

**FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO
BANCARIO A LA VIVIENDA**

Estados Financieros

31 de diciembre de 2003

(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2002)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Informe de los Auditores Independientes

A la Secretaría de la Función Pública
Al H. Comité Técnico del Fondo de Operación y Financiamiento
Bancario a la Vivienda:

Hemos examinado el balance general de Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (el FOVI o el Fondo) al 31 de diciembre de 2003 y los estados de resultados, de variaciones en el patrimonio y de cambios en la situación financiera, que le son relativos, por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración del FOVI. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos, con base en nuestra auditoría.

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, 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 de acuerdo con los criterios de contabilidad para los fondos de fomento económico en México. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de los criterios de contabilidad utilizados, 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 explica en la nota 2 a los estados financieros, el Fondo está obligado a preparar y presentar sus estados financieros de acuerdo con los criterios de contabilidad establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión Bancaria) para los fondos de fomento económico en México, que se preparan sobre las bases de valor histórico, que no reconocen los efectos de la inflación en la información financiera, tal como lo requieren los principios de contabilidad generalmente aceptados en México, emitidos por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. Los criterios de contabilidad incluyen reglas particulares de presentación y revelación que también difieren de los citados principios.

(Continúa)

Como se explica en la nota 5 a los estados financieros, el estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2003, reconoció la estimación de \$1,917 millones de las obligaciones a cargo del FOVI, por la garantía de pago sobre el saldo insoluto de los créditos vigentes a la fecha de término del contrato bajo el programa tipo FOVI que fueron otorgados con recursos propios de instituciones financieras

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 2003 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los criterios de contabilidad establecidos por la Comisión Bancaria para los fondos de fomento económico en México, tal como se describen en la nota 2 a los estados financieros.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2002, se presentan para fines comparativos ya que fueron dictaminados por otros auditores independientes, quienes con fecha 28 de marzo de 2003, expresaron una opinión sin salvedades.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

Rúbrica

C.P.C. Carlos Rivera Nava

20 de febrero de 2004.

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

Balances Generales

31 de diciembre de 2003

(Con cifras en pesos comparativas al 31 de diciembre de 2002)

Activo	<u>2003</u>	<u>2002</u>	Pasivo y Patrimonio	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Caja y bancos	\$ 449,329,059	323,610,638	Acreeedores diversos (nota 6)	\$ 42,910,691	41,076,394
Valores de renta fija (nota 3)	11,993,796,620	5,848,199,955	Financiamientos bancarios (nota 7)	22,274,796,786	25,589,485,212
Otros valores (nota 4)	895,578,426	518,759,336	Intereses por refinanciamiento por pagar (nota 7)	29,377,881,458	27,695,506,783
Acciones	772	772	Otras obligaciones a plazo (nota 8)	802,068,000	538,295,314
Descuentos	3,737,228	10,856,207	Reservas y provisiones para obligaciones diversas	453,836,717	999,555
Préstamos directos (nota 5)	1,553,131,177	2,282,414,506	Créditos diferidos	<u>269,535,577</u>	<u>156,790,269</u>
Préstamos adicionales por refinanciamiento, neto (nota 5)	368,508,157	434,316,906	Total del pasivo	<u>53,221,029,229</u>	<u>54,022,153,527</u>
Préstamos con garantía inmobiliaria, neto (nota 5)	17,000,548,822	28,301,389,049	Patrimonio (nota 9):		
Préstamos por refinanciamiento de intereses, neto (nota 5)	23,952,628,580	23,115,487,665	Patrimonio	5,492,492,860	5,492,492,860
Cartera vencida (nota 5)	1,823,147,026	-	Patrimonio no aportado	(305,190,755)	(285,408,939)
Deudores diversos	5,445,882	6,328,754	Remanente líquido de ejercicios anteriores	1,618,708,786	-
Bienes muebles e inmueble adjudicados, neto	<u>4,949,389</u>	<u>6,582,446</u>	(Déficit) Remanente líquido del ejercicio	<u>(1,976,238,982)</u>	<u>1,618,708,786</u>
Total del activo circulante	58,050,801,138	60,847,946,234	Total del patrimonio	4,829,771,909	6,825,792,707
			Compromisos y contingencias (nota 12)		
Suma el activo	\$ <u>58,050,801,138</u>	<u>60,847,946,234</u>	Suma el pasivo y el patrimonio	\$ <u>58,050,801,138</u>	<u>60,847,946,234</u>

Cuentas de orden (nota 11)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Cuentas de registro	\$ <u>70,984,727,073</u>	<u>33,984,889,832</u>

Las 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 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.

Rúbrica	Rúbrica	Rúbrica	Rúbrica
Dr. Guillermo Enrique Babatz Torres Delegado Fiduciario General	Lic. Alfredo Lelo de Larrea y Robles Delegado Fiduciario	C.P. Víctor M. Suárez Picazo Director de Contabilidad de SHF Fiduciario de FOVI	C.P. Enrique Iniasta Ruiz Subdirector de Contabilidad de SHF Fiduciario de FOVI

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

Estados de Resultados

Año terminado el 31 de diciembre de 2003
(Con cifras en pesos comparativas al 31 de diciembre de 2002)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Intereses cobrados	\$ 5,271,423,967	6,335,152,245
Comisiones cobradas	<u>112,966,157</u>	<u>135,384,161</u>
	<u>5,384,390,124</u>	<u>6,470,536,406</u>
Menos:		
Intereses pagados	3,747,067,280	4,363,562,167
Comisiones pagadas	448,699,401	542,531,343
Cambios	<u>-</u>	<u>(85)</u>
	<u>4,195,766,681</u>	<u>4,906,093,425</u>
Remanente financiero	<u>1,188,623,443</u>	<u>1,564,442,981</u>
Menos:		
Costo de personal	-	21,204,631
Costo de administración	165,882,882	2,147,278
Honorarios	39,832,600	41,007,192
Impuestos diversos	<u>11,522,963</u>	<u>10,330,708</u>
	<u>217,238,445</u>	<u>74,689,809</u>
Utilidad de operación	971,384,998	1,489,753,172
Más:		
Otros ingresos, beneficios y recuperaciones	(178,458,210)	31,730,437
Subsidios	<u>13,875,496</u>	<u>108,099,862</u>
	806,802,284	1,629,583,471
Menos:		
Castigos, depreciaciones y amortizaciones (nota 5)	<u>2,783,041,266</u>	<u>10,874,685</u>
(Déficit) Remanente líquido del ejercicio	<u>\$ (1,976,238,982)</u>	<u>1,618,708,786</u>

Las 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 el período al 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.

Rúbrica

Dr. Guillermo Enrique Babatz Torres
Delegado Fiduciario General

Rúbrica

Lic. Alfredo Lelo de Larrea y Robles
Delegado Fiduciario

Rúbrica

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

Rúbrica

C.P. Enrique Iniesta Ruiz
Subdirector de Contabilidad de
SHF Fiduciario del FOVI

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

Estados de Variaciones en el Patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre de 2003
(Con cifras en pesos comparativas al 31 de diciembre de 2002)

	Patrimonio			Remanente líquido de ejercicios anteriores	Remanente (Déficit) líquido del ejercicio	Total del patrimonio
	Autorizado	No aportado	Aportado			
Saldos al 31 de diciembre de 2001	\$ 7,109,521,048	(195,943,303)	6,913,577,745	8,769,688,170	(386,716,358)	15,296,549,557
Movimientos inherentes a las decisiones del Comité Técnico de FOVI:						
Traspaso del remanente líquido del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2001	-	-	-	(386,716,358)	386,716,358	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:						
Aplicación patrimonial por subsidios Prosavi (nota 2b)	-	(89,465,636)	(89,465,636)	-	-	(89,465,636)
Disminución al patrimonio por cesión de activos a Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. (nota 1)	(1,617,028,188)	-	(1,617,028,188)	(8,382,971,812)	-	(10,000,000,000)
Remanente líquido del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,618,708,786</u>	<u>1,618,708,786</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2002	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 (nota 2b)	-	(19,781,816)	(19,781,816)	-	-	(19,781,816)
Déficit líquido del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2003	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,976,238,982)</u>	<u>(1,976,238,982)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2003	\$ <u>5,492,492,860</u>	<u>(305,190,755)</u>	<u>5,187,302,105</u>	<u>1,618,708,786</u>	<u>(1,976,238,982)</u>	<u>4,829,771,909</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Rúbrica
Dr. Guillermo Enrique Babatz Torres
Delegado Fiduciario General

Rúbrica
Lic. Alfredo Lelo de Larrea y Robles
Delegado Fiduciario

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

Rúbrica
C.P. Enrique Iniesta Ruiz
Subdirector de Contabilidad
de SHF Fiduciario de FOVI

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

Estados de Cambios en la Situación Financiera

Año terminado el 31 de diciembre de 2003
(Con cifras en pesos comparativas al 31 de diciembre de 2002)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Actividades de operación:		
(Déficit) remanente líquido del ejercicio	\$ (1,976,238,982)	1,618,708,786
Partidas aplicadas a resultados que no requieren recursos:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	2,777,996,784	9,451,431
Estimación para cuentas incobrables	3,000,000	-
Depreciación y amortización	-	1,423,253
Estimación de baja de valor de bienes adjudicados	<u>2,044,482</u>	<u>-</u>
	806,802,284	1,629,583,470
Cambios en las partidas relacionadas con la operación:		
Incremento (decremento) de operaciones pasivas:		
Acreedores diversos	1,834,297	27,315,149
Otras obligaciones a plazo	263,772,686	235,161,545
Reservas y provisiones para obligaciones diversas	452,837,162	(289,225,710)
Créditos diferidos	112,745,308	25,265,964
(Incremento) decremento de operaciones activas:		
Valores de renta fija y otros valores	(6,522,415,755)	(3,060,840,461)
Cartera vigente	8,484,913,584	11,927,182,599
Cartera vencida	(1,823,147,026)	-
Otras inversiones	-	395,890,040
Deudores diversos	882,872	7,866,247
Activo fijo	-	57,864,243
Cargos diferidos	<u>-</u>	<u>157,231</u>
Recursos generados por actividades de operación	<u>1,778,225,412</u>	<u>10,956,220,317</u>
Actividades de financiamiento:		
Financiamientos bancarios e intereses por refinanciamiento	(1,632,313,751)	(712,274,280)
Patrimonio no aportado	<u>(19,781,816)</u>	<u>(89,465,636)</u>
Recursos utilizados en actividades de financiamiento	<u>(1,652,095,567)</u>	<u>(801,739,916)</u>
Actividades de inversión:		
Disminución del patrimonio por cesión a SHF	-	(10,000,000,000)
Aumento de bienes adjudicados	<u>(411,424)</u>	<u>(6,446,201)</u>
Recursos utilizados en actividades de inversión	<u>(411,424)</u>	<u>(10,006,446,201)</u>
Aumento de caja y bancos	125,718,421	148,034,200
Caja y bancos:		
Al principio del año	<u>323,610,638</u>	<u>175,576,438</u>
Al final del año	\$ <u>449,329,059</u>	<u>323,610,638</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Rúbrica

Dr. Guillermo Enrique Babatz Torres
Delegado Fiduciario General

Rúbrica

Lic. Alfredo Lelo de Larrea y Robles
Delegado Fiduciario

Rúbrica

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

Rúbrica

C.P. Enrique Iniesta Ruíz
Subdirector de Contabilidad de SHF
Fiduciario de FOVI

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2003
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2002)

(Pesos)

(1) Antecedentes y actividades-

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 (Banco Central) 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 del 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 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 el 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 del Fondo 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), a 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.

(Continúa)

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

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.

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.

(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, de acuerdo con los criterios de contabilidad para dichos fondos en México, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la 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, no reconocen los efectos de la inflación en la información financiera, por lo que se apartan de los principios de contabilidad generalmente aceptados en México (PCGA), emitidos por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. (IMCP), e incluyen reglas particulares de registro, valuación, presentación y revelación, cuya aplicación también difiere de los citados principios (ver inciso (b) de esta nota).

(Continúa)

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

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 a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

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

Los estados financieros de 2002 incluyen ciertas reclasificaciones, para hacerlos comparables con las clasificaciones utilizadas en 2003.

(b) *Principales diferencias con principios de contabilidad generalmente aceptados en México (PCGA)-*

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 plazo 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 los ejercicios de 2003 y 2002, 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 y \$89,465,636, respectivamente. De conformidad con los PCGA, el exceso otorgado de dichos beneficios debió disminuir el remanente líquido del ejercicio.

(Continúa)

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

El registro de los efectos de la cobertura indicada en los incisos (e) y (k), así como el tratamiento de la cobranza indicada en el inciso (l).

(c) Caja y bancos-

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

(d) Valores en 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-

El FOVI ha pactado con sus acreditados a partir de 1999, conforme a las condiciones generales de financiamiento (Programa cobertura salarios-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 pagada 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 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-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-UDIS se disminuye de los pagos a cargo del FOVI por la cobertura salario-inflación, (ver 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.

(Continúa)

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

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, 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 ARI)-

Representan los préstamos adicionales por refinanciamiento basados en pagos mensuales, los cuales se incrementan en la misma proporción en que se aumenta el salario mínimo mensual, procedimiento que redundará en créditos adicionales mensuales derivados de la insuficiencia en el pago de los intereses devengados.

(g) *Estimación preventiva para riesgos crediticios-*

Se mantiene una estimación para riesgos crediticios, la cual a juicio de la administración, 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 de conceder préstamos.

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:

Contingencias 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.

(Continúa)

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

Contingencias por 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.

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 muebles e inmuebles adjudicados-*

Los bienes muebles e 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.

(i) *Impuesto sobre la renta (ISR)-*

El 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.

(j) *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.

(Continúa)

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA**(k) Fondo del programa cobertura salarios-UDIS-**

Los recursos obtenidos por la cobertura salario-inflación constituyen la parte fondeada de la reserva que permita afrontar la obligación asumida (ver inciso (e) de esta nota). FOVI realiza mensualmente estimaciones actuariales sobre el resultado final del Programa cobertura salarios-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 del FOVI y si se excediese dicho monto con cargo al patrimonio del FOVI.

(l) Créditos diferidos-

Este rubro registra la cobranza recibida que realizan las instituciones de crédito y las sofoles, cuya aplicación a las cuentas de cartera tiene un desfase de hasta 15 días por la gestión administrativa a nivel de acreditado.

(m) Patrimonio-

Conforme al contrato de constitución del 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).

(n) 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-UDIS, genera en el estado de resultados sólo el interés arrojado por los cobros en base a salarios (interés ganado en UDIS menos el costo de la cobertura a cargo del FOVI).

(Continúa)

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

(o) 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 a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza prácticamente absoluta de su realización.

(p) Uso de estimaciones-

La preparación de los estados financieros requiere que la administración efectúe estimaciones y suposiciones 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 suposiciones.

(3) Valores de renta fija-

Al 31 de diciembre de 2003 y 2002, se integran como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Valores gubernamentales	\$ 8,069,501,465	630,714,756
Valores emitidos por instituciones de crédito	3,900,000,000	5,200,000,000
Intereses devengados	<u>24,295,155</u>	<u>17,485,199</u>
	\$ 11,993,796,620	5,848,199,955
	=====	=====

(4) Otros valores-

Al 31 de diciembre de 2003 y 2002, los recursos del Programa cobertura salarios-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; \$895,578,426 y \$518,759,336 para 2003 y 2002, respectivamente, los cuales incluyen los rendimientos devengados.

(Continúa)

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

(5) Cartera de crédito-

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2003 y 2002 se ha pactado de la siguiente manera:

	<u>Pesos</u>	<u>UDIS valorizadas</u>	<u>Total</u>
<u>31 de diciembre de 2003</u>			
Descuentos	\$ 3,737,228	-	3,737,228
Directos y Préstamos AR	1,921,639,334	-	1,921,639,334
Garantía y Préstamos ARI	27,890,409,004	13,062,768,398	40,953,177,402
Cartera vencida	<u>1,823,147,026</u>	<u>-</u>	<u>1,823,147,026</u>
 Total	 \$ 31,638,932,592 =====	 13,062,768,398 =====	 44,701,700,990 =====

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

	<u>Pesos</u>	<u>UDIS valorizadas</u>	<u>Total</u>
<u>31 de diciembre de 2002</u>			
Descuentos	\$ 10,856,207	-	10,856,207
Directos y Préstamos AR	2,716,731,412	-	2,716,731,412
Garantía y Préstamos ARI	36,338,235,977	15,078,640,737	51,416,876,714
Cartera vencida	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
 Total	 \$ 39,065,823,596 =====	 15,078,640,737 =====	 54,144,464,333 =====

Las UDIS al 31 de diciembre de 2002, se encuentran valuadas al valor de referencia de \$3.225778.

(Continúa)

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

Al 31 de diciembre de 2003 y 2002, la cartera por programa se analiza a continuación:

	<u>Descuentos</u>	<u>Directos y Préstamos AR</u>	<u>Garantía y Préstamos ARI</u>	<u>Total</u>
<u>31 de diciembre de 2003</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	-	525,829	78,798,175	79,324,004
Intermediarios financieros, neto	-	-	3,409,299	3,409,299
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	(5,620,460,914)	(5,620,460,914)
Subtotal	3,737,228	1,921,639,334	40,953,177,402	42,878,553,964
Cartera vencida	-	<u>23,475,008</u>	<u>1,799,672,018</u>	<u>1,823,147,026</u>
Total	\$ <u>3,737,228</u>	<u>1,945,114,342</u>	<u>42,752,849,420</u>	<u>44,701,700,990</u>
<u>31 de diciembre de 2002</u>				
Descuentos	\$ 10,856,207	-	-	10,856,207
Directos y préstamos AR	-	2,715,448,912	-	2,715,448,912
Normal	-	-	33,466,642,529	33,466,642,529
FOVI-DDF	-	-	972,491,420	972,491,420
Prosavi	-	-	5,232,344,662	5,232,344,662
Profivi	-	-	14,334,947,210	14,334,947,210
Intereses devengados	-	1,282,500	239,544,291	240,826,791
Intermediarios financieros, neto	-	-	10,370,732	10,370,732
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	(2,839,464,130)	(2,839,464,130)
Total	\$ <u>10,856,207</u>	<u>2,716,731,412</u>	<u>51,416,876,714</u>	<u>54,144,464,333</u>

(Continúa)

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA**Programa Normal-**

Incluye todos los programas de FOVI hasta antes de 1999.

Programa FOVI - D.D.F.-

Programa en el que FOVI actúa como banco de primer piso otorgando créditos a empleados del Departamento del Distrito Federal, operando 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-

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

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

Adquisición - A partir del 1o. 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 cobrada 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-UDIS, éste no implica, ni pretende originar un instrumento financiero derivado por si mismo, pero permite cambiar el riesgo de tasa de interés a cargo del acreditado.

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

Cartera vigente y vencida:

La cartera vigente y vencida al 31 de diciembre de 2003 y 2002 se analiza como se muestra a continuación:

31 de diciembre de 2003

	<u>Descuentos</u>	<u>Directos y Préstamos AR</u>	<u>Garantía y Préstamos ARI</u>	<u>Intereses devengados</u>	<u>Total</u>
Vigente:					
Bancos	\$ 3,737,228	1,921,113,505	16,455,630,047	16,964,133	18,397,444,913
Sofoles	-	-	30,039,210,094	62,359,871	30,101,569,965
Subtotal	3,737,228	1,921,113,505	46,494,840,141	79,324,004	48,499,014,878
Vencida:					
Bancos	-	23,475,008	221,896,461	-	245,371,469
Sofoles	-	-	1,577,775,557	-	1,577,775,557
Subtotal	-	23,475,008	1,799,672,018	-	1,823,147,026
Reservas	-	-	(5,620,460,914)	-	(5,620,460,914)
Total	\$ 3,737,228	1,944,588,513	42,674,051,245	79,324,004	44,701,700,990

31 de diciembre de 2002

	<u>Descuentos</u>	<u>Directos y Préstamos AR</u>	<u>Garantía y Préstamos ARI</u>	<u>Intereses devengados</u>	<u>Total</u>
Vigente:					
Bancos	\$ 10,856,207	2,715,448,912	20,420,017,035	74,212,067	23,220,534,221
Sofoles	-	-	33,596,779,518	166,614,724	33,763,394,242
Subtotal	10,856,207	2,715,448,912	54,016,796,553	240,826,791	56,983,928,463
Reservas	-	-	(2,839,464,130)	-	(2,839,464,130)
Total	\$ 10,856,207	2,715,448,912	51,177,332,423	240,826,791	54,144,464,333

Estimación preventiva para riesgos crediticios-

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

(Continúa)

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

La administración del 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.

A continuación se presenta un análisis de 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 e intermediarios financieros (deudores) por los años terminados el 31 de diciembre de 2003 y 2002:

	<u>2003</u>			<u>2002</u>	
	<u>Incumplimiento</u>	<u>Saldo final</u>	<u>Deudores</u>	<u>Incumplimiento</u>	<u>Saldo final</u>
Saldo al principio del año	\$ 1,441,234,837	1,398,229,293	-	1,410,984,215	1,398,229,293
Provisiones cargadas a resultados	974,289,302	1,803,707,482	3,000,000	10,874,685	-
Otros	-	-	-	19,375,937	-
Total	<u>\$ 2,415,524,139</u>	<u>3,201,936,775</u>	<u>3,000,000</u>	<u>1,441,234,837</u>	<u>1,398,229,293</u>
	<u>2003</u>			<u>2002</u>	
Total estimación preventiva para riesgos crediticios	\$	<u>5,620,460,914</u>		<u>2,839,464,130</u>	

En el estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2003, se registró un importe de \$1,917, millones de pesos por concepto de la estimación de las obligaciones a cargo del 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 del FOVI. Para ejercer dicha garantía los Bancos deben demostrarle al FOVI que las características y documentación del crédito cumple con 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. Al 31 de diciembre de 2002 la administración del FOVI no tenía elementos para cuantificar dicha contingencia.

(Continúa)

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA**(6) Acreedores diversos-**

Los acreedores diversos al 31 de diciembre de 2003 y 2002, se integran como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	\$ 30,798,898	29,116,400
Por intereses y comisiones	12,104,300	11,959,891
Otros	<u>7,493</u>	<u>103</u>
	\$ 42,910,691	41,076,394
	=====	=====

(7) Financiamientos e intereses bancarios-

Los financiamientos e intereses bancarios y de otros organismos al 31 de diciembre de 2003 y 2002, se integran como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Banco de México:		
Crédito simple en pesos, que devenga intereses a la tasa ponderada mensual aplicable a la cartera que la entidad otorgue (7.07% promedio en 2003 y 8.11% promedio en 2002), pagadero en 15 exhibiciones anuales, con vencimiento el 31 de diciembre de 2013.	\$ 5,612,318,232	6,173,550,055
Cesión de deuda de FIDEC al FOVI, del crédito simple en pesos, que devenga intereses a la tasa de Cetes a 28 días (6.23% promedio en 2003 y 7.09% promedio en 2002), pagadero en 14 exhibiciones anuales, con vencimiento el 31 de diciembre de 2013.	<u>14,030,302,165</u>	<u>16,517,016,651</u>
A la hoja siguiente	\$ <u>19,642,620,397</u>	<u>22,690,566,706</u>

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
De la hoja anterior	\$ 19,642,620,397	22,690,566,706
Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento (BIRF):		
Línea de crédito 2947-ME, otorgada el 1o. de diciembre de 1989 con vencimiento el 15 de agosto de 2003	-	84,589,617
Línea de crédito 3497-ME, otorgada el 24 de julio de 1992 con vencimiento el 15 de agosto de 2007	874,933,603	1,093,667,004
Línea de crédito 3141-ME, otorgada el 23 de enero de 1990 con vencimiento el 15 de febrero de 2007	85,912,007	110,458,295
Línea de crédito 4443-ME, otorgada el 2 de diciembre de 1999 con vencimiento el 15 de mayo de 2014	<u>1,671,330,779</u>	<u>1,610,203,590</u>
	\$ 22,274,796,786	25,589,485,212
	=====	=====

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 2003 asciende a \$29,377,881,458 (\$27,695,506,783 en 2002).

(8) Otras obligaciones a plazo-

Las otras obligaciones a plazo al 31 de diciembre de 2003 y 2002, se integran como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Obligación fondeada por la cobertura salario - inflación (ver notas 2k y 2n)	\$ 797,724,165	538,295,314
Otras	<u>4,343,835</u>	<u>-</u>
	\$ 802,068,000	538,295,314
	=====	=====

(Continúa)

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

(9) Patrimonio-

El patrimonio del FOVI al 31 de diciembre de 2003 y 2002, 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>
	\$ 5,492,492,860
	=====

(10) Relaciones interinstitucionales-

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, al 31 de diciembre de 2003 y 2002 se mantienen saldos de SHF en las cuentas de FOVI, los cuales se integran de la siguiente manera:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Comisiones cobradas y otros	\$ 1,524	112,997
Actividades de crédito	14,812,747	(18,901,328)
Impuesto sobre la renta sobre salarios	-	(8,042,494)
Comisiones cobradas	-	(2,171,263)
Honorarios a SHF (fiduciario)	(45,244,934)	(114,311)
Cobros realizados por cuenta de SHF	<u>(368,235)</u>	<u>-</u>
Saldo acreedor	\$ (30,798,898)	(29,116,399)
	=====	=====

(11) Cuentas de registro-

Al 31 de diciembre de 2003 y 2002, las cuentas de orden se integran como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Apoyo y garantías otorgadas	\$ 38,305,334,485	-
Apertura de créditos y convenios	681,283,110	1,125,556,698
Créditos por refinanciamiento otorgados	23,952,628,580	23,115,487,665
Registro de conceptos diversos	<u>8,045,480,898</u>	<u>9,743,845,469</u>
	\$ 70,984,727,073	33,984,889,832
	=====	=====

(Continúa)

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA**(12) Compromisos y contingencias-**

Existen demandas en contra de FOVI por juicios ordinarios civiles y mercantiles. En opinión de los abogados de FOVI, las reclamaciones presentadas se consideran improcedentes, por lo que, no afectarán la situación financiera.

Rúbrica

Dr. Guillermo Enrique Babatz Torres
Delegado Fiduciario General

Rúbrica

Lic. Alfredo Lelo de Larrea y Robles
Delegado Fiduciario

Rúbrica

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

Rúbrica

C.P. Enrique Iniesta Ruiz
Subdirector de Contabilidad de
SHF Fiduciario de FOVI