

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO
BANCARIO A LA VIVIENDA

ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003

ÍNDICE

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los auditores externos	1 y 2
Estados financieros:	
Balances generales	3
Estados de resultados	4
Estados de variaciones en el capital contable	5
Estados de cambios en la situación financiera	6
Notas sobre los estados financieros	7 a la 22

DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS

México, D. F., 18 de febrero de 2005

Al Comité Técnico de
Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda:

Hemos examinado el balance general de Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) al 31 de diciembre de 2004 y los estados de resultados, de variaciones en el patrimonio y de cambios en la situación financiera que le son relativos por el año que terminó en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de FOVI. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestra auditoría. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2003 fueron dictaminados por otro contador público, emitiendo su dictamen sin salvedades y solo se presentan para fines comparativos.

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados siguiendo los criterios contables emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) aplicables a la Institución. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de las bases contables utilizadas, de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestro examen proporciona una base razonable para sustentar nuestra opinión.

Como se menciona en la Nota 2, FOVI está obligado a preparar y presentar sus estados financieros conforme a las bases contables prescritas por la Comisión para fondos de fomento, las cuales, en los casos, que se mencionan en dicha nota, difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda al 31 de diciembre de 2004 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y los cambios en su situación financiera por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las bases contables antes mencionadas.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

RUBRICA

C.P.C. José Rocha Vacío
Socio de Auditoría

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

BALANCES GENERALES

(Cifras en pesos nominales)

<u>Activo</u>	<u>31 de diciembre de</u>		<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Caja y bancos	\$ 398,710,873	\$ 449,329,059	Acreedores diversos	\$ 42,156,893	\$ 42,910,691
Valores de renta fija	17,607,669,209	11,993,796,620	Financiamientos bancarios	20,067,747,109	22,274,796,786
Otros valores	1,453,852,122	895,578,426	Intereses por refinanciamiento por pagar	29,987,994,184	29,377,881,458
Acciones	772	772	Otras obligaciones a plazo	1,467,380,481	802,068,000
Descuentos	-	3,737,228	Reservas y provisiones para obligaciones diversas	<u>53,673,181</u>	<u>453,836,717</u>
Préstamos directos	242,282,649	1,553,131,177	Total del pasivo	<u>51,618,951,848</u>	<u>52,951,493,652</u>
Préstamos adicionales por refinanciamiento, neto	-	368,508,157	Patrimonio:		
Préstamos con garantía inmobiliaria, neto	10,172,222,773	16,731,013,245	Patrimonio	5,492,492,860	5,492,492,860
Préstamos por refinanciamiento de intereses, neto	25,533,393,814	23,952,628,580	Patrimonio no aportado	(305,190,755)	(305,190,755)
Cartera vencida	1,495,599,338	1,823,147,026	(Déficit) Remanente líquido de ejercicios anteriores	(357,530,196)	1,618,708,786
Deudores diversos	30,749,984	5,445,882	Remanente (déficit) líquido del ejercicio	<u>501,980,875</u>	<u>(1,976,238,982)</u>
Bienes inmuebles adjudicados, neto	16,223,098	4,949,389	Total del patrimonio	<u>5,331,752,784</u>	<u>4,829,771,909</u>
Suma el activo	<u>\$56,950,704,632</u>	<u>\$57,781,265,561</u>	Suma el pasivo y patrimonio	<u>\$56,950,704,632</u>	<u>\$57,781,265,561</u>

Cuentas de orden

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Cuentas de registro	<u>\$ 63,946,774,546</u>	<u>\$70,984,727,073</u>

Las doce notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes balances generales se formularon de acuerdo con las disposiciones de carácter general emitidas al efecto por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, encontrándose reflejadas en ellos, en su conjunto, las operaciones efectuadas por el fondo hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron con apego a las sanas prácticas y a las normas legales y administrativas aplicables, y fueron registradas de manera consistente en las cuentas que corresponden conforme al catálogo de cuentas oficial en vigor.

RUBRICA

Dr. Guillermo Enrique Babatz Torres
Delegado Fiduciario General

RUBRICA

Lic. Aureo Leio de Larrea y Robles
Delegado Fiduciario

RUBRICA

C.P. Victor Moisés Suárez Picazo
Director de Contabilidad de SHF
Fiduciario de FOVI

RUBRICA

C.P. Sergio Navarrete Reyes
Subdirector de Contabilidad de SHF
Fiduciario de FOVI

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

ESTADOS DE RESULTADOS

(Cifras en pesos nominales)

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Intereses cobrados	\$5,855,384,815	\$5,271,423,967
Comisiones cobradas	<u>152,055,616</u>	<u>112,966,157</u>
	<u>6,007,440,431</u>	<u>5,384,390,124</u>
Menos:		
Intereses pagados	(4,168,929,158)	(3,747,067,280)
Comisiones pagadas	<u>(405,597,389)</u>	<u>(448,699,401)</u>
	<u>(4,574,526,547)</u>	<u>(4,195,766,681)</u>
Remanente financiero	<u>1,432,913,884</u>	<u>1,188,623,443</u>
Menos:		
Costo de administración	(18,728,424)	(165,882,882)
Honorarios	(38,469,445)	(39,832,600)
Impuestos diversos	<u>(6,369,810)</u>	<u>(11,522,963)</u>
	<u>(63,567,679)</u>	<u>(217,238,445)</u>
Utilidad de operación	1,369,346,205	971,384,998
Más:		
Otros ingresos, beneficios y recuperaciones	282,623,650	-
Subsidios	<u>(1,104,944)</u>	<u>13,875,496</u>
	1,650,864,911	985,260,494
Menos:		
Castigos, depreciaciones y amortizaciones	(1,074,740,368)	(2,783,041,266)
Quebrantos diversos	<u>(74,143,668)</u>	<u>(178,458,210)</u>
Remanente (déficit) líquido del ejercicio	<u>\$ 501,980,875</u>	<u>\$(1,976,238,982)</u>

Las doce notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados de resultados se formularon de acuerdo con las disposiciones de carácter general emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, encontrándose correctamente reflejados en ellos todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por el fondo en los periodos a los que los propios estados se refieren, las cuales se realizaron con apego a las sanas prácticas y a las normas legales y administrativas aplicables, y fueron registradas de manera consistente en las cuentas que corresponden conforme al catálogo de cuentas oficial en vigor.

RUBRICA

Dr. Guillermo Enrique Babatz Torres
Delegado Fiduciario General

RUBRICA

Lic. Alfredo Lelo de Larrea y Robles
Delegado Fiduciario

RUBRICA

C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo
Director de Contabilidad de SHF
Fiduciario de FOVI

RUBRICA

C.P. Sergio Navarrete Keyes
Subdirector de Contabilidad de SHF
Fiduciario de FOVI

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

**ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003**

(Cifras en pesos nominales)

	Patrimonio			Remanente (déficit) líquido de ejercicios anteriores	Remanente (déficit) líquido del ejercicio	Total del patrimonio
	Autorizado	No aportado	Aportado			
Saldos al 1 de enero de 2003	\$5,492,492,860	\$(285,408,939)	\$5,207,083,921	\$ -	\$1,618,708,786	\$6,825,792,707
Movimientos inherentes a las decisiones del Comité Técnico de FOVI:						
Traspaso del remanente líquido del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002	-	-	-	1,618,708,786	(1,618,708,786)	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:						
Aplicación patrimonial por subsidios Prosavi	-	(19,781,816)	(19,781,816)	-	-	(19,781,816)
Déficit líquido del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2003	-	-	-	-	(1,976,238,982)	(1,976,238,982)
Saldos al 31 de diciembre de 2003	5,492,492,860	(305,190,755)	5,187,302,105	1,618,708,786	(1,976,238,982)	4,829,771,909
Movimientos inherentes a las decisiones del Comité Técnico de FOVI:						
Traspaso del déficit líquido del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2003	-	-	-	(1,976,238,982)	1,976,238,982	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:						
Remanente líquido del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004	-	-	-	-	501,980,875	501,980,875
Saldos al 31 de diciembre de 2004	<u>\$5,492,492,860</u>	<u>\$(305,190,755)</u>	<u>\$5,187,302,105</u>	<u>\$ (357,530,196)</u>	<u>\$ 501,980,875</u>	<u>\$5,331,752,784</u>

Las doce notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

RUBRICA

Dr. Guillermo Enrique Babatz Torres
Delegado Fiduciario General

RUBRICA

Lic. Alfredo Lelo de Larrea y Robles
Delegado Fiduciario

RUBRICA

C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo
Director de Contabilidad de SHF
Fiduciario de FOVI

RUBRICA

C.P. Sergio Navarrete Reyes
Subdirector de Contabilidad de SHF
Fiduciario de FOVI

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

ESTADOS DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA

(Cifras en pesos nominales)

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2004	2003
<u>Actividades de operación:</u>		
Remanente (déficit) líquido del ejercicio	\$ 501,980,875	\$(1,976,238,982)
Partidas aplicadas a resultados que no requieren recursos:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	1,014,685,299	2,780,996,784
Estimación de baja de valor de bienes adjudicados	<u>1,458,648</u>	<u>2,044,482</u>
	1,518,124,822	806,802,284
<u>Cambios en las partidas relacionadas con la operación:</u>		
<u>Incremento (decremento) de operaciones pasivas:</u>		
Acreedores diversos	(753,798)	1,834,297
Otras obligaciones a plazo	665,312,481	263,772,686
Reservas y provisiones para obligaciones diversas	<u>(400,163,536)</u>	<u>452,837,162</u>
<u>(Incremento) decremento de operaciones activas:</u>		
Valores de renta fija y otros valores	(6,172,146,285)	(6,522,415,755)
Cartera vigente	5,646,433,852	8,597,658,892
Cartera vencida	327,547,688	(1,823,147,026)
Deudores diversos	<u>(25,304,102)</u>	<u>882,872</u>
Recursos generados por actividades de operación	<u>1,559,051,122</u>	<u>1,778,225,412</u>
<u>Actividades de financiamiento:</u>		
Financiamiento bancarios e intereses por refinanciamiento	(1,596,936,951)	(1,632,313,751)
Patrimonio no aportado	<u>-</u>	<u>(19,781,816)</u>
Recursos utilizados en actividades de financiamiento	<u>(1,596,936,951)</u>	<u>(1,652,095,567)</u>
<u>Actividades de inversión:</u>		
Aumento de bienes inmuebles adjudicados	<u>(12,732,357)</u>	<u>(411,424)</u>
Recursos utilizados en actividades de inversión	<u>(12,732,357)</u>	<u>(411,424)</u>
(Disminución) aumento de caja y bancos	(50,618,186)	125,718,421
Caja y bancos:		
Al principio del año	<u>449,329,059</u>	<u>323,610,638</u>
Al final del año	<u>\$ 398,710,873</u>	<u>\$ 449,329,059</u>

Las doce notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

RUBRICA

Dr. Guillermo Enrique Babatz Torres
Delegado Fiduciario General

RUBRICA

Lic. Alfredo Lelo de Larrea y Robles
Delegado Fiduciario

RUBRICA

C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo
Director de Contabilidad de SHF
Fiduciario de FOVI

RUBRICA

C.P. Sergio Navarrete Reyes
Subdirector de Contabilidad de SHF
Fiduciario de FOVI

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

NOTAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003

(Cifras en pesos nominales)

NOTA 1 - ANTECEDENTES Y ACTIVIDADES:

a. Antecedentes -

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

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

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

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

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

Por un plazo de 12 años contados a partir de la entrada en vigor del Decreto, el Gobierno Federal responderá en todo tiempo de las obligaciones que FOVI contraiga con terceros.

b. Actividades -

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

El financiamiento a la vivienda se otorga a través de la mayoría de las instituciones financieras de banca múltiple (Bancos) y Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles), relacionadas con el otorgamiento de crédito hipotecario que operan en México, acordes con el Plan Nacional de Vivienda, el Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo, de la Política Económica y Financiera Nacional y las demás disposiciones, convenios y programas relativos al desarrollo urbano, a la ordenación de las zonas conurbanas y a las establecidas en materia de ordenamiento y regulación.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

a. Bases de presentación y revelación -

Los estados financieros de FOVI, como fondo de fomento económico, están preparados y presentados de acuerdo con los criterios de contabilidad para dichos fondos en México establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), quien tiene a su cargo la inspección, vigilancia y revisión de la información financiera de los fondos de fomento.

Los criterios de contabilidad establecidos por la Comisión incluyen reglas particulares de registro, valuación, presentación y revelación, cuya aplicación difiere de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en México (PCGA) emitidos por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. (IMPC), básicamente por lo mencionado en el inciso b. de esta nota.

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

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

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

Los estados financieros de 2003 incluyen ciertas reclasificaciones, para hacerlos comparables con las clasificaciones utilizadas en 2004.

b. Principales diferencias con principios de contabilidad generalmente aceptados en México -

La presentación y agrupación de los estados financieros han sido preparados de conformidad con las reglas y prácticas establecidas por la Comisión, los cuales difieren de los PCGA, principalmente en la clasificación de activos y pasivos a corto y largo plazos y en la agrupación de ciertos rubros como cartera de crédito e inversiones en valores.

Los criterios establecidos por la Comisión no obligan al reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera, de conformidad con el Boletín B-10 “Reconocimiento de los Efectos de la Inflación Financiera”, emitido por el IMCP.

En el ejercicio de 2003, el exceso de los beneficios otorgados a los acreditados en el Programa de Subsidios a la Vivienda (Prosavi), en relación con el monto presupuestado por el Gobierno Federal, se registró incrementando la cuenta de patrimonio no aportado por \$19,781,816. De conformidad con los PCGA, el exceso otorgado de dicho beneficio debió disminuir el remanente líquido del ejercicio.

c. Caja y bancos -

Se registran a su valor nominal y comprenden efectivo y saldos bancarios.

d. Valores de renta fija -

Son valores gubernamentales y papel bancario, que FOVI tiene con la intención de obtener ganancias derivadas de las fluctuaciones en sus precios como participante en el mercado. Inicialmente se registran a su costo de adquisición. Los intereses devengados se registran directamente en resultados, en tanto que los dividendos cobrados en efectivo se disminuyen del valor en libros de los títulos, sin afectar resultados. Se valúan con base en su valor razonable utilizando valores de mercado o, en ausencia de éstos, a precios calculados con base en técnicas formales de valuación.

e. Otros valores y otras obligaciones a plazo -

FOVI ha pactado con sus acreditados a partir de 1999, conforme a las condiciones generales de financiamiento (Programa cobertura salarios mínimos-UDIS), pagar la diferencia de las mensualidades que excedan el pago mensual fijado en relación con el salario mínimo mensual a cambio de un pago adicional fijo en UDIS, que también es pagado mensualmente. Con lo anterior, el acreditado evita el riesgo de incrementos que excedan a los incrementos salariales.

Los recursos se invierten en valores gubernamentales y se registran en el activo como “otros valores” y en el pasivo como “otras obligaciones a plazo”, con el propósito de disminuir en el futuro el costo del Programa cobertura salarios mínimos-UDIS. Las inversiones se registran inicialmente a su costo de adquisición, actualizándolo mediante el reconocimiento de intereses devengados a la fecha de valuación.

La inversión en valores gubernamentales del Programa cobertura salarios mínimos-UDIS se disminuye de los pagos a cargo de FOVI por la cobertura salario-inflación (véase Notas 4 y 5).

f. Cartera de créditos -

Representa el saldo de los montos efectivamente entregados a los acreditados, más los pagos vencidos por principal e intereses pendientes de cobro. La estimación preventiva para riesgos crediticios se presenta deduciendo los saldos de la cartera.

Las características de los principales tipos de crédito se mencionan a continuación:

Descuentos y préstamos directos (Directos) -

Representan el importe de los financiamientos a instituciones financieras otorgados con recursos de FIDEC para el desarrollo comercial.

Préstamos adicionales por refinanciamiento (Préstamos AR) -

Representan financiamiento de intereses de los descuentos y préstamos directos, como apoyo a los acreditados para afrontar condiciones adversas de liquidez.

Préstamos con garantía inmobiliaria (Garantía) -

Representan créditos a instituciones de banca múltiple y Sofoles, para que éstas a su vez otorguen financiamiento para la construcción, adquisición y mejora de vivienda de interés social.

Préstamos por refinanciamiento de intereses (Préstamos RI) -

Representan los préstamos por refinanciamiento basados en pagos mensuales, los cuales se incrementan en la misma proporción en que se aumenta el salario mínimo mensual, procedimiento

que redunda en créditos adicionales mensuales derivados de la insuficiencia en el pago de los intereses devengados.

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

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

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

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

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

g. Estimación preventiva para riesgos crediticios -

Se mantiene una estimación para riesgos crediticios, la cual a juicio de FOVI, es suficiente para cubrir cualquier pérdida que pudiera surgir tanto de los préstamos incluidos en su cartera de créditos, como otros riesgos crediticios de avales y compromisos irrevocables para conceder préstamos.

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

FOVI determina su estimación preventiva para riesgos crediticios considerando las disposiciones establecidas por la Comisión y atendiendo el tipo de riesgos y contingencias inherentes a los productos con los que opera, clasificándolas principalmente en dos tipos:

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

Derivado de esta clasificación 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. Esta es una metodología propia de FOVI y apegada a las características de los créditos que tienen esa garantía.

Estimación de reservas por riesgo de crédito (garantía de incumplimiento) - La cobertura tiene como objetivo proteger a los intermediarios financieros en un porcentaje de las pérdidas originadas por quebrantos de los acreditados. FOVI comparte el riesgo de crédito por el 50% de las pérdidas originadas por los acreditados finales y en algunos casos hasta del 100%. Para la cartera con contingencia por garantía de incumplimiento, FOVI clasifica a los acreditados según su experiencia de pago e identifica el monto en riesgo según la calidad del acreditado, para después asignarle un porcentaje de pérdida esperada al monto total de cartera.

Estimación de reservas por riesgo corporativo - Estas reservas consideran los esquemas de clasificación propuestas en agosto de 2004 por la Comisión, que considera la calificación de los intermediarios, en función de su calidad crediticia y como administrador de activos.

Los créditos calificados como irrecuperables se cancelan contra la estimación preventiva cuando se determina la imposibilidad práctica de recuperación. Las recuperaciones se acreditan a la estimación preventiva.

h. Bienes inmuebles adjudicados -

Los bienes inmuebles adjudicados se registran al valor de adjudicación o a su valor neto de realización, el que sea menor. Los bienes recibidos como dación en pago se registran a su valor de avalúo o al precio convenido entre las partes, el que sea menor. Las diferencias, en el caso de que los valores estimados sean inferiores al importe de los préstamos que se cancelan, se consideran como pérdidas en préstamos, aplicándose contra la estimación preventiva para riesgos crediticios. Las bajas de valor de bienes adjudicados se reducen directamente del valor de los bienes y se reconocen como gasto en los resultados del ejercicio.

Asimismo, FOVI constituye reservas adicionales con el propósito de reconocer las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo de los bienes inmuebles adjudicados conforme a los procedimientos establecidos por la propia Comisión.

i. Financiamientos bancarios -

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

j. Impuesto sobre la renta (ISR) -

FOVI está exento del pago de ISR, 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.

k. Fondo del Programa cobertura salarios mínimos-UDIS -

Los recursos obtenidos por la cobertura salario-inflación constituyen la parte fondeada de la reserva que permita afrontar la obligación asumida (véase inciso e. de esta nota). FOVI realiza mensualmente estimaciones actuariales sobre el resultado final del Programa cobertura salarios mínimos-UDIS, con base en los indicadores económicos actuales. El valor presente de la obligación asumida, en caso de que cambien desfavorablemente los indicadores económicos del país, implicará la necesidad de constituir una reserva a cargo del Gobierno Federal que formaría parte de los seis mil millones de UDIS comprometidos a favor de FOVI y si se excediese dicho monto con cargo al patrimonio de FOVI.

l. Patrimonio -

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

m. Reconocimiento de ingresos -

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

n. Contingencias -

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación y se reconocen en el balance general en el rubro de “reservas y provisiones para obligaciones diversas”. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas sobre los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza prácticamente absoluta de su realización.

o. Uso de estimaciones -

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

NOTA 3 - VALORES DE RENTA FIJA:

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, se integran como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Valores gubernamentales	\$15,191,562,665	\$ 8,069,501,465
Valores emitidos por instituciones de crédito	2,399,999,999	3,900,000,000
Intereses devengados	<u>16,106,545</u>	<u>24,295,155</u>
	<u>\$17,607,669,209</u>	<u>\$11,993,796,620</u>

NOTA 4 - OTROS VALORES:

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, los recursos del Programa cobertura salarios mínimos-UDIS invertidos en valores gubernamentales para cubrir las diferencias entre la amortización teórica y el pago equivalente a salarios mínimos de la cartera hipotecada bajo este programa, ascienden a \$1,453,852,122 y \$895,578,426, respectivamente, los cuales incluyen los rendimientos devengados.

NOTA 5 - CARTERA DE CRÉDITO:

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2004 y 2003, se ha pactado de la siguiente manera:

	<u>2004</u>		
	<u>Pesos</u>	<u>UDIS valorizadas</u>	<u>Total</u>
Directos y Préstamos AR	\$ 242,282,649	\$ -	\$ 242,282,649
Garantía y Préstamos RI	23,961,395,791	11,744,220,796	35,705,616,587
Cartera vencida	<u>1,495,599,338</u>	<u>-</u>	<u>1,495,599,338</u>
	<u>\$25,699,277,778</u>	<u>\$11,744,220,796</u>	<u>\$37,443,498,574</u>

2003			
	<u>Pesos</u>	<u>UDIS valorizadas</u>	<u>Total</u>
Descuentos	\$ 3,737,228	\$ -	\$ 3,737,228
Directos y Préstamos AR	1,921,639,334	-	1,921,639,334
Garantía y Préstamos RI	27,620,873,427	13,062,768,398	40,683,641,825
Cartera vencida	<u>1,823,147,026</u>	<u>-</u>	<u>1,823,147,026</u>
	<u>\$31,369,397,015</u>	<u>\$13,062,768,398</u>	<u>\$44,432,165,413</u>

Las UDIS al 31 de diciembre de 2004 y 2003, se encuentran valuadas al valor de referencia de \$3.534716 y \$3.352003, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, la cartera por programa se analiza a continuación:

2004			
	<u>Directos y Préstamos AR</u>	<u>Garantía y Préstamos RI</u>	<u>Total</u>
Directos y Préstamos AR	\$ 242,073,101	\$ -	\$ 242,073,101
Normal	-	26,406,776,437	26,406,776,437
FOVI-DDF	-	339,648,122	339,648,122
Prosavi	-	3,981,209,120	3,981,209,120
Profivi	-	11,670,164,682	11,670,164,682
Intereses devengados	209,548	79,765,603	79,975,151
Intermediarios financieros, neto	-	(4,843,494)	(4,843,494)
Amortizaciones de créditos por aplicar	-	(131,957,670)	(131,957,670)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>-</u>	<u>(6,635,146,213)</u>	<u>(6,635,146,213)</u>
Cartera vigente	242,282,649	35,705,616,587	35,947,899,236
Cartera vencida	<u>23,475,008</u>	<u>1,472,124,330</u>	<u>1,495,599,338</u>
	<u>\$265,757,657</u>	<u>\$37,177,740,917</u>	<u>\$37,443,498,574</u>

2003

	<u>Descuentos</u>	<u>Directos y Préstamos AR</u>	<u>Garantía y Préstamos RI</u>	<u>Total</u>
Descuentos	\$3,737,228	\$ -	\$ -	\$ 3,737,228
Directos y préstamos AR	-	1,921,113,505	-	1,921,113,505
Normal	-	-	29,498,697,783	29,498,697,783
FOVI-DDF	-	-	454,406,857	454,406,857
Prosavi	-	-	3,705,915,452	3,705,915,452
Profivi	-	-	12,832,410,750	12,832,410,750
Intereses devengados Intermediarios financieros, neto	-	525,829	78,798,175	79,324,004
Amortizaciones de créditos por aplicar	-	-	(269,535,577)	(269,535,577)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	(5,620,460,914)	(5,620,460,914)
Cartera vigente	3,737,228	1,921,639,334	40,683,641,825	42,609,018,387
Cartera vencida	-	23,475,008	1,799,672,018	1,823,147,026
	<u>\$3,737,228</u>	<u>\$1,945,114,342</u>	<u>\$42,483,313,843</u>	<u>\$44,432,165,413</u>

Programa Normal -

Incluye todos los programas de FOVI hasta antes de 1999.

Programa FOVI-DDF -

Programa en el que FOVI actúa como banco de primer piso otorgando créditos a empleados del Departamento del Distrito Federal, el cual opera por medio de un contrato de mandato.

Programa Prosavi -

En este programa FOVI actúa como banco de primer piso, manejándolo a través de intermediarios financieros por medio de un contrato de mandato que rige todas las condiciones del mismo, destinado para créditos a la construcción y adquisición de vivienda nueva.

Construcción - Son créditos para construcción en UDIS a una tasa fija real del 5%.

Adquisición - Este programa otorga créditos en pesos y UDIS para la adquisición de vivienda nueva al amparo de un programa de subsidios al frente otorgado a los acreditados por el Gobierno Federal.

Programa Profivi -

El Programa de financiamiento a la vivienda (Profivi), consiste en créditos destinados para la construcción y para la adquisición de vivienda nueva y usada.

Construcción - Con las modalidades de subastas se otorgan créditos en UDIS y tasa de interés fija.

Adquisición - A partir del 1° de agosto de 1999, el pago o amortización de los créditos está limitado al monto de cierto número de salarios mínimos mensuales del Distrito Federal a cambio de un monto mensual cobrado por FOVI, con lo cual el acreditado evita el riesgo de que los incrementos inflacionarios sean mayores a su incremento salarial. Los créditos hipotecarios están pactados en UDIS a plazos de 20 y 30 años con amortizaciones mensuales y tasas de interés fija, pero al firmarse el Programa cobertura salarios mínimos-UDIS permite cambiar el riesgo de tasa de interés a cargo del acreditado.

Amortizaciones de créditos por aplicar -

Este rubro registra los pagos anticipados que realizan las instituciones de crédito y las Sofoles, cuya aplicación a las cuentas individualizadas de cartera.

Cartera vigente y vencida -

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, la cartera por intermediario financiero se analiza como sigue:

	<u>2004</u>		
	<u>Directos y</u> <u>Préstamos AR</u>	<u>Garantía y</u> <u>Préstamos RI</u>	<u>Total</u>
<u>Vigente</u>			
Bancos	\$ 242,282,649	\$13,404,673,481	\$13,646,956,130
Sofoles	-	28,936,089,319	28,936,089,319
Subtotal	<u>242,282,649</u>	<u>42,340,762,800</u>	<u>42,583,045,449</u>
<u>Vencida</u>			
Bancos	23,475,008	582,269,616	605,744,624
Sofoles	-	889,854,714	889,854,714
Subtotal	23,475,008	1,472,124,330	1,495,599,338
Reservas	-	(6,635,146,213)	(6,635,146,213)
Total	<u>\$265,757,657</u>	<u>\$37,177,740,917</u>	<u>\$37,443,498,574</u>

	2003			
	<u>Descuentos</u>	<u>Directos y Préstamos AR</u>	<u>Garantía y Préstamos RI</u>	<u>Total</u>
<u>Vigente</u>				
Bancos	\$3,737,228	\$1,921,639,334	\$16,267,758,248	\$18,193,134,810
Sofoles	-	-	30,036,344,491	30,036,344,491
Subtotal	<u>3,737,228</u>	<u>1,921,639,334</u>	<u>46,304,102,739</u>	<u>48,229,479,301</u>
<u>Vencida</u>				
Bancos	-	23,475,008	221,896,461	245,371,469
Sofoles	-	-	1,577,775,557	1,577,775,557
Subtotal	<u>-</u>	<u>23,475,008</u>	<u>1,799,672,018</u>	<u>1,823,147,026</u>
Reservas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,620,460,914)</u>	<u>(5,620,460,914)</u>
Total	<u>\$3,737,228</u>	<u>\$1,945,114,342</u>	<u>\$42,483,313,843</u>	<u>\$44,432,165,413</u>

Estimación preventiva para riesgos crediticios -

Como se explica en las Notas 2f. y 2g., FOVI clasifica su cartera de créditos y establece una estimación para cubrir los riesgos crediticios asociados con la recuperación de su cartera de crédito.

FOVI realiza estimaciones actuariales y proyecciones estadísticas sobre el probable desarrollo de la cartera de crédito y con base en la información provista por las instituciones financieras se está calculando y reservando el valor presente neto de las garantías otorgadas.

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, la composición y movimientos de la estimación preventiva para garantía por incumplimiento (incumplimiento), garantía por compromiso saldo final (saldo final) y reserva para deudores diversos (deudores) se muestra a continuación:

	<u>Incumplimiento</u>	<u>Saldo final</u>	<u>Deudores</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2003	\$1,441,234,837	\$1,398,229,293	\$ -	\$2,839,464,130
Provisiones cargadas a resultados	<u>974,289,302</u>	<u>1,803,707,482</u>	<u>3,000,000</u>	<u>2,780,996,784</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	2,415,524,139	3,201,936,775	3,000,000	5,620,460,914
Provisiones cargadas a resultados	<u>302,342,673</u>	<u>712,342,626</u>	<u>-</u>	<u>1,014,685,299</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2004	<u>\$2,717,866,812</u>	<u>\$3,914,279,401</u>	<u>\$3,000,000</u>	<u>\$6,635,146,213</u>

En el estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2003, se registró un importe de \$1,917 millones por concepto de la estimación de las obligaciones a cargo de FOVI, por la garantía de pago sobre el saldo insoluto de los créditos vigentes a la fecha de término del contrato, bajo los programas tipo FOVI, que fueron otorgados con recursos propios de instituciones financieras. La estimación ha sido calculada en base con la información recibida de los bancos, utilizando modelos actuariales que permiten prever el posible saldo insoluto a cargo de FOVI. Para ejercer dicha garantía los bancos deben demostrar que las características y documentación del crédito cumple los mismos requisitos para la cartera de FOVI. La estimación de la contingencia o garantía otorgada se reconoció por la gestión realizada por FOVI hacia las instituciones financieras en septiembre de 2003, señalando el incremento de la probabilidad de que se exija la garantía del saldo insoluto por la cartera tipo FOVI.

NOTA 6 - ACREEDORES DIVERSOS:

Los acreedores diversos al 31 de diciembre de 2004 y 2003, se integran como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	\$32,013,463	\$30,798,898
Intereses y comisiones por pagar al BIRF	10,102,865	12,104,300
Otros	<u>40,565</u>	<u>7,493</u>
	<u>\$42,156,893</u>	<u>\$42,910,691</u>

NOTA 7 - FINANCIAMIENTOS E INTERESES BANCARIOS:

Los financiamientos e intereses bancarios y de otros organismos al 31 de diciembre de 2004 y 2003, se integran como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Banco de México:		
<ul style="list-style-type: none"> • Crédito simple en pesos, que devenga intereses a la tasa ponderada mensual aplicable a la cartera que la entidad otorgue (8.22% promedio en 2004 y 7.07% promedio en 2003), pagadero en 15 exhibiciones anuales, con vencimiento el 31 de diciembre de 2013 	\$ 5,051,086,409	\$ 5,612,318,232
<ul style="list-style-type: none"> • Cesión de deuda de FIDEC a FOVI, del crédito simple en pesos, que devenga intereses a la tasa de Cetes a 28 días (6.82% promedio en 2004 y 6.23% promedio en 2003), pagadero en 14 exhibiciones anuales, con vencimiento el 31 de diciembre de 2013 	12,627,271,948	14,030,302,165

Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento (BIRF):

• Línea de crédito 3497-ME, otorgada el 24 de julio de 1992, con vencimiento el 15 de agosto de 2007	\$ 656,200,202	\$ 874,933,603
• Línea de crédito 3141-ME, otorgada el 23 de enero de 1990, con vencimiento el 15 de febrero de 2007	61,365,720	85,912,007
• Línea de crédito 4443-ME, otorgada el 2 de diciembre de 1999, con vencimiento el 15 de mayo de 2014	<u>1,671,822,830</u>	<u>1,671,330,779</u>
Total	<u>\$20,067,747,109</u>	<u>\$22,274,796,786</u>

Las líneas de crédito contratadas con BIRF devengan intereses a una tasa de Cetes a 28 días.

Por los intereses devengados no pagados de los préstamos de Banco de México se obtiene un refinanciamiento adicional, el cual será pagado conjuntamente con el principal. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2004 y 2003 asciende a \$29,987,994,184 y \$29,377,881,458, respectivamente.

NOTA 8 - OTRAS OBLIGACIONES A PLAZO:

Las otras obligaciones a plazo al 31 de diciembre de 2004 y 2003, se integran como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Obligación fondeada por la cobertura salario mínimo-inflación	\$1,467,364,740	\$797,724,165
Otras	<u>15,741</u>	<u>4,343,835</u>
Total de otras obligaciones a plazo	<u>\$1,467,380,481</u>	<u>\$802,068,000</u>

NOTA 9 - PATRIMONIO:

El patrimonio de FOVI al 31 de diciembre de 2004 y 2003, se encuentra integrado de la siguiente manera:

Aportaciones del Gobierno Federal conforme al programa de inversión	\$5,449,664,119
Recursos provenientes de créditos a través de Banobras	<u>42,828,741</u>
Total del patrimonio aportado	<u>\$5,492,492,860</u>

NOTA 10 – OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Como consecuencia de la relación fiduciaria existente con SHF, es necesario realizar transferencias de recursos interinstitucionales para darle fluidez a la operación de ambas instituciones. Derivado de lo anterior, las principales transacciones realizadas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2004 y 2003, se muestran a continuación:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Egresos por honorarios fiduciarios	\$ 37,666,365	\$ 39,343,421

Los saldos por cobrar y por pagar con SHF al 31 de diciembre de 2004 y 2003, se integran como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<u>Activo</u>		
Actividades de crédito	\$ 11,653,420	\$ 14,812,747
Comisiones cobradas y otros	-	1,524
<u>Pasivo</u>		
Honorarios a SHF (fiduciario)	(43,316,320)	(45,244,934)
Cobros realizados por cuenta de SHF	<u>(350,563)</u>	<u>(368,235)</u>
	<u>\$ (32,013,463)</u>	<u>\$(30,798,898)</u>

NOTA 11 - CUENTAS DE REGISTRO:

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, las cuentas de orden se integran como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Apoyo y garantías otorgadas	\$30,846,635,526	\$38,305,334,485
Apertura de créditos y convenios	19,258,574	681,283,110
Créditos por refinanciamiento otorgados	25,533,393,814	23,952,628,580
Registro de conceptos diversos	<u>7,547,486,632</u>	<u>8,045,480,898</u>
	<u>\$63,946,774,546</u>	<u>\$70,984,727,073</u>

NOTA 12 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS:

Como consecuencia de las operaciones propias de su actividad, FOVI ha recibido algunos reclamos y ha sido emplazado a juicios, que representan pasivos contingentes, sin embargo, en opinión de FOVI, no se espera un efecto importante en los estados financieros en caso de perderlos.

RUBRICA

Dr. Guillermo Enrique Babatz Torres
Delegado Fiduciario General

RUBRICA

Lic. Alfredo Lelo de Larrea y Robles
Delegado Fiduciario

RUBRICA

C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo
Director de Contabilidad de SHF
Fiduciario de FOVI

RUBRICA

C.P. Sergio Navarrete Reyes
Subdirector de Contabilidad de SHF
Fiduciario de FOVI