



ISSSTE

INSTITUTO DE SEGURIDAD
Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS
TRABAJADORES DEL ESTADO



FOVISSSTE

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



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 2021

De conformidad con el artículo 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, 4 de noviembre de 2019 y 9 de noviembre de 2020, 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.
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 2021 suman \$229,512,243, cifra 7.1 por ciento mayor en comparación con el cuarto trimestre de 2020 y 8.4 por ciento mayor que el primer trimestre de 2020. Las principales variaciones se observan en los rubros de disponibilidades e inversiones en valores, cartera de crédito, cuentas por cobrar a entidades y dependencias, así como otras cuentas por cobrar.

Al cierre de marzo de 2021, las cuentas de disponibilidades e inversiones en valores presentan un saldo de \$26,194,564, mostrando un incremento de 10.8 y 62.5 por ciento en comparación al trimestre anterior y al mismo periodo de 2020, respectivamente, derivado de que los ingresos por aportaciones del 5% SAR, la recuperación de créditos y de comisiones por administración de cartera cedida, fueron superiores a los pagos de nuevos créditos y gastos.

La cartera de crédito al 31 de marzo de 2021 ascendió a \$266,288,478, lo que resulta en 5.8 por ciento superior a la cartera total del trimestre anterior que fue de \$251,725,155.

Los movimientos más importantes en la cartera se dieron por efecto neto entre los nuevos créditos otorgados en el trimestre por \$6,791,328; la devengación de cartera (intereses y actualización) por \$10,987,318 (en este periodo se aplicó la actualización de la UMA a la Cartera de Créditos que se registran en Balance General); la amortización de créditos por aplicación de pagos y SAR por \$6,852,032; la reincorporación de créditos al balance general por la extinción de fideicomisos, por un monto de \$3,820,961.



Asimismo, en comparación con el cierre del primer trimestre de 2020, se observa un aumento de 13.6 por ciento, que corresponde principalmente al otorgamiento de nuevos créditos, la indexación de cartera aplicada en febrero de 2021 por la Unidad de Medida y Actualización (UMA) y la incorporación de cartera al balance general, por la extinción de fideicomisos.

La cartera vencida al 31 de marzo de 2021 fue de \$18,617,744, la cual presenta un decremento del 2.7 por ciento respecto de la cartera vencida del trimestre anterior por \$19,140,188; con relación a la cartera vencida a marzo de 2020, se observa un incremento de 24.6 por ciento, generado principalmente por créditos vigentes que salieron del sector público y no tuvieron pagos durante más de 90 días, lo que ocasionó su traspaso a cartera vencida.

El Índice de Morosidad al cierre de marzo 2021 se ubica en 7.0 por ciento, lo que significa una reducción de 6 décimas respecto al trimestre anterior que concluyó en 7.6 por ciento; en relación con el mismo periodo de 2020, el IMOR pasó de 6.4 por ciento a 7.0 por ciento, lo que significa un incremento de 6 décimas,

Los derechos de cobro con corte al 31 de marzo de 2021 ascienden a \$25,379,946, mismos que disminuyeron un 5.1 y 17.2 por ciento en comparación con el trimestre anterior y al mismo periodo de 2020, respectivamente, derivado de la cancelación de la constancia fiduciaria del fideicomiso TFOVIS 12-U realizada en febrero de 2021 y a diversas extinciones de fideicomisos de emisiones bursátiles y líneas de almacenaje realizadas durante el ejercicio 2020.

2. Pasivo

El total de pasivos del FOVISSSTE al 31 de marzo de 2021 es de \$226,257,132, esto representa un incremento de 6.3 y 8.2 por ciento en comparación con el trimestre anterior y al tercer trimestre de 2020, respectivamente, ocasionado por las variaciones de los siguientes rubros:

El rubro del Fondo de la Vivienda ascendió a \$205,698,717 mostrando un crecimiento de 3.4 por ciento respecto al trimestre anterior, esto como consecuencia de un incremento en las aportaciones de los trabajadores y en los intereses del remanente de operación. Al comparar el primer trimestre de 2021 contra el mismo periodo de 2020, se observa un aumento de 7.7 por ciento, derivado principalmente de la capitalización del rendimiento del ejercicio 2020 por \$8,179,053, la cual se acumula en el saldo del año 2021.



En cuanto a los créditos diferidos y cobros anticipados al cierre del primer trimestre de 2021 presenta un saldo de \$5,710,307, que no es comparable con diciembre de 2020, debido a que el cierre de cada ejercicio esta cuenta se aplica en su totalidad a resultados y queda con saldo cero. En relación al cierre al mes de marzo de 2020, se observa un incremento de 28.8 por ciento, debido a que el factor de actualización aplicado a los créditos (UMA) en 2021 es mayor (3.15 por ciento), en comparación al aplicado en 2020 (2.83 por ciento).

3. Patrimonio

El patrimonio del FOVISSSTE al 31 de marzo de 2021 es de \$3,255,111 lo que representa un incremento de 115.8 y 26.9 por ciento en comparación al trimestre anterior y al tercer trimestre de 2020, respectivamente, esto obedece a los ingresos extraordinarios por la extinción del Fideicomiso 306649 (TFOVIS 12 2U) por \$1,761,898 generados en el mes de febrero de 2021.

III. CAMBIOS EN LOS PRINCIPALES RUBROS DEL ESTADO DE RESULTADOS

1. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses durante el primer trimestre de 2021 fueron de \$5,395,686, que comparados con los ingresos del cuarto trimestre de 2020 por \$4,912,781, representan un incremento de 9.8 por ciento; respecto a los ingresos por intereses en el primer trimestre de 2020, se observa un incremento de 16.3 por ciento, que se originó por el incremento en el factor de actualización (UMA) aplicado a los créditos hipotecarios en 2021 (3.15 por ciento), que en 2020 fue de 2.83 por ciento.

2. Gastos por intereses

Los gastos por intereses durante el primer trimestre de 2021 fueron de \$1,777,500, lo que representa un incremento de 6.6 por ciento en comparación tanto con el trimestre anterior como con primer trimestre de 2020, debido al aumento del anticipo del remanente distribuible estimado para 2021 aprobado por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, esto corresponde principalmente a los mayores ingresos estimados para 2020.



3. Comisiones y tarifas

Las comisiones y tarifas cobradas por el FOVISSSTE en el primer trimestre de 2021 fueron de \$186,625 y muestran un decremento del 4.0 y 12.1 por ciento comparado al nivel observado en el cuarto trimestre de 2020 y en el primer trimestre de 2020, respectivamente. Lo anterior obedece principalmente a que en 2021 se realizó la extinción de un fideicomiso que pagaba tasas más altas que los fideicomisos nuevos y a la baja en el saldo insoluto de las carteras cedidas.

Las comisiones y tarifas pagadas fueron de \$28,347 y muestran un decremento de 62.5 por ciento en comparación al trimestre anterior y una disminución de 47.2 por ciento con relación al primer trimestre de 2020, lo cual se asocia al volumen de integraciones de expedientes de crédito.

4. Gastos de administración y promoción

Los gastos de administración y promoción del primer trimestre de 2021 fueron de \$139,780, los cuales muestran una disminución de 60.7 por ciento en comparación con el trimestre anterior y un incremento de 5.1 por ciento respecto al primer trimestre de 2020. La variación se generó principalmente por los gastos de servicios de informática, servicios de digitalización, gastos relacionados con la prevención del virus SARS (Covid 19) y el pago de la cuota de inspección y vigilancia a la CNBV.

IV. RESULTADOS DE OPERACIÓN

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

En el primer trimestre de 2021 la cartera de créditos hipotecarios del FOVISSSTE generó ingresos por intereses de \$3,234,326 y por actualización de créditos de \$1,901,581; asimismo, se obtuvieron ingresos financieros por rendimientos de las disponibilidades, títulos conservados a vencimiento y premios por reporto de \$259,779, con lo que se totaliza la cantidad de \$5,395,686 en este rubro.

La evolución respecto al trimestre anterior y al primer trimestre de 2020 de los ingresos por intereses, se presenta en la siguiente hoja:



Concepto	1er Trim 2021	4to Trim 2020	1er Trim 2020
Ingresos por intereses de Cartera	3,234,326	3,232,117	2,822,542
Ingresos por actualización de créditos	1,901,581	1,467,996	1,476,381
Intereses de otras operaciones financieras	259,779	212,668	341,843
Suma Ingresos por Intereses	5,395,686	4,912,781	4,640,766

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 \$232,459 en el primer trimestre de 2021, presentando un incremento de 25.1 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2020 y una disminución del 23.4 por ciento, en comparación con el primer trimestre de 2020, 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 2021 ascendieron a \$15,520 y fueron 76.6 y 56.4 por ciento menores a los del cuarto trimestre del 2020 y primer trimestre de 2020, respectivamente, debido principalmente a la amortización total de los gastos relacionados con la liquidación anticipada de fideicomisos, que se realizaron durante el ejercicio anterior

5. Comisiones y tarifas generadas por la prestación de servicios

Las comisiones y tarifas cobradas por el FOVISSSTE en el primer trimestre de 2021 fueron de \$186,625 y muestran un decremento del 4.0 y 12.1 por ciento respecto al nivel observado en el cuarto trimestre de 2020 y primer trimestre de 2020, respectivamente. Lo anterior obedece principalmente a la baja en el 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 2021 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 2021 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 \$259,779 durante el tercer trimestre de 2021, cantidad mayor en 22.2 por ciento en comparación al trimestre anterior y una disminución del 24.0 por ciento en comparación al primer trimestre de 2020.

Concepto	1er Trim 2021	4to Trim 2020	1er Trim 2020
Intereses de otras operaciones financieras	259,779	212,668	341,843

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 2021	4to Trim 2020	1er Trim 2020
Ingresos por intereses de Cartera	3,234,326	3,232,117	2,822,542

En cuanto a los ingresos por actualización de créditos hipotecarios, las variaciones corresponden al incremento en el valor de la UMA en 2021, en comparación con su valor en 2020, 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 2021	4to Trim 2020	1er Trim 2020
Incremento al salario mínimo/UMA	3.15	2.83	
Fecha del incremento salarial/UMA	1º Febrero 2021	1º Febrero 2020	
Ingresos por actualización de créditos	1,901,581	1,467,996	1,476,381

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	Valores acumulados		
	1er Trim 2021	4to Trim 2020	1er Trim 2020
Ingresos			
Otros ingresos	\$ 98,299	9,583	104,030
Ingresos por extinción de fideicomisos	1,761,898	10,504,733	3,788,953
Cancelación de excedentes de estimación	60,740		
Subtotal	1,920,937	10,514,316	3,892,983
Egresos			
Apoyos de escrituración	(34,754)	(277,505)	(33,152)
Promoción de créditos para vivienda	(9,291)	(341,994)	(32,775)
Cobranza judicial y extrajudicial	-	(171,798)	(3,079)
Gastos de emisión y colocación	(15,824)	(167,892)	(37,637)
Estimación por irrecuperabilidad de los derechos de cobro	-	(1,938,886)	(313,574)
Estimación por irrecuperabilidad de entidades y dependencias	(12,216)	(251,147)	(32,808)
Estimación por irrecuperabilidad otros deudores	-	(185,403)	(19,972)
Devengación de seguro de daños	(17,078)	(180,331)	(19,972)
Implantación nuevos productos y servicios	(36,600)	(415,288)	(32,325)
Provisión tanto adicional 5%		(27,164)	-
Supervisión y auditoría	(2,059)	(15,587)	-
Atención a juicios	(2,036)	(48,653)	(1,438)
Bienes muebles e inversión en obra física	-	(85,898)	(17,387)
Otros gastos	(2,279)	(14,418)	(4,264)
Subtotal	(132,137)	(4,122,414)	(528,411)
Saldo al cierre del periodo	\$ 1,788,800	6,391,902	(3,364,572)

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 2021	4to Trim 2020	3er Trim 2020	2do Trim 2020	1er Trim 2020
Índice de Morosidad	7.0%	7.6%	7.3%	7.5%	6.4%
Índice de cobertura de cartera de crédito vencida*	508.9%	483.1%	483.4%	459.1%	536.8%
Índice de cobertura de cartera de crédito vencida**	126.1%	117.7%	119.0%	117.9%	127.6%
Eficiencia Operativa	0.44%	0.44%	0.43%	0.43%	0.42%
ROE	88.5%	60.5%	85.2%	106.6%	180.6%
ROA	1.0%	0.71%	0.9%	1.0%	1.4%
Liquidez	13.2%	12.7%	12.8%	12.3%	11.5%
MIN	(0.9)%	(1.8)%	(0.9)%	(0.5)%	0.5%

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.

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

