

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

Cifras en miles de pesos

NOTA 1 – ANTECEDENTES, ACTIVIDADES Y BASES DE CONSOLIDACIÓN:

a. Antecedentes -

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

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

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

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

El Gobierno Federal, por conducto de la SHCP, garantiza las obligaciones de FOVI derivadas de operaciones de financiamiento contraídas con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto del 11 de octubre de 2001. Asimismo, el Gobierno Federal otorga garantías adicionales a FOVI, para la continuación de sus programas de garantía en operación, hasta por seis mil millones de Unidades de Inversión (UDIS), con el fin de que FOVI pueda absorber pérdidas extraordinarias que, en su caso, se presenten por una cantidad que exceda al monto de las 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.

c. Bases de consolidación-

Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen los de FOVI y los de sus fideicomisos de cartera en administración.

Derivado de los convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago firmados en 2009 y 2010, mencionados en el inciso a) de la Nota 2, FOVI presenta dentro de su posición de inversiones permanentes en acciones los derechos fideicomisarios de los fideicomisos identificados como F/262323 y F/262757 (fideicomisos de cartera en administración), los cuales FOVI tiene la intención de mantenerlas por un plazo indefinido y representan para FOVI derechos patrimoniales sobre los fideicomisos. Asimismo, de acuerdo a lo establecido en los contratos de fideicomiso correspondiente, FOVI cuenta con un control conjunto compartido con SHF, entidades que recibieron derechos fideicomisarios en pago de sus adeudos.

Derivado de lo anterior, FOVI reconoce su participación con control conjunto mediante la aplicación del método de consolidación proporcional, de acuerdo a lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 31 Participaciones de negocios conjuntos, emitida IASB, vigente desde 2005 y modificada en 2009, aplicada supletoriamente con base en lo normado por el Criterio contable A-3 Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad de las Disposiciones emitidas por la Comisión.

La utilización de esta norma supletoria se consideró debido a que los criterios contables para fideicomisos públicos y las NIF no prevén un criterio contable que reconozca la participación en vehículos donde las partes mantienen derechos patrimoniales específicos, bien identificados y que representan una participación con control conjunto.

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

La aplicación de la norma se incorpora a partir de los estados financieros de 2009, para reconocer los efectos de la dación en pago de recibida en ese año, por lo que fue necesario incorporar los efectos de la consolidación proporcional a dichos estados financieros para hacerlos comparables con los de 2010.

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 2010 y 2009.

	2010			
	<u>FOVI</u> <u>individual</u>	<u>Fideicomisos</u> <u>de cartera</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>FOVI</u> <u>consolidado</u>
<u>Rubros de activo</u>				
Inversiones en valores	\$ 9,395,321	\$ 259,724	\$ -	\$ 9,655,045
Cartera de crédito vigente	14,434,067	5,927,101	-	20,361,168
Cartera de crédito vencida	2,039,473	1,661,195	-	3,700,668
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(9,340,995)	(1,124,504)	-	(10,465,499)
Otras cuentas por cobrar, neto	21,059	578,037	-	599,096
Bienes adjudicados	58,345	202,341	-	260,686
Inversiones permanentes	6,353,707	-	(6,353,332)	375
Otros rubros de activo no afectados por la consolidación	341,476	-	-	341,476
	<u>\$ 23,302,453</u>	<u>\$ 7,503,894</u>	<u>\$ (6,353,332)</u>	<u>\$ 24,453,015</u>
<u>Rubros de pasivo y patrimonio</u>				
Otras cuentas por pagar	\$ 111,620	\$ 1,150,562	\$ -	\$ 1,262,182
Otros rubros de pasivo no afectados por la consolidación	14,817,915	-	-	14,817,915
Patrimonio excepto resultado del ejercicio	7,722,897	6,135,579	(6,135,579)	7,722,897
Resultado del ejercicio	650,021	217,753	(217,753)	650,021
	<u>\$ 23,302,453</u>	<u>\$ 7,503,894</u>	<u>\$ (6,353,332)</u>	<u>\$ 24,453,015</u>
<u>Rubros de resultados</u>				
Ingresos por intereses	\$ 2,568,853	\$ 413,638	\$ -	\$ 2,982,491
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(209,985)	(93,126)	-	(303,111)
Comisiones y tarifas cobradas	568,677	113,889	-	682,566
Comisiones y tarifas pagadas	(147,485)	(98,769)	-	(246,254)
Otros productos	76,973	304	-	77,277
Otros gastos	(21,661)	(118,183)	-	(139,844)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas	217,795	-	(217,753)	42
Otros rubros de resultados no afectados por la consolidación	(2,403,146)	-	-	(2,403,146)
	<u>\$ 650,021</u>	<u>\$ 217,753</u>	<u>(217,753)</u>	<u>\$ 650,021</u>

	2009			
	<u>FOVI individual</u>	<u>Fideicomisos de cartera</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>FOVI consolidado</u>
<u>Rubros de activo</u>				
Inversiones en valores	\$ 26,062,096	\$ 5,209	\$ -	\$ 26,067,305
Cartera de crédito vigente	17,272,729	2,629,123	-	19,901,852
Cartera de crédito vencida	2,443,162	941,850	-	3,385,012
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(9,843,137)	(445,330)	-	(10,288,467)
Otras cuentas por cobrar, neto	22,769	127,260	-	150,029
Bienes adjudicados	67,634	106,932	-	174,566
Inversiones permanentes	2,630,222	-	(2,630,222)	-
Otros rubros de activo no afectados por la consolidación	<u>1,363,243</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,363,243</u>
	<u>\$ 40,018,718</u>	<u>\$ 3,365,044</u>	<u>\$ (2,630,222)</u>	<u>\$ 40,753,540</u>
<u>Rubros de pasivo y patrimonio</u>				
Otras cuentas por pagar	\$ 63,457	\$ 734,822	\$ -	\$ 798,279
Otros rubros de pasivo no afectados por la consolidación	32,231,269	-	-	32,231,269
Patrimonio excepto resultado del ejercicio	6,996,826	2,601,805	(2,601,805)	6,996,826
Resultado del ejercicio	<u>727,166</u>	<u>28,417</u>	<u>(28,417)</u>	<u>727,166</u>
	<u>\$ 40,018,718</u>	<u>\$ 3,365,044</u>	<u>\$ (2,630,222)</u>	<u>\$ 40,753,540</u>
<u>Rubros de resultados</u>				
Ingresos por intereses	\$ 4,245,459	\$ 29,221	\$ -	\$ 4,274,680
Comisiones y tarifas cobradas	469,411	7,826	-	477,237
Comisiones y tarifas pagadas	(226,459)	(8,544)	-	(235,003)
Otros gastos	(16,822)	(86)	-	(16,908)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas	28,417	-	(28,417)	-
Otros rubros de resultados no afectados por la consolidación	<u>(3,772,840)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,772,840)</u>
	<u>\$ 727,166</u>	<u>\$ 28,417</u>	<u>(28,417)</u>	<u>\$ 727,166</u>

NOTA 2 – EVENTOS SIGNIFICATIVOS EN 2010 Y 2009:

a. 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 en primer lugar del fideicomiso identificado como F/262323.

Con fecha 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 en segundo lugar del fideicomiso identificado como F/262757.

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 ambos intermediarios, y reconoció los activos recibidos correspondiente a los derechos fideicomisarios transmitidos, los cuales de acuerdo al criterio contable descrito en el inciso c) de la Nota 1, fueron reclasificados como inversión permanente en acciones de asociadas y eliminados en consecuencia mediante consolidación proporcional de los activos y pasivos registrados en el fideicomiso.

b. Visita de inspección de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores 2009-

El 29 de julio de 2009, se recibió el oficio número 122-4/71547/2009 de fecha 6 de julio de 2009, emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (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 dos de ellos.

En respuesta a ese oficio, FOVI mediante comunicado del 25 de agosto de 2009, concluye que el reconocimiento de reservas adicionales restringiría 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 número 122-4/71559/2009 de fecha 24 de noviembre de 2009, emitido por la Comisión, en el que 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 precedente la constitución gradual de las reservas requeridas de \$351 de reservas durante 2009 y \$1,678 durante 2010.

La constitución gradual de reservas, incluía a dos intermediarios financieros por \$1,593 y \$203 de reservas por constituir en 2010, respectivamente. En el mes de diciembre de 2009, se resolvió el proceso en que se encontraba el primero de ellos, liberando la necesidad de constitución de sus reservas por \$1,593. La constitución de reservas de este intermediario financiero estaba programada para el mes de septiembre de 2010.

NOTA 3 - 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 los criterios de contabilidad establecidos por la Comisión como parte 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 (las Disposiciones), los cuales requieren que los fideicomisos públicos efectúen ciertas estimaciones y utilicen ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias actuales.

De acuerdo a lo establecido por el criterio contable A-1 de la Comisión, la contabilidad de FOVI se ajustará a las Normas de Información Financiera definidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico, tomando en consideración que los fideicomisos públicos realizan operaciones especializadas.

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.

De acuerdo con lo establecido en la NIF B-10 “Efectos de la inflación”, un entorno económico no inflacionario es cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es menor que el 26 %. El porcentaje de inflación para el ejercicio de 2010 y 2009 fue del 4.29% y 3.72%, respectivamente. El porcentaje de inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es del 15.09% para el cierre del 2010 y del 14.55% para el cierre del 2009.

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. Asimismo, cuando hacemos referencia a UDIS, se trata de las Unidades de Inversión que se actualizan de acuerdo con la inflación.

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.

Los estados financieros de 2009 incluyen ciertas reclasificaciones, para hacerlos comparables con las clasificaciones utilizadas en 2010.

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 la siguiente NIF, que entró en vigor a partir del 1° de enero de 2010, consistente principalmente en:

- 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 NIIF.

Asimismo, durante 2009 el CINIF emitió mejoras a las NIF, que entraron en vigor a partir del 1° 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

Durante el ejercicio de 2009, los siguientes pronunciamientos contables fueron promulgados por el CINIF y entrarán en vigor a partir del 1° 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 2010 el CINIF emitió modificaciones a las siguientes NIF, que entrarán en vigor a partir del 1° de enero de 2011, las cuales consisten principalmente en:

- NIF C-5, Pagos anticipados - Esta NIF se emite con la intención establecer las normas de valuación, presentación y revelación sobre el rubro de pagos anticipados en los estados financieros de las entidades.

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:

Tabla de sitios dentro de los rangos de reservas preventivas

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 esta representada por préstamos a exempleados, 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.

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

Las inversiones permanentes en acciones 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. 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.

m. 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.

n. 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).

o. 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.

p. 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.

q. 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.

r. 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 4 - DISPONIBILIDADES:

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el rubro de disponibilidades se integra por saldos en bancos por \$102,860 y \$130,773, respectivamente.

NOTA 5 - INVERSIONES EN VALORES:

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las inversiones en valores está integrada de la siguiente forma:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Títulos para negociar</u>		
Valores gubernamentales:		
Bonos de Protección al Ahorro (Bpas)	\$ -	\$ 6,905,746
Bonos en Unidades de Inversión (Udibonos)	1,053,422	2,654,422
Certificados de la Tesorería de la Federación (Cetes)	-	1,517,363
Bonos de Desarrollo (Bondes)	-	369,183
Bonos de Regulación Monetaria (Brems)	<u>403</u>	<u>468</u>
	<u>\$ 1,053,825</u>	<u>\$ 11,447,182</u>
<u>Títulos conservados a vencimiento</u>		
Otros títulos de deuda:		
Pagaré Privado SHF	\$ -	\$ 2,501,250
Pagarés emitidos por el Gobierno Federal	<u>300</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 300</u>	<u>\$ 2,501,250</u>

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Títulos recibidos en reporto</u>		
Valores gubernamentales:		
Bonos de Desarrollo (Bondes)	\$ 5,918,507	\$ 6,386,193
Bonos de Protección al Ahorro (Bpas)	2,682,413	3,965,177
Certificados de la Tesorería de la Federación (Cetes)	-	1,680,723
Bonos de Regulación Monetaria (Brems)	-	10,022
Bonos en Unidades de Inversión (Udibonos)	<u>-</u>	<u>76,758</u>
	<u>\$ 8,600,920</u>	<u>\$ 12,118,873</u>

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los plazos promedio ponderados de las inversiones en valores son los siguientes: los BREMs de 144 y 484 días y los Udibonos de 8,271 y 6,816 días. En los títulos conservados al vencimiento el pagaré privado de SHF 3,449 y 3,638 días. Los títulos recibidos en reporto tienen un vencimiento de 3 días.

La posición de inversiones en valores al 31 de diciembre de 2010 y 2009 incluyen "Títulos para negociar restringidos o dados en garantía" por \$1,053,421 y \$4,866,087 respectivamente, 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 31 de diciembre de 2010 y 2009, la posición de títulos para negociar incluye \$8,291 y \$351,858 respectivamente, de intereses devengados y \$(70,854) y \$ 20,845, respectivamente, de efectos de valuación, mientras que la posición de títulos conservados al vencimiento incluye \$1 y \$ 1,250, respectivamente, de intereses devengados. La posición de títulos recibidos en reporto incluye \$11,320 y \$ 974 al 31 de diciembre de 2010 y 2009, respectivamente, de efectos de valuación.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se tienen registrados en resultados \$297,595 y \$827,743 , respectivamente, por concepto de intereses de títulos para negociar, \$175,644 y \$1,013,907 , respectivamente por concepto de intereses de títulos conservados al vencimiento, \$156,613 y \$185,108, respectivamente, por resultado de compraventa de valores, y \$67,943 y \$784,678, respectivamente, de resultado por valuación a valor razonable. Al 31 de diciembre de 2010, se tienen \$496,492 por concepto de premios cobrados.

NOTA 6 - OPERACIONES CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS:

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, FOVI mantiene operaciones de intercambio de flujo (swaps) catalogados como de negociación como sigue:

2010

<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	<u>Monto nacional</u>	<u>Parte activa</u>	<u>Parte pasiva</u>	<u>Posición neta</u>
SHF	Salarios Mínimos/UDIS	7,733,261*	28,560,577	(28,623,245)	\$ (62,668)
SHF	UDIS/Pesos crecientes	8,381,526*	28,569,773	(28,268,490)	<u>301,284</u>
				Saldo deudor	<u>\$ 238,616</u>
Intermediarios financieros	Salarios mínimos/UDIS	25,117,696*	\$ 90,805,105	\$ (91,033,989)	<u>\$ (228,884)</u>
				Saldo acreedor	<u>\$ (228,884)</u>

* Cifras en miles de UDIS

2009

<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	<u>Monto nacional</u>	<u>Parte activa</u>	<u>Parte pasiva</u>	<u>Posición neta</u>
SHF	Salarios Mínimos/UDIS	9,546,273*	32,218,205	(32,392,975)	\$ (174,770)
SHF	UDIS/Pesos crecientes	8,897,611*	27,616,449	(26,209,209)	<u>1,407,240</u>
				Saldo deudor	<u>\$ 1,232,470</u>
Intermediarios financieros	Salarios mínimos/UDIS	28,477,774*	\$ 95,122,198	\$ (95,458,993)	<u>\$ (336,795)</u>
				Saldo acreedor	<u>\$ (336,795)</u>

* Cifras en miles de UDIS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el impacto en los resultados del período por la utilización de instrumentos financieros derivados asciende a \$445,657 y \$373,625, respectivamente, de ingreso por comisiones cobradas. Respecto al efecto de valuación de las posiciones al 31 de diciembre de 2010 se tienen \$(885,943) 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 7 - 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 31 de diciembre de 2010 y 2009, 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>
<u>2010</u>				
Crédito individual	\$ 5,584,911	\$ -	\$ 9,026,198	\$ 14,611,109
Crédito puente	107,311	-	-	107,311
Mensualidades – individual	(2,398)	-	36,924	34,526
Recuperaciones anticipadas	(25,874)	-	(34,570)	(60,444)
Otras líneas y apoyos	4,355,886	-	-	4,355,886
Mensualidades otras líneas y apoyos	27,754	-	-	27,754
Garantías ejercidas	1,293,323	-	-	1,293,323
Deudores diversos, neto	<u>(9,052)</u>	<u>-</u>	<u>755</u>	<u>(8,297)</u>
Cartera vigente	11,331,861	-	9,029,307	20,361,168
Cartera vencida	<u>611,140</u>	<u>1,004</u>	<u>3,088,524</u>	<u>3,700,668</u>
	<u>\$ 11,943,001</u>	<u>\$ 1,004</u>	<u>\$ 12,117,831</u>	<u>\$ 24,061,836</u>
<u>2009</u>				
Crédito individual	\$ 10,883,484	\$ -	\$ 5,932,949	\$ 16,816,433
Crédito puente	36,141	-	-	36,141
Mensualidades – individual	24,935	-	41,848	66,783
Recuperaciones anticipadas	(53,077)	-	(31,024)	(84,101)
Pagarés créditos Fidec	99	-	-	99
Otras líneas y apoyos	3,088,301	-	-	3,088,301
Mensualidades otras líneas y apoyos	770	-	-	770
Deudores diversos, neto	<u>(23,557)</u>	<u>-</u>	<u>983</u>	<u>(22,574)</u>
Cartera vigente	13,957,096	-	5,944,756	19,901,852
Cartera vencida	<u>968,221</u>	<u>1,004</u>	<u>2,415,787</u>	<u>3,385,012</u>
	<u>\$ 14,925,317</u>	<u>\$ 1,004</u>	<u>\$ 8,360,543</u>	<u>\$ 23,286,864</u>

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la cartera de crédito incluye cartera contratada en UDIS que asciende a 893,005,076 UDIS y 981,613,805 UDIS, respectivamente, que equivalen a \$4,042,016 y \$4,260,237, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, FOVI mantiene créditos de 5 intermediarios financieros para cada año, cuyo monto en lo individual es superior al 10% del patrimonio de FOVI y que en su conjunto ascienden a \$11,383,960 y \$14,572,169, respectivamente. Asimismo, el saldo de los tres mayores intermediarios asciende a \$8,277,467 y \$11,354,569 al 31 de diciembre de 2010 y 2009, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el monto de créditos reestructurados asciende a \$412,157 y \$343,851 de cartera vigente, respectivamente, mientras que dentro de la cartera vencida se tienen \$147,428 y \$141,365 de cartera comercial y de cartera hipotecaria, respectivamente, para 2010 y \$77,481 y \$132,064 de cartera comercial y de cartera hipotecaria, respectivamente, para 2009.

El monto de comisiones cobradas a entidades financieras por operaciones crediticias asciende a \$67,661 y \$85,655 al 31 de diciembre de 2010 y 2009, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los movimientos de la cartera de crédito se integran de la siguiente forma:

	2010			2009
	Vigente	Vencida	Total	
Saldo inicial	\$ 19,901,852	\$ 3,385,012	\$ 23,286,864	\$ 23,248,027
Otorgamiento de crédito	2,632,028	-	2,632,028	2,807,067
Recuperación de créditos	(2,440,426)	(79,749)	(2,250,175)	(2,118,685)
Refinanciamiento	232,770	26,345	259,115	316,808
Traspaso a cartera vencida	105,171	(105,171)	-	-
Dación en pago	(4,397,546)	-	(4,397,546)	(3,245,299)
Ejercicio de garantías	1,293,323	-	1,293,323	-
Intermediarios financieros	14,504	-	14,504	(15,204)
Mensualidades Individual	-	69	69	9,077
Otras líneas y apoyos	(296,254)	(135,766)	(432,020)	(1,667,836)
Mensualidades otras líneas y apoyos	26,984	2,717	29,701	(151)
Otros	(8,987)	(112,162)	(121,149)	382,226
Cartera en fideicomisos	3,297,978	719,345	4,017,323	3,570,973
Exempleados	(229)	28	(201)	(139)
Saldo final	<u>\$ 20,361,168</u>	<u>\$ 3,700,668</u>	<u>\$ 24,061,836</u>	<u>\$ 23,286,864</u>

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, 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:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
De 1 a 180 días	\$ 825,973	\$ 1,346,127
De 181 a 365 días	327,503	550,495
De 366 días a 2 años	1,208,320	502,967
Más de 2 años	<u>2,002,890</u>	<u>1,464,277</u>
	4,364,686	3,863,866
Intereses vencidos - Cuentas de orden	<u>(664,018)</u>	<u>(478,854)</u>
	<u>\$ 3,700,668</u>	<u>\$ 3,385,012</u>

El impacto derivado de la suspensión de la acumulación de intereses de la cartera vencida por el período terminado al 31 de diciembre de 2010 y 2009, y registrado en cuentas de orden ascendió a \$185,164 y \$54,053, respectivamente.

NOTA 8 - ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS:

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la estimación preventiva para riesgos crediticios se integra como sigue:

	<u>2010</u>		<u>2009</u>	
	<u>Parcial</u>	<u>Total</u>	<u>Parcial</u>	<u>Total</u>
Cartera hipotecaria de vivienda:				
Cartera Prosavi	\$ 1,148,310		\$ 976,286	
Cartera Normal	302,510		337,763	
Cartera FOVI-DDF	505,440		503,377	
Cartera Swap	12,495		26,030	
Cartera fideicomisos	987,632		406,427	
Préstamos exmpleados	<u>1,043</u>		<u>1,043</u>	
		\$ 2,957,430		\$ 2,250,926
Cartera comercial:				
Riesgo corporativo	\$ 1,370,193		\$ 1,188,880	
Cartera puente fideicomisos	<u>136,872</u>	1,507,065	<u>38,903</u>	1,227,783
Cartera de consumo				
Préstamos exmpleados		1,004		1,004
Garantía de saldo final				
Normal	\$ 1,700,855		\$ 1,807,239	
Prosavi	502,533		586,978	
Tipo Fovi	<u>3,796,612</u>	<u>6,000,000</u>	<u>4,414,537</u>	<u>6,808,754</u>
		<u>\$10,465,499</u>		<u>\$ 10,288,467</u>

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 10,288,467	\$ 9,221,460
Estimación cargada a los resultados del ejercicio	303,111	2,052,053
Dación en pago	(404,676)	(643,517)
Garantías ejercidas	(272,235)	(771,179)
Estimación abonada a los resultados del ejercicio	(1,731)	-
Cancelación por adjudicaciones	(2,866)	(1,898)
Cancelación por reestructuras	(45,340)	(13,782)
Estimación en fideicomisos de cartera	<u>600,769</u>	<u>445,330</u>
Saldo al final del ejercicio	<u>\$ 10,465,499</u>	<u>\$ 10,288,467</u>

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la calificación de la cartera base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios, efectuada con base en lo establecido en el inciso h) de la Nota 3., se muestra continuación:

	<u>2010</u>	<u>Reservas preventivas necesarias</u>			Total estimación preventiva para riesgos crediticios
		Importe cartera crediticia y avales	Cartera comercial	Cartera de consumo	
Riesgo A	\$ 15,646,121	\$ -	\$ -	\$ 39,215	\$ 39,215
Riesgo A-1	1,816,910	9,085	-	-	9,085
Riesgo A-2	265,023	2,096	-	-	2,096
Riesgo B	4,958,091	-	-	272,109	272,109
Riesgo B-1	290,710	2,574	-	-	2,574
Riesgo B-2	6,411,551	196,784	-	-	196,784
Riesgo B-3	1,590,197	238,980	-	-	238,980
Riesgo C	371,674	-	-	111,309	111,309
Riesgo C-1	13,817	4,145	-	-	4,145
Riesgo C-2	1,323,495	183,669	-	-	183,669
Riesgo D	4,291,966	844,242	-	1,379,943	2,224,185
Riesgo E	<u>1,221,342</u>	<u>73,372</u>	<u>1,004</u>	<u>1,106,972</u>	<u>1,181,348</u>
	<u>\$ 38,200,897</u>	<u>\$ 1,554,947</u>	<u>\$ 1,004</u>	<u>\$ 2,909,548</u>	4,465,499
Garantía de saldo final					6,000,000
Total					<u>\$ 10,465,499</u>

2009

Reservas preventivas necesarias

	Importe cartera crediticia y avales	Cartera comercial	Cartera de consumo	Cartera hipotecaria de vivienda	Total estimación preventiva para riesgos crediticios
Riesgo A	\$ 14,108,472	\$ -	\$ -	\$ 28,753	\$ 28,753
Riesgo A-1	5,118,384	17,738	-	5,498	23,236
Riesgo A-2	4,129,836	30,928	-	-	30,928
Riesgo B	4,250,609	-	-	170,121	170,121
Riesgo B-1	2,964,087	23,907	-	7,287	31,194
Riesgo B-2	3,468,298	151,606	-	8,432	160,038
Riesgo B-3	1,942,018	82,261	-	21,652	103,913
Riesgo C	252,972	-	-	65,394	65,394
Riesgo C-1	801,966	127,214	-	54,802	182,016
Riesgo D	3,777,608	772,862	-	1,017,504	1,790,366
Riesgo E	972,245	21,267	1,004	871,483	893,754
	<u>\$ 41,786,495</u>	<u>\$ 1,227,783</u>	<u>\$ 1,004</u>	<u>\$ 2,250,926</u>	3,479,713
Garantía de saldo final					6,808,754
Total					<u>\$ 10,288,467</u>

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la estimación preventiva para riesgos crediticios constituida para cubrir la garantía de incumplimiento de los avales otorgados sin fondeo es por \$27,287 y \$34,429, respectivamente, la estimación de los avales otorgados con fondeo está incluida en las reservas de cartera hipotecaria de vivienda.

NOTA 9 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Comisiones por cobrar	\$ 26,531	\$ 13,700
Saldo a favor a cargo de Banco de México	-	4,534
Derivadas de la cartera de créditos	-	5,736
Otros	<u>578,175</u>	<u>127,398</u>
	604,706	151,368
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(5,610)</u>	<u>(1,339)</u>
	<u>\$ 599,096</u>	<u>\$ 150,029</u>

NOTA 10 – BIENES ADJUDICADOS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el saldo de este rubro se encuentra representado por inmuebles y se integra como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Valor de adjudicación o registro	\$ 386,048	\$ 261,703
Monto de la estimación	(127,259)	(89,034)
Incremento por actualización	<u>1,897</u>	<u>1,897</u>
	<u>\$ 260,686</u>	<u>\$ 174,566</u>

NOTA 11 - PRÉSTAMOS INTERBANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS:

a. Integración de saldos

FOVI mantiene préstamos con organismos multilaterales como el Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento (BIRF) y con Banco de México. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el saldo de los préstamos interbancarios se integra como sigue:

	<u>2010</u>			<u>2009</u>		
	<u>Plazo</u>		<u>Total</u>	<u>Plazo</u>		<u>Total</u>
	<u>Corto</u>	<u>Largo</u>		<u>Corto</u>	<u>Largo</u>	
Banco de México	\$ 1,964,262	\$ 3,928,524	\$ 5,892,786	\$ 1,964,262	\$ 5,892,786	\$ 7,857,048
Otros organismos-						
BIRF - 4443-ME	224,001	560,004	784,005	214,987	752,455	967,442
Intereses por pagar	<u>2,158,723</u>	<u>5,753,517</u>	<u>7,912,240</u>	<u>5,771,903</u>	<u>17,298,081</u>	<u>23,069,984</u>
Total	<u>\$ 4,346,986</u>	<u>\$ 10,242,045</u>	<u>\$ 14,589,031</u>	<u>\$ 7,951,152</u>	<u>\$ 23,943,322</u>	<u>\$ 31,894,474</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 (7.84% promedio en 2010 y 7.79% promedio en 2009), 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 (4.40% promedio en 2010 y 5.43% en 2009), 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 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a \$7,907,414 y \$23,064,108, respectivamente.

NOTA 12 - PATRIMONIO:

El patrimonio de FOVI al 31 de diciembre de 2010 y 2009, 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 \$800,000.

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 31 de diciembre de 2010 y 2009 se muestran a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos por intereses por pagaré privado a SHF	\$ 175,644	\$ -
Ingresos por primas de contragarantía FOVI	46,954	-
Ingresos por intereses de ejercicio de contragarantía FOVI	3,340	-
Egresos por honorarios fiduciarios	(19,458)	(27,944)

Los saldos por cobrar y por pagar con SHF al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se integran como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Cuenta por cobrar:		
Garantías por cobrar	\$ -	\$ 3,870
Cobros realizados por cuenta de SHF	\$ 11,136	\$ 2,845
Cuentas por pagar:		
Honorarios fiduciarios	(19,458)	-
Pagos realizados por cuenta de SHF	<u>(7,180)</u>	<u>(979)</u>
	<u>\$ (15,502)</u>	<u>\$ 5,736</u>

Asimismo, se tienen celebrados contratos de operaciones con instrumentos financieros derivados con SHF como se indica en la Nota 6, así como operaciones de reporto que se incluyen en la Notas 5.

NOTA 14 - CUENTAS DE ORDEN:

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el rubro de avales otorgados se integra como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Garantía de saldo final	\$ 13,559,946	17,420,133
Garantía de incumplimiento	<u>15,065,181</u>	<u>17,147,048</u>
	<u>\$ 28,625,127</u>	<u>\$ 34,567,181</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 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 2010 y 2009 el rubro de otras cuentas de registro se integra como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Créditos por refinanciamiento otorgado	\$ 27,822,632	\$ 27,589,862
Registro de conceptos diversos	<u>20,390,278</u>	<u>25,366,249</u>
	<u>\$ 48,212,910</u>	<u>\$ 52,956,111</u>

NOTA 15 - COMPOSICIÓN DEL MARGEN FINANCIERO:

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el margen financiero se integra como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Intereses y comisiones de cartera de crédito	\$ 2,009,096	\$ 2,029,434
Intereses de inversiones en valores y disponibilidades	<u>973,395</u>	<u>2,245,246</u>
Ingresos por intereses	2,982,491	4,274,680
Gastos por intereses de préstamos	<u>(1,559,882)</u>	<u>(2,655,003)</u>
Margen financiero	<u>\$ 1,422,609</u>	<u>\$ 1,619,677</u>

NOTA 16 – COMISIONES Y TARIFAS COBRADAS Y PAGADAS:

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el saldo de estos rubros se integra de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Comisiones y tarifas cobradas:		
Por operaciones swap salarios mínimos - UDIS	\$ 674,194	\$ 459,280
Por otorgamiento de crédito	6,420	16,042
Por avales	<u>1,952</u>	<u>1,915</u>
	<u>\$ 682,566</u>	<u>\$ 477,237</u>
Comisiones y tarifas pagadas:		
Por intermediación	(245,840)	(234,795)
Por servicios financieros	<u>(414)</u>	<u>(207)</u>
	<u>\$ (246,254)</u>	<u>\$ (235,002)</u>

NOTA 17 - RESULTADO POR INTERMEDIACIÓN:

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el resultado por intermediación se integra como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Títulos a negociar	\$ 88,670	\$ (90,833)
Operaciones con instrumentos financieros derivados	<u>(885,943)</u>	<u>1,060,619</u>
	<u>\$ (797,273)</u>	<u>\$ 969,786</u>

NOTA 18 – OTROS PRODUCTOS Y GASTOS:

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los otros productos y gastos se integran como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Otros productos:		
Otros productos y beneficios	\$ 73,703	\$ 2,336
Otras recuperaciones	<u>3,574</u>	<u>513</u>
	<u>\$ 77,277</u>	<u>\$ 2,849</u>
Otros gastos:		
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	\$ (135,573)	\$ (16,145)
Otros	<u>(4,271)</u>	<u>(764)</u>
	<u>\$ (139,844)</u>	<u>\$ (16,909)</u>

NOTA 19 - INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE RESULTADOS Y SEGMENTOS:

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los saldos por segmentos se muestran a continuación:

<u>2010</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	\$ 9,239,167	\$ 4,680,442	\$ 10,533,406	\$ -	\$ 24,453,015
Pasivos	(3,999,249)	(11,836,462)	(228,884)	(15,502)	(16,080,097)
Ingresos	\$ 873,851	\$ 1,449,179	\$ 1,419,343	\$ -	\$ 3,742,373
Gastos	<u>(684,773)</u>	<u>(1,590,432)</u>	<u>(797,689)</u>	<u>(19,458)</u>	<u>(3,092,352)</u>
Utilidad	\$ 189,078	\$ (141,253)	\$ 621,654	\$ (19,458)	\$ 650,021

<u>2009</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	\$ 6,115,957	\$ 7,183,063	\$ 27,448,783	\$ 5,736	\$ 40,753,539
Pasivos	(7,928,536)	(24,764,216)	(336,796)	-	(33,029,548)
Ingresos	\$ 432,353	\$ 1,703,535	\$ 3,588,658	\$ -	\$ 5,724,552
Gastos	<u>(1,125,260)</u>	<u>(3,843,975)</u>	<u>(207)</u>	<u>(27,944)</u>	<u>(4,997,386)</u>
Utilidad	\$ (692,907)	\$ (2,140,440)	\$ 3,588,457	\$ (27,944)	\$ 727,166

El segmento de operaciones crediticias de primer piso, que representa al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el 37.78% y 15.01%, respectivamente, de los activos y el 23.35% y el 7.55% 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 2010 y 2009 el 19.14% y el 17.63%, respectivamente, de los activos y el 38.72% y el 29.76%, 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 2010 y 2009 el 43.08% y el 67.35%, respectivamente, de los activos y el 37.93% y el 62.69% respectivamente, 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, 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 los determinantes de riesgo de mercado.
- Modelos de valor en riesgo capaces de medir la pérdida potencial en dichas posiciones, asociada a movimientos de precios, tasas de interés o tipos de cambio, con un nivel de probabilidad dado y sobre un período específico.

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

Riesgos de liquidez

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 de FOVI.

Riesgo de crédito individual

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

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

- Identificación de factores de riesgo a través del análisis de las características de los solicitantes de crédito, del programa de crédito y de la situación macroeconómica.
- Identificación de la morosidad y exposición por cada segmento de interés: intermediario, programa, estado de la República y tipo de garantía.
- 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 Crédito, Garantías y Seguros reciben los límites de riesgo por intermediario cada vez que se actualizan con nueva información financiera de los mismos.

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

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

Riesgo operativo

El riesgo operativo de FOVI 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 Ingenieros de Proceso, designados por cada unidad de negocio o área sustantiva; ésta se presentó y autorizó por el Comité de Riesgos e informó al Consejo Directivo, y su contenido es acorde con los criterios de capitalización BIS II.

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

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

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

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

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

Riesgo de mercado

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo operativo

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

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

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

Actualmente en SHF se desarrolla una estrategia institucional cuyo objetivo es la adecuación y mejora de la base de datos actual de eventos operativos, e implementar herramientas automatizadas para gestionar los riesgos operacionales institucionalmente, misma que sea usada 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 31 de diciembre de 2010, el Valor en Riesgo de Mercado promedio del último trimestre del portafolio de Disponibilidades es de \$6,828, que representan un 0.11% del valor de mercado. Asimismo, el Valor en Riesgo promedio del último trimestre del fondo swap ascendió a \$16,432, mismos que representan el 0.26% del Valor de Mercado.

Al 31 de diciembre de 2010, el Riesgo de Liquidez Relativo del portafolio de Disponibilidades de FOVI es 0.016%, siendo su monto de operación \$403 y su exposición al Riesgo de Liquidez de \$64.

Riesgo de crédito individual

Al 31 de diciembre de 2010, las reservas regulatorias por riesgo de crédito individual ascienden a \$7,921,917 (incluye Saldo Final).

Riesgo de crédito de contraparte

Al 31 de diciembre de 2010, las reservas regulatorias por riesgo de contraparte (cartera comercial) ascienden a \$1,418,075.

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 2010 los eventos reportados en SHF no tuvieron efecto en la operación de FOVI.

NOTA 22 - EVENTOS SUBSECUENTES:

Posterior a la presentación de los estados financieros del 31 de diciembre de 2010, no han ocurrido eventos subsecuentes que hayan modificado sustancialmente su valor o produzcan cambios en la información presentada.

NOTA 23 - EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros de FOVI fueron autorizados para su emisión el 1° de marzo de 2011, por los funcionarios que los suscriben y están sujetos a la aprobación del Consejo Técnico de FOVI.

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. Alan Noé Calderón Pérez
Subdirector de Contabilidad de
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
Fiduciario de FOVI