



PLAN NACIONAL  
DE DESARROLLO  
2 0 1 3 - 2 0 1 8  
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA

PROGRAMA INSTITUCIONAL  
DEL FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO  
BANCARIO A LA VIVIENDA  
2014-2018

AVANCE Y RESULTADOS 2015

INSTITUCIONAL



# INDICE

<b>MARCO NORMATIVO.....</b>	<b>3</b>
<b>RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>4</b>
<b>AVANCES Y LOGROS .....</b>	<b>5</b>
<b>Objetivo 1 Procurar la sustentabilidad financiera y operativa.....</b>	<b>5</b>
Logros.....	5
Actividades relevantes.....	5
Resultados de los indicadores.....	6
<b>Objetivo 2 Gestionar la cartera de fideicomisos de dación en pago...7</b>	<b>7</b>
Logros.....	7
Actividades relevantes.....	7
Resultados de los indicadores.....	9
<b>ANEXO. FICHAS DE LOS INDICADORES .....</b>	<b>10</b>
<b>SIGLAS Y ABREVIATURAS .....</b>	<b>13</b>

## MARCO NORMATIVO

Este documento se presenta con fundamento en lo establecido en el numeral 32 del Acuerdo 01/2013 por el que se emiten los Lineamientos para dictaminar y dar seguimiento a los programas derivados del Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 publicado en el Diario Oficial de la Federación del 10 de junio de 2013, el cual enuncia que:

*“Las dependencias y entidades deberán difundir y publicar en sus páginas de Internet, los programas a su cargo, al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. Asimismo, deberán publicar dentro del primer bimestre de cada año, en el mismo medio electrónico, los logros obtenidos de conformidad con los objetivos, indicadores y metas definidos en los programas”.*

## RESUMEN EJECUTIVO

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

Desde 1984 y hasta el 2001, el FOVI originó cartera hipotecaria de doble índice (referenciados a una tasa de interés de mercado y con pagos de los acreditados indexados al salario mínimo) que cuenta con el beneficio de la Garantía por Deficientes de Recuperación Final (Saldo Final) del FOVI.

Asimismo, desde 1994 y hasta 2001, el FOVI originó créditos hipotecarios denominados en UDIs a través de las Sociedad Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) especializadas en el ramo hipotecario. Dichos créditos cuentan con la cobertura Swap Salarios Mínimos (SM) – UDIs otorgada por el FOVI, la cual cubre a los acreditados ante posibles caídas del salario mínimo en términos reales, permitiéndoles pagar en salarios mínimos sus hipotecas originadas en UDIs.

A partir del 26 de febrero de 2002, Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF) inició operaciones y se constituyó como fiduciario del FOVI (en sustitución del Banco de México), por lo que tiene a su cargo la administración del Fondo. A partir de lo anterior, SHF asume las labores de otorgamiento de nuevos créditos y garantías para apoyar el desarrollo y crecimiento del sector, por lo que a la fecha FOVI se ha enfocado principalmente en la realización de las siguientes actividades y funciones sustantivas, tanto operativas como financieras que se relacionan con la operación y administración del fideicomiso:

**Recuperación de Cartera.-** Esta función sustantiva para el FOVI consiste en la recuperación del crédito directo otorgado. Dentro de su respectivo marco normativo y a raíz de la crisis hipotecaria, el FOVI se vio en la necesidad de volver a otorgar crédito a través de líneas a diversos intermediarios financieros que presentaron en esos años problemas de liquidez. Actualmente, el FOVI no contempla más otorgamiento de crédito directo, por lo que una de sus actividades sustanciales seguirá siendo la cobranza de sus créditos.

**Garantía Saldo Final.-** Otra actividad sustantiva es la administración de la Garantía de Saldo Final, la cual consiste en que el FOVI cubrirá el saldo insoluto remanente al final del plazo del crédito, originado por posibles desfases entre

los pagos, indexados al crecimiento del salario mínimo, y la tasa de interés (refinanciamiento de crédito).

**Cobertura Salarios Mínimos UDIs.-** Esta cobertura tiene por objetivo reducir el riesgo sistémico en el otorgamiento de cartera en UDIs ante posibles caídas del salario mínimo en términos reales, lo cual permite que los acreditados paguen en salarios mínimos una hipoteca originada en UDIs. Para ello, el FOVI ha venido operando esquemas de cobertura para dicha contingencia a partir de las primas pagadas por los acreditados.

**Pago de Pasivos.-** Al cierre de 2013, el FOVI ya ha liquidado sus principales pasivos financieros, concluyéndose con el servicio de la deuda al cierre de 2014. A partir de 2015 la totalidad de la recuperación de su cartera se constituirá en liquidez del Fideicomiso.

**Activos recibidos en dación en pago.-** Derivado de los problemas que enfrentaron algunas Sofoles y Sofomes Hipotecarias, entre 2008 y 2012, FOVI recibió en dación en pago derechos fideicomisarios en estructuras con activos individuales y comerciales, cuya gestión está actualmente a cargo de administradores profesionales. El Resumen Ejecutivo no deberá exceder de tres cuartillas.

## AVANCES Y LOGROS

### Objetivo 1: Procurar la sustentabilidad financiera y operativa

Con la finalidad de dar cumplimiento adecuado a sus objetivos, el FOVI procurará su permanencia y viabilidad financiera y operativa, a partir de la medición y control de las posiciones de riesgo vigentes. Lo anterior toma relevancia ante los diversos cambios normativos que enfrentará FOVI.

El FOVI ha liquidado prácticamente la totalidad de sus pasivos financieros, por lo que la recuperación de su cartera se constituirá en liquidez de dicho Fondo.

#### Logros

FOVI ha apoyado al sector vivienda manteniendo la sustentabilidad financiera y operativa ya que su Indicador (Patrimonio / Activos totales ponderados por Riesgo) se ubica en niveles de 16%. Este valor está muy por encima del mínimo (8%) así como del establecido como meta para 2018 (13%).

El Índice de solvencia de FOVI se mantuvo positivo derivado de que se tiene una estructura sin pasivos financieros, que contribuye a mantener un margen financiero proyectado estable; a pasivos contingentes se mantienen debidamente reservados, principalmente la cobertura SWAP de Salarios Mínimos-UDIs; y a la recuperación de los flujos activos de FOVI (gestión de disponibilidades y recuperación su de cartera).

#### Actividades relevantes

##### Estrategia 1.1: Disponibilidad de capital

Desde junio 2015 se realiza el cálculo mensual de los requerimientos totales por pérdidas inesperadas por tipo de riesgo. Revelación de información a través de reportes mensuales y trimestrales.

Al ya no contar FOVI con pasivos financieros, durante 2015 se continuaron las acciones para la recuperación de la cartera. En el caso particular de la Cartera recibida en dación, se aprobó en diciembre de 2015 en Consejo Directivo de SHF, la estrategia de desincorporación de dichos Activos para SHF y FOVI, para lo cual se está estructurando un proceso jurídico, el vehículo y los aspectos operativos necesarios para su desincorporación.

De acuerdo con las modificaciones señaladas en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos y Entidades de Fomento publicadas a finales de 2014, en materia de gestión de riesgo, requerimientos

de capital, gobierno corporativo y calificación de cartera, se realizaron las acciones para dar formalidad a las actividades que ya se venían haciendo en FOVI y así dar cumplimiento a dichas Disposiciones.

## Resultados de los indicadores del objetivo

Indicador del Objetivo 1. Procurar la sustentabilidad financiera y operativa

Nombre	Línea base	2013	2014	2015	Meta 2018
1.1 Índice de Capitalización de FOVI (Trimestral)	25.8% (2013)	18.7%	15.9%	16.55% <sup>p/</sup>	13.0%
1.2 Índice de Solvencia de FOVI (Anual)	>0 miles de millones de pesos (2013)	7.76	6.21	5.88 <sup>p/</sup>	>0

Nota:

- p/: Cifras preliminares

## Objetivo 2 Gestionar la cartera de fideicomisos de dación en pago

Al cierre de diciembre de 2013, la cartera manejada por SHF-FOVI y los bienes en fideicomisos de dación, alcanzó un monto, en términos brutos de 97,513 millones de pesos, de los cuales el 44.6 %, pertenecen a ese tipo de activos.

Las estrategias que se están implementando buscan maximizar el valor de recuperación de los activos individuales y comerciales recibidos en pago y con ello resolver de manera eficiente la situación que la Institución enfrenta con motivo de las daciones recibidas, a lo que contribuirá una gestión eficiente de la cartera vigente.

### Logros

Durante el 2015, se programó la enajenación a través de Subasta Pública de créditos con moras. El Comité de Enajenación aprobó enviar Cartas Invitación a los Terceros Especializados para participar en el proceso de selección y contratación para la valuación y colocación; sin embargo, éste se canceló debido a que el Comité no ha sesionado.

En relación con la enajenación activos a desarrolladores se suscribieron dos nuevos contratos; por un total de 17 viviendas (2 pertenecientes a FOVI).

Sobre los programas de reestructuraciones, daciones en pago y liquidación de adeudos se cuenta con las autorizaciones correspondientes de periodos anteriores mismas que se notificaron a los administradores primarios en su momento.

Se celebraron reuniones con organizaciones sociales para conocer su problemática.

Se realizó la evaluación de los activos comerciales y se tiene información concreta de arriba del 80% de éstos. La cual se encuentra en un sistema para mayor accesibilidad y seguimiento.

Las áreas financieras de la Institución elaboraron a partir de las propuestas de los administradores primarios, diferentes descuentos a los acreditados que deseen liquidar su crédito. Se debe de aclarar que no se destinarán recursos de apoyo a los acreditados.

Derivado del monitoreo de los procesos de cobranza se implementó el proceso de seguimiento de cobranza. Se cuenta con la base de datos y se alimenta regularmente de los primarios.

Se implementaron penalizaciones a los administradores que no cumplieron con la entrega de información en tiempo, esto aplica para los administradores que firmaron convenios modificatorios o su contrato contempla la penalización.

Al mantener los contratos actualizados se enfocó una mayor recuperación neta de gastos.

Las penalizaciones por entrega tardía de información permitieron ajustar los tiempos de entrega de información y estabilizar las bases.

### Actividades relevantes

#### Estrategia 2.1: Maximizar el valor de recuperación de los activos individuales

Se seleccionaron 13,585 (10,084 pertenecientes SHF y 3,501 pertenecientes a FOVI) créditos con las características necesarias y se dividieron en 4 paquetes: Paquete 1: Tertius 4,050 créditos (F/262757), Paquete 2: ABC Capital 3,247 créditos (F/262323), Paquete 3: Sólida 3,198 créditos (F/262757) y Paquete 4: Tertius 3,090 créditos (F/1301/B).

A los fideicomisos de dación en pago recientes, se les extendió los oficios.

Los administradores primarios de acuerdo al convenio modificatorio, deben analizar antes de emprender una acción por la vía judicial, cuál vía es la mejor posible para recuperar el activo.

Si bien no se han firmado convenios de colaboración, se estabilizó la base de datos de activos individuales para conocer zonas del país donde podrían celebrarse acuerdos con diferentes entidades.

De los contratos firmados con desarrolladores en 2014 se dio el seguimiento y conclusión de uno de ellos.

#### Estrategia 2.2: Maximizar el valor de recuperación de los activos comerciales

Se pidió a los administradores primarios las verificaciones registrales de todos los activos comerciales para conocer el estatus en que se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Los administradores primarios continúan con la mejora de información conforme se va actualizando en el tiempo.

Coordinación con los administradores primarios para continuar con los acuerdos del Comité de Gestión y Enajenación de Activos.

#### Estrategia 2.3: Estabilizar la cartera individual vigente

Se trabajó en esquemas de liquidación a los acreditados que se encuentran al día en sus pagos para lo cual se solicitó a los administradores primarios las propuestas de incentivos para los acreditados cumplidos.

Se analizaron las propuestas de los administradores primarios y se consideró que la primera iniciativa sería ir por

ofrecer descuentos a los acreditados que deseen liquidar sus créditos.

Se les envió a los administradores primarios los oficios de productos solución para aquellos fideicomisos de reciente dación en pago.

Los administradores de cartera individual reportan el seguimiento de la cobranza para monitorear las acciones realizadas.

#### **Estrategia 2.4: Operación eficiente de los activos recibidos en pago**

Se monitoreo la entrega de información para el cumplimiento de las cláusulas, implementando penalizaciones a los administradores que no cumplieron con la entrega de información en tiempo, Lo anterior, aplica para los administradores que firmaron convenios modificatorios o su contrato contempla la penalización.

En relación con mantener los contratos actualizados se enfocó una mayor recuperación neta de gastos para lo cual se ligó el análisis de la recuperación de los créditos a buscar la mejor vía para maximizar el monto a recuperar.

Se ha cumplido con la elaboración de reportes regulatorios utilizando la información enviada por los administradores.

Se tiene mejor claridad en la información para la toma de decisiones.



## Resultados de los indicadores del objetivo

Indicador del Objetivo 2. Gestionar de la cartera de primer piso

Nombre	Línea base	2013	2014	2015	Meta 2018
2.1 % de desincorporación de activos (créditos vencidos + inmuebles) recibidos en dación. (Semestral)	0% (2013)	0%	18.71%	0%	90.00%

## ANEXO. FICHAS DE LOS INDICADORES

Objetivo 1		Procurar la sustentabilidad financiera y operativa			
Nombre del indicador 1.1		Índice de Capitalización de FOVI			
Fuente de información o medio de verificación		Registros de la Dirección de Administración Integral de Riesgos de Sociedad Hipotecaria Federal			
Dirección electrónica donde puede verificarse el valor del indicador		<a href="http://www.shf.gob.mx/sobreshf/Paginas/ProgramaInstitucional.aspx">http://www.shf.gob.mx/sobreshf/Paginas/ProgramaInstitucional.aspx</a>			
Línea base	Valor observado del indicador en 2012	Valor observado del indicador en 2013	Valor observado del indicador en 2014	Valor observado del indicador en 2015	Meta 2018
2013					
25.8%	NA	18.7%	15.91%	16.55 p/	13%
Método de cálculo			Unidad de Medida	Frecuencia de medición	
Patrimonio / Activos totales ponderados por riesgo			Porcentaje	Trimestral	
Nombre de la variable 1			Valor observado de la variable 1 en 2015		
Patrimonio			12,841 millones de pesos p/		
Nombre de la variable 2			Valor observado de la variable 2 en 2015		
Activos totales ponderados por riesgo			77,591 millones de pesos p/		

- NA: No aplica, en tanto que, derivado del año de la línea base y la frecuencia de medición del indicador, no corresponde reportar valor observado del indicador para este año.

- p/: Cifras preliminares.

Objetivo 1.		Procurar la sustentabilidad financiera y operativa			
Nombre del indicador		Índice de Solvencia de FOVI			
Fuente de información o medio de verificación		Registros de la Dirección de Planeación Financiera y Rentabilidad Económica de Sociedad Hipotecaria Federal			
Dirección electrónica donde puede verificarse el valor del indicador		<a href="http://www.shf.gob.mx/sobreshf/Paginas/ProgramaInstitucional.aspx">http://www.shf.gob.mx/sobreshf/Paginas/ProgramaInstitucional.aspx</a>			
Línea base	Valor observado del indicador en 2012	Valor observado del indicador en 2013	Valor observado del indicador en 2014	Valor observado del indicador en 2015	Meta 2018
2013					
>0	NA	7.76	6.21	5.88 <sup>p/</sup>	>0
Método de cálculo			Unidad de Medida	Frecuencia de medición	
Acorde a la metodología aprobada por el Comité Técnico de FOVI			Miles de millones de pesos	Trimestral	
Nombre de la variable 1			Valor observado de la variable 1 en 2015		
Capital Remanente (miles de millones de pesos)			33.09		
Nombre de la variable 2			Valor observado de la variable 2 en 2015		
Factor Descuento Valor Presente Capital Remanente			0.177697		

- NA: No aplica, en tanto que, derivado del año de la línea base y la frecuencia de medición del indicador, no corresponde reportar valor observado del indicador para este año.

- p/: Cifras preliminares.

Objetivo 2		Gestionar de la cartera de primer piso			
Nombre del indicador 2.1		% de desincorporación de activos (créditos vencidos + inmuebles) recibidos en dación (SHF)			
Fuente de información o medio de verificación		Registros de la Dirección de Instrumentación y Seguimiento de Negocios de la Sociedad Hipotecaria Federal			
Dirección electrónica donde puede verificarse el valor del indicador		<a href="http://www.shf.gob.mx/sobreshf/Paginas/ProgramaInstitucional.aspx">http://www.shf.gob.mx/sobreshf/Paginas/ProgramaInstitucional.aspx</a>			
Línea base	Valor observado del indicador en 2012	Valor observado del indicador en 2013	Valor observado del indicador en 2014	Valor observado del indicador en 2015	Meta 2018
2013					
0	NA	0	18.71	0	90
Método de cálculo			Unidad de Medida	Frecuencia de medición	
(Número de Activos (Créditos Vencidos + Inmuebles) Vendidos entre T-1 y T)/(Número de Activos (Créditos Vencidos + Inmuebles) en T-1  Nota: El Indicador conjunta cifras de SHF y FOVI y está diseñado para medir el cumplimiento de la meta 2018			Porcentaje	Semestral	
Nombre de la variable 1			Valor observado de la variable 1 en 2015		
Número de Activos Vendidos 2014			17		
Nombre de la variable 2			Valor observado de la variable 2 en 2015		
"Componente Créditos Vencidos [Número de Activos (Créditos Vencidos + Inmuebles) en T-1] Nota: la base del cálculo del indicador anual, entre 2014 y 2018, se tomará como fijo, utilizando las cifras aproximadas a Diciembre del 2013"			46,900 créditos vencidos individuales		
Nombre de la variable 3			Valor observado de la variable 3 en 2015		
"Componente Inmuebles [Número de Activos (Créditos Vencidos + Inmuebles) en T-1]  Nota: la base del cálculo del indicador anual, entre 2014 y 2018, se tomará como fijo, utilizando las cifras aproximadas a Diciembre del 2013"			11,000 adjudicados individuales		

- NA: No aplica, en tanto que, derivado del año de la línea base y la frecuencia de medición del indicador, no corresponde reportar valor observado del indicador para este año.

## SIGLAS Y ABREVIATURAS

BID.....	Banco Interamericano de Desarrollo
CEBURES.....	Certificados Bursátiles
CEDEVIS.....	Certificados de Vivienda emitidos por INFONAVIT
CNBV.....	Comisión Nacional Bancaria y de Valores
CONAVI.....	Comisión Nacional de Vivienda
DC.....	Desarrollos Certificados
FMI.....	Fondo Monetario Internacional
FOVISSSTE.....	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
GEAPS.....	Grupo de Evaluación, Autorización, Promoción y Seguimiento de Proyectos
GSH.....	Garantía SHF Hipotecaria
IFRAH.....	Instrumento Financiero Respaldo por Activos Hipotecarios
IFRH.....	Instrumentos Financieros Respaldo por Hipotecas
ICAP.....	Índice de Capitalización
IMOR.....	Índice de Morosidad
IMSS.....	Instituto Mexicano del Seguro Social
INEGI.....	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
INFONAVIT.....	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
ISSFAM.....	Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas
ONAVIS.....	Organismos Nacionales de Vivienda
OREVIS.....	Organismos Estatales de Vivienda
PIB.....	Producto Interno Bruto
PND.....	Plan Nacional de Desarrollo
PRONAFIDE.....	Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo 2013-2018
RIF.....	Régimen de Incorporación Fiscal
RUV.....	Registro Único de Vivienda
SHCP.....	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
SHF.....	Sociedad Hipotecaria Federal
SOFOLAS.....	Sociedades Financieras de Objeto Limitado
SOFOMES.....	Sociedades Financieras de Objeto Múltiple
SSH.....	SOFOMES y SOFOLES Hipotecarias
TFOVIS.....	Títulos de deuda emitidos por el FOVISSSTE
TFOVIS.....	Títulos de deuda emitidos por el FOVISSSTE

