

**PROGRAMA INSTITUCIONAL DEL FONDO DE
OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A
LA VIVIENDA (FOVI) 2013-2018**

INFORME DE AVANCE Y RESULTADOS 2018

**FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO
BANCARIO A LA VIVIENDA**

INDICE

MARCO NORMATIVO	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
AVANCE Y RESULTADOS	5
Objetivo 1 Procurar la sustentabilidad financiera y operativa	5
Resultados.....	5
Actividades relevantes	5
Avance de los indicadores	6
Objetivo 2 Gestionar la cartera de fideicomisos de dación en pago ...	7
Resultados.....	7
Actividades relevantes	7
Avance de los indicadores.....	9
ANEXO. FICHAS DE LOS INDICADORES	10
GLOSARIO	13
SIGLAS Y ABREVIATURAS	14

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

De conformidad con el marco normativo indicado en el punto anterior y al artículo 12 de la Ley de Vivienda, se emite el presente documento "Avance y Resultados 2018", que contiene los principales resultados de la ejecución del Programa Institucional del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) 2013 – 2018.

FOVI es un Fideicomiso Público constituido el 10 de abril de 1963 por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en Banco de México; el cual es administrado actualmente por la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF). El Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) no cuenta con estructura propia, por lo que se apoya en la estructura orgánica de SHF para su operación.

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 Sociedades 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, 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. Por lo anterior, SHF asume las labores de otorgamiento de nuevos créditos y garantías para apoyar el desarrollo y crecimiento del sector. Actualmente el 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. - Función sustantiva para el FOVI que consiste en la recuperación del crédito directo otorgado hasta la creación de SHF.
- Dentro de su marco normativo y a raíz de la crisis hipotecaria de 2008, 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.

- 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.
- 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.

AVANCE Y RESULTADOS

Objetivo 1. Procurar la sustentabilidad financiera y operativa

Con el propósito 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. Uno de los principales ejes para llevar a cabo lo anterior es dar certeza al nivel de excedentes de recursos, para lo cual se da seguimiento trimestral a las métricas de suficiencia de capital y solvencia. Lo anterior será parte del sustento de la definición de la estrategia de desincorporación de los activos no estratégicos del Fondo.

Resultados

Se dio seguimiento a las reestructuras de los programas PROSAVI, llevándose a cabo un total de 7,058 reestructuras durante 2018 con un monto de 435.6 mdp.

Durante el año se colocaron 59.8 mdp de las líneas originadas como apoyo a los sismos del 7 y 15 de septiembre de 2017, adicionalmente, se colocaron 89.4 mdp de la línea de crédito empleada para el financiamiento de la infraestructura para la vivienda, equipamiento, urbanización y mobiliario.

Otro evento relevante fue la cancelación económica de 2.5 swaps UDIs - Pesos Crecientes (equivalente al 22% del flujo total), obteniendo una cobertura sobre el swap Salarios Mínimos – UDIs de 90% (dicho cociente se encuentra dentro de los límites autorizados por el comité técnico de FOVI que corresponden a un intervalo entre el 80% y el 100% de cobertura). Al primer trimestre de 2018 dicho coeficiente se encontraba en 114%.

A pesar del aprovechamiento de capital efectuado en octubre de 2018 por 5,000 millones de pesos, el Índice de Capitalización de FOVI se mantiene por encima de los parámetros normativos, lo que se debe en parte a la reducción del Requerimiento de Capital por Riesgos de Mercado: como resultado de las cancelaciones económicas de los swaps udi-pesos crecientes, los cambios en la valuación de swaps y la amortización natural de las posiciones de su balance, así como por el ingreso financiero proveniente de sus carteras y disponibilidades.

Durante 2018, el Índice de Solvencia de FOVI se mantuvo positivo derivado de que el FOVI ha liquidado sus pasivos financieros, lo cual contribuye a mantener un margen

financiero proyectado estable y los pasivos contingentes se encuentran debidamente reservados.

Se llevó a cabo la reestructura de Metrofinanciera, por medio de la adquisición de derechos fideicomisarios y la adjudicación del 50% de un terreno. Dicha reestructura se otorgó principalmente para evitar la insolvencia de la línea en 2020.

Actividades relevantes

Estrategia 1.1 Disponibilidad de capital.

Se realizó la cancelación económica de 2.5 swaps UDIs - Pesos Crecientes, con la finalidad de reducir el porcentaje de cobertura respecto a los swaps SM - UDIs.

Se dio seguimiento a la estrategia de colocación de los programas autorizados a finales de 2017 como apoyo a los damnificados por los sismos de septiembre 2017.

Se monitoreó la reestructura de los programas PROSAVI hacia el programa FOVI Te Reconoce.

Por los eventos anteriores, se evaluaron los posibles impactos que pudiesen generar a la institución, a través de los análisis de solvencia efectuados trimestralmente, en los cuales se concluyó que FOVI cuenta con los recursos suficientes para hacer frente a sus obligaciones futuras manteniendo un Índice de Solvencia y una fortaleza patrimonial del Fondo satisfactoria.

Se evaluaron los impactos por el aprovechamiento de capital por 5,000 mdp, concluyendo que FOVI no tendrá impactos desfavorables o falta de liquidez como resultado de dicha operación.

Adicionalmente, se llevó a cabo la reestructura de Metrofinanciera a finales del año, cuya finalidad fue evitar el incumplimiento del intermediario financiero.

Avance de los indicadores

Indicadores del Objetivo 1. Procurar la sustentabilidad financiera y operativa.

Nombre	Línea base	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Meta 2018
Índice de capitalización de FOVI (trimestral)	25.8% (2013)	18.7%	15.9%	16.63 %	25.51%	28.92%	38.25%	13.0%
Índice de solvencia de FOVI (anual)	> 0 miles de millones de pesos	>0	6.21	5.95	6.8	7.07	6.46*	>0

* Información al tercer trimestre de 2018.

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

Las estrategias implementadas buscan maximizar el valor de recuperación de los activos individuales y comerciales recibidos en pago. Lo anterior, para resolver de manera eficiente la situación que la Institución enfrenta con motivo de las Daciones recibidas en pago.

Para contribuir a una gestión eficiente de recuperación se deben establecer mecanismos de desempeño por medio de implementación de productos solución, programas de enajenación de activos y homologación de información.

Resultados

De enero a noviembre de 2018, se realizó una subasta que favoreció a la enajenación y maximización de activos de la cartera individual, así como reuniones con desarrolladores para lograr la enajenación.

Durante este año, se realizó un seguimiento para la maximización de recuperación de los activos con más de 48 mensualidades vencidas, mediante ventas individuales o en paquete.

Además, se realizó un seguimiento a los productos solución existentes para ser aplicados antes de un proceso judicial y así tener una mayor recuperación; así como la implementación de los productos solución ya actualizados.

Aunado a lo anterior, se dio seguimiento con las áreas internas para implementar programas con estados y municipios que tengan en común el desarrollo a la vivienda.

Adicionalmente, se llevaron a cabo reuniones para eficientar la información enviada por los administradores primarios, logrando una mejora en la información presentada por los mismos.

Durante el 2018, se mantuvieron las acciones para la disminución de gastos judiciales derivado de los contratos celebrados.

Actividades relevantes

Estrategia 2.1 Maximizar el valor de recuperación de los activos individuales.

Durante el 2018, se llevó a cabo la venta y subasta en paquete de cartera individual en el segundo semestre del año.

Aunado a lo anterior, se continuó con los programas de reestructuras, daciones en pago y liquidación de adeudos.

Adicionalmente, se realizó un análisis y el seguimiento de nuevos productos solución para ser ejecutados antes de un proceso judicial.

En este año, y con la coordinación entre las áreas internas de SHF, se buscó integrar convenios de colaboración con los estados y municipios, que tengan en común el desarrollo de la vivienda, para analizar si es posible la venta de viviendas en las condiciones actuales.

Se mantuvieron las reuniones con los desarrolladores para llevar una mayor recuperación y enajenación de activos.

Estrategia 2.2. Maximizar el valor de recuperación de los activos comerciales

Se realizaron acciones encaminadas a conocer los derechos reales sobre los activos y sucesivamente su individualización o venta en grupo, analizando cada caso, por ello se determinaron acciones de reactivación y enajenación individual y activos comerciales.

Aunado a lo anterior, se dio seguimiento a las gestiones que están llevando a cabo los administradores para la recuperación de los activos.

Estrategia 2.3. Estabilizar la cartera individual vigente.

De enero a noviembre de 2018, se revisaron los casos en los cuales se podrían ofrecer incentivos a los acreditados cumplidos al final del pago de su crédito. Sin embargo, sigue en revisión en conjunto con los Administradores Primarios y Maestros ya que para ello deben realizarse análisis y verificar los impactos que se tendrían.

Se llevó el seguimiento y análisis con los Administradores Primarios y Maestros para aquellos casos que sean candidatos por cumplimiento de pago oportuno.

Se dio seguimiento a los productos solución ya existentes para conocer la efectividad y así poder implementarlos para obtener una mayor recuperación.

Se consiguió que la entrega de reportes que emiten los administradores primarios fue de mejor calidad, derivado de las reuniones realizadas para reducir las incidencias que presentaban.

Estrategia 2.4 Operación eficiente de los activos recibidos en pago

En materia de esta estrategia, durante 2018 se tuvieron reuniones con los administradores primarios para la revisión de las penas convencionales por la falta de información o calidad en la misma.

Además, se revisaron los contratos celebrados y se obtuvieron reducciones en los costos para los gastos judiciales al ingresar gastos por volumen y no de forma unitaria.

Aunado a lo anterior, se logró una mejora en el envío de información de parte de los administradores primarios y maestros al realizar reuniones para homologar la información y así obtener mejores resultados en la toma de decisiones.

Avance de los indicadores

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

Nombre	Línea base	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Meta 2018
% de desincorporación de activos (créditos vencidos + inmuebles) recibidos en dación (semestral)	0% (2013)	0%	18.71%	0%	1.38%	45.74%	6.74% ^{p/}	90%

p/: Cifra preliminar

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		Registro de la Dirección de Administración de Riesgos Financieros y No Discrecionales de SHF					
Dirección electrónica donde puede verificarse el valor del indicador		http://transparencia.shf.gob.mx/SitePages/DescripcionPlanes.aspx					
Línea base	Valor observado del indicador en 2013	Valor observado del indicador en 2014	Valor observado del indicador en 2015	Valor observado del indicador en 2016	Valor observado del indicador en 2017	Valor observado del indicador en 2018	Meta 2018
2013	18.7%	15.9%	16.63%	25.51%	28.92%	38.25%	13.0%
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 2018			
Patrimonio				16,034			
Nombre de la variable 2				Valor observado de la variable 2 en 2018			
Activos totales ponderados por riesgo				41,920			

Objetivo 1.		Procurar la sustentabilidad financiera y operativa					
Nombre del indicador 1.2		Índice de Solvencia de FOVI					
Fuente de información o medio de verificación		Registro de la Dirección de Planeación Financiera y Rentabilidad de Sociedad Hipotecaria Federal					
Dirección electrónica donde puede verificarse el valor del indicador		http://transparencia.shf.gob.mx/SitePages/DescripcionPlanes.aspx					
Línea base	Valor observado del indicador en 2013	Valor observado del indicador en 2014	Valor observado del indicador en 2015	Valor observado del indicador en 2016	Valor observado del indicador en 2017	Valor observado del indicador en 2018	Meta 2018
2013	7.76 mil mdp	6.21 mil mdp	5.95 mil mdp	6.8 mil mdp	7.07 mil mdp	6.46 mil mdp*	>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 2018			
Capital Remanente (miles de millones de pesos)				34.7			
Nombre de la variable 2				Valor observado de la variable 2 en 2018			
Factor Descuento Valor Presente Capital Remanente				0.186304			

* Información al tercer trimestre de 2018.

Objetivo 2		Gestionar la cartera de primer piso					
Nombre del indicador 2.1		% de desincorporación de activos (créditos vencidos + inmuebles) recibidos en dación					
Fuente de información o medio de verificación		Registro de la Dirección de Relaciones Institucionales de Sociedad Hipotecaria Federal					
Dirección electrónica donde puede verificarse el valor del indicador		http://transparencia.shf.gob.mx/SitePages/DescripcionPlanes.aspx					
Línea base	Valor observado del indicador en 2013	Valor observado del indicador en 2014	Valor observado del indicador en 2015	Valor observado del indicador en 2016	Valor observado del indicador en 2017	Valor observado del indicador en 2018	Meta 2018
2013	0%	18.71%	0%	1.38%	45.74%	6.74% ^{p/}	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					Porcentaje		Semestral
Nombre de la variable 1					Valor observado de la variable 1 en 2018		
Número de activos vendidos 2018					551 ^{p/}		
Nombre de la variable 2					Valor observado de la variable 2 en 2018		
Componente créditos vencidos [número de activos (créditos vencidos + inmuebles) en T-1]					6,196 ^{p/}		
Nombre de la variable 3					Valor observado de la variable 3 en 2018		
Componente inmuebles [número de activos (créditos vencidos + inmuebles) en T-1]					1,983 ^{p/}		

p/: Cifra preliminar

GLOSARIO

Dación en Pago. – Es un método de pago de deudas que básicamente supone la entrega de un bien con el fin de cumplir pagos pendientes. A título de pago, el deudor prescinde de dicho bien con común acuerdo con el acreedor, que acepta dicha compensación como pago.

Desindexación del salario mínimo. - Desvinculación del salario mínimo como unidad de medida para la determinación de multas, cuotas y contribuciones, es decir que ya no se tendrá como referencia, sino que será independiente.

Índice de Capitalización. - Es un coeficiente que representa la fortaleza financiera de una institución para soportar Pérdidas no Esperadas por los riesgos en los que incurre. El coeficiente de capital se obtiene dividiendo el capital neto entre los activos ponderados por su nivel de riesgo.

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 Respalados 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