ 6,084,506
Bonos de Protección al Ahorro (Bpas)	2,719,605
Certificados de la Tesorería de la Federación (Cetes)	<u>288,703</u>
	<u>\$ 9,092,814</u>

Al 30 de septiembre de 2010, los plazos promedio ponderados de las inversiones en valores son los siguientes: los Bonos M de 2,303 días, Brems 211 días y los Udibonos de 9,158 días. En los títulos conservados al vencimiento los pagarés privados tiene un promedio de SHF 1,325 días. Los títulos recibidos en reporto tienen un vencimiento de 1 día.

La posición de inversiones en valores al 30 de septiembre de 2010, incluyen "Títulos para negociar restringidos o dados en garantía" por \$1,730,219 que corresponden a los recursos del Programa cobertura salarios mínimos-UDIS que son invertidos en valores gubernamentales para cubrir las diferencias entre la amortización teórica y el pago equivalente a salarios mínimos de la cartera bajo este programa.

Al 30 de septiembre de 2010, la posición de títulos para negociar incluye \$307,799 de intereses devengados y \$131,955 de efectos de valuación, mientras que la posición de títulos conservados al vencimiento incluye \$25,721 de intereses devengados. La posición de títulos recibidos en reporto incluye \$14,448 al 30 de septiembre de 2010 de efectos de valuación.

Al 30 de septiembre de 2010, se tienen registrados en resultados \$251,290 por concepto de intereses de títulos para negociar, \$141,232 por concepto de intereses de títulos conservados al vencimiento, \$179,306 por resultado de compraventa de valores y \$137,723 de resultado por valuación a valor razonable. Al 30 de septiembre de 2010 se tienen \$374,168 por concepto de premios cobrados.

#### NOTA 5 - OPERACIONES CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS:

Al 30 de septiembre de 2010, FOVI mantiene operaciones de intercambio de flujo (swaps) catalogados como de negociación como sigue:

<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	<u>Monto nacional</u>	<u>Parte activa</u>	<u>Parte pasiva</u>	<u>Posición neta</u>
Intermediarios financieros	Salarios mínimos/UDIS	25,980,977*	\$ 96,669,109	\$ (97,219,292)	\$ (550,183)
SHF	Salarios Mínimos/UDIS	8,090,367*	30,781,730	(30,955,324)	(173,594)
SHF	UDIS/Pesos crecientes	8,510,735*	30,143,736	(30,351,733)	<u>(207,997)</u>
				Saldo deudor	<u>\$ (931,775)</u>

\* Cifras en miles de UDIS

Al 30 de septiembre de 2010, el impacto en los resultados del período por la utilización de instrumentos financieros derivados asciende a \$359,515 de ingreso por comisiones cobradas. Respecto al efecto de valuación de las posiciones al 30 de septiembre de 2010 se tienen \$1,827,450 de egreso, el cual se presenta en el rubro de resultado por intermediación.

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

#### NOTA 6 - CARTERA DE CRÉDITO:

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2010, la cartera de créditos se integra como sigue:

	<u>Créditos Comercial</u>	<u>Créditos al Consumo</u>	<u>Créditos a la Vivienda</u>	<u>Total</u>
Crédito individual	\$ 9,032,383	\$ -	\$ 3,170,057	\$ 12,202,440
Mensualidades – individual	22,607	-	37,352	59,959
Recuperaciones anticipadas	(45,786)	-	(2,003)	(47,789)
Pagarés créditos Fidec	-	-	-	-
Otras líneas y apoyos	4,204,988	-	-	4,204,988
Mensualidades otras líneas y apoyos	1,953	-	-	1,953
Deudores diversos, neto	<u>(52,641)</u>	<u>-</u>	<u>783</u>	<u>(51,858)</u>
Cartera vigente	13,163,504	-	3,206,189	16,369,693
Cartera vencida	<u>378,925</u>	<u>1,004</u>	<u>1,601,235</u>	<u>1,981,164</u>
	<u>\$ 13,542,429</u>	<u>\$ 1,004</u>	<u>\$ 4,807,424</u>	<u>\$ 18,350,857</u>

Al 30 de septiembre de 2010, la cartera de crédito incluye cartera contratada en UDIS que asciende a 592,354,720.13 UDIS que equivalen a \$2,631,948.

Al 30 de septiembre de 2010, FOVI mantiene créditos de 6 intermediarios financieros, cuyo monto en lo individual es superior al 10% del patrimonio de FOVI y que en su conjunto ascienden a \$15,256,808. Asimismo, el saldo de los tres mayores intermediarios asciende a \$11,557,329.

Al 30 de septiembre de 2010, el monto de créditos reestructurados asciende a \$422,743 de cartera vigente, mientras que dentro de la cartera vencida se tienen \$144,721 de cartera comercial y de cartera hipotecaria \$60,893.

El monto de comisiones cobradas a entidades financieras por operaciones crediticias asciende a \$53,369.

Al 30 de septiembre de 2010, los movimientos de la cartera de crédito se integran de la siguiente forma:

	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	\$ 17,272,729	\$ 2,443,162	\$ 19,715,891
Recuperación de créditos	(2,233,034)	(40,850)	(2,273,884)
Refinanciamiento	168,814	18,599	187,413
Traspaso a cartera vencida	77,288	(77,288)	-
Dación en pago	-	-	-
Intermediarios financieros	(29,084)	-	(29,084)
Mensualidades Individual	-	11	11
Otras líneas y apoyos	1,116,687	(381,194)	735,493
Mensualidades otras líneas y apoyos	1,183	-	1,183
Otros	(4,688)	18,600	13,912
Exempleados	<u>(202)</u>	<u>124</u>	<u>(78)</u>
Saldo final	<u>\$ 17,026,409</u>	<u>\$ 1,981,164</u>	<u>\$ 18,350,857</u>

Al 30 de septiembre de 2010, la cartera de crédito vencida, incluyendo la totalidad de los intereses devengados vencidos reconocidos en cuentas de orden, a partir de la fecha en que ésta fue clasificada como tal, presenta los siguientes plazos:

De 1 a 180 días	\$	367,657
De 181 a 365 días		172,376
De 366 días a 2 años		563,233
Más de 2 años		<u>1,322,748</u>
		2,426,014
Intereses vencidos - Cuentas de orden		<u>(444,850)</u>
	\$	<u>1,981,164</u>

El impacto derivado de la suspensión de la acumulación de intereses de la cartera vencida por el período terminado al 30 de septiembre de 2010, y registrado en cuentas de orden ascendió a \$36,878

#### NOTA 7 - ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS:

Al 30 de septiembre de 2010, la estimación preventiva para riesgos crediticios se integra como sigue:

	<u>Parcial</u>	<u>Total</u>
Cartera hipotecaria de vivienda:		
Cartera Prosavi	\$ 1,066,565	
Cartera Normal	343,911	
Cartera FOVI-DDF	490,697	
Cartera Swap	12,598	
Préstamos exempleados	<u>1,191</u>	
		\$ 1,914,962
Cartera comercial:		
Riesgo corporativo	\$ 1,693,913	
Cartera Fidec	<u>-</u>	1,693,913
Cartera de consumo		
Préstamos exempleados		1,004
Garantía de saldo final		
Normal	\$ 1,832,640	
Prosavi	584,588	
Tipo Fovi	<u>4,391,526</u>	<u>6,808,754</u>
		<u>\$10,418,633</u>

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

Saldo al inicio del ejercicio	\$ 9,843,137
Estimación cargada a los resultados del ejercicio	790,638
Aplicación de inmuebles adjudicados y reestructuras	<u>(215,142)</u>
Saldo al final del ejercicio	<u>\$ 10,418,633</u>

Al 30 de septiembre de 2010 la calificación de la cartera base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios, efectuada con base en lo establecido en la Nota 2h, se muestra continuación:

	Importe cartera crediticia y avales	Reservas preventivas necesarias			Total estimación preventiva para riesgos crediticios
		Cartera comercial	Cartera de consumo	Cartera hipotecaria de vivienda	
Riesgo A	\$ 12,668,765	\$ -	\$ -	\$ 26,041	\$ 26,041
Riesgo A-1	2,119,618	10,598	-	-	10,598
Riesgo A-2	140,843	1,394	-	-	1,394
Riesgo B	3,679,864	-	-	165,080	165,080
Riesgo B-1	643,356	5,290	-	-	5,290
Riesgo B-2	2,288,177	96,491	-	-	96,491
Riesgo B-3	4,013,550	294,028	-	-	294,028
Riesgo C	219,410	-	-	55,849	55,849
Riesgo C-2	5,849,284	529,109	-	-	529,109
Riesgo D	3,329,166	757,003	-	726,560	1,483,563
Riesgo E	<u>1,007,228</u>	<u>-</u>	<u>1,004</u>	<u>941,432</u>	<u>942,436</u>
	<u>\$ 35,959,261</u>	<u>\$ 1,693,913</u>	<u>\$ 1,004</u>	<u>\$ 1,914,962</u>	3,609,879
Garantía de saldo final					<u>6,808,754</u>
Total					<u>\$ 10,418,633</u>

Al 30 de septiembre de 2010 la estimación preventiva para riesgos crediticios constituida para cubrir la garantía de incumplimiento de los avales otorgados sin fondeo es por \$28,350 la estimación de los avales otorgados con fondeo está incluida en las reservas de cartera hipotecaria de vivienda.

#### NOTA 9 – BIENES ADJUDICADOS

Al 30 de septiembre de 2010 el saldo de este rubro se encuentra representado por inmuebles y se integra como sigue:

Valor de adjudicación o registro	\$ 105,459
Monto de la estimación	(48,444)
Incremento por actualización	<u>1,897</u>
	<u>\$ 58,912</u>

#### NOTA 10 – INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES:

Al 30 de septiembre de 2010, el saldo de este rubro se integra por la participación de FOVI en la asociada Metrofinanciera, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple ENR por un importe de \$836.

#### NOTA 11 – DERECHOS FIDEICOMISARIOS:

Como se indica en la Nota 2I, los derechos fideicomisarios corresponden a los activos recibidos derivado del Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago de la cartera de Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V. SOFOL.

Al 30 de septiembre de 2010, el importe de los derechos fideicomisarios ascendió a \$3,502,391, el incremento registrado respecto del trimestre anterior por \$712,943, se debió al reconocimiento de los resultados del fideicomiso por la cartera de crédito que se tiene en el mismo.

#### NOTA 12 - PRÉSTAMOS INTERBANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS:

##### a. Integración de saldos

FOVI mantiene préstamos con organismos multilaterales como el Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento (BIRF) y con Banco de México. Al 30 de septiembre de 2010, el saldo de los préstamos interbancarios se integra como sigue:

	<u>Plazo</u>		
	<u>Corto</u>	<u>Largo</u>	<u>Total</u>
Banco de México	\$ 1,964,262	\$ 5,892,786	\$ 7,857,048
Otros organismos-			
BIRF - 4443-ME	219,976	659,930	879,906
Intereses por pagar	<u>4,594,397</u>	<u>5,713,539</u>	<u>10,307,936</u>
Total	<u>\$ 6,778,635</u>	<u>\$12,266,255</u>	<u>\$19,044,890</u>

Con Banco de México se tiene un crédito simple en pesos, que devenga intereses a la tasa ponderada mensual aplicable a la cartera que la entidad otorgue (8.98% promedio), pagadero en 15 exhibiciones anuales, con vencimiento el 31 de diciembre de 2013, y una cesión de deuda de FIDEC a FOVI, del crédito simple en pesos, que devenga intereses a la tasa de Cetes a 28 días (4.50% promedio), pagadero en 14 exhibiciones anuales, con vencimiento el 31 de diciembre de 2013.

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

Por los intereses devengados no pagados de los préstamos de Banco de México se obtiene un refinanciamiento adicional; el FOVI pagó anticipadamente el 30 de abril de 2010, \$14,000,000 del total de intereses de su deuda y el monto restante de esos préstamos será pagado conjuntamente con el principal. El saldo de estos intereses al 30 de septiembre de 2010 asciende a \$10,291,826.

#### NOTA 12 - PATRIMONIO:

El patrimonio de FOVI al 30 de septiembre de 2010, se encuentra integrado de la siguiente manera:

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

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

El resultado integral que se presenta en el estado de variaciones en el patrimonio, representa el resultado de la actividad total de FOVI durante el ejercicio y se integra únicamente por el resultado neto.

#### NOTA 13 - OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS:

En el curso normal de sus operaciones, FOVI lleva a cabo transacciones con SHF, parte relacionada. De acuerdo con las políticas de FOVI, todas las operaciones de crédito con partes relacionadas son autorizadas por el Comité Técnico y se pactan con tasas de mercado, garantías y condiciones acordes con sanas prácticas contables.

Las principales transacciones realizadas con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2010, se muestran a continuación:

Egresos por honorarios fiduciarios	<u>\$ 15,188</u>
------------------------------------	------------------

Los saldos por cobrar y por pagar con SHF al 30 de septiembre de 2010 se integran como sigue:

Cuenta por cobrar:	
Garantías por cobrar	\$ 4,483
Cobros realizados por cuenta de SHF	3
Pagaré privado	<u>2,526,602</u>
Cuentas por pagar:	
Honorarios fiduciarios	\$ (17,618)
Pagos realizados por cuenta de SHF	<u>(5,675)</u>
	<u>\$ 2,507,795</u>

Asimismo, se tienen celebrados contratos de operaciones con instrumentos financieros derivados como se indica en la Nota 5 y se invirtieron en un pagare emitido como se indica en la Nota 4.

#### NOTA 14 - CUENTAS DE ORDEN:

Al 30 de septiembre de 2010, el rubro de avales otorgados se integra como sigue:

Garantía de saldo final	\$ 15,711,133
Garantía de incumplimiento	<u>16,354,823</u>
	<u>\$ 32,065,956</u>

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

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

Al 30 de septiembre de 2010, el rubro de otras cuentas de registro se integra como sigue:

Créditos por refinanciamiento otorgado	\$ 27,758,676
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	441,502
Registro de conceptos diversos	<u>22,707,116</u>
	<u>\$ 50,907,294</u>

#### NOTA 15 - COMPOSICIÓN DEL MARGEN FINANCIERO:

Al 30 de septiembre de 2010, el margen financiero se integra como sigue:

Intereses y comisiones de cartera de crédito	\$ 1,173,252
Intereses de inversiones en valores y disponibilidades	<u>770,786</u>
Ingresos por intereses	1,944,038
Gastos por intereses de préstamos	<u>(1,284,670)</u>
Margen financiero	<u>\$ 659,368</u>

NOTA 16 – COMISIONES Y TARIFAS COBRADAS Y PAGADAS:

Al 30 de septiembre de 2010, el saldo de estos rubros se integra de la siguiente manera:

Comisiones y tarifas cobradas:

Por operaciones swap salarios mínimos - UDIS	\$	359,515
Por otorgamiento de crédito		54,666
Por avales		<u>1,540</u>
	\$	<u>415,721</u>

Comisiones y tarifas pagadas:

Por intermediación		(116,499)
Por servicios financieros		<u>(230)</u>
	\$	<u>(116,729)</u>

NOTA 17 - RESULTADO POR INTERMEDIACIÓN:

Al 30 de septiembre de 2010, el resultado por intermediación se integra como sigue:

Títulos a negociar	\$	317,029
Operaciones con instrumentos financieros derivados		<u>(1,827,450)</u>
	\$	<u>(1,510,420)</u>

NOTA 18 – OTROS PRODUCTOS Y GASTOS:

Al 30 de septiembre de 2010, los otros productos y gastos se integran como sigue:

Otros productos:

Otros productos y beneficios	\$	872,169
Otras recuperaciones		<u>5,352</u>
	\$	<u>877,520</u>

Otros gastos:

Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados		<u>(13,333)</u>
	\$	<u>864,187</u>

#### NOTA 19 - INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE RESULTADOS Y SEGMENTOS:

Al 30 de septiembre de 2010, los saldos por segmentos se muestran a continuación:

	<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	\$ 2,660,238	\$ 8,831,328	\$ 15,796,638	\$ -	\$ 26,234,708
Pasivos	4,426,019	14,693,280	931,775	18,807	20,069,881
Ingresos	259,237	1,847,741	1,309,607	-	3,416,585
Gastos	<u>513,249</u>	<u>1,703,861</u>	<u>1,689,956</u>	<u>15,188</u>	<u>3,922,254</u>
Utilidad	(254,012)	143,880	(380,349)	(15,188)	(505,669)

El segmento de operaciones crediticias de primer piso, que representa al 30 de septiembre de 2010, el 9.75% de los activos y el 7.59% de los ingresos corresponde al otorgamiento directo por parte de FOVI de créditos a la vivienda.

El segmento de operaciones crediticias de segundo piso, que representa al 30 de septiembre de 2010, el 32.36% de los activos y el 54% de los ingresos, corresponde a la canalización de recursos a través de intermediarios financieros destinados para el otorgamiento de créditos a la vivienda.

El segmento de operaciones de inversión, que representa al 30 de septiembre de 2010, el 57.89% de los activos y el 38.33% de los ingresos, corresponde a las inversiones realizadas en los mercados de dinero nacionales con recursos propios.

#### NOTA 20- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS:

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

## NOTA 21 - ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS:

### I. Información cualitativa:

#### a. Aspectos cualitativos

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

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

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

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

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

#### b. Aspectos metodológicos

### Riesgos de mercado

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

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

- Disponibilidades e inversiones en valores
- Fondo swap

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

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

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

### Riesgos de liquidez

El riesgo de liquidez se determina para el portafolio de cobertura de swaps salarios mínimos –UDIS (fondo swap), que parte de la base de un portafolio sombra de cuya base se determinan los mínimos requerimientos de instrumentos líquidos (en plazos menores a un año).

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

### Riesgo de crédito individual

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

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

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

### Riesgo de crédito de contraparte

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

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

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

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

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

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

### Riesgo operativo

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Riesgo de mercado

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

#### Riesgo de liquidez

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

#### Riesgo de crédito

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

#### Riesgo operativo

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

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

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

Actualmente en la DAIR de SHF se trabaja para la implementación de los procesos sustantivos dentro de la herramienta de gestión de riesgos operativos y para la adecuación y mejora de la base de datos de eventos operativos, mismos que serán utilizados para apoyo de estrategia y operación.

d. Generación de reportes e interpretación de los resultados.

#### Riesgo de mercado

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

### Riesgo de crédito individual

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

### Riesgo de crédito de contraparte

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

### Riesgo operativo

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

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

### Riesgo de mercado y liquidez

Al 30 de septiembre de 2010 el Valor en Riesgo de Mercado promedio del último trimestre del portafolio de Disponibilidades es de 12.12 millones de pesos, que representan un 0.13% del Valor de Mercado. Asimismo, el Valor en Riesgo promedio del último trimestre del fondo swap ascendió a 21.47 millones de pesos, mismos que representan el 0.23% del Valor de Mercado.

Al 30 de septiembre de 2010, el Riesgo de Liquidez Relativo del portafolio de Disponibilidades de FOVI es 0.040%, siendo su monto de operación 2,335 millones de pesos y su exposición al Riesgo de Liquidez de 0.95 millones de pesos.

### Riesgo de crédito individual

Al 30 de septiembre de 2010, las reservas regulatorias por riesgo de crédito individual ascienden a \$8,723,716,164 (incluye Saldo Final).

### Riesgo de crédito de contraparte

Al 30 de septiembre de 2010, las reservas regulatorias por riesgo de contraparte (cartera comercial) ascienden a \$ 1,693,913,163

### Riesgo operativo (incluyendo riesgos tecnológico y legal)

Para la medición de Riesgos Operativos de FOVI se integran aquellos eventos e incidencias que podrían afectar su operación. En este sentido al cierre de septiembre de 2010 las incidencias de riesgo operativo reportadas en SHF no tuvieron impacto financiero en FOVI.

## NOTA 22 - EVENTOS SUBSECUENTES:

Posterior a la presentación de los estados financieros del 30 de septiembre de 2010, no han ocurrido eventos subsecuentes que hayan modificado sustancialmente su valor o produzcan cambios en la información presentada.

Rúbrica

Lic. Javier Gavito Mohar  
Delegado Fiduciario General

Rúbrica

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

Rúbrica

C.P. Luis Ernesto Meléndez Rico  
Subdirector de Contabilidad de  
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.  
Fiduciario de FOVI