Fideicomiso Irrevocable Número 3197

Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles y al Fiduciario Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Fideicomiso Irrevocable Número 3197

(Miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 3197 (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y por el período inicial del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2017, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y por el período inicial del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2017, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

(Continúa)

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados.

Párrafo de énfasis

Durante 2018 se efectuaron los cambios contables que se revelan en la nota 4 a los estados financieros adjuntos. Como resultado de la adopción de la NIIF 9 relativa a instrumentos financieros, el Fideicomiso optó por la exención establecida en dicha NIIF que le permitió no reformular la información comparativa del período anterior y reconocer el efecto por la adopción, que ascendió a $15,113, a través de los resultados acumulados al 1o. de enero de 2018; Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Derechos de cobro por $3,598,786 y Obligaciones sobre certificados bursátiles por $2,974,634.	
Ver notas 6 y 7 a los estados financieros.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
La determinación de la vida esperada de los derechos de cobro y de las obligaciones emitidas sobre los cuales se descuentan los flujos futuros de los activos y pasivos financieros involucra juicios significativos de la Administración, basados en hechos observables así como en su experiencia. Los activos y pasivos financieros se determinan a costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, que es la tasa de descuento que iguala los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del derecho de cobro y de las obligaciones emitidas, con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero, respectivamente. La vida esperada y los flujos a obtener o destinar a los activos y pasivos financieros, respectivamente, afecta directamente la determinación de la tasa efectiva y por consiguiente su costo amortizado.	Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, evaluamos mediante pruebas selectivas y con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros, los supuestos e insumos utilizados por la Administración del Fideicomiso para realizar el cálculo del costo amortizado tanto de los derechos de cobro como de las obligaciones emitidas, por los activos y pasivos financieros seleccionados, y la razonabilidad de las estimaciones de la Administración en la determinación de la vida esperada de dichos activos y pasivos financieros.

(Continúa)

Estimación del deterioro de los derechos de cobro por $37,791.	
Ver nota 6 a los estados financieros.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
La estimación del deterioro de valor de los derechos de cobro involucra el uso de juicio significativo por parte de la Administración del Fideicomiso tanto para la evaluación del modelo de negocio para definir la clasificación del instrumento financiero así como de la capacidad de pago de los deudores y de las pérdidas esperadas, considerando los diversos factores establecidos por las NIIF para obtener evidencia objetiva del deterioro de los instrumentos financieros, a través de modelos estadísticos, así como para evaluar la confiabilidad en la documentación y actualización de la información, que sirve de insumo para la determinación del deterioro. En adición, a partir de 2018, entró en vigor la NIIF-9, en la cual se establece un nuevo modelo de clasificación de los instrumentos financieros y el cambio de modelo de determinación de deterioro de instrumentos financieros para pasar de un modelo de pérdida incurrida a un modelo de pérdida esperada.	Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración de la estimación del deterioro de los instrumentos financieros y su efecto en el resultado del ejercicio, incluyeron la evaluación a través de pruebas selectivas del modelo de negocio y clasificación de los instrumentos financieros, así como de los insumos utilizados y de la mecánica de cálculo con base en las metodologías vigentes, por los instrumentos financieros seleccionados, con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros.

(Continúa)

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual del Fideicomiso correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de extinguir el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

(Continúa)

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

(Continúa)

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. Juan G. Ponce Serrano

Ciudad de México, a 29 de Abril de 2019.

Fideicomiso Irrevocable Número 3197
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

Activo		**2018**	**2017**
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 5)	$	49	169
Derechos de cobro (nota 6)		3,598,786	3,597,824
Estimación del deterioro de los derechos de cobro (nota 6)		(37,791)	(3,937)
Derechos de cobro, neto		3,560,995	3,593,887
Otras cuentas por cobrar		29,496	42,992
Total del activo	$	3,590,540	3,637,048

Pasivo y patrimonio		**2018**	**2017**
Pasivo:			
Cuentas por pagar	$	1,954	2,974
Obligaciones sobre certificados bursátiles (nota 7)		2,974,634	3,138,362
Total del pasivo		2,976,588	3,141,336
Patrimonio:			
Patrimonio		514,019	514,019
Resultados acumulados		(33,420)	-
Resultado del año		133,353	(18,307)
Total del patrimonio		613,952	495,712
Compromisos (nota 8)			
Total del pasivo y patrimonio	$	3,590,540	3,637,048

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración el 29 de abril de 2019 y firmados en su representación por el Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C. y los Delegados Fiduciarios.

C.P.C. Armando Ramírez Villa
Socio del Despacho Ramírez Mondragón
y Asociados, S. C.

Lic. Fernando Javier Lepine Camarena
Delegado fiduciario

Lic. Victor Manuel Pérez Lima
Delegado fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 3197
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Estados de resultados

Año terminado el 31 de diciembre de 2018
y por el periodo inicial del 14 de noviembre
al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

		2018	2017
Ingresos financieros (notas 5 y 6)	$	456,988	53,517
Gastos financieros (nota 7)		(279,356)	(62,679)
Ingresos financieros, neto		177,632	(9,162)
Deterioro de derechos de cobro (nota 6)		(18,741)	(3,937)
Margen financiero, neto		158,891	(13,099)
Gastos de administración (nota 8)		(25,538)	(5,208)
Resultado del año	$	133,353	(18,307)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración el 29 de abril de 2019 y firmados en su representación por el Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C. y los Delegados Fiduciarios.

C.P.C. Armando Ramírez Villa
Socio del Despacho Ramírez Mondragón
y Asociados, S. C.

Lic. Fernando Javi Lepine Camarena
Delegado fiduciario

Lic. Victor Manuel Pérez Lima
Delegado fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 3197
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Estados de cambios en el patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre de 2018
y por el periodo inicial del 14 de noviembre
al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

		Patrimonio	Resultados acumulados	Resultado del año	Total del patrimonio
Emisión de constancia	$	514,019	-	-	514,019
Traspaso del resultado del ejercicio anterior		-	-	-	-
Resultado del año		-	-	(18,307)	(18,307)
Saldos al 31 de diciembre de 2017		514,019	-	(18,307)	495,712
Traspaso del resultado del ejercicio anterior		-	(18,307)	18,307	-
Efecto por adopción de nueva norma de información finaniera (nota 4)		-	(15,113)	-	(15,113)
Resultado del año		-	-	133,353	133,353
Saldos al 31 de diciembre de 2018	$	514,019	(33,420)	133,353	613,952

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración el 29 de abril de 2019 y firmados en su representación por el Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C. y los Delegados Fiduciarios.

C.P.C. Armando Ramírez Villa
Socio del Despacho Ramírez Mondragón
y Asociados, S. C.

Lic. Fernando Javier Lepine Camarena
Delegado fiduciario

Lic. Victor Manuel Pérez Lima
Delegado fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 3197
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Estados de flujos de efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2018
y por el periodo inicial del 14 de noviembre
al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

		2018	2017
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Resultado del año	$	133,353	(18,307)
Ajustes por:			
Ingresos financieros de derechos de cobro		(456,426)	(53,452)
Deterioro de los derechos de cobro		18,741	3,937
Gastos financieros		279,356	62,679
Intereses ganados		(562)	(65)
		(25,538)	(5,208)
Cambios en:			
Derechos de cobro, neto		455,464	(3,544,372)
Otras cuentas por cobrar		13,496	(42,992)
Cuentas por pagar		(1,020)	2,974
Obligaciones sobre certificados bursátiles		(310,464)	3,090,778
Gastos financieros pagados		(132,620)	(15,095)
Intereses ganados		562	65
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(120)	(513,850)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año		169	514,019
Al final del año	$	49	169

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración el 29 de abril de 2019 y firmados en su representación por el Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C. y los Delegados Fiduciarios.

C.P.C. Armando Ramírez Villa
Socio del Despacho Ramírez Mondragón
y Asociados, S. C.

Lic. Fernando Javier Lepine Camarena
Delegado fiduciario

Lic. Victor Manuel Pérez Lima
Delegado fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 3197
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
y por el periodo inicial del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

(1) Entidad que reporta-

El Fideicomiso Irrevocable Número 3197 (el Fideicomiso) fue constituido el 14 de noviembre de 2017, por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en su carácter de Fideicomitente (el Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar) y Banco Actinver, S. A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario emisor (el Fiduciario), designándose a Evercore Casa de Bolsa, S. A. de C. V., División Fiduciaria, como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los Certificados).

El Fiduciario está ubicado en la Calle Montes Urales 540, Colonia, Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, C. P. 11000, Ciudad de México.

El propósito principal del Fideicomiso es: i) la adquisición de los derechos sobre créditos hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguno; ii) la emisión de Certificados; iii) la colocación entre el público inversionista de los Certificados para entregar el producto de su venta al Fideicomitente como contraprestación por los derechos de crédito aportados por esta al Fideicomiso, iv) y el pago de los Certificados y los gastos, utilizando para ello exclusivamente el patrimonio del Fideicomiso como se establece en el contrato del mismo.

El Fideicomiso tiene como fin principal que el Fideicomitente afecte los derechos de Crédito, para que el Fiduciario Emisor: i) lleve a cabo la Emisión; ii) utilice los recursos derivados de la emisión que reciba como se establece en el contrato del Fideicomiso; iii) proceda al pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los gastos utilizando para ello exclusivamente el patrimonio del Fideicomiso como se establece en el Fideicomiso; y iv) celebre y ejerza sus derechos al amparo del Contrato de Garantía de Pago Oportuno.

El Fideicomiso ha celebrado con el Fideicomitente, el contrato de administración, por medio del cual el Fiduciario otorga una comisión mercantil al administrador con el fin de que este lleve a cabo la administración y cobranza de los créditos hipotecarios, las hipotecas, los seguros y el seguro de crédito a la vivienda, según sea el caso, así como la custodia de los expedientes de crédito y los documentos adicionales y el mantenimiento, administración y venta de los inmuebles adjudicados correspondientes, otorgándole al administrador las facultades necesarias para llevar a cabo dicha administración y cubriendo la comisión por administración conforme a dicho contrato y los gastos derivados del otorgamiento de los poderes respectivos.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 3197

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

El Fideicomiso se extinguirá cuando los Certificados, emitidos por el Fideicomiso hayan sido íntegramente amortizados y se hayan liquidado todas las cantidades que se le adeuden o que puedan resultar pagaderas.

El contrato de Fideicomiso establece que el Fiduciario debe llevar a cabo las siguientes actividades:

a) Abrir y mantener la cuenta del Fideicomiso, a través de la cual el Fiduciario lleva a cabo el registro, control de los recursos y la distribución e inversión de las cantidades que integran el patrimonio del Fideicomiso.

b) Recibir la aportación inicial del Fideicomitente y depositarla en la cuenta del Fideicomiso.

c) En o antes de la fecha de cierre, celebrar los documentos de la operación y pagar los gastos de emisión con los recursos derivados de la emisión.

d) Recibir y mantener la propiedad y titularidad de todos los activos y derechos que integran el patrimonio del Fideicomiso.

e) Llevar a cabo la emisión de los Certificados de conformidad con la instrucción de término y condiciones de la emisión.

f) Suscribir todos los escritos, solicitudes de autorización, documentos, instrumentos, actas, declaraciones y títulos que sean necesarios, con el fin de realizar la emisión de los Certificados Bursátiles o mantener su registro, incluyendo cualquier gestión o promoción ante la Comisión, la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (BMV) o al S. D. Indeval, S. A. de C. V.

El Fideicomiso no cuenta con personal y todos los servicios legales y administrativos le son prestados por el Fiduciario.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 3197

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(2) Autorización y bases de preparación-

Autorización

El 29 de abril de 2019 los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el C. P. C. Armando Ramírez Villa, Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C., el Lic. Fernando Javier Lepine Camarena y el Lic. Victor Manuel Pérez Lima Delegados Fiduciarios, con información operativa generada por el FOVISSSTE en su carácter de administrador de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria.

Bases de presentación

a) Declaración de cumplimiento-

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las principales políticas contables se muestran en la nota 3.

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales del Fideicomiso en los que se ha aplicado la nueva NIIF 9 Instrumentos Financieros. Los cambios en las políticas contables significativas se describen en la nota 4.

b) Base de medición-

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico, excepto por los rubros de Derechos de cobro y Obligaciones sobre certificados bursátiles que se presentan a costo amortizado.

c) Moneda funcional y de informe-

La Administración del Fideicomiso considera el peso mexicano como su moneda funcional, que es igual a la moneda de registro y a su moneda de reporte. Para efectos de informe en los estados financieros los derechos y obligaciones denominados en VSM y Unidades de Inversión (UDI´s) han sido revalorizados a pesos mexicanos.

El valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que es una medida que se utiliza para revaluar los importes denominados en VSM, es publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía dentro de los primeros 10 días del mes de enero de cada año y entran en vigor el 1° de febrero de cada año.

Los créditos otorgados en VSM, se actualizan anualmente con el incremento que resulte menor entre el salario mínimo y la UMA.

Toda la información financiera presentada ha sido redondeada a miles de pesos, excepto cuando se indique lo contrario.

(Continúa)

d) Uso de estimaciones-

Al preparar estos estados financieros, la Administración ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 31 de diciembre de 2018 y 2017 que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivo en el próximo año financiero, se incluye en la siguiente nota:

Nota 6 – Estimación del deterioro de los derechos de cobro

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

(3) Principales políticas contables-

El Fideicomiso ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables a todos los periodos presentados en estos estados financieros, excepto por los cambios prospectivos señalados en la nota 4.

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen saldos de efectivo disponibles en bancos e inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos de menos de tres meses y sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable; el efectivo y equivalentes de efectivo es usado por el Fideicomiso en la administración de sus compromisos de corto plazo.

El efectivo y equivalentes de efectivo se reconocen inicialmente en el estado de situación financiera a costo histórico.

(Continúa)

(b) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros – incluyendo cuentas por cobrar y pagar - se reconocen inicialmente cuando los activos se originan, que es en la fecha de emisión de los certificados del FOVISSSTE de la cartera hipotecaria o se adquieren, o cuando estos pasivos emiten certificados bursátiles misma que genera la obligación de pago ambos contractualmente.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros – Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

En el reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías, conforme al modelo de negocio y las características de los flujos contractuales de los mismos.

El Fideicomiso únicamente mantiene instrumentos financieros catalogados como cuentas por cobrar denominados "Derechos de cobro", e "Instrumentos financieros negociables", según se describe a continuación.

— Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI) derechos de cobro, que tienen por objeto en su tenencia, recuperar los flujos contractuales que conlleva el instrumento. Los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden sólo a pagos de principal e interés (rendimiento), usualmente sobre el monto del principal pendiente de pago. El IFCPI debe tener características de un financiamiento otorgado y administrarse con base en su rendimiento contractual.

La clasificación de los activos financieros se basa tanto en el modelo de negocios como en las características de los flujos contractuales de los mismos. Atendiendo al modelo de negocios, un activo financiero o una clase de activos financieros (un portafolio), puede ser administrado bajo:

— Un modelo que busca recuperar los flujos contractuales (representado por el monto del principal e intereses).

Un activo financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

— el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y

— las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 3197

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Activos Financieros – Evaluación del modelo de negocio-

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel del portafolio, ya que esto es lo que mejor refleja la manera en que se administra el negocio y se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye:

— las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales.

— los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses (SPPI) –

Para propósitos de esta evaluación, el monto del principal se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El interés se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente, durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos básicos de los préstamos

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses (SPPI), el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso toma en cuenta:

— eventos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
— características de pago anticipado y prórroga; y

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal e intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para el termino anticipado del contrato.

(Continúa)

Activos financieros — Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

.

Activos financieros – Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

El Fideicomiso clasificaba sus activos financieros en la siguiente categoría:

— préstamos y cuentas por cobrar

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas – Política aplicable antes del 1 de enero de 2018.

Préstamos y cuentas por cobrar	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

En el caso de los pasivos financieros, estos se reconocen inicialmente a su valor razonable, y posteriormente se miden a su costo amortizado. Los pasivos financieros provenientes de la emisión de certificados bursátiles de deuda se reconocen inicialmente al valor de la obligación que representan (a su valor razonable) y se remedirán subsecuentemente bajo el método de costo amortizado devengado a través de la tasa de interés efectiva, donde los gastos, y descuentos relacionados con la emisión, se amortizan a través de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero (o de un grupo de pasivos financieros) para el reconocimiento del gasto financiero a lo largo del período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o cuando sea adecuado en un período más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero.

(Continúa)

Los pasivos financieros por obligaciones sobre certificados bursátiles representan las obligaciones contractuales, denominados en UDI´s, los cuales se valúan utilizando el valor de la UDI a la fecha del estado de situación financiera correspondiente. El efecto de revalorización, se reconoce en resultados en el rubro de "Gastos financieros".

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o en la cual el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los activos financieros.

Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluyendo los activos distintos de efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Clasificación

El Fideicomiso clasifica los activos y pasivos financieros como se muestra a continuación:

Activos financieros

- Efectivo y equivalentes de efectivo.
- Préstamos y cuentas por cobrar – Derechos de cobro.

(Continúa)

Pasivos financieros

- Obligaciones sobre certificados bursátiles y otras cuentas por pagar.

Presentación

Los activos y pasivos financieros se presentan atendiendo su grado de liquidez.

Deterioro

El Fideicomiso reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos a costo amortizado.

El Fideicomiso mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

— instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de los estados financieros; y

— otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar por derechos de cobro siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Fideicomiso y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Fideicomiso tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

El Fideicomiso considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

— no es probable que el acreditado pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin un recurso por parte del Fideicomiso tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o

— el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Fideicomiso tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

(Continúa)

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fideicomiso está expuesta al riesgo de crédito.

Activos financieros con deterioro crediticio

A la fecha de los estados financieros, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

— dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;

— una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

(c) Derechos de cobro-

Los derechos de cobro son activos financieros no derivados con pagos fijos y determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar a los acreditados, inicialmente, se reconocen a su valor razonable y posteriormente se valúan al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado de un activo financiero es la medida inicial de dicho activo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero (o de un grupo de activos financieros) para el reconocimiento del ingreso financiero a lo largo del período relevante.

(Continúa)

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un período más corto) con el importe neto en libros del activo financiero.

Los derechos de cobro incrementan su valor mediante factores denominados en UMA o VSM, según el incremento que resulte menor entre el SM y la UMA, dicho efecto de revaluación se registra en resultados en el rubro de "Ingresos financieros".

Identificación y medición del deterioro

1. Metodología bajo NIIF 9 (Aplicable a partir del 1 de enero de 2018)

   Al final del periodo a informar el Fideicomiso evalúa la recuperabilidad de cartera de crédito a la vivienda, para el cálculo de la estimación por deterioro de créditos.

   El modelo desarrollado por el Fideicomiso contempla la determinación de pérdida esperada.

   De manera general, al momento de su originación todos los instrumentos financieros generan una reserva de pérdidas crediticias por los próximos 12 meses y, al momento que se detecte un incremento significativo en el riesgo de crédito en el instrumento, se genera el reconocimiento de una reserva de pérdidas crediticias esperadas por la vida remante del instrumento.

   En el siguiente resumen se describen las etapas en donde se genera una reserva de pérdidas crediticias derivado del riesgo crediticio.

Etapa 1	Todos los créditos son inicialmente categorizados en esta etapa. Son créditos que no poseen un incremento significativo del riesgo de crédito ni poseen evidencia objetiva de deterioro, conformado por los créditos al corriente.	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de los próximos 12 meses.
Etapa 2	Se clasifican en esta etapa a los créditos que poseen un incremento significativo del riesgo de crédito. Está conformado por la cartera de crédito en estatus de prórroga.	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de la vida remanente del instrumento financiero.
Etapa 3	Los créditos que poseen evidencia objetiva de deterioro se clasifican en esta etapa. En esta etapa se consideran los créditos con atraso.	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de la vida remanente del instrumento financiero.

   Los detalles respecto a los insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro bajo la norma NIIF 9 se describen en la nota 9 Administración de Riesgos Financieros, en el aparatado de riesgo de crédito.

(Continúa)

El Fideicomiso evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que los derechos de cobro están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados, si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida, haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y, ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de estos que puede ser estimado de manera razonable.

2. Metodología aplicable con la NIC 39 (aplicable hasta el 31 de diciembre de 2017)

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado, incluye impagos o moras de parte del acreditado y reestructuración de un crédito.

Los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria son evaluados colectivamente en busca de deterioro agrupándolos por características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Fideicomiso utilizaba un modelo de pérdida incurrida cuyos parámetros de incumplimiento, recuperación y deterioro se obtenian mediante modelos estadísticos de tendencias históricas ajustados de acuerdo al juicio de la Administración en relación a si, las condiciones actuales de economía y crédito son tales, que las pérdidas reales podrían ser mayores o menores que las sugeridas por los modelos históricos. Las tasas de incumplimiento, las tasas de pérdida y el calendario esperado de recuperaciones futuras son regularmente revisados contra resultados reales para asegurar que siguen siendo apropiadas.

Cuando ocurre un hecho posterior que ocasiona que disminuya el monto de la pérdida por deterioro, esta disminución de la pérdida por deterioro es reversada en el resultado del año.

Los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria están conformados contractualmente por un gran número de créditos, cada uno de los cuales constituye una fracción menor del monto total de dichos derechos, por lo que se clasifica a toda la cartera como individualmente no significativa. De esta forma se considera que es una cartera colectiva y por lo tanto el cálculo de reservas por deterioro se hace en forma grupal, basada en observaciones históricas.

(d) Provisiones-

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios son virtualmente ineludibles y surgen como consecuencia de eventos pasados.

(e) Comisiones-

Las comisiones generadas por la administración de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria, se determinan en forma mensual aplicando un doceavo al monto equivalente al 0.75% del saldo insoluto de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria, que se refleje en el reporte de cobranza que corresponda al período de generación con respecto del cual se calcula esta comisión, de conformidad con el contrato de prestación de servicios de administración y cobranza celebrado por el Fideicomitente (Administrador) y el Fiduciario. Esta comisión es descontada de la cobranza que tiene que depositar el administrador a la cuenta del Fideicomiso y se registra dentro del rubro de "Gastos de administración".

(f) Patrimonio-

El patrimonio del Fideicomiso base de la emisión se integra, entre otros, por los derechos de crédito, cualesquier cantidades que tenga derecho a recibir el Fiduciario emisor con motivo del ejercicio de: a) los derechos del seguro y b) la garantía del crédito de vivienda y cualesquier otro accesorios que les correspondan; todos y cada uno de los derechos de crédito sustitutos; la aportación inicial y cualquier cantidad que el Fideicomitente entregue al Fiduciario emisor por cualquier concepto; todas las cantidades que sean depositadas por el Administrador, incluyendo la cobranza; los recursos derivados de la emisión de los Certificados; los valores en que se invierta el patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos y todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente pudieran afectar al Fideicomiso.

(g) Ingresos y gastos financieros-

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar, estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un período más corto), con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

Adicionalmente los rubros de ingresos y gastos financieros incluyen los efectos de revalorización de los derechos de cobro y de las obligaciones sobre certificados bursátiles.

(h) Obligaciones fiscales-

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia, y al no realizar actividades empresariales, no se considera contribuyente del impuesto sobre la renta de acuerdo con la legislación fiscal vigente. En ningún caso el Fiduciario será responsable del cálculo, pago o retenedor de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso, será responsabilidad del Fideicomitente eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato del Fideicomiso.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 3197

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(4) Cambios contables-

El Fideicomiso ha adoptado la NIIF 9 a partir del 1 de enero de 2018. Debido al método de transición escogido por el Fideicomiso al aplicar esta norma, la información comparativa incluida en estos estados financieros no ha sido reexpresada para reflejar los requerimientos de la nueva norma.

La NIIF 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros y los pasivos financieros. Esta norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La NIIF 9 elimina las categorías previas de la NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

Para obtener una explicación de la manera en que el Fideicomiso clasifica y mide los instrumentos financieros y contabiliza las ganancias y pérdidas relacionadas bajo la NIIF 9, ver la nota 3(b).

En la siguiente tabla se resume el impacto de la transición a la nueva normatividad en los resultados acumulados al 1 de enero de 2018.

Estimación del deterioro de los derechos de cobro	**Efecto al 1 de enero de 2018**
Saldo final bajo la normatividad anterior (31 de diciembre de 2017)	$ 3,937
Efecto por valuación a valor razonable reconocido en resultados acumulados	15,113
Saldo inicial bajo la nueva normatividad (1 de enero de 2018)	**$ 19.050**

Clasificación de activos financieros y pasivos financieros en la fecha de aplicación inicial de la nueva normatividad:

La tabla que se muestra en la siguiente hoja muestra las categorías de medición originales bajo la normatividad anterior y las nuevas categorías de medición bajo la nueva normatividad para cada clase de los activos financieros y pasivos financieros del Fideicomiso al 1 de enero de 2018.

(Continúa)

	Nota	Clasificación original bajo la normatividad anterior	Nueva clasificación	Importe en libros original	Nuevo importe en libros
Activos financieros					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	$ 169	169
Derechos de cobro	6	Préstamos y cuentos por cobrar	Costo amortizado	3,597,824	3,597,824
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	6	-	-	(3,937)	(19,050)
Otras cuentas por cobrar	-	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	42,992	42,992
Total activos financieros				**$ 3,637,048**	**$3,621,935**
Pasivos financieros					
Cuentas por pagar	-	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	(2,974)	(2,974)
Obligaciones sobre certificados bursátiles	7	Otros pasivos financieros	Costo amortizado	(3,138,362)	(3,138,362)
Total pasivos financieros				**(3,141,336)**	**(3,141,336)**

Transición

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 se han aplicado prospectivamente, considerando lo siguiente:

El Fideicomiso ha usado la exención que le permite no reexpresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los requerimientos de clasificación y medición.

Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9 se reconocieron el 1 de enero de 2018 en los resultados acumulados. Por esto, la información presentada para 2017 en lo general no refleja los requerimientos de la NIIF 9, presentándose bajo la NIC 39.

Se han realizado las siguientes evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existían a la fecha de aplicación inicial:

– La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.
– La designación y revocación de las designaciones previas de ciertos activos financieros y pasivos financieros como medidos a VRCR.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 3197

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

		2018	2017
Efectivo en Bancos	$	-	105
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)		49	64
	$	**49**	**169**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran por inversiones en valores de corto plazo de gran liquidez sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como sigue:

Títulos	Plazo	Tasa	Importe
2018			
Instrumentos de deuda (ACTIGO-B)	**30 días**	**0.02%**	**$49**
2017			
Instrumentos de deuda (ACTIGO-B)	**30 días**	**3.53%**	**$64**

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y el periodo inicial del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2017, los intereses ganados que se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de "Ingresos financieros" ascienden a $562 y $65, respectivamente.

(6) Derechos de cobro-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en VSM, se valorizan utilizando la UMA que asciende a $2.45 y $2.29, respectivamente. El efecto por la valorización de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominado en VSM, reconocido en el rubro de "Derechos de cobro" y en resultados en el rubro de "Ingresos financieros" por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, ascendió a $241,362.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los derechos de cobro de cartera hipotecaria denominados en VSM que incluye capital e intereses, se integra como se muestra continuación:

		2018	2017
Activos	$	3,467,062	3,584,771
Pensionados		73,215	3,162
Fuera de sector		46,792	9,306
Prórroga		11,717	585
	$	**3,598,786**	**3,597,824**

(Continúa)

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y el período inicial de operaciones del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2017, el monto de los intereses devengados asciende a $215,064 y $53,452, respectivamente los cuales se registran en resultados en el rubro de "Ingresos financieros".

Al 31de diciembre de 2018 y 2017, la estimación de deterioro de los derechos de cobro ascendió a $37,791 y $3,937, respectivamente. La estimación por deterioro de los derechos de cobro al 31 de diciembre de 2017 se determinaba considerando la probabilidad de recuperabilidad del total de la cartera de crédito considerando la pérdida incurrida, los créditos tienen garantía hipotecaria y seguros de vida para el acreditado.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y el período inicial de operaciones del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2017, el importe de la estimación de deterioro de los derechos de cobro registrada en el estado de resultados asciende a $18,471 y $3,937, respectivamente.

Activos financieros exposición y pérdidas esperadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestran saldos de la exposición al riesgo de crédito y la pérdida crediticia esperada por etapas.

Etapas	**Exposición**		**Pérdida esperada**		**Porcentaje Pérdida**	
	31 de diciembre 2018	**1º de enero de 2018**	**31 de diciembre 2018**	**1º de enero de 2018**	**31 de diciembre 2018**	**1º de enero de 2018**
1	$ 3,562,965	3,594,012	$ 26,860	17,598	0.75%	0.49%
2	11,717	585	84	-	0.72%	0.02%
3	24,104	3,227	10,847	1,452	45.00%	45.00%
	$ 3,598,786	**3,597,824**	**$ 37,791**	**19,050**		

El movimiento de la estimación del deterioro de los derechos de cobro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presenta a continuación:

		2018	**2017**
Saldo al inicio del año	$	3,937	-
Efecto de adopción de nueva norma de información financiera (nota 4)		15,113	-
Saldos después de la adopción		19,050	-
Deterioro reconocido en resultado del ejercicio		18,741	3,937
Saldo al final del año	**$**	**37,791**	**3,937**

En la nota 9 se revela la exposición del Fideicomiso a los riesgos de crédito, operativo, mercado, liquidez y las pérdidas por deterioro relacionadas con los derechos de cobro, así como un análisis de sensibilidad para activos financieros y pasivos financieros.

(Continúa)

(7) Obligaciones sobre certificados bursátiles-

Las obligaciones sobre certificados bursátiles representan las obligaciones contractuales de pago que tiene el Fideicomiso con los tenedores, a los que les representa el derecho, en primer lugar, al cobro del principal e intereses, adeudados por el Fideicomiso, de acuerdo con los términos estipulados en el contrato del Fideicomiso.

El pasivo corresponde a 5,379,700 de Certificados emitidos al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión mediante oficio 175/11010/2017 del 14 de noviembre de 2017, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las Leyes General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y del Mercado de Valores, colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados bajo la clave FOVISCB 17 2U, con valor nominal de 100 UDI's cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados. Dicha emisión devenga intereses a una tasa anual fija de 4.26%.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las obligaciones sobre los certificados bursátiles se muestra a continuación:

		2018	2017
Obligaciones sobre certificados bursátiles	$	2,974,634	3,138,362

En la nota 9 se muestra información sobre la exposición del Fideicomiso a los diferentes tipos de riesgo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el valor de la UDI asciende a 6.2266 y 5.9346, respectivamente, lo cual generó un efecto de valorización de $146,470 y $38,448, respectivamente, que se registran en el rubro de "Gastos financieros".

Las obligaciones sobre los certificados bursátiles, cuya única fuente de pago es la cobranza de los derechos de cobro, generaron intereses los cuales se reconocen a costo amortizado. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y por el periodo inicial del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2017, dichos intereses ascienden a $132,886 y $24,231, respectivamente, los cuales están registrados en el estado de resultados en el rubro de "Gastos financieros".

Durante 2018 y 2017, la Administración del Fideicomiso realizó pagos de capital por $310,334 y $42,891, respectivamente, y pagos de intereses por $132,620 y $15,095, respectivamente.

Las calificaciones más recientes otorgadas por las sociedades calificadoras S&P Global Ratings y Fitch Ratings de México, S. A. de C. V., respectamente, se describen a continuación:

a) "Aaa.mx (sf)".- Los emisores o emisiones muestran la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otros emisores nacionales.
b) "HR AAA (E)".- Significa que la emisión se considera de la más alta crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.

(Continúa)

(8) Compromisos-

Con fecha 14 de noviembre de 2017, el Fideicomiso celebró un contrato de administración con el FOVISSSTE donde se designa a este último como el administrador único de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria bursatilizados; de acuerdo con dicho contrato, el Fiduciario nombra al FOVISSSTE como su agente para llevar a cabo la administración y cobranza de los derechos de cobro hipotecarios, de los derechos sobre los inmuebles adjudicados, así como efectuar reclamaciones bajo los seguros o fondos de protección de pagos, según corresponda a cambio de una comisión. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y por periodo inicial del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2017, el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por $12,750 y $2,104, respectivamente, y se reconocen en resultados en el rubro de "Gastos de administración".

El Fideicomiso tiene celebrado un contrato de servicios de administración maestra con HITO S.A.P.I., quien es responsable de la supervisión y monitoreo de los derechos de cobro. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso incurrió en gastos por este concepto por un importe de $1,454 y $355, respectivamente, que se registran en resultados en el rubro de "Gastos de administración".

(9) Administración de riesgos financieros-

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos anteriormente mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos, así como la administración del patrimonio del Fideicomiso. En diversas secciones de estos estados financieros se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Los objetivos del Fideicomiso son administrar las activos y pasivos, las cuales incluyen: Cartera de créditos hipotecarios, deuda, y efectivo y equivalentes de efectivo, además de mantener una estructura flexible de Patrimonio y Activos que reduzca el costo de capital a un nivel aceptable de riesgo, proteger la habilidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, a la vez de que toma ventaja de las oportunidades estratégicas que permitan generar rendimientos.

Marco de administración de riesgos

El Fideicomiso ha desarrollado e implementado modelos de medición para los riesgos que enfrenta, con base en las mejores prácticas, utilizando técnicas del análisis económico y de la estadística matemática bajo un enfoque integral, realizando actividades de monitoreo con el fin de asegurar la calidad del portafolio de manera eficaz y satisfacer los requerimientos regulatorios que se exigen a las instituciones financieras.

(Continúa)

Riesgo de crédito

El crédito es cualquier transacción que crea una obligación real o potencial para que un acreditado o contraparte pague al Fideicomiso. El riesgo de crédito es la posibilidad de que un acreditado o contraparte no cumpla con sus obligaciones para con el Fideicomiso de acuerdo con los términos acordados.

La exposición al riesgo de crédito se gestiona inicialmente desde el FOVISSSTE mediante un análisis en la originación de la capacidad de los acreditados o contrapartes, para cumplir con las obligaciones de reembolso de intereses y capital.

Los derechos de cobro de los bloques de créditos hipotecarios cedidos por el FOVISSSTE al Fideicomiso, representan la mayor parte del riesgo crediticio del Fideicomiso además de las Inversiones en valores y en algunos casos Cuentas por cobrar generadas por remanentes en el proceso de liquidación de los derechos de cobro entre FOVISSSTE y el Fideicomiso. Dichos riesgos son monitoreados por el Fideicomiso en forma continua y están sujetos a una revisión metodológica y de vigencia de parámetros al menos una vez al año.

Una parte importante de la gestión del riesgo de crédito por parte del FOVISSSTE, se realiza mediante el establecimiento de controles de cobro como son: la nómina como primera garantía de pago, disposición de participaciones federales para liquidar adeudos, obtención de garantías hipotecarias y los seguros de daños asociados a los créditos hipotecarios. Considerando que los principales usuarios de los créditos hipotecarios proporcionados por el FOVISSSTE son personal sindicalizado o personal con bajos ingresos que logran asegurar su plaza en el gobierno es posible observar tasas de rotación bajas en este segmento de población. Lo anterior ayuda a una reducción significativa de la probabilidad de incumplimiento.

Por su parte y de forma complementaria, el Fideicomiso restringe aún más su exposición a pérdidas crediticias al solicitar un aforo al FOVISSSTE como condición para la emisión y requerir entidades garantes como la SHF para la emisión.

En lo referente a los bienes que se poseen como garantía, el Fideicomiso podría llegar a tomar posesión de estos, lo que podría dar lugar al reconocimiento de un activo en el balance general. Sin embargo, actualmente no se han presentado casos.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 3197

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Máxima exposición al riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la exposición máxima al riesgo de crédito para instrumentos financieros se muestra a continuación:

Concepto		2018	2017
Bancos[1]	$	-	105
Inversiones en valores[2]		49	64
Cartera de crédito[3]		3,598,786	3,597,824
	$	**3,598,835**	**3,597,993**

[1]Esta línea contiene efectivo y equivalentes a efectivo
[2]Las inversiones en valores están asociadas a fondos gestionados por el Fiduciario.
[3]Cartera de créditos hipotecarios cuyos derechos de cobro fueron cedidos al Fideicomiso.

Calidad crediticia de los activos financieros

El Fideicomiso aplica un modelo logístico como escala maestra de calificación crediticia desarrollado internamente a partir de datos históricos predeterminados, extraídos de varias fuentes de información para evaluar el riesgo potencial inherente a los préstamos, contrapartes o clientes, en apego a lo descrito en el Manual de Riesgos 2018.

Insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro

Al evaluar el deterioro de los activos financieros según el modelo de pérdida crediticia esperada, el Fideicomiso define el incumplimiento de acuerdo con su política y procedimientos de crédito como se describe a continuación:

Los activos en mora consisten en préstamos que tienen un vencimiento de al menos 90 días sobre cualquier obligación importante, siempre que no hayan sido clasificados en prorroga.

Un crédito es considerado en periodo de prórroga, cuando un Deudor Hipotecario deja de prestar sus servicios a la Dependencia o Entidad de gobierno a la que pertenece, y hace uso de su derecho a suspender sus pagos hasta por 12 meses sin causar intereses de acuerdo al artículo 183 de la ley de ISSSTE. La prórroga se puede suspender anticipadamente cuando el Deudor vuelva a emplearse con una Dependencia o Entidad de gobierno, o empiece a trabajar en un régimen con el que el ISSSTE tenga celebrado un convenio de colaboración. Cabe destacar que el derecho de prórroga combinado con la obligación del FOVISSSTE de eximir del pago a los Deudores una vez concluido el plazo del crédito definido en la originación, impactar negativamente el valor del activo. A esto se le identifica como Riesgo de Extensión y se describe más adelante.

Las exposiciones deterioradas según el modelo de pérdida crediticia esperada consisten en préstamos vencidos contractualmente con un plazo de 90 días y existen suficientes dudas sobre la capacidad de cobro final del capital y/o los intereses.

(Continúa)

Evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito

Para determinar si el riesgo de incumplimiento ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial el Fideicomiso considera información cualitativa. Son clasificados en Etapa 2 los créditos marcados en prorroga ya que por su condición se considera que han presentado un aumento significativo en el riesgo de crédito. Son clasificados en Etapa 3 como créditos deteriorados los créditos en mora 90 o más. Los créditos no clasificados en Etapa 2 o 3 son clasificados en Etapa 1.

Cálculo de pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas (PCE) se calculan utilizando tres componentes principales, es decir, una probabilidad de incumplimiento (PI), una pérdida dada el incumplimiento (PDI) y una exposición en incumplimiento (EI). Estos parámetros generalmente se derivan de modelos estadísticos desarrollados internamente combinados con datos históricos, actuales y futuros del cliente.

A efectos contables, la PI de 12 meses y la PI vida remanente representan la probabilidad de incumplimiento esperada Point-in-Time, para los próximos 12 meses y para la vida remanente del activo, respectivamente, basadas en las condiciones existentes en la fecha del reporte que afectan el riesgo de crédito.

La PDI representa la pérdida esperada condicionada al incumplimiento, teniendo en cuenta el efecto mitigador de la garantía, su valor esperado cuando se realiza dicha pérdida y el valor del dinero en el tiempo, esto de acuerdo a métricas estándares propuestas en Basilea.

La EI representa la exposición esperada en el incumplimiento, teniendo en cuenta el reembolso del principal y los intereses desde la fecha del balance general hasta el evento de incumplimiento.

La Pérdida Crediticia Esperada de 12 meses (PCE12m) es igual a la suma de la PI de los próximos 12 meses multiplicada por PDI y EI. La Pérdida Crediticia Esperada (PCE) de vida remanente se calcula utilizando la suma descontada de PI sobre la vida remanente total multiplicada por PDI y EI.

Incorporación de información prospectiva

El Fideicomiso no ha establecido por el momento suposiciones macroeconómicas orientadas para la determinación de los ajustes generales imparciales que afecten el cálculo de la Pérdida Crediticia Esperada.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 3197

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Riesgo crediticio por antigüedad.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestra la distribución de la cartera por antigüedad en años y el porcentaje de pérdida asociado a cada año de antigüedad.

Antigüedad	Exposición		Pérdida esperada		% Pérdida	
(años)	31 de diciembre 2018	1º de enero de 2018	31 de diciembre 2018	1º de enero de 2018	31 de diciembre 2018	1º de enero de 2018
1	$ -	$ 1,172,815	$ -	$ 551	0.00%	0.04%
2	1,202,013	1,236,079	9,709	8,611	0.81%	0.69%
3	1,257,307	590,469	13,324	4,635	1.06%	0.78%
4	597,617	68,984	7,035	588	1.18%	0.85%
5	70,942	33,797	1,030	275	1.45%	0.81%
6	34,377	10,524	513	91	1.49%	0.87%
7	10,639	15,085	827	340	7.77%	2.26%
8	15,179	67,293	367	521	2.42%	0.77%
9	67,294	155,678	1,004	1,159	1.49%	0.74%
10	135,349	99,115	1,069	567	0.79%	0.57%
11	84,410	65,607	1,164	637	1.38%	0.97%
12	54,270	27,389	607	195	1.12%	0.71%
13	23,147	33,568	254	579	1.10%	1.73%
14	28,264	21,421	635	301	2.25%	1.41%
Mayor a 15	17,978	-	253	-	1.41%	0.00%
	$ 3,598,786	**$ 3,597,824**	**$ 37,791**	**$ 19,050**		

Concentración de riesgo

En lo que respecta a la concentración de riesgo de crédito, en el siguiente resumen se observa por entidad federativa.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 3197

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

	Exposición		Pérdida esperada		% Pérdida
Entidad	**31 de diciembre 2018**	**%**	**31 de diciembre 2018**	**%**	**31 de diciembre 2018**
	Importe		**Importe**		**%**
Aguascalientes	$ 1,406	0.04%	$ 10	0.03%	0.72%
Baja california	2,365	0.07%	18	0.05%	0.76%
Baja california sur	68	0.00%	1	0.00%	1.10%
Campeche	37,163	1.03%	276	0.73%	0.74%
Chiapas	123,723	3.44%	889	2.35%	0.72%
Chihuahua	139,849	3.89%	1,092	2.89%	0.78%
Coahuila	65,293	1.81%	727	1.92%	1.11%
Colima	37,312	1.04%	281	0.74%	0.75%
CDMX	721,478	20.05%	8,268	21.88%	1.15%
Durango	50,719	1.41%	370	0.98%	0.73%
Guanajuato	91,963	2.56%	992	2.63%	1.08%
Guerrero	134,277	3.73%	1,738	4.60%	1.29%
Hidalgo	90,536	2.52%	690	1.83%	0.76%
Jalisco	120,866	3.36%	1,166	3.08%	0.96%
Mexico	427,925	11.89%	5,613	14.85%	1.31%
Michoacán	106,985	2.97%	1,139	3.01%	1.06%
Morelos	61,697	1.71%	457	1.21%	0.74%
Nayarit	68,686	1.91%	788	2.09%	1.15%
Nuevo León	87,078	2.42%	834	2.21%	0.96%
Oaxaca	121,774	3.38%	1,218	3.22%	1.00%
Puebla	94,331	2.62%	1,053	2.79%	1.12%
Querétaro	48,915	1.36%	361	0.95%	0.74%
Quintana roo	48,348	1.34%	511	1.35%	1.06%
San Luis Potosí	99,901	2.78%	1,079	2.85%	1.08%
Sinaloa	85,132	2.37%	1,206	3.19%	1.42%
Sonora	887	0.02%	6	0.02%	0.70%
Tabasco	160,339	4.46%	1,379	3.65%	0.86%
Tamaulipas	134,484	3.74%	1,965	5.20%	1.46%
Tlaxcala	22,988	0.64%	171	0.45%	0.75%
Veracruz	316,988	8.81%	2,774	7.34%	0.88%
Yucatán	92,655	2.57%	699	1.85%	0.75%
Zacatecas	2,655	0.07%	20	0.05%	0.77%
	$ 3,598,786		**$ 37,791**		**1.05%**

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 3197

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

	Exposición		Pérdida esperada		% Pérdida
Entidad	**1º de enero de 2018**	**%**	**1º de enero de 2018**	**%**	**1º de enero de 2018**
	Importe		**Importe**		**%**
Aguascalientes	$ 1,571	0.04%	$ 5	0.03%	0.31%
Baja california	2,275	0.06%	11	0.06%	0.51%
Baja california sur	95	0.00%	1	0.00%	0.71%
Campeche	37,382	1.04%	160	0.84%	0.43%
Chiapas	121,588	3.38%	485	2.55%	0.40%
Chihuahua	136,430	3.79%	624	3.27%	0.46%
Coahuila	65,544	1.82%	296	1.55%	0.45%
Colima	37,440	1.04%	165	0.87%	0.44%
CDMX	728,696	20.25%	4,927	25.86%	0.68%
Durango	49,670	1.38%	191	1.00%	0.38%
Guanajuato	91,299	2.54%	504	2.64%	0.55%
Guerrero	130,135	3.62%	580	3.05%	0.45%
Hidalgo	90,611	2.52%	461	2.42%	0.51%
Jalisco	123,853	3.44%	648	3.40%	0.52%
Mexico	437,549	12.16%	2,730	14.33%	0.62%
Michoacán	104,398	2.90%	444	2.33%	0.43%
Morelos	62,349	1.73%	275	1.45%	0.44%
Nayarit	68,574	1.91%	360	1.89%	0.53%
Nuevo León	86,317	2.40%	420	2.21%	0.49%
Oaxaca	122,160	3.40%	408	2.14%	0.33%
Puebla	96,597	2.68%	472	2.48%	0.49%
Querétaro	47,680	1.33%	194	1.02%	0.41%
Quintana roo	49,037	1.36%	280	1.47%	0.57%
San Luis Potosí	99,113	2.75%	707	3.71%	0.71%
Sinaloa	85,216	2.37%	453	2.37%	0.53%
Sonora	855	0.02%	6	0.03%	0.68%
Tabasco	158,970	4.42%	804	4.22%	0.51%
Tamaulipas	133,187	3.70%	558	2.93%	0.42%
Tlaxcala	22,473	0.62%	101	0.53%	0.45%
Veracruz	312,623	8.69%	1,336	7.02%	0.43%
Yucatan	91,559	2.54%	430	2.26%	0.47%
Zacatecas	2,575	0.07%	14	0.07%	0.55%
	$ 3,597,824		**$ 19,050**		**0.53%**

(Continúa)

Riesgo de extensión

Se define como la perdida potencial derivada de la posibilidad de que un Deudor Hipotecario no cubra la totalidad de sus pagos establecidos contractualmente, como consecuencia de la obligación que tienen el Fovissste de eximir al acreditado de su pago una vez alcanzado el vencimiento del plazo del crédito.

Inversiones

El Fideicomiso invierte su disponible en instrumentos de bajo riesgo y baja duración. Por lo que el riesgo de contraparte y de mercado es mínimo.

Garantías

La garantía de los derechos de cobro está representada por créditos hipotecarios.

Deterioro de las garantías

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los deudores hipotecarios, como una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural) puede haber una afectación sustancial en el valor de las viviendas adquiridas por los deudores hipotecarios con los créditos hipotecarios. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos créditos hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurre y como resultado de un incumplimiento por parte de los deudores hipotecarios afectados es necesario ejecutar dichas garantías, es posible que el patrimonio de los distintos Fideicomisos emisores cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a cada emisión.

A continuación, se presenta la integración de los derechos de cobro por días de antigüedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Días de antigüedad		**2018**	**2017**
0 a 90 días	$	3,574,682	3,594,597
91 a 365 días		20,492	3,227
1 a 2 años		3,612	-
	$	**3,598,786**	**3,597,824**

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

(Continúa)

El Fideicomiso financia sus requerimientos de liquidez a través de los cobros que recibe de las cuentas con los acreditados de forma mensual, las cuales están enfocados en su totalidad a cubrir los requerimientos de pagos de capital e interés derivado de las Certificados, excepto por la liquidez requerida para cubrir los gastos propios del Fideicomiso.

La liquidez del Fideicomiso también puede verse afectada par factores tales como la depreciación o apreciación del peso respecto a la UDI.

Los derechos de cobro tienen una vida máxima entre 20 y 30 años, mientras que los pasivos financieros tienen una vida máxima de 30 años, que podría reducirse en caso de tener excedentes de flujo en el Fideicomiso que permita una amortización anticipada.

A continuación, se muestran los vencimientos contractuales remanentes (estimados) de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso al 31de diciembre de 2018 y 2017:

2018		**Efectivo y equivalentes de efectivo**	**Derechos de cobro**	**Certificados bursátiles**
Valor en libros	$	49	3,598,786	2,974,634
6 meses ó menos		49	278,858	434,604
más 6 meses a 2 años		-	557,143	1,302,735
2 a 5 años		-	1,126,770	1,514,314
Flujo de efectivo	**$**	**49**	**1,962,771**	**3,251,653**
2017				
Valor en libros	$	169	3,597,824	3,138,362
6 meses ó menos		169	217,880	67,833
más 6 meses a 2 años		-	653,639	204,246
2 a 5 años			1,492,408	408,492
Más de 5 años		-	3,461,173	6,417,233
Flujo de efectivo	**$**	**169**	**5,825,100**	**7,097,804**

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio, tasas de interés y precios de instrumentos de capital puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

La magnitud del riesgo de mercado se estima mediante la sensibilidad del valor razonable del activo y del pasivo.

(Continúa)

Administración del capital

El Fideicomiso, por ser una entidad de administración no tiene requerimiento de capital sobre el patrimonio. Se estructura con un nivel de aforo alto para asegurar la alta calidad crediticia de los certificados emitidos. Adicionalmente, al originarse con un aforo objetivo, este crece en el tiempo debido a la diferencia de tasas entre los créditos que respaldan los derechos de cobro y las obligaciones sobre los certificados bursátiles.

Valor Razonable y Análisis de Sensibilidad

Valor razonable de la cartera hipotecaria

Metodología

Debido a que los certificados bursátiles no tienen mercado secundario a partir del cual se podría calcular directamente el valor al que se venden, el valor razonable de los créditos se calcula utilizando un modelo con información de los créditos y de los mercados financieros. El valor de los créditos se estima como el valor presente de los pagos esperados durante toda la vida de los créditos. Para descontar los flujos se utiliza una estimación de la tasa costo de una institución hipotética que estuviera interesada en originar y vender estos créditos. El resultado representa la valuación a la que se estaría dispuesto a vender los créditos. Se realizan los siguientes pasos:

- El valor razonable de los créditos se calcula como el valor presente de los pagos esperados durante toda la vida de los créditos.
- Inicialmente, se proyectan los pagos contractuales. Esto consiste de los pagos que se recibirían si no hubiese ninguna variación sobre las condiciones iniciales del crédito.
- Los pagos se ajustan para reflejar pérdidas esperadas por riesgo de incumplimiento.
- Se consideran las recuperaciones esperadas de cartera incumplida.
- Las probabilidades de incumplimiento y las tasas de severidad usadas son las que se obtienen de aplicar la metodología propuesta por la Comisión.

		Activo		
Emisión	**31 de diciembre**	**Costo amortizado**	**Deterioro**	**Valor neto en libros**
TFOVISCB 17 12U	2018	3,598,786	(37,791)	3,560,995
TFOVISCB 17 12U	2017	3,597,824	(3,937)	3,593,887

(Continúa)

Valor razonable del activo

Emisión	31 de diciembre	Valor razonable	Valor razonable estresado	Variación	Variable estresada
TFOVISCB 17 12U	2018	3,675,344	3,637,181	(38,163)	La recuperación de la cartera
TFOVISCB 17 12U	2017	3,650,229	3,630,548	(19,681)	La recuperación de la cartera

Valor razonable del pasivo

El pasivo consiste en certificados emitidos a par, se calcularon sus valores razonables trayendo los flujos a valor presente con la tasa cupón, misma que, coincide con el principal derivado principalmente de la poca variación respecto a su amortización programada, dicho valor razonable se muestra a continuación:

Pasivo

Emisión	31 de diciembre	Saldos
FOVISCB 17-2U	2018	$ 2,974,634
FOVISCB 17-2U	2017	3,138,362

Valor razonable del pasivo

Emisión	31 de diciembre	Valor	Precio sucio	Precio limpio	Variación precio sucio	Variación precio limpio	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
FOVISCB 17-2U	2018	2,974,634	2,888,792	2,888,379	(85,842)	(87,255)	-	2,888,792	-
FOVISCB 17-2U	2017	3,138,362	3,147,810	3,146,320	9,448	7,958	-	3,147,810	-

Análisis de sensibilidad del pasivo

La variación del 5% y 10% en el precio de la UDI, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, habría afectado el costo amortizado de los certificados bursátiles denominados en UDI, en los montos que se muestran a continuación:

Sensibilidad del pasivo

Emisión	31 de diciembre	Incremento del 5% precio de la UDI	Disminución del 5% precio de la UDI	Incremento del 10% precio de la UDI	Disminución del 10% precio de la UDI
FOVISCB 17-2U	2018	3,123,366	2,825,902	3,272,097	2,677,171
FOVISCB 17-2U	2017	3,295,280	2,981,444	3,452,198	2,824,526