

## FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

Cifras en miles de pesos

#### NOTA 1 - ANTECEDENTES Y ACTIVIDADES:

##### a. Antecedentes -

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

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

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

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

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

##### b. Actividades -

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

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

## 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 las prácticas contables aceptadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), la cual tiene a su cargo la inspección, vigilancia y revisión de la información financiera de los fondos de fomento.

A partir del 1° de enero de 2006, entraron en vigor las Normas de Información Financiera (NIF), las cuales incluyen las normas y las interpretaciones a las normas emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (CINIF), así como los boletines emitidos por la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. que no hayan sido modificados, sustituidos o derogados por las nuevas NIF, los cuales son adoptados como disposiciones fundamentales.

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

Los estados financieros adjuntos reconocieron los efectos de la inflación hasta el 31 de diciembre de 2007, esto debido a que a partir de esta fecha se reconoce un cambio en el entorno económico de inflacionario a no inflacionario. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores fue de 15.03% y 11.27%. La inflación se determina a través de un factor derivado del valor de las Unidades de Inversión (UDIS), que es una unidad de cuenta cuyo valor es determinado por Banco de México en función de la inflación. Los valores de las UDIS al 31 de diciembre de 2008 y 2007 fueron de \$4.184316 y \$ 3.932983, respectivamente, y el desliz acumulado de las UDIS al cierre de cada año fue de 6.39% y 3.80%, respectivamente.

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 y reportos en la fecha en que la operación es concertada, independientemente de su fecha de liquidación.

### b. Cambios en políticas contables aplicables a partir de 2008 -

Durante 2007 el CINIF emitió modificaciones a diversas NIF, que entraron en vigor a partir del 1° de enero de 2008, consistentes principalmente en:

- NIF B-10 "Efectos de inflación". Establece dos entornos económicos: a) entorno inflacionario, cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es igual o superior a 26%, por lo que requerirá el reconocimiento de los efectos de la inflación mediante la aplicación del método integral, y b) entorno no inflacionario, cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es menor a 26% y en este caso, no se deben reconocer los efectos de la inflación en los estados financieros. Se elimina el método de valuación de indización específica para los inmuebles, mobiliario y equipo y requiere que el resultado por tenencia de activos no monetarios acumulado se reclasifique a resultados acumulados.

Debido a que en los últimos tres años la inflación acumulada en México ha sido menor al 20%, de acuerdo con la NIF B-10, no se reconocerán los efectos de la inflación, las cifras reportadas hasta el 31 de diciembre del 2007, no se modificaron.

### c. Inversiones en valores -

Comprende valores gubernamentales y papel bancario, cotizado y no cotizado, que se clasifican utilizando las categorías de títulos para negociar, disponibles para la venta y conservados a vencimiento, atendiendo a la intención de la Administración sobre su tenencia.

Títulos para negociar - Son aquellos que se tienen para su operación en el mercado. Los títulos de deuda se registran a costo más los rendimientos que generan, calculados conforme al método de interés imputado o línea recta, según corresponda y posteriormente se valúan a valor razonable proporcionado por un proveedor de precios independiente y, en caso de no poder determinar un valor razonable confiable y representativo, se mantienen registrados al último valor razonable, en su defecto, se valúan a costo más intereses. Los ajustes resultantes de la valuación se llevan directamente a resultados del ejercicio.

La valuación a valor razonable corresponde al monto por el cual puede intercambiarse un activo o liquidarse un pasivo entre partes informadas, interesadas e igualmente dispuestas, en una transacción de libre competencia. Los efectos de valuación son temporales y sujetos a las condiciones del mercado, y representan utilidades o pérdidas no realizadas, las cuales se materializarán a la fecha de venta o de vencimiento del instrumento.

Títulos conservados al vencimiento - Son aquellos títulos de deuda con pagos determinables y plazos conocidos mayores a 90 días, adquiridos con la intención de mantenerlos a su vencimiento, los cuales se registran inicialmente a su costo de adquisición más los intereses devengados. El devengamiento de los intereses se registra en el estado de resultados en línea recta, de acuerdo con la naturaleza del instrumento.

Asimismo, se debe evaluar continuamente si existe evidencia suficiente de que un título presenta un elevado riesgo de crédito y/o que el valor experimenta un decremento, en cuyo caso el valor en libros del título deberá modificarse reduciendo el valor de los mismos contra los resultados del ejercicio.

Títulos recibidos en reporto - En las operaciones de reporto celebradas por FOVI actuando como entidad reportadora, se pacta la recepción temporal de títulos de crédito específicos de mercado de dinero autorizados para tal efecto, teniendo como contraprestación el cobro de un premio. Los resultados de estas operaciones se integran por los premios cobrados provenientes de los vencimientos de las operaciones de compra en reporto,

El reconocimiento del premio se efectúa con base en el valor presente del precio al vencimiento de la operación, afectando la valuación de los títulos objeto de la misma, así como los resultados del ejercicio. El valor presente del precio al vencimiento, se obtiene descontando dicho precio a la tasa de rendimiento obtenida considerando el valor razonable que corresponda a títulos de la misma especie de aquéllos objeto del reporto, cuyo término sea equivalente al plazo restante de la misma operación.

No se podrán efectuar transferencias entre las categorías de los títulos, excepto cuando dicha transferencia se realice de la categoría de títulos conservados a vencimiento hacia disponibles para la venta, siempre y cuando no se cuente con la intención de mantenerlos hasta el vencimiento. El resultado por valuación correspondiente a la fecha de transferencia, en caso de efectuar la transferencia se deberá reconocer en el patrimonio. Se entenderá como resultado por valuación, a la diferencia que resulte de comparar el valor en libros con el valor razonable a la fecha en que se lleve a cabo la transferencia.

d. Instrumentos financieros derivados -

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

Los recursos obtenidos del pago adicional fijo se invierten en valores gubernamentales y se registran en las inversiones en valores como restringidas, con el propósito de disminuir en el futuro el costo del Programa cobertura salarios mínimos-UDIS.

El pago de la diferencia de las mensualidades que excedan el pago mensual fijado en relación con el salario mínimo mensual, representa un intercambio de flujos del cual, FOVI realiza estimaciones sobre su resultado, con base en los indicadores económicos actuales. El valor presente de los flujos a recibir y los flujos a entregar representa la valuación a valor razonable de dichas operaciones.

Los instrumentos financieros derivados se registran como activo o pasivo por el derecho u obligación derivada del contrato y las fluctuaciones de valor una vez valuados a su valor razonable, se reconocen en los resultados de operación del ejercicio.

La valuación a valor razonable corresponde al monto por el cual puede intercambiarse un activo o liquidarse un pasivo entre partes informadas, interesadas e igualmente dispuestas, en una transacción de libre competencia. Los efectos de valuación son temporales y sujetos a las condiciones del mercado, y representan utilidades o pérdidas no realizadas, las cuales se materializarán a la fecha de venta o de vencimiento del instrumento.

El valor razonable de las operaciones con instrumentos financieros derivados depende de los siguientes factores:

- Los movimientos en las tasas de interés, en el caso de las operaciones en que se haya pactado el intercambio de flujos de efectivo por concepto de intereses sobre el notional del derivado, a una tasa revisable.
- Los movimientos en las curvas de tasas que son utilizadas para determinar el valor presente de los flujos a intercambiar, los cuales dependen a su vez de variables económicas y de mercado. Todas las curvas utilizadas en las valuaciones son provistas por un proveedor de precios.
- La variación en el valor, en moneda nacional, de la unidad en la que estén denominados los flujos a intercambiar, como puede ser la UDI o el salario mínimo.

Las metodologías que se utilizan para la valuación de las operaciones, incluyendo la especificación de la curva de tasas a utilizar, son aprobadas previamente por el Comité de Riesgos de FOVI, que incluye miembros de su Comité Técnico.

Los montos nominales de los contratos representan el volumen de derivados vigentes y no la pérdida o ganancia asociada con el riesgo de mercado o riesgo de crédito de los instrumentos. Los montos nominales representan el monto al que una tasa o un precio son aplicados para determinar el monto de flujo de efectivo a ser intercambiado.

Las operaciones con instrumentos financieros derivados, independientemente de su clasificación de cobertura o negociación, se valúan a valor razonable y se registran en el activo o en el pasivo según corresponda. Los efectos de ajuste a valor razonable para los derivados de negociación se llevan directamente a resultados del ejercicio.

En general y con el objeto de ser consistentes con la política de transparencia de FOVI, para cualquier instrumento derivado que opere se desarrolla una metodología que transforma cualquier variable de riesgo a una curva de precios.

e. Cartera de crédito -

Representa el saldo de los montos efectivamente entregados a los acreditados más las mensualidades por principal e intereses pendientes de cobro, los cuales son cubiertos por los intermediarios financieros el primer día hábil del mes siguiente.

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

La cartera de créditos se clasifica como:

- Crédito individual: Representan créditos otorgados en UDIS o en pesos para financiar créditos para adquirir vivienda nueva o usada a largo plazo con o sin subsidio. Los pagos para la amortización de los créditos en UDIS están limitados a cierto número de salarios mínimos generales del Distrito Federal a cambio de una prima cobrada, con la cual el acreditado evita el riesgo de que los incrementos inflacionarios sean mayores a su incremento salarial.
- Crédito construcción: Representan créditos otorgados en UDIS para financiar la construcción de conjuntos habitacionales que obtuvieron asignación de recursos a través de subastas o de asignaciones diarias. El plazo para ejercer y liquidar el crédito es de dos a cuatro años a partir de la fecha de la asignación de recursos.
- Mensualidades - individual: Representan las mensualidades por cobrar a los acreditados, mismas que son recuperadas y aplicadas el primer día hábil siguiente al mes que corresponde el pago.
- Recuperaciones anticipadas: Representan los pagos parciales anticipados efectuados por los acreditados finales que tendrán efecto en el saldo de capital a partir del primer día hábil del mes inmediato siguiente a la fecha en que se realice el pago anticipado.

Los saldos insolutos de los créditos individuales se registran como cartera vencida cuando el pago periódico parcial de principal e intereses presenta 90 días o más de vencidos, mientras que los créditos construcción se registran como cartera vencida cuando el pago periódico parcial presenta 30 días o más de vencidos.

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

Los créditos que se reestructuran, permanecen en cartera vencida y su nivel de estimación preventiva se mantiene hasta que exista evidencia de pago sostenido.

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

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

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

f. Estimación preventiva para riesgos crediticios -

La estimación preventiva para riesgos crediticios pretende cubrir la pérdida que pudiera surgir de los préstamos otorgados que dieron lugar a su cartera de créditos, así como otros riesgos crediticios de avales y compromisos irrevocables para conceder garantías.

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

FOVI determina su estimación preventiva para riesgos crediticios considerando las disposiciones establecidas por la Comisión, de acuerdo con la metodología general basada en lo dispuesto en el capítulo V "Calificación de Cartera Crediticia" del título segundo "Disposiciones prudenciales" de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, y atendiendo al tipo de riesgos y contingencias inherentes a los productos con los que opera, clasificándolas principalmente en dos tipos:

Estimación de reservas por riesgo de crédito individual (garantía por incumplimiento): La cobertura tiene como objetivo proteger a los intermediarios financieros en un porcentaje de las pérdidas originadas por quebrantos de los acreditados. FOVI comparte el riesgo de crédito por el 50% de las pérdidas originadas por los acreditados finales y en algunos casos hasta del 100%. Para la cartera con contingencia de garantía por incumplimiento, FOVI clasifica a los acreditados según su nivel de cumplimiento en el pago mensual, la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida asociada al valor y naturaleza de las garantías de los créditos para después asignarle un porcentaje de pérdida esperada al saldo insoluto del crédito.

FOVI califica, determina y registra las reservas preventivas requeridas, con cifras al último día de cada mes, ajustándose al siguiente procedimiento:

- Se estratifica la totalidad de la cartera en función al número de mensualidades que reporten incumplimiento del pago exigible a la fecha de la calificación, utilizando el historial de pagos de cada crédito, con datos de por lo menos nueve meses anteriores a dicha fecha, clasificándola por tipo de crédito, conforme a lo señalado en la tabla indicada más adelante.

- Se constituyen las reservas preventivas que resulten de aplicar al importe total del saldo insoluto de los créditos que se ubiquen en cada estrato, el porcentaje de severidad de la pérdida que corresponda y, al resultado obtenido, el porcentaje relativo a la probabilidad de incumplimiento señalado en la tabla siguiente, según el tipo de crédito.

Número de mensualidades que reportan incumplimiento	Porcentaje relativo a la probabilidad de incumplimiento (Cartera 1) (a) (%)	Porcentaje relativo a la probabilidad de incumplimiento (Cartera 2) (b) (%)	Porcentaje de severidad de la pérdida (%)
0	1	1	35
1	3	5	35
2	7	15	35
3	25	50	35
4	50	90	35
5	95	95	35
6	98	98	35
7 a 47	100	100	70
48 o más	100	100	100

- (a) Cartera otorgada a partir del 1° de junio de 2000.
- (b) Cartera otorgada a partir del 1° de junio de 2000, que haya sido objeto de alguna reestructuración, que cuenten con un esquema de refinanciamiento de intereses, que hayan sido otorgados a tasas variables sin establecer una tasa máxima o bien que el porcentaje de ingresos del acreditado dedicado al pago del crédito en el momento de su otorgamiento sea mayor al 35%.

La calificación y provisionamiento del crédito con base en el cual se otorga una garantía, se realiza sobre la parte del saldo insoluto del crédito hipotecario de vivienda que dicha garantía cubre.

Estimación de reservas por riesgo de contraparte: Estas reservas consideran los esquemas de clasificación propuestas por la Comisión, que considera la calidad crediticia de los intermediarios, en función de los factores de riesgo asociados.

Al calificar la cartera comercial se evalúa la calidad crediticia del deudor utilizando información relativa a los trimestres que concluyen en marzo, junio, septiembre y diciembre y se registran al cierre de cada trimestre las reservas preventivas correspondientes, considerando el saldo del adeudo registrado el último día de los meses citados.

Para los dos meses posteriores al cierre de cada trimestre, se aplica la calificación correspondiente al crédito de que se trate, que haya sido utilizada al cierre del trimestre inmediato anterior al saldo del adeudo registrado el último día de los meses citados. Sin embargo, cuando se tenga una calificación intermedia posterior al cierre de dicho trimestre, se aplica esta última al saldo mencionado anteriormente.

Para acreditados con saldos menores a 900,000 UDIS, se aplica el cálculo paramétrico de la provisión en función a su historial de pagos por los últimos 12 meses, así como su comportamiento crediticio.

Para acreditados con saldos iguales o mayores a 900,000 UDIS, se evalúa la calidad crediticia del deudor, calificando en forma específica los aspectos de riesgo país, riesgo financiero, riesgo industria y experiencia de pago, de acuerdo con la metodología establecida en las disposiciones de la Comisión.

FOVI realiza la evaluación del riesgo financiero mediante la utilización de un procedimiento interno que mide el grado de riesgo de las contrapartes, cuya calificación de riesgo obtenida es dada en la escala utilizada por las principales agencias calificadoras.

Para la medición del riesgo industria se utiliza un estudio interno del sector de la construcción.

La calificación por experiencia de pago se asigna conforme al criterio establecido por la Comisión en el proceso de recuperación de crédito.

Las reservas preventivas a constituir serán iguales al importe de aplicar el porcentaje que corresponda a la calificación de riesgo de deudor ajustándose al rango inferior establecido en la tabla que se muestra como sigue:

Tabla de sitios dentro de los rangos de reservas preventivas

Grado de riesgo	Inferior (%)	Intermedio (%)	Superior (%)
A-1	0.50	0.50	0.50
A-2	0.99	0.99	0.99
B-1	1.00	3.00	4.99
B-2	5.00	7.00	9.99
B-3	10.00	15.00	19.99
C-1	20.00	30.00	39.99
C-2	40.00	50.00	59.99
D	60.00	75.00	89.99
E	100.00	100.00	100.00

Estimación de reservas por compromiso de saldo final.- La cobertura permite que los pagos mensuales del acreditado final estén referidos al salario mínimo, mientras que el esquema de amortización de la hipoteca tiene como base una tasa nominal variable o una tasa real.

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

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

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

g. Otras cuentas por cobrar -

FOVI identifica aquellos deudores que provienen de transacciones no crediticias mayores a 60 días cuando son no identificadas y 90 días cuando son identificadas constituyendo una estimación para cuentas de cobro dudoso, previo análisis y evaluación de las posibilidades reales de recuperación de las cuentas por cobrar, afectando los resultados del ejercicio.

h. Bienes adjudicados -

Los bienes adjudicados se registran a su costo o valor de realización, el que sea el menor; excepto cuando el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, es inferior al valor del bien adjudicado; en este caso el valor de este último se ajusta al valor neto del activo. Las diferencias, en el caso de que los valores sean inferiores al importe de los préstamos que se cancelan, se consideran como pérdidas en préstamos, aplicándose contra la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Asimismo, FOVI constituye reservas adicionales por baja de valor con el propósito de reconocer las potenciales pérdidas por el paso del tiempo de los bienes adjudicados, utilizando supletoriamente los procedimientos establecidos por la propia Comisión para las instituciones de crédito.

i. Préstamos interbancarios y de otros organismos -

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

j. Impuesto a la utilidad -

FOVI está exento del pago del Impuesto Sobre la Renta (ISR) y del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), debido a que es un fideicomiso público constituido por el Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos a través de la SHCP, que tiene como propósito financiar la vivienda a favor de la población de menores recursos.

k. 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).

l. Actualización del patrimonio y resultado de ejercicios anteriores -

Hasta el 31 de diciembre de 2007, la actualización de estos rubros se determinaba multiplicando las aportaciones y las utilidades o pérdidas acumuladas por factores de actualización derivados de las UDIS, que miden la inflación acumulada desde las fechas en que se realizaron las aportaciones o se generaron las utilidades o pérdidas hasta el cierre del ejercicio más reciente, considerando como año base 1989. Los importes así obtenidos representan los valores constantes del patrimonio.

m. Resultado por posición monetaria -

Hasta el 31 de diciembre de 2007, FOVI reconocía en sus resultados el efecto (utilidad o pérdida) en el poder adquisitivo de su posición monetaria (resultado por posición monetaria), que se determinaba multiplicando la diferencia entre los saldos iniciales mensuales de los activos y pasivos monetarios por la inflación hasta el cierre del ejercicio. La suma de los resultados así obtenidos representaba el efecto monetario favorable o desfavorable provocado por la inflación, que se llevaba a los resultados del ejercicio.

El resultado por posición monetaria proveniente de activos y pasivos monetarios que generaban intereses, se presentaba en el margen financiero del estado de resultados; la utilidad o pérdida por posición monetaria de las partidas monetarias restantes, se presentaban dentro de los rubros de "Otros productos" u "Otros gastos".

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 mínimos-UDIS, registra en el estado de resultados el interés arrojado por los cobros con base en salarios (interés ganado en UDIS menos el costo de la cobertura a cargo de FOVI).

Los premios cobrados por operaciones de reportos se reconocen en resultados con base en el valor presente del precio al vencimiento de la operación.

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. 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.

p. 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 - DISPONIBILIDADES:

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el rubro de disponibilidades se integra por saldos en bancos por \$232,238 y \$240,427, respectivamente.

NOTA 4 - INVERSIONES EN VALORES:

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, las inversiones en valores están integradas de la siguiente forma:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Títulos para negociar</u>		
Valores gubernamentales:		
Bonos de Protección al Ahorro (BPAs)	9,289,426	8,419,551
Bonos de Desarrollo (Bondes)	1,030,640	3,885,802
Bonos de Desarrollo denominados en UDIS (Udibonos)	2,285,047	2,449,509
Certificados Bursátiles de Indemnización Carretera (Cebics)	1,417,019	1,430,906
Bonos de Regulación Monetaria (BREM)s)	469	469
	<u>\$ 14,022,601</u>	<u>\$ 16,186,237</u>

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Títulos conservados a vencimiento</u>		
Otros títulos de deuda:		
Pagaré Privado SHF	\$ 5,008,147	\$ 10,008,710
Pagarés emitidos por el Gobierno Federal	<u>8,038,844</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 13,046,991</u>	<u>\$ 10,008,710</u>
<u>Títulos recibidos en reporto</u>		
Valores gubernamentales:		
BPAs	\$ 811,474	\$ 2,366,530
Bondes	1,463,020	2,818,258
Cetes	<u>-</u>	<u>500,036</u>
	<u>\$ 2,274,494</u>	<u>\$ 5,684,824</u>

Al 31 de diciembre de 2008, los plazos promedio ponderados de las inversiones en valores son los siguientes: los Bondes tienen un vencimiento de 6,278 días, los BPAs de 812 días, los BREMs de 849 días, los Cebics de 8,515 días y los Udibonos de 3,893 días. En los títulos conservados al vencimiento los pagarés de la SHCP tienen un vencimiento de 358 días y el pagaré privado de SHF 3,620 días. Los títulos recibidos en reporto tienen un vencimiento de 2 días.

La posición de Cebics y Udibonos incluyen "Títulos para negociar restringidos o dados en garantía" al 31 de diciembre de 2008 por \$ 1,417,018 y \$ 1,943,992, respectivamente, que corresponden a los recursos del Programa cobertura salarios mínimos-UDIS que son invertidos en valores gubernamentales para cubrir las diferencias entre la amortización teórica y el pago equivalente a salarios mínimos de la cartera bajo este programa.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la posición de títulos para negociar incluye \$354,180 y \$353,631 respectivamente, de intereses devengados y \$284,435 y \$419,807, respectivamente, de efectos de valuación, mientras que la posición de títulos conservados al vencimiento incluye \$ 46,992 y \$8,710, respectivamente, de intereses devengados. La posición de títulos recibidos en reporto incluye \$186 y \$406 al 31 de diciembre de 2008 y 2007, respectivamente, de efectos de valuación.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, se tienen registrados en resultados \$1,394,052 y \$1,037,597, respectivamente, por concepto de intereses de títulos para negociar, \$983,437 y \$1,106,392, respectivamente por concepto de intereses de títulos conservados al vencimiento, \$33,338 y \$26,370, respectivamente, por resultado de compraventa de valores, y \$305,939 y \$23,102, respectivamente, de resultado por valuación a valor razonable. Al 31 de diciembre de 2008, se tienen \$508,148 por concepto de premios cobrados.

#### NOTA 5 - OPERACIONES CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS:

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, FOVI mantiene operaciones de intercambio de flujo (swaps) catalogados como de negociación como sigue:

2008

<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	<u>Monto nacional</u>	<u>Parte activa</u>	<u>Parte pasiva</u>	<u>Posición neta</u>
Intermediarios financieros	Salarios mínimos/UDIS	*	\$ 98,338,520	\$ (98,392,245)	\$ (53,725)
SHF	Salarios Mínimos/UDIS	12,672,604*	40,817,745	(40,890,117)	(72,372)
SHF	UDIS/Pesos crecientes	9,418,487*	<u>26,423,456</u>	<u>(26,462,302)</u>	<u>(38,846)</u>
Total			<u>\$ 165,579,721</u>	<u>\$(165,744,664)</u>	<u>\$ (164,943)</u>

\* Cifras en miles de UDIS

2007

<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	<u>Monto nacional</u>	<u>Parte activa</u>	<u>Parte pasiva</u>	<u>Posición neta</u>
Intermediarios financieros	Salarios mínimos/UDIS	23,177,981*	<u>\$ 95,653,985</u>	<u>\$ (95,415,764)</u>	<u>\$ 238,221</u>
Total activo			<u>\$ 95,653,985</u>	<u>\$ (95,415,764)</u>	<u>\$ (238,221)</u>
SHF	Salarios Mínimos/UDIS	11,841,456*	39,019,257	(38,939,254)	80,003
SHF	UDIS/Pesos crecientes	9,946,093*	<u>25,422,931</u>	<u>(25,735,752)</u>	<u>(312,821)</u>
Total pasivo			<u>\$ 64,442,188</u>	<u>\$ (64,675,006)</u>	<u>\$ (232,818)</u>

\* Cifras en miles de UDIS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el impacto en los resultados del período por la utilización de instrumentos financieros derivados asciende a \$496,540 y \$851,594, respectivamente, de ingreso por comisiones cobradas. Respecto al efecto de valuación de las posiciones al 31 de diciembre de 2008 se tienen \$170,346 de gasto, el cual se presenta en el rubro de resultado por intermediación.

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

NOTA 6 - CARTERA DE CRÉDITO:

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

Desarrollo de negocios - Se definen las normas relativas a las estrategias de negocio de FOVI en concordancia con sus metas, objetivos, al Programa Anual de Promoción y a las estrategias de promoción.

Análisis y decisión - Se definen las normas relacionadas a los requerimientos de información y el desarrollo del análisis de crédito en sus distintas etapas, hasta su presentación a las instancias de decisión.

Instrumentación y desembolso - Se definen las normas relativas a la formalización de las operaciones, tanto de crédito como de garantías, autorización de las operaciones, previa a su ministración, así como las normas operativas de la mesa de control.

Seguimiento y recuperación - Se establecen los requerimientos de información y las normas aplicables al seguimiento de operaciones e Intermediarios Financieros, a partir del desembolso de los recursos o del alta de la garantía por parte de FOVI.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la cartera de créditos se integra como sigue:

2008

	<u>Créditos Comercial</u>	<u>Créditos al Consumo</u>	<u>Créditos a la Vivienda</u>	<u>Total</u>
Crédito individual	\$ 15,879,127	\$ -	\$ 3,654,485	\$ 19,533,612
Mensualidades – individual	30,998	-	40,390	71,388
Recuperaciones anticipadas	(111,428)	-	(14,327)	(125,755)
Pagarés créditos Fidec	1,776	-	-	1,776
Otras líneas y apoyos	2,330,264	-	-	2,330,264
Mensualidades otras líneas y apoyos	921	-	-	921
Deudores diversos, neto	<u>(8,353)</u>	<u>-</u>	<u>1,126</u>	<u>(7,227)</u>
Cartera vigente	18,123,305	-	3,681,674	21,804,979
Cartera vencida	<u>132,063</u>	<u>1,004</u>	<u>1,309,981</u>	<u>1,443,048</u>
	<u>\$ 18,255,368</u>	<u>\$ 1,004</u>	<u>\$ 4,991,655</u>	<u>\$ 23,248,027</u>

2007

	<u>Créditos Comercial</u>	<u>Créditos al Consumo</u>	<u>Créditos a la Vivienda</u>	<u>Total</u>
Crédito individual	\$ 17,724,368	\$ -	\$ 4,087,603	\$ 21,811,971
Mensualidades – individual	10,830	-	38,083	48,913
Recuperaciones anticipadas	(82,645)	-	(6,982)	(89,627)
Pagarés créditos Fidec	10,105	-	-	10,105
Deudores diversos, neto	<u>(4,878)</u>	<u>-</u>	<u>1,284</u>	<u>(3,594)</u>
Cartera vigente	17,657,780	-	4,119,988	21,777,768
Cartera vencida	<u>117,313</u>	<u>1,004</u>	<u>1,327,235</u>	<u>1,445,552</u>
	<u>\$ 17,775,093</u>	<u>\$ 1,004</u>	<u>\$ 5,447,223</u>	<u>\$ 23,223,320</u>

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la cartera de crédito incluye cartera contratada en UDIS que asciende a 990,545,746 UDIS y 1,094,500,160 UDIS, respectivamente, que equivalen a \$4,144,756 y \$4,304,651, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, FOVI mantiene créditos de 5 y 11 intermediarios financieros, respectivamente, cuyo monto en lo individual es superior al 10% del patrimonio de FOVI y que en su conjunto ascienden a \$17,989,367 y \$20,553,145, respectivamente. Asimismo, el saldo de los tres mayores intermediarios asciende a \$14,302,357 y \$12,790,164 al 31 de diciembre de 2008 y 2007, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el monto de créditos reestructurados asciende a \$64,335 y \$48,809 de cartera vigente, respectivamente, mientras que dentro de la cartera vencida se tienen \$132,064 y \$35,769 de cartera comercial y de cartera hipotecaria, respectivamente, para 2008 y \$117,313 y \$20,812 de cartera comercial para 2007.

El monto de comisiones cobradas a entidades financieras por operaciones crediticias asciende a \$101,757 y \$91,387 al 31 de diciembre de 2008 y 2007, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los movimientos de la cartera de crédito se integran de la siguiente forma:

	2008			2007
	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>	
Saldo inicial	\$ 21,777,768	\$ 1,445,552	\$ 23,223,320	\$ 27,596,452
Recuperación de créditos	461,979	25,774	487,753	(4,734,250)
Refinanciamiento	(2,766,722)	(79,017)	(2,845,739)	363,001
Traspaso a cartera vencida	(40,042)	40,042	-	-
Intermediarios financieros	(3,475)	-	(3,475)	(5,295)
Otras líneas y apoyos	2,330,264	-	2,330,264	-
Mensualidades otras líneas y apoyos	921	-	921	-
Otros	44,444	10,694	55,138	-
Exempleados	(158)	3	(155)	3,412
Saldo final	<u>\$ 21,804,979</u>	<u>\$ 1,443,048</u>	<u>\$ 23,248,027</u>	<u>\$ 23,223,320</u>

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la cartera de crédito vencida, incluyendo la totalidad de los intereses devengados vencidos reconocidos en cuentas de orden, a partir de la fecha en que ésta fue clasificada como tal, presenta los siguientes plazos:

	2008	2007
De 1 a 180 días	\$ 321,954	\$ 274,431
De 181 a 365 días	115,829	138,704
De 366 días a 2 años	163,031	247,993
Más de 2 años	<u>1,191,655</u>	<u>1,074,713</u>
	1,792,469	1,735,841
Intereses vencidos - Cuentas de orden	<u>(349,421)</u>	<u>(290,289)</u>
	<u>\$ 1,443,048</u>	<u>\$ 1,445,552</u>

El impacto derivado de la suspensión de la acumulación de intereses de la cartera vencida por el período terminado al 31 de diciembre de 2008 y 2007, y registrado en cuentas de orden ascendió a \$58,596 y \$48,965, respectivamente.

NOTA 7 - ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS:

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la estimación preventiva para riesgos crediticios se integra como sigue:

	<u>2008</u>		<u>2007</u>	
	<u>Parcial</u>	<u>Total</u>	<u>Parcial</u>	<u>Total</u>
Cartera hipotecaria de vivienda:				
Cartera Prosavi	\$ 767,370		\$ 756,336	
Cartera Normal	485,479		444,053	
Cartera FOVI-DDF	524,665		571,793	
Cartera Swap	20,877		18,508	
Préstamos exmpleados	<u>982</u>		<u>847</u>	
		\$ 1,799,373		\$ 1,791,537
Cartera comercial:				
Riesgo corporativo	\$ 731,931		\$ 476,840	
Cartera Fidec	<u>9</u>	731,940	<u>50</u>	476,890
Cartera de consumo				
Préstamos exmpleados		1,004		1,004
Garantía de saldo final				
Normal	\$ 1,638,705		\$ 1,246,925	
Prosavi	601,466		549,018	
Tipo Fovi	<u>4,448,971</u>	<u>6,689,142</u>	<u>4,893,200</u>	<u>6,689,143</u>
		\$ 9,221,459		\$ 8,958,574

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 8,958,574	\$ 7,105,169
Estimación cargada a los resultados del ejercicio	644,042	2,147,067
Aplicación de inmuebles adjudicados y reestructuras	(381,157)	(18,164)
Efecto de actualización	<u>-</u>	<u>(275,498)</u>
Saldo al final del ejercicio	\$ <u>9,221,459</u>	\$ <u>8,958,574</u>

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la calificación de la cartera base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios, efectuada con base en lo establecido en la Nota 2g., se muestra continuación:

2008	Reservas preventivas necesarias					Total estimación preventiva para riesgos crediticios
	Importe cartera crediticia y avales	Cartera comercial	Cartera de consumo	Cartera hipotecaria de vivienda		
Riesgo A	\$ 17,687,508	\$ -	\$ -	\$ 36,408	\$ 36,408	
Riesgo A-1	3,492,059	17,460	-	-	17,460	
Riesgo A-2	5,108,454	50,574	-	-	50,574	
Riesgo B	5,640,861	-	-	223,850	223,850	
Riesgo B-1	1,230,797	12,308	-	-	12,308	
Riesgo B-2	7,078,531	353,926	-	-	353,926	
Riesgo C	339,068	-	-	77,604	77,604	
Riesgo C-1	511,854	102,371	-	-	102,371	
Riesgo D	1,513,422	195,300	-	632,041	827,341	
Riesgo E	970,301	-	1,004	829,471	830,475	
	<u>\$ 43,572,855</u>	<u>\$ 731,939</u>	<u>\$ 1,004</u>	<u>\$ 1,799,374</u>	2,532,317	
Garantía de saldo final					<u>6,689,142</u>	
Total					<u>\$ 9,221,459</u>	

2007	Reservas preventivas necesarias					Total estimación preventiva para riesgos crediticios
	Importe cartera crediticia y avales	Cartera comercial	Cartera de consumo	Cartera hipotecaria de vivienda		
Riesgo A	\$ 18,927,367	\$ -	\$ -	\$ 38,906	\$ 38,906	
Riesgo A-1	5,327,869	26,639	-	-	26,639	
Riesgo A-2	4,290,368	42,475	-	-	42,475	
Riesgo B	6,723,981	-	-	197,197	197,197	
Riesgo B-1	4,787,229	47,872	-	-	47,872	
Riesgo B-2	3,220,370	161,019	-	-	161,019	
Riesgo C	247,382	-	-	58,424	58,424	
Riesgo C-1	32,197	6,439	-	-	6,439	
Riesgo D	1,660,205	192,446	-	708,507	900,953	
Riesgo E	991,596	-	1,004	788,503	789,507	
	<u>\$ 46,208,564</u>	<u>\$ 476,890</u>	<u>\$ 1,004</u>	<u>\$ 1,791,537</u>	2,269,431	
Garantía de saldo final					<u>6,689,143</u>	
Total					<u>\$ 8,958,574</u>	

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la estimación preventiva para riesgos crediticios constituida para cubrir la garantía de incumplimiento de los avales otorgados sin fondeo es por \$46,807 y \$154,199, respectivamente, la estimación de los avales otorgados con fondeo está incluida en las reservas de cartera hipotecaria de vivienda.

NOTA 8 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Comisiones por cobrar	\$ 13,427	\$ 21,580
Otros	<u>-</u>	<u>9,940</u>
	13,427	31,520
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(575)</u>	<u>(1,033)</u>
	<u>\$ 12,852</u>	<u>\$ 30,487</u>

NOTA 9 – BIENES ADJUDICADOS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el saldo de este rubro se encuentra representado por inmuebles y se integra como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Valor de adjudicación o registro	\$ 92,126	\$ 62,233
Monto de la estimación	(24,579)	(14,942)
Incremento por actualización	<u>1,897</u>	<u>1,897</u>
	<u>\$ 69,444</u>	<u>\$ 49,188</u>

NOTA 10 - PRÉSTAMOS INTERBANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS:

a. Integración de saldos

FOVI mantiene préstamos con organismos multilaterales como el Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento (BIRF) y con Banco de México. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el saldo de los préstamos interbancarios se integra como sigue:

	<u>2008</u>			<u>2007</u>		
	<u>Plazo</u>			<u>Plazo</u>		
	<u>Corto</u>	<u>Largo</u>	<u>Total</u>	<u>Corto</u>	<u>Largo</u>	<u>Total</u>
Banco de México	\$ 1,964,262	\$ 7,857,048	\$ 9,821,310	\$ 1,964,262	\$ 9,821,310	\$11,785,572
Otros organismos-						
BIRF - 4443-ME	207,440	933,478	1,140,918	195,268	1,073,976	1,269,244
Intereses por pagar	<u>5,261,258</u>	<u>21,015,251</u>	<u>26,276,509</u>	<u>4,665,796</u>	<u>23,290,524</u>	<u>27,956,320</u>
Total	<u>\$ 7,432,960</u>	<u>\$ 29,805,777</u>	<u>\$ 37,238,737</u>	<u>\$ 6,825,326</u>	<u>\$34,185,810</u>	<u>\$41,011,136</u>

Con Banco de México se tiene un crédito simple en pesos, que devenga intereses a la tasa ponderada mensual aplicable a la cartera que la entidad otorgue (9.09% promedio en 2008 y 7.13% promedio en 2007), pagadero en 15 exhibiciones anuales, con vencimiento el 31 de diciembre de 2013, y una cesión de deuda de FIDEC a FOVI, del crédito simple en pesos, que devenga intereses a la tasa de Cetes a 28 días (7.68% promedio en 2008 y 7.19% en 2007), pagadero en 14 exhibiciones anuales, con vencimiento el 31 de diciembre de 2013.

Con el BIRF se tiene la línea de crédito 4443-ME, otorgada el 2 de diciembre de 1999, con vencimiento el 15 de mayo de 2014. Las líneas de crédito contratadas con BIRF devengan intereses a una tasa de Cetes a 28 días, las recibidas en pesos y a una tasa real promedio de 4.94% las recibidas en UDIS.

Por los intereses devengados no pagados de los préstamos de Banco de México se obtiene un refinanciamiento adicional, el cual será pagado conjuntamente con el principal. El saldo de estos intereses al 31 de diciembre de 2008 y 2007 asciende a \$26,276,509 y \$27,948,628, respectivamente.

NOTA 11 - PATRIMONIO:

El patrimonio de FOVI al 31 de diciembre de 2008 y 2007, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Histórico</u>	<u>Actualizado 2008</u>
Aportaciones del Gobierno Federal conforme al programa de inversión	\$ 5,144,473	\$ 7,244,204
Recursos provenientes de créditos a través de Banobras	<u>42,829</u>	<u>325,709</u>
Total del patrimonio aportado	<u>\$ 5,187,302</u>	<u>\$ 7,569,913</u>

El resultado integral que se presenta en el estado de variaciones en el patrimonio, representa el resultado de la actividad total de FOVI durante el ejercicio y se integra únicamente por el resultado neto.

NOTA 12 - OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS:

En el curso normal de sus operaciones, FOVI lleva a cabo transacciones con SHF, parte relacionada. De acuerdo con las políticas de FOVI, todas las operaciones de crédito con partes relacionadas son autorizadas por el Comité Técnico y se pactan con tasas de mercado, garantías y condiciones acordes con sanas prácticas contables.

Las principales transacciones realizadas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se muestran a continuación:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Egresos por honorarios fiduciarios	<u>\$ 30,610</u>	<u>\$ 32,675</u>

Los saldos por cobrar y por pagar con SHF al 31 de diciembre de 2008 y 2007, se integran como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Cuenta por cobrar:		
Pagaré privado	\$ 8,038,844	\$ -
Garantías por cobrar	2,005	9,669
Cobros realizados por cuenta de SHF	23,605	-
Cuentas por pagar:		
Honorarios fiduciarios	(35,283)	(37,576)
Pagos realizados por cuenta de SHF	<u>(21,077)</u>	<u>(160)</u>
	<u>\$ 8,008,094</u>	<u>\$ (28,067)</u>

Asimismo, se tienen celebrados contratos de operaciones con instrumentos financieros derivados como se indica en la Nota 5 y se invirtieron en un pagare emitido como se indica en la Nota 4..

#### NOTA 13 - CUENTAS DE ORDEN:

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el rubro de avales otorgados se integra como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Garantía de saldo final	\$ 22,929,681	26,082,121
Garantía de incumplimiento	<u>15,660,156</u>	<u>16,918,091</u>
	<u>\$ 38,589,837</u>	<u>\$ 43,000,212</u>

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

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

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el rubro de otras cuentas de registro se integra como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Créditos por refinanciamiento otorgado	\$ 27,310,198	\$ 26,848,219
Registro de conceptos diversos	<u>28,000,092</u>	<u>16,800,997</u>
	<u>\$ 55,310,290</u>	<u>\$ 43,649,216</u>

NOTA 14 - COMPOSICIÓN DEL MARGEN FINANCIERO:

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el margen financiero se integra como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Intereses y comisiones de cartera de crédito	\$ 2,300,885	\$ 2,096,759
Intereses de inversiones en valores y disponibilidades	<u>2,903,467</u>	<u>2,637,917</u>
Ingresos por intereses	5,204,352	4,734,676
Gastos por intereses de préstamos	(3,701,523)	(3,413,349)
Resultado por posición monetaria	<u>-</u>	<u>(187,547)</u>
Margen financiero	<u>\$ 1,502,829</u>	<u>\$ 1,133,780</u>

NOTA 15 – COMISIONES Y TARIFAS COBRADAS Y PAGADAS:

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el saldo de estos rubros se integra de la siguiente manera:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Comisiones y tarifas cobradas:		
Por operaciones swap salarios mínimos - UDIS	\$ 496,540	\$ 570,638
Por otorgamiento de crédito	108,543	105,643
Por avales	<u>2,123</u>	<u>2,744</u>
	<u>\$ 607,206</u>	<u>\$ 679,025</u>
Comisiones y tarifas pagadas:		
Por intermediación	254,218	273,100
Por servicios financieros	<u>363</u>	<u>344</u>
	<u>\$ 254,581</u>	<u>\$ 273,444</u>

NOTA 16 - RESULTADO POR INTERMEDIACIÓN:

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el resultado por intermediación se integra como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Títulos a negociar	\$ 168,930	\$ 16,587
Operaciones con instrumentos financieros derivados	<u>170,346</u>	<u>1,440,454</u>
	<u>\$ 339,276</u>	<u>\$ 1,457,041</u>

NOTA 17 – OTROS PRODUCTOS Y GASTOS:

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los rubros de otros productos y gastos se integran como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Otros productos:		
Otros productos y beneficios	\$ 230,576	\$ 8,774
Resultado por posición monetaria originado por partidas no relacionadas con el margen financiero, acreedor	-	1,502
Otras recuperaciones	<u>1,525</u>	<u>212,624</u>
	<u>\$ 232,101</u>	<u>\$ 222,900</u>
Otros gastos:		
Resultado por posición monetaria originado por partidas no relacionadas con el margen financiero, deudor	\$ -	\$ (1,029)
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	(11,807)	(9,422)
Otros	<u>(39)</u>	<u>(664)</u>
	<u>\$ (11,846)</u>	<u>\$ (11,115)</u>

NOTA 18 - INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE RESULTADOS Y SEGMENTOS:

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los saldos por segmentos se muestran a continuación:

<u>2008</u>	Operaciones crediticias de primer piso	Operaciones crediticias de segundo piso	Operaciones de Inversión	Otras	Total
Activos	\$ 3,092,279	\$ 11,003,295	\$ 29,589,614	\$ -	\$ 43,685,188
Pasivos	8,181,244	29,111,423	164,944	30,751	37,488,362
Ingresos	512,685	2,130,967	3,400,007	-	6,043,659
Gastos	<u>1,064,441</u>	<u>3,787,615</u>	<u>339,639</u>	<u>30,610</u>	<u>5,222,305</u>
Utilidad	(551,756)	(1,656,648)	3,060,368	(30,610)	821,354
<u>2007</u>	Operaciones crediticias de primer piso	Operaciones crediticias de segundo piso	Operaciones de Inversión	Otras	Total
Activos	\$ 3,568,840	\$ 10,747,656	\$ 32,386,344	\$ -	\$ 46,702,840
Pasivos	10,237,123	30,829,358	821,679	28,068	41,916,228
Ingresos	443,192	1,970,734	4,090,856	-	6,504,782
Gastos	<u>1,509,026</u>	<u>4,544,471</u>	<u>351</u>	<u>32,675</u>	<u>6,086,523</u>
Utilidad	(1,065,834)	(2,573,737)	4,090,505	(32,675)	418,259

El segmento de operaciones crediticias de primer piso, que representa al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el 7.08% y 7.64%, respectivamente, de los activos y el 8.48% y el 6.81% de los ingresos, respectivamente, corresponde al otorgamiento directo por parte de FOVI de créditos a la vivienda.

El segmento de operaciones crediticias de segundo piso, que representa al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el 25.19% y el 23.01%, respectivamente, de los activos y el 35.26% y el 30.30%, respectivamente, de los ingresos, corresponde a la canalización de recursos a través de intermediarios financieros destinados para el otorgamiento de créditos a la vivienda.

El segmento de operaciones de inversión, que representa al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el 67.73% y el 69.35%, respectivamente, de los activos y el 56.26% y el 62.89% respectivamente, de los ingresos, corresponde a las inversiones realizadas en los mercados de dinero nacionales con recursos propios.

#### NOTA 19 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS:

FOVI se encuentra involucrada en juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones, que no se espera tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuras.

#### NOTA 20 - ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS:

##### I. Información cualitativa:

##### a. Aspectos cualitativos

Las actividades de administración integral de riesgos asociados a FOVI son coordinadas y elaboradas en SHF, cuya estructura opera de la siguiente manera:

- Se conformó un área dedicada a la administración integral de riesgos, la Dirección de Administración Integral de Riesgos, independiente de las unidades de negocio relacionadas con FOVI.
- Se conformó un Comité de Riesgos compuesto de cinco vocales, con voz y voto, cuatro asesores con voz y presidido por el Director General de SHF; cabe señalar que tres de los cinco vocales son externos a SHF.

Las funciones, facultades y obligaciones del Comité de Riesgos se concentran en identificar, evaluar y monitorear las tres principales familias de riesgo: Mercado, Crédito y Operacional. Para tal fin, las herramientas tecnológicas que se disponen en SHF permiten la medición y seguimiento de estos riesgos. Por otra parte, en el proyecto del riesgo operacional se tiene contemplada la valuación de los riesgos asociados a los procesos de SHF administrando FOVI.

A través de esta estructura se atienden temas relacionados con la administración integral de riesgos consistentes en:

- Identificar, medir y monitorear los riesgos a los que se enfrenta FOVI.
- Promover y coordinar la actualización de la documentación de los procesos sustantivos orientado al control y mitigación de sus riesgos.

##### b. Aspectos metodológicos

### Riesgos de mercado

El riesgo de mercado se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al cambio en tasas de interés, así como otras variables de mercado o macroeconómicas, y también incluye los efectos adversos provenientes del entorno de liquidez. Este riesgo está presente tanto en el portafolio de inversiones como en la posición estructural del balance y abarca la temática de pérdida de valor por marca a mercado, por pérdida de valor realizada y por diferencial de flujos de efectivo.

El principal riesgo de mercado que enfrenta el FOVI es el derivado de los portafolios de inversiones de sus activos, los cuales se conforman por dos portafolios:

- Disponibilidades e inversiones en valores
- Fondo swap

FOVI mide el riesgo de mercado de estos portafolios con tres grupos de herramientas:

- Indicadores de riesgo, liquidez y sensibilidad, mediante la implantación de metodologías de valuación, estrés, simulación, optimización, concentración y "backtesting" de los determinantes de riesgo de mercado.
- Modelos de valor en riesgo capaces de medir la pérdida potencial en dichas posiciones, asociada a movimientos de precios, tasas de interés o tipos de cambio, con un nivel de probabilidad dado y sobre un período específico.

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

### Riesgos de liquidez

El riesgo de liquidez se determina para el portafolio de cobertura de swaps salarios mínimos –UDIS (fondo swap), que parte de la base de un portafolio sombra de cuya base se determinan los mínimos requerimientos de instrumentos líquidos (en plazos menores a un año).

### Riesgo de crédito individual

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

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

- Identificación de factores de riesgo a través del análisis de las características de los solicitantes de crédito, del programa de crédito y de la situación macroeconómica.
- Identificación de la morosidad y exposición por cada segmento de interés: intermediario, programa, estado de la República y tipo de garantía.
- Cálculo y seguimiento de reservas crediticias regulatorias.
- Cálculo y seguimiento del capital económico.

### Riesgo de crédito de contraparte

El riesgo de crédito de contraparte o riesgo corporativo, se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al incumplimiento de las obligaciones contractuales de los créditos a los intermediarios financieros. También se encuentra en las posiciones en directo y en reporto de los portafolios de disponibilidades, inversiones en valores y Fondo Swap.

SHF mide el riesgo de crédito corporativo asociado al portafolio de créditos de FOVI con los siguientes grupos de herramientas:

- Modelo de calificación interno (rating) para los intermediarios financieros.
- Calificaciones emitidas por agencias para el riesgo corporativo y administración de activos para cada intermediario.
- Análisis de suficiencia de capital de los intermediarios para hacer frente a sus obligaciones con FOVI.
- Análisis de exposición crediticia en operaciones de tesorería y productos derivados.
- Análisis de portafolio entre intermediarios financieros.

Difusión de reportes: el Comité de Riesgos revisa el reporte mensual en cada sesión. La Dirección General, las direcciones generales adjuntas de Finanzas y de Operaciones Crediticias reciben los límites de riesgo por intermediario cada vez que se actualizan con nueva información financiera de los mismos.

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

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

### Riesgo operativo

El riesgo operativo de FOVI esta directamente relacionado al de SHF.

El riesgo operacional se refiere a las pérdidas potenciales asociadas a fallas en sistemas o tecnología, deficiencias en los procesos legales, de negocio o de apoyo implicando recursos humanos o eventos externos. Este riesgo está presente en la totalidad de los procesos de SHF, ya que a diferencia de las otras categorías, el riesgo operacional no se asocia directamente a instrumentos financieros.

La metodología para la medición y seguimiento de riesgos operativos se apega al esquema de autoevaluación a través de Administradores de Riesgo y Control Operativo (ARCOs), designados por cada unidad de negocio o área sustantiva; ésta se presentó y autorizó por el Comité de Riesgos e informó al Consejo Directivo, y su contenido es acorde con los criterios de capitalización BIS II.

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

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

de los sistemas de FOVI al interior como al exterior; con esos eventos se determinan potenciales pérdidas cualitativas y cuantitativas.

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

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

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

#### Riesgo de mercado

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

#### Riesgo de liquidez

Los modelos descritos se aplican a los portafolios de cobertura swap salarios mínimos - UDIS (fondo swap).

#### Riesgo de crédito

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

#### Riesgo operativo

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

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

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

Actualmente en SHF se desarrolla una estrategia institucional cuyo objetivo es la adecuación y mejora de la base de datos actual de eventos operativos, e implementar herramientas automatizadas para gestionar los riesgos operacionales institucionalmente, misma que sea usada para apoyo de estrategia y operación.

d. Generación de reportes e interpretación de los resultados.

#### Riesgo de mercado

- Reporte diario del riesgo de mercado de las posiciones de FOVI. Este reporte incluye la medición del Valor en Riesgo (VaR), calculado mediante el uso de 500 escenarios históricos aplicados sobre los factores de riesgo relevantes. El nivel de confianza utilizado es del 99% sobre la distribución de pérdidas y ganancias, con un horizonte de un día. También son incluidos escenarios de estrés, así como movimientos paralelos en las tasas de interés relevantes.
- Reporte mensual del riesgo de liquidez de la posición estructural. En este reporte se incluyen brechas de duración entre activos y pasivos, así como de liquidez.

### Riesgo de crédito individual

- Reporte del estatus y del comportamiento de la cartera.
- Reporte mensual de reservas regulatorias.

### Riesgo de crédito de contraparte

- Reporte mensual de la calidad de cartera, evolución de calificaciones de agencia calificadora.
- Reporte de análisis financiero y de entorno de negocio de los intermediarios.
- Reporte mensual de régimen de capitalización y suficiencia de capital por intermediario.
- Reporte de consumo de límites regulatorios de concentración y exposición de riesgo de intermediarios.
- Reporte de riesgos de contraparte en posiciones de tesorería (diario).

### Riesgo operativo

- Reporte mensual de incidencias en el centro de cómputo.
- Reporte semestral del estado de la exposición en riesgo legal.
- Reporte mensual (si se presentan) de eventos o incidencias anormales en la operación dentro de los procesos mencionados.

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

### Riesgo de mercado y liquidez

Al 31 de Diciembre de 2008 el VaR de mercado promedio del trimestre reportado en disponibilidades e inversiones en valores de FOVI es de \$106 que representan un 1.72% del Capital de FOVI, mientras que el VaR promedio del Fondo Swap neto es de \$22, representando un 0.35% del Capital.

El VaR de mercado al cierre de diciembre de 2008 en disponibilidades e inversiones en valores de FOVI es de \$227 que representan un 3.66% del Capital de FOVI, mientras que el VaR del Fondo Swap a la misma fecha es de \$23, representando un 0.38% del Capital.

### Riesgo de crédito individual

Al 31 de Diciembre de 2008, las reservas regulatorias por riesgo de crédito individual ascienden a \$8,488.5 millones de pesos (incluye Saldo Final).

### Riesgo de crédito de contraparte

Al 31 de Diciembre de 2008, las reservas regulatorias por riesgo de contraparte (cartera comercial) ascienden a \$732 millones de pesos.

### Riesgo operativo (incluyendo riesgos tecnológico y legal)

En la medición de Riesgos Operativos de SHF se integran los eventos que afectan la operación de FOVI. En este sentido al mes de diciembre de 2008 los eventos reportados en SHF no tuvieron efecto en la operación de FOVI.

### NOTA 21 - EVENTOS SUBSECUENTES:

Posterior a la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2008, no han ocurrido eventos subsecuentes que hayan modificado sustancialmente su valor o produzcan cambios en la información presentada.

NOTA 22 - EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros de FOVI fueron autorizados para su emisión el 15 de enero de 2009 por los funcionarios que los suscriben y están sujetos a la aprobación del Consejo Técnico de FOVI.

Rúbrica

Lic. Javier Gavito Mohar  
Delegado Fiduciario General

Rúbrica

C.P. Sergio Navarrete Reyes  
Director de Contabilidad de  
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.  
Fiduciario de FOVI

Rúbrica

C.P. Luis Ernesto Meléndez Rico  
Subdirector de Contabilidad de  
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.  
Fiduciario de FOVI