



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 30 de junio 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 provenientes 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 30 de junio de 2021 suman \$225,284,545, cifra 1.8 por ciento menor en comparación con el primer trimestre de 2021 y 7.1 por ciento mayor que el segundo 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 junio de 2021, las cuentas de disponibilidades e inversiones en valores presentan un saldo de \$20,990,796, mostrando una disminución de 19.9 por ciento en comparación con el trimestre anterior y un incremento de 40.3 por ciento en comparación al mismo periodo de 2020. Esto a causa de que los pagos de nuevos créditos y gastos fueron superiores a los ingresos por concepto de aportaciones, recuperaciones de crédito y de comisiones por administración de carteras cedidas.

La cartera de crédito al 30 de junio de 2021 ascendió a \$271,634,353, lo que resulta en 2.0 por ciento superior a la cartera total del trimestre anterior por \$266,288,478.

Los movimientos más importantes en la cartera se dieron por el efecto neto entre los nuevos créditos otorgados en el trimestre por \$12,045,632; la devengación de cartera (intereses y actualización) por \$3,538,168; la amortización de créditos por aplicación de pagos y SAR por \$8,880,863 y la segregación de 1,815 créditos vencidos por \$1,028,322.

Asimismo, en comparación con el cierre del segundo trimestre de 2020, se observa un aumento de 10.0 por ciento, que corresponde principalmente al otorgamiento de nuevos créditos, la indexación de cartera aplicada en febrero de 2021 con base en la Unidad de Medida y Actualización (UMA) y la incorporación de cartera por extinción de fideicomisos.



La cartera vencida al 30 de junio de 2021 fue de \$19,480,768, lo que representa un incremento del 4.6 por ciento respecto de la cartera vencida del trimestre anterior por \$18,617,744; con relación a la cartera vencida al cierre del segundo trimestre de 2020, se observa un aumento de 5.7 por ciento, que corresponden a créditos que salieron del sector público y no tuvieron pagos durante más de 90 días.

El Índice de Morosidad al cierre de junio de 2021 se ubica en 7.2 por ciento, lo que significa 2 décimas adicionales respecto al trimestre anterior, que concluyó en 7.0 por ciento; respecto al cierre de segundo trimestre de 2020, se observa una disminución de 3 décimas (7.5 por ciento a junio de 2020).

Los derechos de cobro con corte al 30 de junio de 2021 ascienden a \$24,027,707, mismos que disminuyeron un 5.3 y 11.7 por ciento en comparación con el trimestre anterior y al mismo periodo de 2020, respectivamente, derivado de la recuperación de excedentes derivados de la cobranza de algunos fideicomisos, así como el incremento en la estimación de derechos de cobro 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 30 de junio de 2021 es de \$223,124,449, esto representa una disminución de 1.4 por ciento en comparación con el trimestre anterior y un incremento de 7.3 por ciento en comparación al segundo trimestre de 2020, ocasionado por las variaciones de los siguientes rubros:

El rubro del Fondo de la Vivienda ascendió a \$205,215,737, mostrando una disminución de 0.2 por ciento respecto al trimestre anterior, esto como consecuencia de una disminución en las aportaciones de los trabajadores.

Al comparar el segundo trimestre de 2021 contra el mismo periodo de 2020, se observa un aumento de 7.2 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 segundo trimestre de 2021, presentan un saldo de \$3,880,753, lo cual es 32.0 por ciento menor en comparación al trimestre anterior, debido a la aplicación a resultados de la parte proporcional de la reserva de actualización; respecto al segundo trimestre de 2020, se observa un incremento de 31.4 por ciento, producto del aumento en el factor de actualización (UMA) aplicado a los créditos en 2021 (3.15 por ciento), en comparación al de 2020 (2.83 por ciento).

3. Patrimonio

El patrimonio del FOVISSSTE al 30 de junio de 2021 es de \$2,160,096, lo que representa un decremento de 33.6 y 8.0 por ciento en comparación al trimestre anterior y al segundo trimestre de 2020, respectivamente, esto obedece al aumento en la estimación preventiva para riesgos crediticios.

III. CAMBIOS EN LOS PRINCIPALES RUBROS DEL ESTADO DE RESULTADOS

1. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses durante el segundo trimestre de 2021 fueron de \$5,638,185, superiores en un 4.5 por ciento en comparación con los ingresos del trimestre anterior que ascendieron a \$5,395,686; respecto a los ingresos por intereses en el segundo trimestre de 2020, se observa un incremento de 17.4 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 segundo trimestre de 2021 fueron de \$1,777,500, los cuales no representan una variación respecto al trimestre anterior y son 6.6 por ciento mayor que el segundo 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 segundo trimestre de 2021 fueron de \$186,543 y muestran un decremento del 0.04 y 4.1 por ciento comparado al nivel observado en el primer trimestre de 2021 y en el segundo 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 \$61,677 y muestran un incremento de 117.6 y 47.4 por ciento en comparación al trimestre anterior y al segundo trimestre de 2020, respectivamente. 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 segundo trimestre de 2021 fueron de \$213,059, los cuales muestran un incremento de 52.4 por ciento en comparación con el trimestre anterior y un decremento de 6.6 por ciento respecto al segundo trimestre de 2020. La variación se generó principalmente por los gastos de servicios de informática, Materiales de servicios de digitalización, Patentes y regalías, servicios de limpieza y otros servicios.

IV. RESULTADOS DE OPERACIÓN

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

En el segundo trimestre de 2021 la cartera de créditos hipotecarios del FOVISSSTE generó ingresos por intereses de \$3,469,004 y por actualización de créditos de \$1,928,516; asimismo, se obtuvieron ingresos financieros por rendimientos de las disponibilidades, títulos conservados a vencimiento y premios por reporto de \$240,665, con lo que se totaliza la cantidad de \$5,638,185 en este rubro.



La evolución respecto al trimestre anterior y el segundo trimestre de 2020 de los ingresos por intereses, se presenta a continuación:

Concepto	2o Trim 2021	1er Trim 2021	2o Trim 2020
Ingresos por intereses de Cartera	3,469,004	3,234,326	3,105,183
Ingresos por actualización de créditos	1,928,516	1,901,581	1,477,520
Intereses de otras operaciones financieras	240,665	259,779	221,677
Suma Ingresos por Intereses	5,638,185	5,395,686	4,804,380

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 \$214,054 en el segundo trimestre de 2021, presentando una disminución de 7.4 por ciento respecto al primer trimestre de 2021 y un incremento del 6.2 ciento en comparación al segundo 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 segundo trimestre de 2021 ascendieron a \$15,520, sin variación respecto al trimestre anterior y fueron 64.9 por ciento menores a los del segundo trimestre del 2020, 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 segundo trimestre de 2021 fueron de \$186,543 y muestran un decremento del 0.04 y 7.0 por ciento respecto al nivel observado en el primer trimestre de 2021 y segundo 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 segundo 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 segundo 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 \$240,665 durante el segundo trimestre de 2021, cantidad menor en 7.4 por ciento en comparación al trimestre anterior y mayor en 8.6 por ciento con relación al segundo trimestre de 2020.

Concepto	2o Trim 2021	1er Trim 2021	2o Trim 2020
Intereses de otras operaciones financieras	240,665	259,779	221,677

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	2o Trim 2021	1er Trim 2021	2o Trim 2020
Ingresos por intereses de Cartera	3,469,004	3,234,326	3,105,183

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	2o Trim 2021	1er Trim 2021	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	1,928,516	1,901,581	1,477,520

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		
	2do Trim 2021	1er Trim 2021	2do Trim 2020
Ingresos			
Otros ingresos	\$ 4,310	98,299	68,202
Ingresos por extinción de fideicomisos	1,761,898	1,761,898	6,346,075
Cancelación de excedentes de estimación	241,033	60,740	-
Liberación excedente fideicomiso 304042 TFOVIE 12-U	66,219	-	-
Subtotal	2,073,460	1,920,937	6,414,277
Egresos			
Apoyos de escrituración	(96,555)	(34,754)	(87,699)
Guardia, custodia y digitalización	(2,654)	-	-
Promoción de créditos para vivienda	(70,876)	(9,291)	(58,067)
Cobranza judicial y extrajudicial	(56,966)	-	(55,229)
Gastos de emisión y colocación	(31,652)	(15,824)	(82,324)
Estimación por irrecuperabilidad de los derechos de cobro	(572,511)	-	(1,297,596)
Estimación por irrecuperabilidad de entidades y dependencias	(88,040)	(12,216)	(293,743)
Estimación por irrecuperabilidad otros deudores	-	-	(142,464)
Devengación de seguro de daños	(33,834)	(17,078)	(38,898)
Implantación nuevos productos y servicios	(130,160)	(36,600)	(135,707)
Supervisión y auditoría	(3,147)	(2,059)	-
Atención a juicios	(17,272)	(2,036)	(19,386)
Bienes muebles e inversión en obra física	(5,812)	-	(32,829)
Fondo de la vivienda terminada	(2,134)	-	-
Otros gastos	(1,574)	(2,279)	(7,583)
Subtotal	(1,113,187)	(132,137)	(2,251,525)
Saldo al cierre del periodo	\$ (960,273)	1,788,800	(4,162,752)

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	2do Trim 2021	1er Trim 2021	4to Trim 2020	3er Trim 2020	2do Trim 2020
Índice de Morosidad	7.2%	7.0%	7.6%	7.3%	7.5%
Índice de cobertura de cartera de crédito vencida*	500.7	508.9%	483.1%	483.4%	459.1%
Índice de cobertura de cartera de crédito vencida**	122.7%	126.1%	117.7%	119.0%	117.9%
Eficiencia Operativa	0.42%	0.44%	0.44%	0.43%	0.43%
ROE	57.3%	88.5%	60.5%	85.2%	106.6%
ROA	0.60%	1.0%	0.71%	0.9%	1.0%
Liquidez	14.9%	13.2%	12.7%	12.8%	12.3%
MIN	(0.6)%	(0.9)%	(1.8)%	(0.9)%	(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

