

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 DE SEPTIEMBRE DE 2015**

(Cifras en miles de pesos a menos que se indique diferente)

**NOTA 1. ANTECEDENTES Y ACTIVIDADES**

**a) Antecedentes**

El 10 de abril de 1963, el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) constituyó en Banco de México, S.A. (actualmente Banco de México) el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (actualmente Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda - FOVI).

A partir del 26 de febrero de 2002, Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF) inició operaciones y en términos del Segundo Transitorio del Decreto por el que se expide la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de octubre de 2001, SHF se constituyó como fiduciario del FOVI (en sustitución del Banco de México), por lo que SHF tiene a su cargo la administración del Fondo.

En cumplimiento del artículo séptimo transitorio de la Ley Orgánica de SHF, todo el personal que prestaba un servicio personal subordinado a BANXICO, en su carácter de fiduciario en FOVI, así como los funcionarios que desempeñaban algún cargo en FOVI, pasaron a formar parte del personal al servicio de SHF, conservando las remuneraciones y prestaciones de las cuales gozaban.

En términos de lo dispuesto en el Segundo Transitorio del Decreto por el que se expide la Ley Orgánica de SHF, el cual en términos del Primero Transitorio del citado Decreto entró en vigor al día siguiente al de su publicación en el mencionado Diario Oficial, el Gobierno Federal, por conducto de la SHCP garantiza las obligaciones del FOVI derivadas de operaciones de financiamiento contraídas con anterioridad a la entrada en vigor del referido Decreto. Asimismo, el Gobierno Federal otorga garantías adicionales al mencionado Fondo, para la continuación de sus programas de garantía en operación, hasta por seis mil millones de unidades de inversión, a fin de que dicho Fondo pueda absorber pérdidas extraordinarias que, en su caso, llegaren a presentarse por una cantidad que exceda a la de las reservas, mismas que no podrán ser retiradas, debiendo destinarse a cubrir en todo momento las contingencias que respalden tales programas. Al efecto FOVI deberá mantener informada a la SHCP de la evolución de las mencionadas reservas.

**b) Actividades**

FOVI tiene entre sus fines el otorgar con cargo al patrimonio del Fidecomiso, apoyos financieros a las entidades financieras a que se refiere el artículo 29 de la Ley Orgánica de SHF, mediante aperturas de crédito o garantías destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda y locales con servicios, así como de actividades para el desarrollo del mercado de la misma y de los servicios de apoyo necesarios para su uso.

A partir del inicio de operaciones de SHF, ésta asume las labores de otorgamiento de nuevos créditos y garantías para apoyar el desarrollo y crecimiento del sector, por lo que a la fecha FOVI se ha enfocado principalmente en la realización de las actividades y funciones sustantivas tanto operativas como financieras que se relacionan con la operación y administración del fideicomiso.

En términos de lo señalado en el Programa Institucional del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda 2013-2018, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de mayo de 2014, mismo que contiene dos objetivos institucionales con diversas estrategias y líneas de acción, mismos que responden a la naturaleza de operación actual del FOVI, la cual está orientada principalmente a continuar la recuperación de su cartera crediticia, con un énfasis particular en las carteras que forman parte de los fideicomisos respecto de los cuales FOVI es titular de derechos fideicomisarios por virtud de una dación en pago, así como administrar y honrar sus garantías otorgadas vigentes; procurando que su operación se de en un entorno de sustentabilidad financiera.

Por otra parte, el programa institucional contempla también un manejo adecuado y eficiente de riesgos y la consolidación de su eficiencia operativa en un entorno de mayor regulación como resultado de distintas disposiciones que alinearán el cumplimiento normativo que tendrá que enfrentar FOVI al requerido a los bancos en materia de Gestión de Riesgo, Requerimientos de Capital, Calificación de Cartera y Gobierno Corporativo. En términos de lo señalado en el subapartado “I.1 Situación Operativa”, del apartado “I. DIAGNOSTICO” el mencionado Programa Institucional del FOVI, entre las actividades y funciones que se desempeñan en FOVI, destacan:

“ ...

- **Recuperación de Cartera.-** Esta función sustantiva para el FOVI consiste en la recuperación del crédito directo otorgado. Dentro de su respectivo marco normativo y a raíz de la crisis hipotecaria, el FOVI se vio en la necesidad de volver a otorgar crédito a través de líneas a diversos intermediarios financieros que presentaron en esos años problemas de liquidez.

- **Garantía Saldo Final.-** Otra actividad sustantiva es la administración de la Garantía de Saldo Final, la cual consiste en que el FOVI cubrirá el saldo insoluto remanente al final del plazo del crédito, originado por posibles desfases entre los pagos, indexados al crecimiento del salario mínimo, y la tasa de interés (refinanciamiento de crédito).
- **Cobertura Salarios Mínimos UDIS(1).-** Esta cobertura tiene por objetivo reducir el riesgo sistémico en el otorgamiento de cartera en UDIS ante posibles caídas del salario mínimo en términos reales, lo cual permite que los acreditados paguen en salarios mínimos una hipoteca originada en UDIS. Para ello, el FOVI ha venido operando esquemas de cobertura para dicha contingencia a partir de las primas pagadas por los acreditados.
- **Pago de Pasivos.-** A partir de 2015 la totalidad de la recuperación de su cartera se constituirá en liquidez del Fideicomiso.
- **Activos recibidos en dación en pago.-** Derivado de los problemas que enfrentaron algunas Sofoles y Sofomes Hipotecarias, entre 2008 y 2012, FOVI recibió en dación en pago derechos fideicomisarios en estructuras con activos individuales y comerciales, cuya gestión está actualmente a cargo de administradores primarios.”

*“1 Actualmente la cobertura Swap SM UDIS es aplicable tanto a la cartera en Udis generada por FOVI de 1994 a 2001, así como a la originada por SHF de 2002 a 2012. Actualmente SHF ya no origina este tipo de créditos.”*

## NOTA 2. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen las cifras de FOVI y de sus fideicomisos de cartera en administración. A continuación se detallan los fideicomisos de cartera en administración que se consolidan:

<u>Fideicomiso</u>	<u>Porcentaje de Moneda</u> <u>% participación</u>	<u>funcional</u>
Fideicomiso HSBC 262323	28.94	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 262757	31.94	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 304557	44.05	Pesos mexicanos
Fideicomiso INVEX1301 PATRIMONIO A	41.48	Pesos mexicanos
Fideicomiso INVEX1301 PATRIMONIO B	22.80	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 258040 PATRIMONIO A	100.00	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 257540	100.00	Pesos mexicanos

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

Derivado de los convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago firmados en 2009, 2010 y 2012, que se detallan más adelante, FOVI presenta inicialmente dentro de su posición de inversiones permanentes en acciones los derechos fideicomisarios de los fideicomisos identificados como F/262323, F/262757, F/304557, F/1301 patrimonio A y patrimonio B, F/258040 y F/257540 (fideicomisos de cartera en administración), de los cuales FOVI tiene la intención de mantenerlos por un plazo indefinido y representan para FOVI derechos patrimoniales sobre los fideicomisos, los cuales se eliminan a través del proceso de consolidación.

De acuerdo con lo establecido en los contratos celebrados con los Fideicomisos correspondientes, tanto SHF como FOVI, recibieron derechos fideicomisarios en pago de los adeudos que tenían con ciertos Intermediarios Financieros.

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

1. Con fecha 22 de diciembre de 2009, se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su propio carácter y en su calidad de fiduciario de FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor de SHF y FOVI mediante dación de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 262323.
2. El 24 de noviembre de 2010, se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su propio carácter y en su calidad de fiduciario del FOVI, con otro intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago total de la deuda en favor de SHF y FOVI mediante la cesión en concepto de dación en pago de la totalidad de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 262757.
3. El 21 de mayo de 2012, se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su propio carácter y en su calidad de fiduciario del FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor de SHF y FOVI mediante dación en pago de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 304557.
4. El 20 de julio de 2012 se celebró el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su calidad de fiduciario del FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor del FOVI mediante dación en pago de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso INVEX 1301 patrimonio A y patrimonio B.

5. El 21 de mayo de 2012 se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su calidad de fiduciario de FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor de FOVI mediante dación en pago de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 258040 patrimonio A.
6. El 1° de junio de 2012, se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su calidad de fiduciario de FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor de FOVI mediante dación en pago de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 257540.

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

A continuación se detallan los principales rubros que se vieron afectados por la consolidación de los estados financieros de los fideicomisos de cartera en administración al 30 de septiembre de 2015:

<u>Activo</u>	<u>FOVI individual</u>	<u>Fideicomisos de Cartera</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>FOVI consolidado</u>
Disponibilidades e inversiones en valores	\$ 8,523,345	\$ 668,219	-	\$ 9,191,564
Operaciones con instrumentos financieros derivados (Deudor)	598,475	-	-	598,475
Cartera de crédito vigente	6,102,899	3,476,585	-	9,579,484
Cartera de crédito vencida	2,897,684	4,208,253	-	7,105,937
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(9,050,143)	(3,331,506)	-	(12,381,649)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	443,646	-	443,646
Otras cuentas por cobrar, neto	230,444	1,941,167	-	2,171,611
Bienes adjudicados, neto	11,734	468,289	-	480,023
Inversiones permanentes	7,147,348	-	\$ (7,006,611)	140,737
Otros activos	609	-	-	609
	<u>\$ 16,462,395</u>	<u>\$ 7,874,653</u>	<u>\$ (7,006,611)</u>	<u>\$ 17,330,437</u>
 <b><u>Pasivo y patrimonio</u></b>				
Préstamos interbancarios y de Otros Organismos	\$ -	\$ 5,293	-	\$ 5,293

Operaciones con instrumentos financieros derivados (Acreedor)	2,696,562	-	-	2,696,562
Otras cuentas por pagar	873,697	862,749	-	1,736,446
Patrimonio excepto resultado del ejercicio	13,629,548	7,710,924	\$ (7,710,924)	13,629,548
Resultado del ejercicio	<u>(737,412)</u>	<u>(704,313)</u>	<u>704,313</u>	<u>(737,412)</u>
	<u><b>\$ 16,462,395</b></u>	<u><b>\$ 7,874,653</b></u>	<u><b>\$ (7,006,611)</b></u>	<u><b>\$ 17,330,437</b></u>

<u>Resultados</u>	<u>FOVI individual</u>	<u>Fideicomisos de Cartera</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>FOVI consolidado</u>
Margen financiero	\$ 509,420	\$ 272,640	-	\$ 782,060
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(412,506)	(574,064)	-	(986,570)
Comisiones y tarifas cobradas	205,304	151,748	-	357,052
Comisiones y tarifas pagadas	(60,175)	(135,270)	-	(195,445)
Resultado por intermediación	(675,165)	-	-	(675,165)
Gastos de administración	(129,508)	(56,501)	-	(186,009)
Otros productos	595,544	108,077	-	703,621
Otros gastos	(59,766)	(470,943)	-	(530,709)
Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas no consolidadas	(710,560)	-	\$ 704,313	(6,247)
	<u><b>\$ (737,412)</b></u>	<u><b>\$ (704,313)</b></u>	<u><b>\$ 704,313</b></u>	<u><b>\$ (737,412)</b></u>

### NOTA 3. BASES DE PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2015, que se acompañan, han sido preparados de acuerdo con los “Criterios Contables” establecidos por la CNBV en las “Disposiciones de carácter general aplicables a los organismos de fomento y entidades de fomento” (Disposiciones), aplicables a los Fideicomisos Públicos a que se refiere la fracción IV del artículo 3 de la Ley de Instituciones de Crédito (Entidades de Fomento),

La contabilidad de las entidades se ajustará a la estructura básica que, para la aplicación de las Normas de Información Financiera (NIF), definió el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), en la NIF A-1 “Estructura de las normas de información financiera”.

En tal virtud, las entidades considerarán en primera instancia las normas contenidas en la Serie NIF A “Marco conceptual”, así como lo establecido en el criterio A-4 “Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad”.

De tal forma, las entidades observarán los lineamientos contables de las NIF, excepto cuando a juicio de la CNBV sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico, tomando en consideración que las entidades realizan operaciones especializadas.

La normatividad de la CNBV a que se refiere el párrafo anterior, será a nivel de normas de reconocimiento, valuación, presentación y en su caso revelación, aplicables a rubros

específicos dentro de los estados financieros de las entidades, así como de las aplicables a su elaboración.

No procederá la aplicación de criterios de contabilidad, ni del concepto de supletoriedad, en el caso de operaciones que por legislación expresa no estén permitidas o estén prohibidas, o bien, no estén expresamente autorizadas a las entidades.

Para efectos de los criterios de contabilidad de las entidades, el proceso de supletoriedad aplica cuando en la ausencia de normas contables expresas emitidas por la CNBV en lo particular, y del CINIF en lo general, estas son cubiertas por un conjunto formal y reconocido de normas.

A falta de un criterio de contabilidad específico de la CNBV para los Fideicomisos Públicos se aplicarán las bases para supletoriedad previstas en la NIF A-8, en conjunto con lo previsto en las disposiciones del presente criterio.

De conformidad con los Criterios Contables de las Disposiciones, a falta de un criterio contable específico de la Comisión, o en un contexto más amplio, de las NIF, deben aplicarse las bases de supletoriedad, conforme a lo establecido en la NIF A-8 "Supletoriedad", en el siguiente orden, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) definitivos aplicables en los Estados Unidos de América tanto las fuentes oficiales como no oficiales conforme a lo establecido en el Tópico 105 de la Codificación del Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (Financial Accounting Standards Board, FASB), o, en su caso, cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido.

De conformidad con el criterio contable A-4 "Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad", cuando la Institución utilice una norma supletoria deberá comunicar a la Comisión la norma contable que se hubiere adoptado supletoriamente, así como su base de aplicación y la fuente utilizada. Adicionalmente, se deberá revelar este hecho en notas sobre los estados financieros, además de información tal como una breve descripción de la transacción, transformación interna o evento que motivó la utilización de la norma supletoria; la identificación de la norma supletoria, organismo que la emite, y fecha de vigencia; la fecha en que inició la supletoriedad, breve comentario del objetivo, alcance y normas de reconocimiento contable contenidos en la norma supletoria, así como las razones que sustenten su utilización; así como el periodo en el que la norma utilizada inicialmente como supletoria se haya sustituido por otra norma supletoria, deben comentarse las diferencias importantes entre la norma supletoria inicial y la nueva adoptada, conforme a lo establecido en la NIF A-8.

#### Autorización de estados financieros

Los estados financieros de septiembre de 2015 adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 20 de octubre de 2015, por los funcionarios que los suscriben.

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

#### **NOTA 4. RESUMEN DE POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS**

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

A continuación se resumen las bases de contabilidad más significativas:

**a. Consolidación**

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

**b. Moneda de registro, funcional y de informe**

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

**c. Efectos de la inflación en la información financiera**

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

Ambiente económico inflacionario.

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

Ambiente económico no inflacionario.

Para efectos de esta norma, se considera que el entorno económico es no inflacionario, cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores, es menor que el 26% y además, de acuerdo con los pronósticos económicos de los



organismos oficiales, se identifica una tendencia en ese mismo sentido: inflación baja.

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

Con base en lo anterior, los estados financieros correspondientes a septiembre de 2015, presentan en sus activos, pasivos y patrimonio contable, solamente los efectos de reexpresión determinados hasta el 31 de diciembre de 2007. Dichos efectos se darán de baja en la misma fecha y con el mismo procedimiento, con los que se dan de baja los activos, pasivos, o componentes del patrimonio contable a los que pertenecen tales efectos.

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

En los ejercicios que concluyeron el 30 de septiembre de 2014, 2013 y 2012, para el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera, se aplicó un factor de inflación resultante del valor de la UDI. El factor anual de inflación para dichos ejercicios fueron los siguientes:

<u>Ejercicio</u>	<u>Valor Udi</u>	<u>Inflación anual</u>
2011	4.589563	
2012	4.805421	4.70%
2013	4.968770	3.40%
2014	5.178631	4.22%

Inflación acumulada en los últimos 3 ejercicios 12.83%

Entorno económico aplicable en el ejercicio de 2015.

En los ejercicios que concluyeron el 30 de septiembre de 2015, 2014 y 2013, el factor anual resultante del valor de la UDI, fue como sigue:

<u>Ejercicio</u>	<u>Valor Udi</u>	<u>Inflación anual</u>
2012	4.805421	

2013	4.968770	3.40%
2014	5.178631	4.22%
2015	5.309716	2.53%

Inflación acumulada en los últimos 3 ejercicios 10.49%

Cambio de un entorno económico no inflacionario a uno inflacionario.

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

Considerando el entorno económico aplicable en el ejercicio de 2015, FOVI continuará en un entorno económico no inflacionario; en consecuencia no reconocerá en sus estados financieros, los efectos de la inflación del período

**d. Disponibilidades**

Las disponibilidades se registran y se valúan a su valor nominal. Los rendimientos que generan las disponibilidades se reconocen en resultados conforme se devengan.

**e. Inversiones en valores**

Las inversiones en valores incluyen inversiones en valores gubernamentales, títulos bancarios, inversiones de renta fija y de renta variable, y se clasifican de acuerdo con la intención de uso, que FOVI les asigna al momento de su adquisición en "títulos para negociar", o "títulos conservados a vencimiento" o "títulos recibidos en reporto".

Inicialmente se registran a su valor razonable el cual incluye, en su caso, el descuento o sobreprecio. Los costos de transacción por la adquisición de los títulos para negociar se reconocen en los resultados del ejercicio, y los que corresponden a títulos disponibles para la venta y conservados a vencimiento se reconocen como parte de la inversión. Los intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

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

Los títulos para negociar se valúan a su valor razonable, el cual se asemeja a su valor de mercado, con base en los precios de mercado dados a conocer por el proveedor de precios. El valor razonable es la cantidad por la que puede intercambiarse un instrumento financiero, entre partes interesadas y dispuestas, en una transacción libre de influencias. Los ajustes resultantes de las valuaciones de

estas categorías se llevan directamente contra los resultados del ejercicio o en el patrimonio de FOVI por los títulos para negociar.

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

Los títulos conservados al vencimiento se valúan a su costo amortizado, lo cual implica que la amortización del premio o descuento (incluido, en su caso, en el valor razonable al que se reconocieron inicialmente), así como de los costos de transacción, formarán parte de los intereses devengados.

Al cierre del ejercicio FOVI evalúa si existe evidencia objetiva de que un título está deteriorado como resultado de uno o más eventos que ocurrieron posteriormente al reconocimiento inicial del título, mismos que tuvieron un impacto sobre sus flujos de efectivo futuros estimados que puede ser determinado de manera confiable.

La evidencia objetiva de que un título está deteriorado, incluye información observable, entre otros los siguientes eventos: dificultades financieras significativas del emisor del título; probabilidad de que el emisor sea declarado en concurso mercantil u otra reorganización financiera; incumplimiento de las cláusulas contractuales, la desaparición de un mercado activo para el título debido a dificultades financieras, o la existencia de una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados.

Por otra parte, se pueden efectuar reclasificaciones de la categoría de títulos conservados al vencimiento hacia disponibles para la venta, siempre y cuando no se cuente con la intención o capacidad de mantenerlos hasta el vencimiento.

Las reclasificaciones hacia la categoría de títulos conservados al vencimiento, o de títulos para negociar hacia disponibles para la venta se podrán efectuar en circunstancias extraordinarias, las cuales serán evaluadas y en su caso validadas mediante autorización expresa de la CNBV.

El resultado por valuación correspondiente a la fecha de reclasificación, en caso de efectuar la reclasificación de la categoría de títulos conservados al vencimiento hacia disponibles para la venta, se debe reconocer en otras partidas de la utilidad integral en el capital contable. Se entiende como resultado por valuación, a la diferencia que resulte de comparar el valor en libros con el valor razonable a la fecha en que se lleve a cabo la reclasificación.

Aquellos títulos de deuda que hubieran sido autorizados para efectuar la reclasificación desde la categoría de títulos disponibles para la venta a la de conservados al vencimiento, el resultado por valuación correspondiente a la fecha de la transferencia se continuará reportando en el capital contable de la entidad, debiendo ser amortizado con base en la vida remanente de dicho título.

Tratándose de las reclasificaciones que en su caso se hubieran autorizado de la categoría de títulos para negociar hacia cualquier otra, el resultado por valuación a la fecha de la reclasificación debió haber sido reconocido en el estado de resultados previamente.

**f. En las operaciones de reporto**

Las operaciones de reporto representan un financiamiento con colateral, en donde la reportadora entrega de efectivo como financiamiento, a cambio de obtener activos financieros que sirvan como protección en caso de incumplimiento.

Actuando FOVI como reportada, reconoce la entrada de efectivo o una cuenta liquidadora deudora contra una cuenta por pagar en el rubro de “acreedores por reporto” al precio pactado, que representa la obligación de restituir dicho efectivo a la reportadora. Posteriormente dicha cuenta por pagar se valúa a su costo amortizado mediante el reconocimiento del interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo.

Los activos financieros otorgados en colateral por FOVI, se presentan en el balance general como restringidos y se valúan a su valor razonable.

**g. Operaciones con Instrumentos Financieros Derivados (IFD)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Swaps

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

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

pactar el intercambio de flujos sobre el monto nocional durante la vigencia del contrato.

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

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

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

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

Los recursos obtenidos por los intercambios mensuales de flujos que resultan a favor de FOVI, se invierten en valores gubernamentales y se registran en las inversiones en valores como restringidas, con el propósito de disminuir en el futuro el costo del Programa Cobertura Salarios Mínimos-UDI.

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

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

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

A través de SHF en su papel de fiduciario del FOVI, se gestiona la Administración Integral de Riesgos de FOVI a través de su Comité de Riesgos, en el que participan miembros de su Comité Técnico, los cuales continuamente analizan el riesgo de la misma en cuanto a precios, crédito y liquidez.

#### **h. Cartera de créditos**

Los créditos y documentos mercantiles vigentes o renovados representan los importes efectivamente entregados a los acreditados así como los intereses que, conforme al esquema de pagos de los créditos de que se trate se vayan devengando y en su caso, el seguro que se hubiera financiado.

Los intereses cobrados por anticipado se reconocen como cobros anticipados en el rubro de créditos diferidos y cobros anticipados y se amortizan durante la vida del crédito bajo el método de línea recta contra los resultados del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses.

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

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

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

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

El plazo para ejercer y liquidar el crédito es de dos a cuatro años a partir de la fecha de la asignación de recursos.

- Mensualidades- Individual: Representan las mensualidades por cobrar a los acreditados, mismas que son recuperadas y aplicadas el primer día hábil siguiente al mes que corresponde el pago.
- Recuperaciones anticipadas: Representan los pagos parciales anticipados efectuados por los acreditados finales que tendrán efecto en el saldo de capital a partir del primer día hábil del mes inmediato siguiente a la fecha en que se realice el pago anticipado.

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

El saldo insoluto de los créditos conforme a las condiciones de pago establecidas en el contrato del crédito se registra como cartera vencida cuando:

1. Se tenga conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, o
2. Sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto lo siguiente:
  - a) Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 ó más días naturales de vencidos;
  - b) Si los adeudos se refieren a créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses y presentan 90 ó más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 ó más días naturales de vencido el principal;
  - c) Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses, incluyendo los créditos a la vivienda y presentan 90 ó más días naturales de vencidos;
  - d) Si los adeudos consisten en créditos revolventes y presentan dos periodos mensuales de facturación vencidos o, en caso de que el periodo de facturación



sea distinto al mensual, el correspondiente a 60 ó más días naturales de vencidos, y

- e) Los documentos de cobro inmediato a que se refiere el criterio B-1 "Disponibilidades", serán reportados como cartera vencida al momento en el cual se presente dicho evento.

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

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

En el momento en el que algún crédito se considera como vencido, se suspende la acumulación de sus intereses, aun en aquellos créditos que contractualmente capitalizan intereses al monto del adeudo. En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de los intereses o ingresos financieros devengados se lleva en cuentas de orden.

Por lo que respecta a los intereses devengados no cobrados correspondientes créditos considerados como vencidos, se crea una estimación por un monto equivalente al total de éstos, al momento de su traspaso como cartera vencida, cancelándose cuando se cuenta con evidencia de pago sostenido al amparo de los criterios contables. En caso de que los intereses vencidos registrados en cuenta de orden sean cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses.

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

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

Las comisiones conocidas con posterioridad al otorgamiento del crédito se reconocen en la fecha que se generan contra el resultado del ejercicio.

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

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

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

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

**i. Estimación preventiva para riesgos crediticios**

El 1° de diciembre de 2014 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (CUOEF), mismas que para efecto de las estimaciones preventivas para riesgos crediticios deberían registrarse en apego a dicha normatividad a más tardar el 30 de junio de 2015.

La calificación de la cartera crediticia se realiza en apego a la normatividad vigente y la metodología de pérdida esperada establecida en el Capítulo V del Título Segundo de la CUOEF y de acuerdo al tipo de cartera que se trata:

- Cartera comercial con base en lo establecido en Sub Apartado A, Sección Cuarta del Capítulo V del Título Segundo.
- Cartera de crédito hipotecaria de vivienda. Se califica, constituye y registra en la contabilidad las reservas preventivas con cifras al último día de cada mes, considerando la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento, con base en lo establecido en el Apartado A, Sección Segunda del Capítulo V del Título Segundo.
- Bienes adjudicados con base en lo establecido en el artículo 143 de la CUOEF de la Sección Octava del Capítulo V.
- En caso de los derechos fideicomisarios recibidos en dación en pago en Fideicomisos, la determinación de la pérdida esperada se realiza con cifras al último día de cada mes inmediato anterior y de acuerdo al tipo de activo que se trate

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

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

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

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

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

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

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

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

La última calificación de la cartera crediticia se realizó al 30 de septiembre de 2015 y la Administración considera que las estimaciones resultantes de dicho ejercicio de calificación, son suficientes para absorber las pérdidas por riesgo de crédito de la cartera.

**j. Otras cuentas por cobrar**

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

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

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

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

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

**k. Bienes adjudicados**

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

El valor de registro de los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago (en adelante, bienes adjudicados), es igual a su costo o valor razonable deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación, el que sea menor a la fecha de adjudicación. En la fecha en la que se registra el bien adjudicado de que se trate, el valor total del activo que dio origen a la adjudicación, así como la estimación que, en su caso, tenga constituida, se da de baja del balance general o, en su caso se da de baja la parte correspondiente a las amortizaciones devengadas o vencidas que hayan sido cubiertas por los pagos parciales en especie.

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

- Derechos de cobro o bienes muebles

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

- Bienes inmuebles

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

El monto de la estimación que reconozca las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo de los bienes adjudicados, se determina sobre el valor de

adjudicación con base en los procedimientos establecidos en las disposiciones aplicables.

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

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

#### **I. Inversiones permanentes en acciones**

Las inversiones permanentes en asociadas, inicialmente se reconocen con base en el importe invertido, aportado o de adquisición, posteriormente dichas inversiones se valúan bajo el método de participación, el cual consiste en ajustar el valor de inversión, aportación o de adquisición de las acciones, éste último determinado con base en el método de compra, por la parte proporcional de las utilidades o pérdidas integrales y la distribución de utilidades por reembolsos de capital posteriores a la fecha de adquisición.

Las pérdidas en asociadas, que no provienen por reducciones en el porcentaje de participación, se reconocen en la proporción que le corresponde, como sigue: a) en la inversión permanente, hasta dejarla en cero y b) cualquier excedente de pérdidas no reconocido conforme a lo anterior, no se debe reconocer por la tenedora.

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

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

#### **m. Pagos anticipados**

Los pagos anticipados representan aquellas erogaciones efectuadas por FOVI en donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que está por adquirir o a los servicios que está por recibir. Los pagos anticipados se registran a su costo y se presentan en el balance general en el rubro de otros

activos. Una vez recibidos los bienes y/o servicios, relativos a los pagos anticipados, se reconocen como un activo o como un gasto en el estado de resultados del período.

**n. Préstamos interbancarios y de otros organismos**

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

**o. Provisiones**

Las provisiones de pasivo representan obligaciones presentes por eventos pasados en las que es probable la salida de recursos económicos. Estas provisiones se han registrado bajo la mejor estimación realizada por la Administración y se registran en el rubro de Otras cuentas por pagar.

**p. 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.

**q. Patrimonio**

El patrimonio contribuido y las utilidades acumuladas se expresan como sigue:

- i) movimientos realizados a partir del 1° de enero de 2008, a su costo histórico, y
- ii) movimientos realizados antes del 1° de enero de 2008, a sus valores actualizados determinados mediante la aplicación a sus valores históricos de factores derivados de las UDI hasta el 31 de diciembre de 2007.

Consecuentemente, los diferentes conceptos del patrimonio, se expresan a su costo histórico modificado.

**r. Utilidad integral**

La utilidad integral la componen el resultado neto y el resultado por valuación de las inversiones permanentes en acciones, las cuales se refleja en el patrimonio y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones del mismo.

**s. Ingresos por intereses**

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

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

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

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

**t. Gastos por intereses**

Dentro de este rubro se agrupan los intereses devengados por el financiamiento recibido para fondear las operaciones del FOVI

**u. Partes relacionadas**

Se considera que dos o más personas son partes relacionadas cuando una participa de manera directa o indirecta de manera significativa en la toma de decisiones en la operación, administración, control o capital de la otra, o cuando una o un grupo de personas participa directa o indirectamente en la administración, control o capital de esos individuos.

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



## v. Información financiera por segmentos

Los criterios contables establecen que para efectos de llevar a cabo la identificación de los distintos segmentos operativos que conforman las entidades estas deben en lo conducente, segregar sus actividades de acuerdo con los siguientes segmentos como mínimo: : i) operaciones crediticias, identificando el primer y segundo piso; ii) operaciones de tesorería y banca de inversión y iii) asistencia técnica

Asimismo, atendiendo a la importancia relativa, se pueden identificar segmentos operativos adicionales o subsegmentos.

### NOTA 5. DISPONIBILIDADES

Al 30 de septiembre de 2015 el rubro de disponibilidades, se integra por saldos en moneda nacional en bancos por \$229,909, los cuales no están restringidos.

### NOTA 6. INVERSIONES EN VALORES

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

Las políticas de administración de riesgos, así como el análisis sobre los riesgos a los que se encuentra expuesto FOVI, se describen en la Nota 21

Al 30 de septiembre de 2015 las inversiones en valores se integran, como sigue:

<u>Títulos para negociar</u>	<u>2015</u>			<u>Valor de mercado</u>
	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Aumento (disminución)</u>		
		<u>Intereses devengados</u>	<u>Por valuación</u>	
<b>Valores gubernamentales:</b>				
Bonos de Protección al Ahorro Bancario (BPA)	\$ 1,041,313	\$ 2,009	\$ 8,282	\$1,051,604
Bonos M	460,862	9,786	(2,304)	468,344
Bonos de Desarrollo (Bondes)	925,330	1,093	834	927,257
Bonos en Unidades de Inversión (Udibonos)	235,350	1,027,963	(7,561)	1,255,752
Operaciones fecha valor:				
Bonos en Unidades de Inversión (Udibonos)	64,998	-	(2)	64,996
Bonos M	255,371	-	44	255,415
<b>Bancarios:</b>				
Pagarés con rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV'S)	499,915	-	-	499,915

Certificados Bursátiles (CEBURS)	<u>194,453</u>	<u>1,127</u>	<u>159</u>	<u>195,739</u>
	3,677,592	1,041,978	(548)	4,719,022

**Títulos conservados al vencimiento**

**Otros títulos de deuda:**

Pagaré privado SHF-FOVI	-	-	-	-
Certificados bursátiles				
Subordinados	-	-	-	-
No subordinados	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-	-	-

**Títulos en operaciones en reporto**

**Valores gubernamentales:**

Bondes	13,756	-	-	13,756
Bono "M"	1,419,731	-	-	1,419,731
BPA	<u>2,259,333</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,259,333</u>
	<u>3,692,820</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,692,820</u>
<b>Total inversiones en valores</b>	<b><u>\$ 7,370,412</u></b>	<b><u>\$1,041,978</u></b>	<b><u>\$(548)</u></b>	<b><u>\$8,411,842</u></b>

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

Los plazos promedio ponderados de vencimiento al 30 de septiembre de 2015 de los títulos para negociar son 125 días.

Al 30 de septiembre de 2015 los plazos promedio ponderados de las inversiones en valores de la categoría de títulos para negociar son:

- Los BPAS a 1,518 días,
- Los Bonos "M" a 6,376 días,
- Los BONDES a 991 días,
- Los Udibonos a 6,130 días,
- Los PRLV'S a 2 días y
- Los Ceburs a 1,157 días.

Por su parte, los títulos recibidos en reporto tienen un vencimiento de 1 día.

La posición de inversiones en valores al 30 de septiembre de 2015 incluyen Títulos para negociar restringidos o dados en garantía tanto en directo como en reporto por \$4,433,606, que corresponden a los recursos del Programa cobertura salarios mínimos-UDI que son invertidos en valores gubernamentales y deuda bancaria para cubrir las diferencias entre la amortización teórica y el pago equivalente a salarios mínimos de la cartera bajo este programa.

Al 30 de septiembre de 2015, la posición de títulos para negociar incluye:

- Intereses devengados por \$ 27,684
- Efectos de valuación por \$(962).

Al 30 de septiembre de 2015, la posición de títulos conservados al vencimiento incluye:

- Intereses devengados por \$0,
- Reserva por deterioro \$0.

La posición de títulos recibidos en reporto al 30 de septiembre de 2015 incluye \$0 de efectos de valuación.

Al 30 de septiembre de 2015 se tienen registrados en resultados por:

- Intereses de títulos para negociar por \$115,233.
- Intereses de títulos conservados al vencimiento \$1,550.
- Resultado de compraventa de valores \$47,048.
- Resultado por valuación a valor razonable \$17,184. Premios cobrados por \$81,368.

#### **NOTA 7. OPERACIONES CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (IFD)**

Al 30 de septiembre de 2015 FOVI mantiene operaciones de intercambio de flujo (swaps) catalogados como de negociación como se muestran a continuación.

<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	<u>Monto nacional(*)</u>	<u>Parte activa</u>	<u>Parte pasiva</u>	<u>Posición neta</u>
Intermediarios	Salarios				
Financieros	Mínimos/UDI	5,567,378	\$24,777,002	\$(24,345,363)	\$431,639
SHF	Salarios				
	Mínimos/UDI	2,323,773	\$10,338,583	\$(10,171,878)	\$166,705
SHF	UDI/Pesos				
	crecientes	5,988,627	\$26,025,024	\$(28,721,457)	<u>(2,696,433)</u>
Saldo neto deudor (Acreedor)					<b><u>\$(2,098,089)</u></b>

\* Cifras en miles de UDI

Al 30 de septiembre de 2015, el ingreso por comisiones cobradas en los resultados del período por la utilización de IFD asciende a \$178,266.

Respecto al efecto de valuación de las posiciones al 30 de septiembre de 2015, se tiene un egreso por \$(610,933), el cual se presenta en el rubro de resultado por intermediación.

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

La valuación a mercado de los instrumentos financieros derivados refleja el valor de mercado de los swaps concertados por FOVI los cuales son de dos tipos: Swaps Salarios Mínimos-UDIS y Swaps UDIS-Pesos Crecientes. En ambos casos, el valor de mercado corresponde al importe neto entre el valor presente de los flujos de la parte activa y el valor presente de los flujos de la parte pasiva del swap.

En el caso de los Swaps Salarios Mínimos-UDIS, se intercambian flujos referidos a créditos a la vivienda, en donde FOVI recibe pagos indexados al Salario Mínimo, más una comisión, y hace pagos denominados en UDIS. Estos swaps presentaban una valuación a mercado positiva de \$625 millones de pesos al cierre de diciembre de 2014, por lo que al cierre de junio se ha observado un resultado por valuación negativo de \$(123) millones de pesos. El que la valuación a mercado de dichos swaps sea positiva se debe a que se espera que el crecimiento de la UDI a pagar en el futuro será más que compensado por la suma de las comisiones y del incremento en el Salario Mínimo a recibir. La menor valuación positiva del año se explica principalmente por factores estacionales que inciden en la proyección de los flujos de efectivo netos esperados.

Por otro lado, están los swaps UDIS-Pesos Crecientes que fueron pactados como cobertura contra tasas de inflación elevadas, en la que FOVI recibe mensualmente pagos denominados en UDIS y hace pagos en pesos que crecen a una tasa anual constante de alrededor de 4.30% (promedio de todos los swaps). Bajo esta estructura, el intercambio mensual de flujos resulta en gasto neto para FOVI si, como ha sucedido en años recientes, el crecimiento de la UDI (la inflación) ha sido inferior al 4.30% anual desde el inicio de los swaps hasta la fecha de cada pago.

El que la valuación a mercado de estos swaps sea negativa para FOVI refleja que la inflación esperada en el futuro sigue siendo inferior al 4.30%, lo cual se observa en la diferencia entre las curvas de tasa de interés nominal y real, o inflación implícita, misma que ha venido reduciéndose por una disminución más rápida en la curva de tasa nominal que en la curva de tasa real.

Al cierre de diciembre de 2014 la valuación neta de estos swaps era una minusvalía de \$2,112 millones de pesos (con una inflación implícita de 3.24%) mientras que al cierre de septiembre de 2015 era también una pérdida de \$2,763 millones de pesos (con una inflación implícita de 3.10%).

Este resultado por valuación a mercado indica el costo que tendría el liquidar anticipadamente los swaps. No obstante, sólo se reflejará paulatinamente en los resultados futuros si la inflación realmente se queda en 3.10% anual hasta el vencimiento. En la medida en la que la inflación observada en el futuro sea mayor, el gasto neto futuro será de menor magnitud, e incluso FOVI podría tener ingresos netos mensuales si se observaran tasas de inflación superiores al 4.30%. Como referencia, 2014 cerró con una inflación de 4.08%.

La valuación a mercado al cierre de septiembre de 2015 reflejada en los estados financieros aún no ha sido realizada toda vez que los swaps siguen vigentes y dicha valuación a mercado se irá acercando a cero conforme se acerque el vencimiento de los swaps.

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

## **NOTA 8. CARTERA DE CRÉDITO**

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

- a) Incorporación de nuevas entidades financieras (EF): se establecen las directrices para identificar las necesidades específicas de financiamiento en el mercado hipotecario, los elementos mínimos requeridos en la obtención de información de la EF, se definen los requerimientos cualitativos y cuantitativos con lo que deben contar las EF potenciales para poder operar con FOVI, como contactar a las EF potenciales y administrar la relación con aquellas que ya forman parte de la cartera de FOVI.
- b) Originación: se establecen las bases y fundamentos para efectuar el análisis de crédito partiendo de los requerimientos financieros solicitados por a EF, se analiza y evalúa el riesgo crediticio, se unifican los criterios y se estandarizan las herramientas de análisis y evaluación se estructuran de manera efectiva los términos y condiciones del crédito, en función de las necesidades de financiamiento de la EF y del riesgo determinado.

Asimismo se establece cómo se debe asegurar que las decisiones sobre las operaciones de crédito sean tomadas por los Órganos Sociales Facultados, se resuelven las operaciones y/o asuntos relacionados con crédito en términos de la conveniencia de ser aceptados y de no causar impactos negativos en FOVI, se establece un proceso de aprobación estandarizado y dinámico.

- c) Instrumentación Legal: se establece la forma de cómo documentar la operación autorizada por el Órgano Social Facultado de FOVI, a efecto de brindar seguridad y certeza jurídica respecto de los derechos y obligaciones para cada una de las partes, dentro del marco jurídico aplicable.
- d) Administración: se establecen los mecanismos para verificar el cumplimiento de todos y cada uno de los requerimientos establecidos en la normatividad para la celebración de las operaciones de crédito, así como para comprobar que las operaciones crediticias se realizan conforme a los términos y condiciones aprobados por el Órgano Social Facultado respectivo, se establecen los procesos para la facturación de las operaciones de crédito, la atención de aclaraciones que deriven de las mismas y en su caso, la definición y aprobación de reestructuras que impliquen algún cambio en las condiciones originalmente pactadas en el contrato de apertura de crédito.

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

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

- f) Cobranza: se establecen los lineamientos en la administración de la cartera y cobranza con respecto a los pagos contractuales realizados a favor de FOVI, asegurando el cumplimiento de las obligaciones contractuales. Es donde se establecen los mecanismos para recuperar los créditos en los plazos contractuales establecidos, proporcionar oportunamente a las EF la información que les permita conocer todas las condiciones de sus obligaciones de pago a FOVI, así como identificar oportunamente los créditos que presenten problemas potenciales o reales de recuperación.

Es donde se mantiene la cobranza con un alto nivel de calidad, confiabilidad y actualización, así como su correcta aplicación en la cartera, donde se establece un mecanismo de seguimiento diario de adeudos vencidos para su cobro y se proporciona información de la calificación por experiencia de pago a las diferentes autoridades reguladoras, entidades de información crediticia y diversas áreas involucradas en el proceso de crédito.

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

Al 30 de septiembre de 2015 la cartera de crédito, se integra como sigue:

Cartera sin restricción:

	<b>Crédito comercial: entidades financieras</b>	<b>Créditos al consumo</b>	<b>Créditos a la vivienda</b>	<b>Total</b>
Crédito individual	\$ 765,467	-	\$ 5,828,289	\$ 6,593,756
Crédito construcción	191	-	-	191
Mensualidades - individual	373	-	143,086	143,459
Recuperaciones anticipadas	(9,936)	-	(149,253)	(159,189)
Otras líneas y apoyos	2,784,203	-	-	2,784,203
Mensualidades otras líneas y apoyos	6,275	-	-	6,275
Exempleados	-	-	200	200
Deudores diversos -Neto-	<u>210,585</u>	-	<u>4</u>	<u>210,589</u>
<b>Cartera vigente</b>	<b><u>3,757,158</u></b>	<b>-</b>	<b><u>5,822,326</u></b>	<b><u>9,579,484</u></b>
Crédito individual	(11,487)	-	3,891,224	3,879,737
Crédito construcción	1,732,651	-	85,731	1,818,382
Mensualidades - individual	(4,310)	-	246,886	242,576
Mensualidades - puente	67,937	-	1,242	69,179
Recuperaciones anticipadas	-	-	(13,508)	(13,508)
Otras líneas y apoyos	1,085,664	-	-	1,085,664
Mensualidades otras líneas y apoyos	18,079	-	-	18,079
Exempleados	-	\$1,004	-	1,004
Deudores diversos -Neto-	<u>3,832</u>	-	<u>992</u>	<u>4,824</u>
<b>Cartera vencida</b>	<b><u>2,892,366</u></b>	<b><u>1,004</u></b>	<b><u>4,212,567</u></b>	<b><u>7,105,937</u></b>
<b>Total cartera</b>	<b><u>\$ 6,649,524</u></b>	<b><u>\$1,004</u></b>	<b><u>\$10,304,893</u></b>	<b><u>\$16,685,421</u></b>

Al cierre del 30 de septiembre de 2015 FOVI no tiene cartera restringida

Al 30 de septiembre de 2015 la cartera de crédito incluye cartera comercial contratada en UDIS que asciende a 266,956,535 UDIS que equivalen a \$1,413,654 miles de pesos de cartera vigente, mientras que en cartera vencida asciende a 495,748,533 UDIS que equivale a \$2,545,107 miles de pesos.

Al 30 de septiembre de 2015 FOVI mantiene créditos de dos intermediarios financieros, cuyo monto en lo individual es superior al 10% del patrimonio de FOVI y que en su conjunto ascienden a \$3,821,855. Asimismo, el saldo de los tres principales intermediarios asciende a \$5,026,188.

Al 30 de septiembre de 2015 el monto de créditos reestructurados asciende a \$39,286 de cartera comercial y \$96,931 de cartera de vivienda, mientras que dentro de la cartera vencida se tienen \$461,698 de cartera comercial y de cartera de vivienda \$585,522.

Así mismo al 30 de septiembre de 2015 el monto de créditos renovados en cartera vigente de créditos comerciales es de \$0 y de créditos a la vivienda es de \$4,512 y el monto en cartera vencida de créditos comerciales y de vivienda es de \$0.

Al 30 de septiembre de 2015, el monto de comisiones cobradas a entidades financieras por operaciones crediticias asciende a \$27,253, como sigue: de cartera comercial \$267 y de cartera de vivienda \$26,986.

Al 30 de septiembre de 2015, los movimientos de la cartera de crédito se integran como sigue:

	<b>Vigente</b>	<b>Vencida</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>\$ 10,517,810</b>	<b>\$ 7,408,238</b>	<b>\$ 17,926,048</b>
Otorgamiento de Créditos	96,162	-	96,162
Recuperación de Créditos	(1,436,592)	(170,888)	(1,607,480)
Trasposos de cartera	(43,667)	43,667	-
Provisiones	355,653	31,889	387,542
Daciones en Pago	-	-	-
Otros	65,146	(199,252)	(134,106)
Adjudicaciones	(106)	(9,270)	(9,376)
Reestructuraciones	-	1,553	1,553
Intermediarios Financieros	25,078	-	25,078
Exempleados	-	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 9,579,484</b>	<b>\$ 7,105,937</b>	<b>\$ 16,685,421</b>

Al 30 de septiembre de 2015, la cartera de crédito vencida, incluyendo la totalidad de los intereses devengados vencidos reconocidos en cuentas de orden, a partir de la fecha en que esta fue clasificada como tal, presenta los siguientes plazos:

	<b>Comercial</b>	<b>Vivienda</b>	<b>Total</b>
De 1 a 180 días	\$ 121,746	\$ 529,975	\$ 651,721
De 181 a 365 días	7,949	364,944	372,893
De 366 días a 2 años	13,353	486,067	499,420
Más de 2 años	3,079,360	3,592,589	6,671,949
Subtotal	\$ 3,222,408	\$ 4,973,575	\$ 8,195,983
Intereses vencidos- Cuentas de orden	(98,886)	(991,160)	(1,090,046)
<b>Total</b>	<b>\$ 3,123,522</b>	<b>\$ 3,982,415</b>	<b>\$ 7,105,937</b>



El impacto derivado de la suspensión de la acumulación de intereses de la cartera vencida por los períodos terminado al 30 de septiembre de 2015 registrado en cuentas de orden ascendió a \$474,455.

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

FOVI	Concentración	
	Entidad Federativa	Septiembre 2014
AGUASCALIENTES	0.23%	0.19%
BAJA CALIFORNIA	7.12%	6.27%
BAJA CALIFORNIA SUR	1.42%	1.37%
CAMPECHE	0.38%	0.43%
COAHUILA	1.70%	1.72%
COLIMA	0.66%	0.66%
CHIAPAS	1.75%	1.96%
CHIHUAHUA	2.16%	1.80%
DISTRITO FEDERAL	21.40%	20.87%
DURANGO	0.85%	0.79%
GUANAJUATO	1.76%	1.46%
GUERRERO	0.72%	0.69%
HIDALGO	0.56%	0.61%
JALISCO	2.05%	1.88%
MEXICO	9.98%	10.13%
MICHOACAN	0.80%	0.86%
MORELOS	0.82%	0.86%
NAYARIT	0.72%	0.80%
NUEVO LEON	17.01%	16.10%
OAXACA	1.55%	1.70%
PUEBLA	2.87%	3.13%
QUERETARO	1.47%	1.41%
QUINTANA ROO	3.38%	3.44%
SAN LUIS POTOSI	1.91%	2.06%
SINALOA	4.75%	4.27%
SONORA	3.63%	3.75%
TABASCO	0.49%	0.53%
TAMAULIPAS	0.96%	1.08%
TLAXCALA	1.92%	2.13%
VERACRUZ	3.36%	3.52%
YUCATAN	0.98%	1.02%
ZACATECAS	0.21%	0.23%

La Institución clasifica como cartera emproblemada a los créditos comerciales en cartera vencida así como los que, de acuerdo a los criterios establecidos en la metodología de calificación vigente, se encuentran clasificados con grado de riesgo "E".

Al 30 de septiembre de 2015 la cartera emproblemada se integra como sigue:

**FOVI (miles)**

Septiembre 2015							
CARTERA	Cartera Emproblemada			Cartera no Emproblemada			Total
	Vigente	Vencida	Total	Vigente	Vencida	Total	
Empresarial	\$54,288	\$1,988,671	\$2,042,959	\$10,897	\$0	\$10,897	\$2,053,856
Entidades Financieras	\$808,428	\$938,824	\$1,747,251	\$2,739,978	\$0	\$2,739,978	\$4,487,229
<b>Total</b>	<b>\$862,716</b>	<b>\$2,927,494</b>	<b>\$3,790,210</b>	<b>\$2,750,875</b>	<b>\$0</b>	<b>\$2,750,875</b>	<b>\$6,541,085</b>

**FOVI (miles)**

Septiembre 2014							
CARTERA	Cartera Emproblemada			Cartera no Emproblemada			Total
	Vigente	Vencida	Total	Vigente	Vencida	Total	
Empresarial	\$5,425	\$2,137,266	\$2,142,691	\$4,845	\$0	\$4,845	\$2,147,535
Entidades Financieras	\$0	\$1,198,537	\$1,198,537	\$4,443,713	\$0	\$4,443,713	\$5,642,251
<b>Total</b>	<b>\$5,425</b>	<b>\$3,335,803</b>	<b>\$3,341,228</b>	<b>\$4,448,558</b>	<b>\$0</b>	<b>\$4,448,558</b>	<b>\$7,789,786</b>

Respecto a los Fideicomisos:

Cartera vigente

Vivienda

-

\$ -

Cartera vencida

Comercial

1,020,832

Vivienda

-

**\$1,020,832**

Al 30 de septiembre de 2015, el importe de los compromisos registrados en cuentas de orden ascienden a \$63,838.

**NOTA 9. ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS**

Al 30 de septiembre de 2015 las estimaciones preventivas para riesgos crediticios se integran como sigue:

Cartera Comercial:

Créditos a Entidades Financieras	\$ 2,166,612
Créditos puente	<u>1,679,617</u>
	<b>3,846,229</b>

Cartera Hipotecaria de Vivienda:

Préstamos Exempleados	-
Programas PROSAVI y cartera delegada	1,801,620
Créditos Individuales	<u>1,228,276</u>
	<b>3,029,896</b>

Cartera de Consumo:

Préstamos Exempleados	<u><b>1,004</b></u>
-----------------------	---------------------

Avales:

Saldo Final	2,704,945
-------------	-----------

GPI	250,306
Garantía SHF construcción	<u>6,520</u>
	<b>2,961,771</b>
Estimación por testimonios	349,837
Estimación de intereses devengados no cobrados de cartera vencida	77,725
Estimación adicional reconocida por la CNBV	<u>2,115,187</u>
	<b>2,542,749</b>
<b>Saldo de Estimación Preventiva</b>	<b><u>\$12,381,649</u></b>

Al 30 de septiembre de 2015 las estimaciones preventivas para riesgos crediticios correspondientes para avales otorgados son \$2,961,771, dentro de los cuáles se considera las estimaciones preventivas para riesgos crediticios constituida para cubrir la garantía de incumplimiento de los avales otorgados que asciende a \$250,306.

Como parte de las reservas reconocidas por la Comisión mencionadas en el cuadro anterior, se encuentran los excedentes generados por la diferencia entre el valor de la cartera neta de reservas que tenía FOVI como acreedor con algunos intermediarios antes de la Dación en Pago en contraste al valor de los derechos fideicomisarios recibidos por las mismas, lo anterior en apego a lo establecido en el criterio B-5 "Cartera de Crédito" párrafo 84 del Anexo 37 de las Disposiciones, mismas que al 30 de septiembre de 2015 ascienden a \$1,676,911.

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

Adicionalmente y en apego a lo establecido en el criterio B-5, párrafo 84, contenido en el Anexo 37 de las Disposiciones, se han constituido reservas preventivas adicionales por riesgos de crédito, cabe mencionar que lo anterior ha sido informado a la CNBV en tiempo y forma y, al cierre de septiembre presentan un saldo de \$438,276 millones registrado en el rubro de reserva adicional.

La estimación preventiva adicional por testimonios faltantes corresponde al riesgo al que se encuentra expuesta la Entidad por la carencia de testimonios o de su inscripción del universo de créditos fideicomitados provenientes de las daciones en pago, misma que al 30 de septiembre de 2015 asciende a \$349,837.

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

<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>\$ 11,967,971</b>
Estimación afectada a los resultados del ejercicio	986,569
Dación en pago	-
Garantías ejercidas	(23,695)
Adjudicaciones y reestructuras	(33,082)
Liberación en resultados	<u>(516,114)</u>
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	<b><u>\$12,381,649</u></b>

Al 30 de septiembre de 2015 las calificaciones de la cartera base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios, efectuada con base en lo establecido en la Nota 4, el inciso h), se muestran a continuación:

	<b><u>Estimación preventiva para riesgos crediticios necesarias</u></b>				<b>Total</b>
	<b>Importe cartera crediticia y avales</b>	<b>Cartera comercial</b>	<b>Cartera de consumo</b>	<b>Cartera hipotecaria de vivienda</b>	<b>estimación preventiva para riesgos crediticios</b>
Riesgo A-1	\$4,703,450	\$ 6,141	-	\$ 5,815	\$ 11,956
Riesgo A-2	808,328	1,209	-	4,431	5,640
Riesgo B-1	644,372	2,619	-	4,407	7,026
Riesgo B-2	694,542	-	-	8,444	8,444
Riesgo B-3	977,663	11,940	-	11,497	23,437
Riesgo C-1	2,100,550	113,710	-	11,869	125,579
Riesgo C-2	748,984	-	-	55,682	55,682
Riesgo D	3,422,511	29,104	-	440,013	469,117
Riesgo E	<u>7,074,841</u>	<u>3,688,026</u>	<u>\$1,004</u>	<u>2,738,044</u>	<u>6,427,074</u>
	<b><u>\$21,175,241</u></b>	<b><u>\$3,852,749</u></b>	<b><u>\$1,004</u></b>	<b><u>\$3,280,202</u></b>	<b><u>\$7,133,955</u></b>
Estimación de garantía de saldo final					2,704,945
Estimación por testimonios					349,837
Estimación por intereses devengados no cobrados de cartera vencida					77,725
Estimación adicional reconocida por la CNBV					<u>2,115,187</u>
<b>Total</b>					<b><u>\$12,381,649</u></b>

Al 30 de septiembre de 2015 las estimaciones preventivas para riesgos crediticios correspondientes para avales otorgados son \$2,961,771.

Al 30 de septiembre de 2015 las estimaciones preventivas para riesgos crediticios constituida para cubrir la garantía de incumplimiento de los avales otorgados es por \$250,306.

Con base en las Disposiciones al 30 de septiembre de 2015 las reservas adicionales reconocidas por la CNBV ascendieron a \$2,115,187.

#### **NOTA 10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)**

Al 30 de septiembre de 2015, las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

Comisiones por cobrar	\$ 71,361
Cuentas por cobrar de fideicomisos de cartera en administración	1,941,167
Deudores por liquidación de operaciones - inversiones	157,457
Otros	<u>61,490</u>
	2,231,475
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(59,864)</u>
	<b><u>\$2,171,611</u></b>

#### **NOTA 11. BIENES ADJUDICADOS (NETO)**

Al 30 de septiembre de 2015 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

Valor de adjudicación o registro Fideicomisos	\$3,012,475
Monto de la estimación Fideicomisos	(2,544,186)
Valor de adjudicación o registro FOVI	124,733
Monto de la estimación FOVI	(114,896)
Incremento por actualización FOVI	<u>1,897</u>
	<b><u>\$480,023</u></b>

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

#### **NOTA 12. INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES**

Al 30 de septiembre de 2015, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<b>Porcentaje de participación <u>Asociadas</u></b>	
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. Sofom E.N.R.	8.27%	<b><u>\$140,737</u></b>

La metodología de Metrofinanciera para la estimación preventiva de riesgos crediticios de la cartera hipotecaria y empresarial fue modificada en el segundo trimestre del 2015 con efectos retrospectivos al 31 de diciembre de 2014 esto derivado a que a diciembre de 2014 la Sociedad se convirtió en Entidad Regulada por la CNBV para lo cual la deberá apearse a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito por lo que a partir de esa fecha la metodología para créditos hipotecarios y empresariales es conforme a los criterios establecidos por la CNBV.

El efecto del cambio represento un ajuste al 31 de diciembre de 2014 en los resultados acumulados como cargo por un importe de \$427, un cambio como abono en la estimación preventiva para riesgos crediticios por un importe de \$349 y un cambio como abono en la estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por un importe de \$78.

Dicho efecto retrospectivo en el capital contable fue realizado en base a la NIF B-1 Cambios contables y correcciones de errores. Dado lo anterior, en FOVI el efecto de este cambio en fue de \$35,251, que al igual que nuestra asociada fue reconocido en Resultados de Ejercicios Anteriores para ser consistente en el mes de agosto.

### **NOTA 13. PRÉSTAMOS INTERBANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS**

#### a. Integración de saldos consolidados

Al 30 de septiembre de 2015, el saldo de los préstamos interbancarios se integra como sigue:

	<u>Plazo</u>		
	<u>Corto</u>	<u>Largo</u>	<u>Total</u>
Préstamo SHF	<u>5,293</u>	-	<u>5,293</u>

Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. otorgó un crédito puente para construcción al Fideicomiso HBMX-262323 cuyo saldo al 30 de septiembre de 2015, asciende a \$3,686 y otro crédito puente para construcción al Fideicomiso HSBC 304557 cuyo saldo al 30 de septiembre de 2015, asciende a \$1,607.

### **NOTA 14. ACREEDORES DIVERSOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 30 de septiembre de 2015, el saldo de este rubro se integra como sigue:

Controversias judiciales	\$ 9,284
--------------------------	----------

Cuentas por pagar partes relacionadas	594,748
Reserva por cancelación parcial de cesión onerosa de cartera	11,389
Otras cuentas por pagar de fideicomisos	226,768
Acreedores por liquidación de operaciones - inversiones	477,868
Otros pasivos	<u>386,463</u>
	1,706,520
Comisiones diferidas (Otorgamiento inicial crédito)	82
Anticipo por venta de bienes adjudicados	<u>29,844</u>
	<b><u>\$1,736,446</u></b>

Derivado de la cesión onerosa el fideicomiso reconoció una reserva por cancelación parcial de cesión de créditos por un monto de \$11,389 que se encuentra dentro de las otras cuentas por pagar de fideicomisos.

Asimismo, con fecha 18 de diciembre de 2014, se celebró contrato de promesa de compraventa Ad Corpus, entre HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario de los Fideicomisos HSBC 304557, HSBC 262757 y HSBC 258040 como prominente vendedor y una entidad moral como comprador.

El precio total pactado será el que resulte de aplicar el 60% del valor de avalúo sobre todos y cada uno de los inmuebles objeto del presente contrato. El importe de los anticipos recibidos ascienden a \$20,594 reconocidos en el rubro de créditos diferidos, que incluyen \$3,930 que representa el 10% de la garantía de seriedad, el total de los anticipos se compensarán contra el monto que resulte de la venta. Dichos anticipos están contemplados en las otras cuentas por pagar de los Fideicomisos.

## **NOTA 15. PATRIMONIO**

El patrimonio de FOVI al 30 de septiembre de 2015, se integra como sigue:

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

## **NOTA 16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

En el curso normal de sus operaciones, FOVI lleva a cabo transacciones con SHF y sus asociadas. De acuerdo con las políticas de FOVI, todas las operaciones con partes

relacionadas son autorizadas por el Comité Técnico y se pactan con tasas de mercado, garantías y condiciones acordes con sanas prácticas contables.

Las principales transacciones realizadas con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2015, se muestran a continuación:

Ingresos por intereses por pagarés a SHF	\$ 18,831
Ingresos por intereses créditos a Fideicomisos	<u>45</u>
	<b>\$ <u>18,876</u></b>
Egresos por honorarios fiduciarios	<b>\$ <u>(100,373)</u></b>

Los saldos por cobrar y por pagar con SHF al 30 de septiembre de 2015, se integran como sigue:

**Cuenta por cobrar:**

Pagare privado SHF	\$ -
PRLV inversiones	499,915
Cobros realizados por cuenta de SHF	<u>8,375</u>
	<b>\$ <u>508,290</u></b>

**Cuentas por pagar:**

Honorarios fiduciarios	\$ 90,041
Préstamos otorgados por SHF	(5,293)
Operaciones Intercompañías Fideicomisos	(594,748)
Pagos realizados por cuenta de SHF	<u>(4,695)</u>
	<b><u>(514,695)</u></b>
	<b>\$ <u>(6,405)</u></b>

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

**NOTA 17. CUENTAS DE ORDEN**

a. Avales otorgados

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



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

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

Garantía SHF Construcción: Se otorga para cubrir el riesgo de incumplimiento de créditos puente otorgados por parte de entidades financieras a micro, pequeñas y medianas empresas (MiPyMEs) desarrolladoras de vivienda, habiendo recibido o no fondeo por parte de SHF / FOVI.

Al 30 de septiembre de 2015 el rubro de avales otorgados se integra como sigue:

Garantía de saldo final	\$ 2,722,311
Garantía por incumplimiento	991,348
Garantía SHF construcción.	<u>752,329</u>
Avales Otorgados	<u><b>\$4,465,988</b></u>

El monto de las provisiones constituidas al 30 de septiembre de 2015, para los avales otorgados asciende a \$2,961,771, y se encuentra incluido en la estimación preventiva.

b. Otras cuentas de registro

Al 30 de septiembre de 2015 el rubro de otras cuentas de registro se integra como sigue:

Créditos por refinanciamiento otorgado	\$ 28,111,040
Registro de conceptos diversos	10,135,364

**NOTA 18. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

Al 30 de septiembre de 2015, existen diferentes tipos de juicios en los que puede tener participación FOVI por conducto de su fiduciario SHF, derivados del curso normal de sus

operaciones, respecto de los cuales la probabilidad de que ocurra una contingencia difiere en cada tipo de juicio, teniéndose en términos generales una expectativa baja de que los mismos tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuras.

## NOTA 19. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Al 30 de septiembre de 2015, los saldos por segmentos se muestran como sigue:

	<b>Operaciones crediticias de primer piso</b>	<b>Operaciones crediticias de segundo piso</b>	<b>Operaciones de inversión</b>	<b>Otras</b>	<b>Total</b>
Activos	\$ 7,874,653	\$ 184,851	\$ 9,121,821	\$ 149,112	\$17,330,437
Pasivos	(868,042)	(395,801)	(3,174,431)	(27)	(4,438,301)
Ingresos	61,567	1,059,954	(484,615)	(6,248)	630,658
Gastos	<u>(765,880)</u>	<u>(501,817)</u>	<u>-</u>	<u>(100,373)</u>	<u>(1,368,070)</u>
<b>Utilidad (pérdida)</b>	<b>\$ <u>(704,313)</u></b>	<b>\$ <u>558,137</u></b>	<b>\$ <u>(484,615)</u></b>	<b>\$ <u>(106,621)</u></b>	<b>\$ <u>(737,412)</u></b>

El segmento de operaciones crediticias de primer piso, que representa al 30 de septiembre de 2015, el 45.44%, de los activos, y el 9.76% de los ingresos, 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 30 de septiembre de 2015, el 1.07% de los activos y el 168.07%, 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 2015, el 52.63%, de los activos y el -76.84%, de los ingresos, corresponde a la posición en instrumentos financieros derivados así como las inversiones realizadas en los mercados de dinero nacionales con recursos propios.

El segmento de otras operaciones corresponde principalmente al reconocimiento del resultado de las asociadas.

## NOTA 20. INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE EL ESTADO DE RESULTADOS

### a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses por los años terminados al 30 de septiembre de 2015, se integran como sigue:

Intereses de Cartera Vigente	
Créditos comerciales con restricción	\$ -
Actividad empresarial	-
Entidades financieras	-
Créditos comerciales sin restricción	<u>158,441</u>
Actividad empresarial	-
Entidades financieras	158,441
Consumo	-
Créditos a la Vivienda	370,141
Intereses de cartera Vencida	
Créditos comerciales	-
Actividad empresarial	-
Entidades financieras	-
Consumo	-
Créditos de Vivienda	49,589
Comisiones de cartera de crédito	355
Intereses de inversiones en valores y disponibilidades	<u>203,579</u>
	<b><u>\$ 782,105</u></b>

**b) Gastos por intereses**

Los gastos por intereses por los años terminados al 30 de septiembre de 2015, se integran como sigue:

Gastos por intereses de préstamos	<u>\$(45)</u>
-----------------------------------	---------------

**c) Comisiones cobradas y pagadas**

Las comisiones cobradas y pagadas, por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2015, se integran como sigue:

Comisiones y tarifas cobradas:	
Por operaciones swap salarios mínimos: UDI	\$178,266
Por otorgamiento de crédito	141,322
Por otorgamiento de crédito (vivienda)	1,742
Por avales	52
Otros	<u>35,670</u>
	<b><u>\$357,052</u></b>

Comisiones y tarifas pagadas:	
Por intermediación	(32,755)
Por servicios financieros	(135,381)
Otros	<u>(27,309)</u>
	<b><u>\$(195,445)</u></b>

**d) Resultado por intermediación -neto-**

Al 30 de septiembre de 2015 los resultados por intermediación se integran como sigue:

Títulos a negociar	\$ (17,184)
Operaciones con IFD	(610,933)
Decremento o revaluación títulos conservados a vencimiento	-
Resultado compraventa de valores y derivados	<u>(47,048)</u>
	<b><u>\$(675,165)</u></b>

**e) Otros productos y gastos**

El desglose de los otros productos y otros gastos por 2015, se presenta a continuación:

**Otros productos:**

Cancelación de exceso de estimación preventiva	\$ 516,123
Plusvalías de constancias de bursatilizaciones	47,906
Otros productos y beneficios	7,426
Diferencia de valores entre la cartera neta de reservas adeudada por los intermediarios y el valor de los derechos fideicomisarios recibidos en dación en pago	131,131
Otras recuperaciones	<u>1,035</u>
<b>Total otros productos</b>	<b><u>\$ 703,621</u></b>

**Otros gastos:**

Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	\$ (436,494)
Minusvalías de constancias de bursatilizaciones	(18,899)
Otros	<u>(75,316)</u>
<b>Total otros gastos</b>	<b><u>\$ (530,709)</u></b>

**NOTA 21. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

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

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

- Un Comité de Administración Integral de Riesgos (CAIR) de Sociedad Hipotecaria Federal como institución fiduciaria de FOVI de acuerdo al artículo 176 de la CUOEF.
- Una Dirección de Administración Integral de Riesgos (DAIR), encargada de llevar a cabo las actividades señaladas para la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) dentro de las Disposiciones.

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

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

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

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

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

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

los tipos de cambio, los índices, los precios de las acciones y las volatilidades asociadas a cada uno de estos factores.

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

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

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

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

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

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

- c. Riesgo de Liquidez. El riesgo de liquidez se clasifica en dos categorías:
- Riesgo de liquidez de mercado: Es la posibilidad de pérdida económica debida a la dificultad de enajenar o cubrir activos sin una reducción significativa de su precio. Se incurre en esta clase de riesgo como resultado de movimientos drásticos en las tasas de interés, cuando se

adoptan grandes posiciones en algún(os) instrumento(s) o se realizan inversiones en mercados o instrumentos para los que no existe una amplia oferta y demanda en el mercado.

- **Riesgo de liquidez de fondeo:** Representa la dificultad de la institución para obtener los recursos necesarios para solventar sus obligaciones, a través de los ingresos que le otorguen sus activos o mediante la adquisición de nuevos pasivos. Este tipo de crisis generalmente es ocasionado por un deterioro drástico y repentino de la calidad de los activos que origina una extrema dificultad para convertirlos en recursos líquidos.

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

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

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

- a. **Riesgo de Crédito Contraparte:** Se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al incumplimiento de las obligaciones contractuales de los créditos otorgados a las Entidades Financieras, así como de las garantías otorgadas a vehículos especiales.

Este riesgo está presente tanto otorgamiento de líneas de fondeo individual, puente, líneas especiales, microcréditos y autoproducción, así como en las Garantías de Pago Oportuno otorgadas a certificados bursátiles y fideicomisos de bursatilización (puente e individuales).

La estimación preventiva de riesgos crediticios se realiza mediante la aplicación de la metodología general de calificación de cartera, señala en la Nota 4, inciso i).

Adicionalmente y en apego a lo establecido en el criterio B-5, párrafo 84, contenido en el Anexo 37 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (CUOEF), se han constituido reservas preventivas adicionales por riesgos de crédito, dado que la Institución considera que la metodología aplicable no cubre adecuadamente el nivel de riesgo de algunas contraparte, cabe mencionar que lo anterior ha sido informado a la CNBV en tiempo y forma y, al cierre de septiembre presentan un saldo de \$438,276 millones registrado en el rubro de reserva adicional.

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

La concentración de cartera se gestiona a través de monitoreo mensual, lo cual es informado al CAIR junto con el cumplimiento de los límites establecidos dentro de las Disposiciones.

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

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

El cálculo de la Pérdida Esperada (PE) se realiza a través de los lineamientos establecidos por las Disposiciones en materia de estimación preventiva para riesgos de cartera crediticia hipotecaria de vivienda, como se señala en la Nota 4 inciso i).

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

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



a. Riesgo Operacional y Tecnológico

La información de Riesgo Operacional y Riesgo Tecnológico para FOVI, está cubierta en los reportes que se presentan en Sociedad Hipotecaria Federal por lo que se da cumplimiento en términos del artículo 176 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (Disposiciones).

b. Riesgo Legal.

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

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

Adicionalmente, se realizan auditorías anuales que permiten evaluar todos los aspectos señalados en las Disposiciones en su Artículo 79, fracción II, inciso c.

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

La información cuantitativa sobre las exposiciones al riesgo de las inversiones en valores es la siguiente:

	Exposición		
	Riesgo Mercado	Riesgo de Crédito	Riesgo de Liquidez
Recursos Propios FOVI =	4,077,795	4,746	637
Fondo Cobertura Activo =	4,113,231	32,695	12,149

El monto que mejor representa la exposición máxima al riesgo de crédito al 30 de septiembre de 2015, sin tomar en cuenta algún colateral recibido u otro tipo de mejora crediticia, es el siguiente:

	Exposición Máxima
Recursos Propios FOVI =	4,746
Fondo Cobertura Activo =	32,695

### a. Riesgo de Mercado

El análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado al que la entidad está expuesta al 30 de septiembre de 2015, es el siguiente:

Tasas de Interés	+20 pb	+50 pb	+100 pb	-20 pb	-50 pb	-100 pb
Recursos Propios FOVI =	-0.11	-0.29	-0.57	0.11	0.29	0.58
Fondo Cobertura Activo =	-35.31	-86.39	-166.84	36.35	92.93	193.06
Tipo de Cambio	T.C.2%	T.C.5%	T.C.10%	T.C.-2%	T.C.-5%	T.C.-10%
Recursos Propios FOVI =	0.00	0.01	0.01	-0.00	-0.01	-0.01
Fondo Cobertura Activo =	26.41	66.03	132.06	-26.41	-66.03	-132.06
Sensibilidad Total						
Recursos Propios FOVI =	-0.11	-0.28	-0.56	0.11	0.28	0.56
Fondo Cobertura Activo =	-9.46	-23.83	-48.12	9.35	23.14	45.34

El método de análisis de sensibilidad, es el conocido como Desplazamientos Paralelos, el cual consiste en estimar las pérdidas y/o ganancias asociadas a las inversiones en valores ante escenarios de desplazamientos paralelos sobre las curvas de interés e incrementos/decrementos en el tipo de cambio. Las curvas de interés mediante las cuales se valúan las inversiones en valores, se desplazan +/- 20, +/-50 y +/-100 puntos básicos lo que se muestra como el Escenario de Tasas de Interés. Los tipos de cambio (MXN / USD, MXN / UDI), se incrementan y disminuyen su valor en +/- 2%, +/- 5%, +/- 10%, lo que se muestra como el Escenario de Tipo de Cambio. El escenario de Sensibilidad Total se construye al aplicar de manera conjunta los supuestos del Escenario de Tasas de Interés y del Escenario de Tipo de Cambio.

El objetivo de aplicar el método de Desplazamientos Paralelos, es identificar el o los factores de riesgo a los cuales son más sensibles las inversiones en valores. La limitación principal consiste en suponer desplazamientos paralelos en las curvas de interés, movimientos que no es común observarlos en el mercado.

Al 30 de septiembre de 2015, no ha habido cambios al método de escenarios de sensibilidad.

La siguiente tabla muestra el V@R que se tiene en los distintos portafolios de inversiones al cierre de septiembre de 2015:

V@R Mercado Septiembre	
Recursos Propios FOVI =	115
Fondo Cobertura Activo =	15,784

El valor promedio de exposición por este tipo de riesgo durante el periodo julio a septiembre de 2015 fue:

	V@R Mercado Promedio (Julio - Septiembre)
Recursos Propios FOVI =	82
Fondo Cobertura Activo =	14,297

Respecto a los derivados, FOVI actualmente tiene contratado dos tipos de derivados de cobertura: los Swaps denominados *Veces Salarios Mínimos – UDIS* y los denominados *Pesos Crecientes*. En dichas operaciones su única contraparte es Sociedad Hipotecaria Federal, quien participa como intermediario, entre el FOVI y las contrapartes con las que tiene pactados las mencionadas operaciones.

Al contar SHF con la garantía del gobierno federal representa la mejor calidad crediticia por lo que no se tiene un límite previamente asignado para dicha contraparte.

La exposición al cierre de septiembre 2015 segmentado por tipo de derivado se muestra en la siguiente tabla:

	Septiembre
MtM Swap SM.UDIs	600,129.1
Cambio Trimestral	100,180
MtM Swap UDis.PCrecientes	-2,696,432.8
Cambio Trimestral	66,771.8
Compensación	-2,096,303.7

Para el caso de los Swaps Salarios Mínimos vs UDis, trimestralmente se generan escenarios esperados y estresados basados en el deterioro del Salario Mínimo y expectativas de inflación.

### **b.Riesgo de Crédito**

La siguiente tabla muestra la exposición que se tiene en los distintos portafolios de Inversiones al cierre de septiembre de 2015:

Portafolio	V@R de Crédito
Recursos Propios FOVI =	4,746
Fondo Cobertura Activo =	32,695

El valor promedio de exposición por este tipo de riesgo durante el periodo julio a septiembre de 2015 fue:

Portafolio	V@R Promedio (julio - septiembre.15)
Recursos Propios FOVI =	4,360
Fondo Cobertura Activo =	30,527

### c. Riesgo de Liquidez

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

En el caso de Tesorería, se generan escenarios de estrés sobre los niveles de volatilidad de los spreads, tal que los niveles de confianza revelado son, bajo un supuesto de normalidad, de 97.7% y 99.9% con un horizonte de un día.

La siguiente tabla muestra la exposición que se tiene para los portafolios de Disponibilidades y Fondo Swap Activo al cierre de septiembre de 2015:

Portafolio	Riesgo de Liquidez
Recursos Propios FOVI =	637
Fondo Cobertura Activo =	12,149

El valor promedio de exposición por este tipo de riesgo durante el trimestre de julio a septiembre de 2015 fue:

Portafolio	Riesgo de Liquidez (julio - septiembre.15)
Recursos Propios FOVI =	0.02%
Fondo Cobertura Activo =	0.26%

#### Riesgo de crédito individual

Al 30 de septiembre de 2015, las reservas regulatorias por riesgo de crédito individual ascienden a \$6,351,490 (incluye reservas por concepto de la Garantía de Saldo Final, GPI, Prosavi, Cartera Delegada y Cartera Dacionada).

#### Riesgo de crédito de contraparte

Al 30 de septiembre de 2015, la exposición en riesgo de contraparte en los portafolios de inversión es de \$37,441.

#### Riesgo Operacional y Tecnológico

La información de Riesgo Operacional y Riesgo Tecnológico para FOVI, está cubierta en los reportes que se presentan en Sociedad Hipotecaria Federal por lo que se da cumplimiento en términos del artículo 176 de la Circular Única de Organismos y Entidades de Fomento.

#### Riesgo Legal

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

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

Al cierre de septiembre de 2015, la Estimación del monto de Pérdidas Potenciales de las Controversias Judiciales en curso asciende a \$7,507, las cuales se encuentran debidamente reservadas.

### **NOTA 22. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES**

El Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF) dio a conocer el pasado 1 de diciembre del 2014, las Normas de Información Financiera que entraron en vigor el 1 de enero del 2015, no obstante, consideramos que ninguna de dichas Normas afectarán sustancialmente la información financiera que presenta FOVI.

### **NOTA 23. EVENTOS SUBSECUENTES**

Desde la fecha de cierre de los estados financieros al 30 de septiembre de 2015 y hasta la fecha de emisión y aprobación de los mismos, no han ocurrido eventos subsecuentes que hayan modificado sustancialmente su valor o produzcan cambios en la información presentada.

