



FOVISSSTE

FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE
SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS
TRABAJADORES DEL ESTADO

Reporte con los comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado al 31 de marzo de 2020

De conformidad con los artículos 307 y 306 fracciones I y II, de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento publicadas el 1 de Diciembre de 2014 en el Diario Oficial de la Federación, modificadas mediante resoluciones publicadas en el propio Diario el 27 de agosto de 2015; 25 de enero de 2016; 24 de julio de 2017; 4 de enero, 26 de abril, 23 de julio, 15 de noviembre de 2018 y 4 de noviembre de 2019, respectivamente.

ÍNDICE

- I. **OBJETIVO DEL REPORTE**
- II. **CAMBIOS EN LOS PRINCIPALES RUBROS DEL BALANCE GENERAL**
 1. Activo
 2. Pasivo
 3. Patrimonio
- III. **CAMBIOS EN LOS PRINCIPALES RUBROS DEL ESTADO DE RESULTADOS**
 1. Ingresos por intereses
 2. Gastos por intereses
 3. Comisiones y tarifas
 4. Gastos de administración y promoción
- IV. **RESULTADOS DE OPERACIÓN**
 1. Rendimientos generados por la cartera de crédito e intereses de otras operaciones financieras
 2. Comisiones derivadas del otorgamiento de préstamos y líneas de crédito
 3. Premios, intereses y primas convenientes de la colocación de valores y de los préstamos bancarios y de otros organismos, incluidos los relativos a reporto.
 4. Comisiones a cargo por préstamos recibidos o colocación de deuda
 5. Comisiones y tarifas generadas por la prestación de servicios
 6. Resultado por valuación a valor razonable de valores y operaciones derivadas, además de las relacionadas con divisas.
 7. Resultado por compraventa de valores, instrumentos financieros derivados y divisas
 8. Ingresos por intereses, indicando hasta qué punto las fluctuaciones de éstos son atribuibles a cambios en las tasas de interés o bien, a variaciones en el volumen de créditos otorgados
 9. Principales partidas que con respecto al resultado neto del periodo de referencia integran los rubros de otros ingresos (egresos) de la operación, así como partidas no ordinarias
- V. **SITUACIÓN FINANCIERA**
 1. Descripción de las fuentes internas y externas de liquidez



1

2. Política de reinversión de utilidades
3. Políticas que rigen la tesorería
4. Inversiones relevantes en el patrimonio contable que se tenían comprometidas al final del último ejercicio, así como el detalle asociado a dichas inversiones y la fuente de financiamiento necesaria para llevarlas a cabo

VI. PRINCIPALES INDICADORES: ANÁLISIS DE SITUACIÓN FINANCIERA

VII. FIRMAS



I. OBJETIVO DEL REPORTE

Proporcionar información que facilite el análisis y la comprensión de los cambios importantes ocurridos en los resultados de operación y en la situación financiera del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores (FOVISSSTE). Las cifras que integran este reporte se expresan en miles de pesos.

II. CAMBIOS EN LOS PRINCIPALES RUBROS DEL BALANCE GENERAL

1. Activo

El total de activos del FOVISSSTE al 31 de marzo de 2020 suman \$211,745,577 cifra 5.6 por ciento mayor en comparación con el cuarto trimestre de 2019 y 5.1 por ciento mayor que el primer trimestre de 2019. Las principales variaciones se observan en los rubros de inversiones en valores, cartera de crédito y otras cuentas por cobrar.

Al cierre de marzo 2020, las cuentas de disponibilidades e inversiones en valores presentan un saldo de \$16,121,085 mostrando una disminución de 25.3 y 0.1 por ciento respecto al trimestre anterior y primer trimestre de 2019 respectivamente. Esto originado principalmente por el pago de la liquidación de la línea de almacenaje del Fideicomiso 3570 con Banorte por \$3,700,258, así como el pago del Clean Up Call TFOVICB 10-4U por \$459,300, realizados en el mes de febrero de 2020.

La cartera de crédito al 31 de marzo de 2020 ascendió a \$234,482,905, lo que resulta en 7.5 por ciento superior a la cartera total del trimestre anterior por \$218,046,131; este aumento corresponde al efecto neto entre el otorgamiento de nuevos créditos, la incorporación de cartera por extinción de fideicomisos, la indexación de cartera otorgada en VSM y VUMA con base en el incremento de la UMA, así como por la devengación y amortización de los créditos.

Asimismo, el crecimiento de 7.6 por ciento de la cartera total en relación al mismo trimestre de 2019, corresponde a los nuevos créditos otorgados, la indexación de cartera en febrero de 2020 por el incremento en el valor de la UMA y al efecto neto entre operaciones de cesión de cartera por bursatilización y líneas de almacenaje y la reincorporación de créditos al balance general por extinción de Fideicomisos.

La cartera vencida al 31 de marzo de 2020 por \$14,936,497, presenta un incremento del 2.2 por ciento respecto de la cartera vencida del cuarto trimestre de 2019 por \$14,614,967; con relación a la cartera vencida a marzo de 2019 se observa un incremento de 8.9 por ciento. El índice de morosidad al cierre de marzo 2020 se ubica en 6.4 por ciento, lo que representa una reducción de 3 décimas respecto al trimestre anterior que concluyó en 6.7 por ciento.

Los derechos de cobro con corte al 31 de marzo de 2020 ascienden a \$30,665,916, mismos que disminuyeron un 5.2 por ciento en comparación con el trimestre anterior y mostraron un



aumento de 3.4 por ciento respecto al primer trimestre de 2019, derivado de la cancelación de la constancia fiduciaria del fideicomiso TFOVIS 11-3U realizada en febrero de 2020 y al registro de las constancias fiduciarias asociadas a los fideicomisos FOVISCB 19-U y FOVIS 19-2U constituidos en los meses de agosto y diciembre de 2019, respectivamente.

2. Pasivo

El total de pasivos del FOVISSSTE al 31 de marzo de 2020 es de \$209,180,032, esto representa un aumento de 4.8 por ciento en comparación con el cuarto trimestre de 2019 y 4.2 por ciento en relación al primer trimestre de 2019, lo anterior corresponde principalmente a los siguientes rubros:

El rubro de Fondo de la Vivienda ascendió a \$190,925,886 mostrando un crecimiento de 2.1 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2019, esto como consecuencia de la capitalización del resultado del ejercicio 2019, al registro de los intereses provenientes del remanente de operación y a una mayor captación de aportaciones y retenciones a los trabajadores.

Al comparar el primer trimestre de 2020 contra el mismo periodo de 2019, se observa un aumento de 5.2 por ciento, derivado principalmente de la capitalización del rendimiento del ejercicio 2019 por \$8,557,843 que se acumula en el saldo del año 2020.

En cuanto a los créditos diferidos y cobros anticipados al cierre del primer trimestre de 2020 presenta un saldo de \$4,432,106, que no es comparable con diciembre de 2019, debido a que el cierre de cada ejercicio esta cuenta se aplica en su totalidad a resultados, quedando con saldo cero. En relación al cierre al mes de marzo de 2019, se observa una disminución de 37.0 por ciento, debido a que el factor de actualización aplicado a los créditos (UMA) en 2020 fue un 2 por ciento menor (2.83 por ciento) en comparación al aplicado en 2019 (4.83 por ciento).

3. Patrimonio

El patrimonio del FOVISSSTE al 31 de marzo de 2020 es de \$2,565,545 lo que representa un incremento del 183.9 por ciento y 263.2 por ciento en comparación al trimestre anterior y al primer trimestre de 2019, respectivamente, esto principalmente por los ingresos extraordinarios generados por la extinción del Fideicomiso TFOVIS 11-3U y por la incorporación de la cartera de la línea de almacenaje del Fideicomiso 3040.

III. CAMBIOS EN LOS PRINCIPALES RUBROS DEL ESTADO DE RESULTADOS

1. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses durante el primer trimestre de 2020 fueron de \$4,640,766 que comparados con los ingresos del cuarto trimestre de 2019 por \$5,591,144 representan un



4

decremento del 17.0 por ciento, de igual manera respecto a los ingresos por intereses en el primer trimestre de 2019 estos disminuyeron 12.5 por ciento; dichas reducciones se originan básicamente por la disminución en el factor de actualización (UMA) aplicado a los créditos hipotecarios en 2020 (2.83 por ciento), que en 2019 fue de 4.83 por ciento.

2. Gastos por intereses

Los gastos por intereses durante el primer trimestre de 2019 por \$1,667,704 muestran una reducción de 12.8 por ciento en comparación tanto con el trimestre anterior como con el primer trimestre de 2019, debido a la disminución del anticipo del remanente distribuible estimado para 2020 y aprobado por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, decremento que corresponde principalmente a los menores ingresos estimados para 2020 por concepto de actualización de cartera con aplicación de la UMA, que en 2020 fue de 2.83 por ciento y en 2019 fue de 4.83%.

3. Comisiones y tarifas

Las comisiones y tarifas cobradas por el FOVISSSTE en el primer trimestre de 2020 fueron de \$212,332 y muestran un decremento del 4.8 y 7.3 por ciento respecto al nivel observado en el cuarto y primer trimestre de 2019, respectivamente, generado por la extinción de fideicomisos que pagaban tasas más altas que los fideicomisos nuevos del periodo y a la baja del saldo insoluto de las carteras cedidas.

Las comisiones y tarifas pagadas fueron de \$53,699 y muestran una disminución de 14.5 por ciento, en relación al trimestre anterior y un aumento de 65.9 por ciento en comparación al primer trimestre de 2019, lo cual se asocia al volumen de comisiones pagadas a entidades financieras por integración de expedientes de crédito.

4. Gastos de administración y promoción

Los gastos de administración y promoción del primer trimestre de 2020 fueron de \$133,051, los cuales muestran una disminución del 58.0 y 15.1 por ciento, en comparación con el cuarto y primer trimestre de 2019, respectivamente, esto es generado porque en el último trimestre de 2019, se ejercieron pagos de gratificaciones de fin de año a empleados, en adición, en el mismo periodo se realizó un mayor gasto en servicios de informática por la instalación de un nuevo sistema de gestión financiera (GRP), gastos en infraestructura tecnológica para la operación del FOVISSSTE, así como gastos en servicios de digitalización de información diversa.



IV. RESULTADOS DE OPERACIÓN

1. Rendimientos generados por la cartera de crédito e intereses de otras operaciones financieras

Al 31 de marzo de 2020 la cartera de créditos hipotecarios del FOVISSSTE generó ingresos por intereses por la cantidad de \$2,822,542 e ingresos por actualización de créditos por un importe de \$1,476,381; asimismo, se obtuvieron ingresos financieros por rendimientos de las disponibilidades, títulos conservados a vencimiento y premios por reporto, por la suma de \$341,843, con lo que se totaliza la cantidad de \$4,640,766, que se presenta en el estado de resultados en el rubro de ingresos por intereses.

La evolución respecto al trimestre anterior y el primer trimestre de 2019 de los ingresos por intereses se presenta a continuación:

Concepto	1er Trim 2020	4to Trim 2019	1er Trim 2019
Ingresos por intereses de Cartera	2,822,542	2,840,896	2,639,635
Ingresos por actualización de créditos	1,476,381	2,385,752	2,329,484
Intereses de otras operaciones financieras	341,843	364,496	334,578
Suma Ingresos por Intereses	4,640,766	5,591,144	5,303,697

2. Comisiones derivadas del otorgamiento de préstamos y líneas de crédito

El FOVISSSTE no otorga préstamos por conceptos diferentes a la adquisición, reparación o ampliación de vivienda, razón por la que no se presentan cifras en este rubro.

3. Premios, intereses y primas provenientes de la colocación de valores y de los préstamos bancarios y de otros organismos, incluidos los relativos a reporto

Los premios por reportos ascendieron a \$303,580 en el primer trimestre de 2020, presentando un decremento de 6.8 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2019 y un aumento de 1.1 por ciento contra el primer trimestre de 2019, derivado de la variación en el volumen de inversiones.

4. Comisiones a cargo por préstamos recibidos o colocación de deuda

Los gastos por operaciones de cesión de cartera amortizados durante el primer trimestre de 2020 ascendieron a \$35,602 y fueron 71.8 y 58.9 por ciento mayores a los del cuarto trimestre del 2019 y primer trimestre de 2019 respectivamente, debido principalmente a la amortización total de los gastos relacionados con el fideicomiso 3040, el cual se liquidó de manera anticipada.



6

5. Comisiones y tarifas generadas por la prestación de servicios

Las comisiones y tarifas cobradas por el FOVISSSTE en el primer trimestre de 2020 fueron de \$212,332 y muestran un decremento del 4.8 por ciento respecto al nivel observado en el cuarto trimestre de 2019 y una disminución de 7.3 por ciento en relación al primer trimestre de 2019, esto ocasionado por la baja del saldo insoluto de las carteras cedidas.

6. Resultado por valuación a valor razonable de valores y operaciones derivadas, además de las relacionadas con divisas

El FOVISSSTE, durante el primer trimestre de 2020 no llevó a cabo este tipo de operaciones.

7. Resultado por compraventa de valores, instrumentos financieros derivados y divisas

El FOVISSSTE, durante el primer trimestre de 2020 no llevó a cabo este tipo de operaciones.

8. Ingresos por intereses, indicando hasta qué punto las fluctuaciones de éstos son atribuibles a cambios en las tasas de interés o bien, a variaciones en el volumen de créditos otorgados

Los ingresos por intereses de inversiones (incluyendo los premios por reportos) ascendieron a \$341,843 durante el primer trimestre de 2020, que es menor en 6.2 por ciento en comparación al cuarto trimestre de 2019 y mayor en un 2.2 por ciento respecto del primer trimestre de 2019.

Concepto	1er Trim 2020	4to Trim 2019	1er Trim 2019
Intereses de otras operaciones financieras	341,843	364,496	334,578

Los ingresos por intereses de cartera hipotecaria del FOVISSSTE no reportan variaciones por cambios de tasas de interés, ya que los créditos se otorgan a tasa fija anual que oscila entre el 4 y 6 por ciento. Las variaciones en los ingresos por intereses se presentan a continuación y corresponden al efecto neto en las operaciones de cartera, tales como otorgamiento de créditos y cesiones de cartera principalmente:

Concepto	1er Trim 2020	4to Trim 2019	1er Trim 2019
Ingresos por intereses de Cartera	2,822,542	2,840,896	2,639,635



En cuanto a los ingresos por actualización de créditos hipotecarios, las variaciones corresponden a la disminución en el valor de la UMA en 2020, en comparación con su valor en 2019 que se aplica al saldo insoluto de los créditos en la fecha en que entra en vigor el referido aumento porcentual, como se presenta a continuación:

Concepto	1er Trim 2020	4to Trim 2019	1er Trim 2019
Incremento al salario mínimo/UMA	2.83	4.83	
Fecha del incremento salarial/UMA	1º. Febrero 2020	1º. Febrero 2019	
Ingresos por actualización de créditos	1,476,381	2,385,752	2,329,484

9. Principales partidas que con respecto al resultado neto del periodo de referencia integran los rubros de otros ingresos (egresos) de la operación, así como partidas no ordinarias

Concepto	1er Trim 2020	4to Trim 2019	1er Trim 2019
Ingresos			
Otros ingresos	\$ 104,030	59,431	43,409
Ingresos por extinción de fideicomisos	3,788,953	1,358,440	-
Derechos inscripción paquetes	-	60	50
Subtotal	3,892,983	1,417,931	43,459
Egresos			
Apoyos de escrituración	(33,152)	(279,118)	(32,065)
Promoción de créditos para vivienda	(32,775)	(168,995)	(5,281)
Cobranza judicial y extrajudicial	(3,079)	(161,096)	(13,696)
Gastos de emisión y colocación	(37,637)	(87,641)	(22,566)
Estimación por irrecuperabilidad de los derechos de cobro	(313,574)	(1,255,214)	(269,250)
Estimación por irrecuperabilidad de entidades y dependencias	(32,808)	(666,295)	(177,960)
Estimación por irrecuperabilidad otros deudores	(19,972)	(7,330)	-
Devengación de seguro de daños	(19,972)	(461,452)	-
Implantación nuevos productos y servicios	(32,325)	(210,231)	(15,367)
Provisión tanto adicional 5%	-	(56,799)	-
Atención a juicios	(1,438)	(38,727)	(70)
Bienes muebles e inversión en obra física	(17,387)	(36,803)	-
Otros gastos	(4,264)	(47,629)	(22,742)
Subtotal	(528,411)	(3,477,330)	(558,997)
Saldo al cierre del ejercicio	\$ 3,364,572	(2,059,399)	(515,538)



V. SITUACIÓN FINANCIERA

1. Descripción de las fuentes internas y externas de liquidez

Las fuentes internas de liquidez del FOVISSSTE son:

- Aportaciones del 5% SAR del salario de los trabajadores al servicio del Estado.
- Recuperación de créditos hipotecarios.
- Otros ingresos, los cuales incluyen principalmente intereses por inversiones temporales y comisión por administración de la cartera de créditos cedidos.

Las fuentes externas de liquidez del FOVISSSTE son:

- Bursatilizaciones de la cartera hipotecaria.
- Líneas de almacenamiento (de cartera hipotecaria).
- Cesión de Derechos Fiduciarios.

2. Política de reinversión de utilidades

La Comisión Ejecutiva procederá al cierre de cada ejercicio, a calcular los ingresos y egresos del Fondo de la Vivienda, de acuerdo con los criterios aplicables y ajustándose a sanas técnicas contables y a las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para determinar el remanente de operación.

El 50 por ciento de la estimación citada se abonará como pago provisional de intereses a las Subcuentas del Fondo de la Vivienda, en doce exhibiciones pagaderas el último día de cada mes. Una vez determinado por la Comisión Ejecutiva, el remanente de operación del Fondo de la Vivienda, se procederá en su caso, a efectuar el pago de intereses definitivo, lo que deberá hacerse a más tardar en el mes de marzo de cada año.

Se considerará remanente de operación del Fondo de la Vivienda a las cantidades que existan al finalizar cada ejercicio fiscal una vez que se hayan constituido las reservas que con cargo al propio fondo de la Vivienda deban constituirse, en razón de los estudios actuariales respectivos y las disposiciones de la Ley del ISSSTE.

3. Políticas que rigen la tesorería

Leyes y Reglamentos

- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal
- Ley Federal de los Trabajadores Al Servicio Del Estado, Reglamentaria Del Apartado B) del Artículo 123 Constitucional
- Ley Del Instituto De Seguridad y Servicios Sociales De Los Trabajadores Del Estado



- Ley De La Comisión Nacional Bancaria y De Valores
- Ley De Instituciones De Crédito y Sus Reformas
- Ley Del Mercado De Valores
- Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos
- Ley Federal de Transparencia y Acceso a La Información Pública Gubernamental
- Ley Del Servicio de Tesorería de la Federación y sus Reglamentos
- Estatuto Orgánico del Instituto De Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
- Reglamento de la Ley Del Servicio de Tesorerías de la Federación.
- Reglamento de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental.
- Reglamento de Supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento.
- Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos.

Lineamientos

- Lineamientos para el Manejo de Disponibilidades Financieras de las Entidades Paraestatales de la Administración Pública Federal.
- Lineamientos de Operación del Comité de Inversiones del Fondo De La Vivienda del ISSSTE.
- Lineamientos para la designación, control, evaluación del desempeño y remoción de las firmas de auditores externos.

4. Inversiones relevantes en el patrimonio contable que se tenían comprometidas al final del último ejercicio, así como el detalle asociado a dichas inversiones y la fuente de financiamiento necesaria para llevarlas a cabo

No aplica para el FOVISSSTE.



VI. PRINCIPALES INDICADORES: ANÁLISIS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Indicador Financiero	1er Trim 2020	4to Trim 2019	3er Trim 2019	2do Trim 2019	1er Trim 2019
Índice de Morosidad	6.4%	6.7%	6.2%	6.5%	6.3%
Índice de cobertura de cartera de crédito vencida*	536.8%	522.1%	543.8%	484.7%	501.4%
Índice de cobertura de cartera de crédito vencida**	127.6%	123.1%	127.1%	124.2%	126.0%
Eficiencia Operativa	0.42%	0.44%	0.46%	0.50%	0.54%
ROE	180.6%	82.0%	204.4%	270.1%	236.8%
ROA	1.4%	0.5%	1.4%	1.9%	1.6%
Liquidez	11.5%	17.1%	15.8%	9.1%	12.5%
MIN	0.5%	1.4%	1.9%	2.4%	2.1%

Índice de morosidad= Saldo de la cartera de crédito vencida al cierre del trimestre / Saldo de la cartera de crédito total al cierre del trimestre.

Índice de cobertura de cartera de crédito vencida* = Saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios al cierre del trimestre / Saldo de la cartera de crédito vencida al cierre del trimestre.

Índice de cobertura de cartera de crédito vencida** = Saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios al cierre del trimestre menos Pérdidas Inesperada / Saldo de la cartera de crédito vencida al cierre del trimestre.

Eficiencia operativa = Gastos de administración y promoción acumulados / Activo total promedio.

ROE= Utilidad neta acumulada / Capital contable promedio.

ROA= Utilidad neta acumulada / Activo total promedio.

Liquidez = Activos líquidos / Pasivos líquidos.

Donde:

Activos Líquidos = Disponibilidades + Títulos para negociar + Títulos disponibles para la venta.

Pasivos Líquidos = Depósitos de exigibilidad inmediata + Préstamos bancarios y de otros organismos de exigibilidad inmediata + Préstamos bancarios y de otros organismos de corto plazo.

MIN = Margen financiero del trimestre ajustado por riesgos crediticios acumulado / Activos productivos promedio.

Donde:

Activos productivos promedio = Disponibilidades, Inversiones en Valores, Operaciones con Valores y Derivadas y Cartera de Crédito Vigente.

Notas:

Datos promedio = ((Saldo de los últimos 12 meses) / 12).

Datos acumulados = (Suma de flujo mensual de los últimos 12 meses).



VII. FIRMAS

“Los suscritos manifestamos, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) contenida en el presente reporte, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación”.

RÚBRICA

AGUSTÍN GUSTAVO RODRÍGUEZ LÓPEZ
VOCAL EJECUTIVO

RÚBRICA

JUAN MONTES QUINTERO
SUBDIRECTOR DE FINANZAS

RÚBRICA

ANDRÉS GERARDO CARBAJAL DOMÍNGUEZ
JEFE DE SERVICIOS DE CONTROL
Y REGISTRO DE OPERACIONES

RÚBRICA

JAIME ESPINOSA DE LOS MONTEROS CADENA
POR EL COMITÉ DE AUDITORÍA

