

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.**Gestión Financiera**

Auditoría De Cumplimiento: 2018-2-06HKI-19-0075-2019

75-GB

Criterios de Selección

Esta auditoría se seleccionó con base en los criterios establecidos por la Auditoría Superior de la Federación para la integración del Programa Anual de Auditorías para la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública 2018 considerando lo dispuesto en el Plan Estratégico de la ASF.

Objetivo

Fiscalizar la gestión financiera de las operaciones vinculadas con los ingresos y egresos, así como su presentación en los estados financieros y en la Cuenta Pública, a fin de verificar que se efectuaron de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

Consideraciones para el seguimiento

Los resultados, observaciones y acciones contenidos en el presente informe individual de auditoría se comunicarán a la entidad fiscalizada, en términos de los artículos 79 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 39 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas de la Federación, para que en un plazo de 30 días hábiles presente la información y realice las consideraciones que estime pertinentes.

En tal virtud, las recomendaciones y acciones que se presentan en este informe individual de auditoría se encuentran sujetas al proceso de seguimiento, por lo que en razón de la información y consideraciones que en su caso proporcione la entidad fiscalizada, podrán confirmarse, solventarse, aclararse o modificarse.

Alcance

	INGRESOS	EGRESOS
	Miles de Pesos	Miles de Pesos
Universo Seleccionado	1,306,534,434.5	1,295,442,575.4
Muestra Auditada	354,725,429.0	368,751,425.9
Representatividad de la Muestra	27.2%	28.5%

El universo de ingresos por 1,306,534,434.5 miles de pesos, se integró por 1,244,426,537.5 miles de pesos del fondeo de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. mediante la contratación de créditos; 21,873,147.6 miles de pesos de la recuperación de cartera de crédito; 20,213,748.3 miles de pesos provenientes de ingresos de operación, y 20,021,001.0 miles de pesos de otros ingresos, de los cuales se revisaron el 27.2%.

Se identificaron egresos de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. por 1,295,442,575.4 miles de pesos, integrados por 1,242,382,397.6 miles de pesos de la amortización de créditos; 26,428,001.3 miles de pesos para el otorgamiento de créditos; 14,732,589.5 miles de pesos del pago del costo financiero; 10,355,486.0 miles de pesos de “Otros egresos”; 1,019,705.0 miles de pesos de “Gasto corriente”; 524,065.3 miles de pesos por “Egresos de Operación”, y 330.7 miles de pesos por Inversión Física, de los cuales se revisaron el 28.5%.

Antecedentes

El 3 de abril de 2001, el Ejecutivo Federal envió a la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión una iniciativa de ley para constituir una entidad financiera que promoviera, mediante el otorgamiento de créditos y garantías, la construcción y adquisición de viviendas de interés social, así como la bursatilización de carteras hipotecarias generadas por intermediarios financieros.

El 11 de octubre de 2001 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que el H. Congreso de la Unión expidió la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.]

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) tiene carácter de empresa de participación estatal mayoritaria, con patrimonio y personalidad jurídica propia, sectorizada en la Unidad de Banca de Desarrollo de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de conformidad con el artículo 46 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Asimismo, el artículo 30 de la Ley de Instituciones de Crédito otorga a la SHF la figura de Sociedad Nacional de Crédito, dentro del Sistema Bancario Mexicano, cuyo objetivo fundamental de desarrollo económico es promover el mercado de la vivienda, como se expresa en el artículo 2 de su Ley Orgánica.

La SHF tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda (operaciones por medio de las cuales se efectúe la venta de la cartera hipotecaria, fiduciaria o de títulos emitidos con la garantía de dicha cartera a terceras personas), mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social, así como al incremento de la capacidad productiva y al desarrollo tecnológico, relacionadas con la vivienda. Asimismo, podrá garantizar financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales y desarrollar programas que promuevan la construcción de viviendas en zonas y comunidades indígenas en el territorio nacional, con los recursos que se aprueben para tal efecto en el presupuesto de egresos.

Para el cumplimiento de este objetivo, el artículo 4 de su Ley Orgánica señala que, la SHF cuenta, entre otras, con las facultades siguientes:

- Aceptar préstamos y créditos.
- Emitir bonos bancarios.

- Otorgar créditos relacionados con su objeto, con el fin de impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda.

El artículo 8 Bis de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal establece que el Gobierno Federal responderá en todo tiempo de las operaciones pasivas concertadas por la SHF con:

- I. Personas físicas o morales nacionales.
- II. Instituciones del extranjero privadas, gubernamentales e intergubernamentales.

Al ser la SHF un banco de segundo piso, no atienden directamente al público, por lo que se apoya en intermediarios financieros para hacer llegar sus recursos a los sujetos de crédito. Son estos intermediarios financieros los que se encargan de otorgar y administrar los créditos, desde su apertura, hasta su conclusión.

La SHF consolida sus estados financieros con sus dos subsidiarias (Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V., y Servicios Compartidos de Automatización y Sistemas Hipotecarios, S.A. de C.V. -Xterna-), así como con 13 fideicomisos de cartera de administración, de los que la SHF es titular de los derechos fideicomisarios, debido a una dación en pago.

La presente auditoría 75-GB “Gestión Financiera”, correspondiente a la revisión de la Cuenta Pública 2018, se enfocó en las operaciones que significaron flujo de efectivo a la SHF, sin considerar sus dos subsidiarias y 13 fideicomisos de cartera de administración.

Dichas figuras se han fiscalizado como sigue:

- a) En la revisión de la Cuenta Pública 2014, se realizó la auditoría número 145 “Convenios de ‘Reconocimiento de Adeudo y Obligación de Pago’ y de ‘Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago’ de Intermediarios Financieros No Bancarios”, en la cual se fiscalizó la gestión financiera de las operaciones que dieron origen a los convenios citados, suscritos en 2014 con Intermediarios Financieros no Bancarios.

Se emitieron 12 Recomendaciones, de las cuales 11 fueron para la SHF y 1 para la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como 1 Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria al Órgano Interno de Control en la SHF, debido a, entre otras, las irregularidades siguientes:

- No se informaron oportunamente a la Dirección General y al Consejo Directivo de la SHF, los casos que representaron un posible quebranto al patrimonio de la entidad por la falta de solvencia y liquidez de sus deudores, derivados de la formalización de convenios de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago con intermediarios financieros no bancarios.

- No se aplicó la normativa en materia contable, a fin de que las operaciones de recuperación y registro de los créditos otorgados a Intermediarios Financieros no Bancarios se registren en el ejercicio en que se originaron.
 - Problemática en el manejo y recuperación de los Derechos Fideicomisarios recibidos como Dación en Pago (Cartera de Crédito y Bienes Adjudicados).
 - No se cumplió con la normativa para la determinación de los adeudos a cargo de intermediarios financieros no bancarios.
 - Se omitió realizar acciones para contar con el avalúo de los activos recibidos en Dación en Pago de un Intermediario Financiero no Bancario, como lo establece la normativa.
- b) En la revisión de la Cuenta Pública 2016, se efectuó la auditoría número 1801-GB “Estados Financieros Consolidados de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF); sus Subsidiarias y Fideicomisos”, en la que se revisaron las cifras de los estados financieros, de acuerdo con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito en el Anexo 33 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, emitidas por la CNBV, así como la adecuada valuación, presentación y revelación suficiente, en congruencia con las mejores prácticas internacionales para la consolidación de los estados financieros del Gobierno Federal.

Se emitieron 2 recomendaciones a la SHF, debido a lo siguiente:

- No había atendido dos observaciones pendientes que estaban registradas en el Sistema Integral de Auditorías de la Secretaría de la Función Pública.¹
- La información financiera de su subsidiaria Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V., se presentó en la Cuenta Pública 2016, en dos Estados Financieros distintos por lo que su información se duplicó.

¹ El Sistema es la herramienta informática establecida por la SFP mediante la cual, conforme a lo señalado en los numerales 11, 22 y 24 del Acuerdo por el que se modifica el diverso por el que se establecen las Disposiciones Generales para la Realización de Auditorías, Revisiones y Visitas de Inspección, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de octubre de 2017, los Órganos Internos de Control (OIC) de la Administración Pública Federal incorporan, para su registro, control, seguimiento y fines estadísticos, las auditorías y seguimientos de observaciones programados para un ejercicio fiscal, la fuerza de trabajo destinada para las diversas actividades del OIC, así como los resultados obtenidos de las auditorías practicadas y de los seguimientos de observaciones realizados.

Resultados**1. Situación Financiera de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.**

En el "Balance General al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), entidades paraestatales empresariales financieras monetarias con participación estatal mayoritaria", de la Cuenta Pública 2018, se presentó la información siguiente:

BALANCE GENERAL DE LA SHF AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

(Miles de pesos)

Concepto	Importe	Concepto	Importe
ACTIVO		PASIVO	
Disponibilidades	2,949,025.8	Captación Tradicional	<u>44,574,033.8</u>
Inversiones en valores	41,550,917.5	Corto Plazo	27,190,160.6
Deudores por reporto (saldo deudor)	989,083.4	Largo Plazo	17,383,873.2
Derivados	2,990,354.9	Préstamos interbancarios y de otros organismos	<u>36,864,817.0</u>
Cartera de Crédito (Neto)	<u>74,478,242.2</u>	Corto Plazo	6,267,018.9
Cartera de Crédito vigente	<u>76,227,477.3</u>	Largo Plazo	30,597,798.1
Créditos comerciales	70,531,612.8	Colaterales vendidos o dados en garantía	12,458,588.2
Créditos a la vivienda	5,695,864.5	Derivados	5,076,745.4
Cartera de Crédito vencida	<u>10,066,280.6</u>	Otras cuentas por pagar	6,523,013.2
Créditos comerciales	5,223,867.1	Créditos diferidos y cobros anticipados	181,269.5
Créditos a la vivienda	4,842,413.5	Total pasivo	105,678,467.1
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(11,815,515.7)	CAPITAL CONTABLE	
Beneficios para recibir en operaciones de bursatilización	2,911.9	Capital Contribuido	17,875,715.8
Otras cuentas por cobrar (neto)	4,483,728.0	Capital Ganado	<u>7,432,780.3</u>
Bienes adjudicados (neto)	366,368.4	Total capital contable	<u>25,308,496.1</u>
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	143,263.8		
Inversiones permanentes	404,541.3		
Impuestos y PTU diferidos (neto)	2,619,029.4		
Otros Activos	9,496.6		
Total activo	130,986,963.2	Total pasivo y capital contable	130,986,963.2

FUENTE: Balance General de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Se aplicaron razones financieras a las cifras del Balance General de la SHF, y se obtuvo lo siguiente:

- Liquidez (capacidad que tiene la entidad para poder enfrentar sus deudas a corto plazo).

$$\text{Razón Circulante} = \frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}} = \frac{48,479,381.6}{45,915,767.7} = 1.06 \times 100 = 106.0\%$$

La SHF cuenta con liquidez limitada, al mantener un 6.0% de su Activo Circulante sobre su Pasivo Circulante. Es importante mencionar que la recuperación de ingresos por créditos otorgados por medio de sus diferentes productos se realiza a largo plazo, de acuerdo con los términos y condiciones de sus esquemas de operación.

- Deuda (nivel de endeudamiento de la entidad, respecto de sus activos. Mide la capacidad de la entidad para hacer frente a sus deudas con sus activos; se puede obtener una idea general sobre la solidez que representa, puesto que refleja el nivel de apalancamiento que posee; es decir, mientras más bajo sea el porcentaje obtenido, menor será la necesidad de apalancamiento que tiene la institución y mayor será la solidez que ésta presenta).

$$\text{Razón de Deuda} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} = \frac{105,687,467.1}{130,986,963.2} = 0.81 \times 100 = 81.0\%$$

El resultado obtenido de 81.0% sugiere que, en términos generales, la entidad puede hacer frente a sus obligaciones con los activos de que dispone.

- Deuda a Capital (mientras más alto es el porcentaje obtenido, mayor será el endeudamiento que tiene la entidad con sus acreedores).

$$\text{Razón de Deuda} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Capital Contable}} = \frac{105,678,467.1}{25,308,496.1} = 4.2 \times 100 = 420\%$$

El pasivo total superó en más de cuatro veces el patrimonio de la entidad. Los activos se encuentran financiados en una mayor parte por sus acreedores.

El concepto de “Captación tradicional” representó el 42.2% del Pasivo Total de la SHF, y su comportamiento, respecto del rubro del Pasivo de los balances generales de la SHF de 2014 a 2018, fue el siguiente:

COMPORTAMIENTO DEL PASIVO DE LA SHF
2014 - 2018
(Miles de pesos)

Ejercicio	Pasivo Total (PT)	Captación Tradicional (CT)	% de Variación Anual del PT	% de CT Respecto al PT
2014	94,728,647.1	39,319,724.0	-	41.5
2015	91,167,494.9	28,286,774.8	-3.8	31.0
2016	99,742,266.1	48,756,857.0	9.4	48.9
2017	93,329,729.2	44,022,262.0	-6.4	47.2
2018	105,678,467.0	44,574,033.8	13.2	<u>42.2</u>
Promedio				<u>42.2</u>

FUENTE: Balances Generales de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), de 2014 a 2018.

Durante los últimos 5 años, el nivel de captación tradicional de la SHF en relación con el Pasivo Total ha mantenido un promedio del 42.2%.

Dicho concepto se integró por depósitos a plazo por 30,472,049.3 miles de pesos, que se refieren a certificados de depósito, pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento,

entre otros, y por títulos de crédito emitidos por 14,101,984.5 miles de pesos, que corresponden a certificados bursátiles.

En conclusión:

Con el análisis financiero del Balance General al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de la SHF, por lo que corresponde a las operaciones de 2018, se determinó lo siguiente:

- La SHF mantuvo un nivel de liquidez limitado para cubrir sus pasivos a corto plazo con sus activos circulantes; sin embargo, sí tiene la capacidad de hacer frente a sus obligaciones con los activos de que dispone.
- Sus pasivos provienen principalmente de la Captación Tradicional que, durante los últimos cinco años, en promedio, ha mantenido una proporción del 42.2% en relación con el total de su Pasivo.

2. Captación de recursos y cumplimiento de compromisos financieros

Durante 2018 la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) obtuvo recursos de financiamientos por 1,137,448,261.7 miles de pesos (1,135,919,101.4 miles de pesos de Deuda Interna y 1,529,160.3 miles de pesos de Deuda Externa) como se describe a continuación:

I. Contratación de Deuda Interna

Los recursos de deuda interna por 1,135,919,101.4 miles de pesos, se obtuvieron de las operaciones siguientes:

RECURSOS OBTENIDOS POR LA SHF MEDIANTE DEUDA INTERNA EN 2018

(Miles de pesos)

Concepto	Parcial	Total	%
Captación Tradicional:		851,463,116.8	75.0
Pagarés con Rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV)	844,463,116.8		
Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo (CEBURES)	<u>7,000,000.0</u>		
Operaciones de Mercado Abierto:		1,400,000.0	0.1
Préstamos BANXICO	<u>1,400,000.0</u>		
Call Money		<u>283,055,984.6</u>	24.9
Total		<u>1,135,919,101.4</u>	100.0

FUENTE: Auxiliares contables de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), Registro Nacional de Valores y Anexo III.2 Base de datos interna y externa 31DIC18 entregable, proporcionados por la SHF.

BANXICO: Banco de México

Los Pagarés con Rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV) fueron los instrumentos mediante los cuales se captó el 75.0% de los recursos en 2018; con las operaciones de Call

Money² se obtuvo el 24.9% de los recursos captados, y de préstamos bancarios del Banco de México el 0.1%.

a) Captación Tradicional por PRLV.

1. Emisión de PRLV:

- En 2018, las emisiones de PRLV se realizaron mediante el procedimiento de Colocación Directa, previsto en el Manual Integral de Políticas y Procedimientos de Tesorería, el cual consiste en contactar a posibles inversionistas y la SHF negocia las condiciones de los PRLV; una vez determinadas y confirmadas las emisiones por los involucrados, se realiza la asignación de la emisión en el sistema correspondiente, ya sea en fecha valor o en el día de la emisión. El día de la liquidación (momento de inicio de la emisión, cuando la SHF recibe el monto pactado) se suscribe el título físico de PRLV y lo deposita al Instituto de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (INDEVAL); posteriormente, la SHF notifica a la Comisión Nacional Bancaria de Valores (CNBV) la emisión de PRLV, para la inscripción de los títulos en el Registro Nacional de Valores (RNV).

El 17 de diciembre de 2013, la SHF solicitó a la CNBV la inscripción genérica de los PRLV en el RNV, para su oferta pública o privada, con fundamento en los artículos 93 de la Ley de Instituciones de Crédito y 10 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.

- Mediante un oficio del 13 de enero de 2014, la SHF ratificó ante la CNBV su solicitud de inscripción preventiva de los PRLV, y la CNBV aprobó la inscripción de dichos títulos en el RNV, así como su oferta pública, y otorgó a SHF la matrícula 2797-4.30-2014-003-E.
- En 2018, la SHF reportó en el RNV 757 emisiones de PRLV, efectuadas en 251 series, de las cuales obtuvo 844,463,116.8 miles de pesos y pagaría 1,694,434.1 miles de pesos de intereses, por lo que el valor nominal de esos instrumentos fue de 846,157,550.9 miles de pesos, como sigue:

² Call Money. Préstamo interbancario para la realización de operaciones y necesidades eventuales de tesorería que otorga la acreditante al acreditado, cuyo plazo de contratación será de uno y hasta 180 días naturales, contados a partir de la fecha de disposición de los recursos (Contrato Marco para la Celebración de Operaciones de Préstamo Interbancario Call Money" -Dólares-).

SERIES DE PRLV EMITIDAS POR LA SHF EN 2018

(Miles de pesos)

Mes	Plazo promedio (días)	Cantidad de series	Cantidad de emisiones	Monto de la emisión (Valor nominal)
Enero	11.8	28	88	101,761,104.3
Febrero	14.1	25	55	58,590,448.6
Marzo	12.8	21	45	55,906,042.7
Abril	6.3	23	56	62,106,270.1
Mayo	18.9	30	66	59,255,474.6
Junio	6.9	28	77	99,094,483.2
Julio	22.0	8	13	13,917,029.5
Agosto	6.3	29	61	67,759,912.7
Septiembre	25.6	29	73	76,040,444.8
Octubre	14.5	32	86	88,077,815.1
Noviembre	6.5	24	70	75,313,401.8
Diciembre	<u>27.5</u>	<u>29</u>	<u>67</u>	<u>88,335,123.5</u>
Total	14.4	306*	757	846,157,550.9

FUENTE: Registro Nacional de Valores, inscripción de valores de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), matrícula 2797-4.30-2014-003-E.

La cantidad de series de las que se emitieron Pagarés con Rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV) se determinó para efectos del cuadro de forma mensual; sin embargo, dado que de una serie se efectuaron emisiones en diversos meses, el total de las series por las que se emitieron PRLV en 2018 fue de 251.

- Se comprobó que las 757 emisiones se registraron con el número de matrícula 2797-4.30-2014-003-E, la cual cuenta con inscripciones de emisiones de 2014 hasta 2019 en el RNV.
- Durante 2018, los PRLV fueron un instrumento de alta recurrencia para captar fondos, con un vencimiento promedio de 14 días.
- Debido a que los plazos de vencimiento de los PRLV son de exigibilidad inmediata, y la amortización de dichas emisiones se realiza en el mismo ejercicio, se seleccionó una muestra de 210 emisiones de PRLV, en 74 series, de las que se captaron 263,215,078.3 miles de pesos (173 emisiones con un día de vencimiento y las 37 emisiones restantes con vencimientos mayores a un día), y se constató el cumplimiento del Manual Integral de Políticas y Procedimientos de Tesorería, como sigue:
 - Las emisiones se inscribieron en el RNV por un valor nominal total de 263,442,208.8 miles de pesos (263,215,078.3 miles de pesos del principal y 227,130.5 miles de pesos de intereses).

Las emisiones se realizaron bajo la modalidad de Colocación Directa³, y las condiciones de los títulos a emitir (monto, emisión, plazo de vencimiento y tasa de interés) las negoció la SHF de forma directa con el comprador, para quedar por el monto y emisiones citados, un plazo promedio de vencimiento de 3.8 días y el costo financiero de captación a una tasa de interés promedio del 7.7%.

- Los inversionistas de las emisiones fueron los siguientes:

INVERSIONISTAS DE LAS EMISIONES DE PRLV EFECTUADAS POR LA SHF,
SELECCIONADAS COMO MUESTRA, EN 2018
(Miles de pesos)

Inversionista	Monto de la emisión (Valor nominal)	%
Banco Invex, S.A.	127,552,034.2	48.5
Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros, S.N.C., actual Banco del Bienestar, S.N.C.	36,900,000.0	14.0
Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C.	<u>34,800,000.0</u>	<u>13.2</u>
Subtotal	199,252,034.2	75.7
Subsidiarias de la SHF	23,000,000.0	8.7
Valores Mexicanos Casa de Bolsa	18,618,534.7	7.1
Casa de Bolsa Monex	12,800,000.0	4.8
Nacional Financiera, S.N.C.	4,000,000.0	1.5
IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	2,544,946.6	1.0
Instituto para la Protección al Ahorro Bancario	1,999,562.8	0.8
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	<u>1,000,000.0</u>	<u>0.4</u>
Total	263,215,078.3	100.0

FUENTE: Documentos "Colocación de Papel Propio Bursátil" por emisión de Pagarés con Rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV), proporcionados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF).

- Las emisiones seleccionadas contaron con un título único por el valor nominal correspondiente, el cual fue depositado en el INDEVAL, en cumplimiento de la normativa aplicable.
2. Captación de recursos por medio de la colocación de PRLV:
- El artículo 271 de la Ley del Mercado de Valores otorga a las instituciones para el depósito de valores únicamente la facultad de realizar los servicios de depósito, guarda, administración, compensación, liquidación y transferencia de valores.
 - Al respecto, la SHF está suscrita al INDEVAL, el cual pone a disposición de la SHF los Estados de Cuenta Operativo de Efectivo (ECO) que contienen la información relativa a ingresos por emisión de papel y egresos por pagos de amortizaciones operadas en la cuenta que tiene asignada a la SHF, conforme a los cuales se verificaron los movimientos

³ Colocación Directa. Venta de un activo a un inversionista, realizada por el emisor sin la intervención de intermediarios.

de las emisiones de las 210 series de PRLV de la muestra seleccionada, por las que la SHF obtuvo 263,215,078.3 miles de pesos.

3. Amortización del principal e intereses de los PRLV:

- De conformidad con los ECOE, se constató que la SHF tuvo egresos por 263,442,208.8 miles de pesos (el valor nominal de los títulos únicos de 210 emisiones de la muestra seleccionada), correspondientes a las amortizaciones de los PRLV (263,215,078.3 miles de pesos del principal y 227,130.5 miles de pesos de los intereses), en cumplimiento de los títulos únicos de los PRLV.

b) Captación Tradicional por Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo (CEBURES).

1. Emisión de CEBURES:

- En 2018, la SHF reportó en el RNV la emisión de dos series de CEBURES (series SHF 18-2 y SHF 18-3 en moneda nacional), por los que obtuvo 7,000,000.0 miles de pesos.

Mediante un oficio del 17 de diciembre de 2013, la SHF solicitó a la CNBV la inscripción genérica en el RNV de los CEBURES, para oferta pública, de conformidad con los artículos 93 de la Ley del Mercado de Valores y 10 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.

- El 13 de enero de 2014, la CNBV otorgó la inscripción preventiva al RNV, bajo la modalidad genérica, así como la autorización para la oferta pública, con la matrícula 2797-4.18-2014-003.
- El 28 de febrero de 2018, bajo la inscripción genérica, la SHF publicó el aviso de Oferta Pública para la emisión de 70,000.0 miles de CEBURES con valor nominal de 100.00 pesos cada uno, mediante tres series de emisiones (SHF 18, SHF 18-2 y SHF 18-3), cuyo monto objetivo en conjunto fue por 7,000,000.0 miles de pesos con las características siguientes:

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA OFERTA DE CEBURES EMITIDOS POR LA SHF EN 2018

(Miles de pesos)

Características	SHF 18	SHF 18-2	SHF 18-3
Valor nominal y precio de colocación por unidad	0.1	0.1	0.1
Tasa de referencia	TIE 28 días	TIE 28 días	TIE 28 días
Plazo o vigencia	561 días	1,092 días (3 años)	1,820 días (5 años)
Fecha de liquidación	17/09/2019	1/03/2019	27/02/2023

FUENTE: Aviso de Oferta Pública, consulta en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores e información proporcionada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF).

CEBURES: Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo.

- El 1 de marzo de 2018 se realizó la colocación de los CEBURES con los resultados siguientes: la emisión "SHF 18" se declaró desierta, a la "SHF 18-2" se le asignaron 2,575,000.0 miles de pesos, y a la serie "SHF 18-3" se le asignaron 4,425,000.0 miles de pesos.
- Ambas emisiones de CEBURES se pactaron con un costo financiero en función de una tasa de interés variable, y se utilizó como referencia la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días, restándole 0.06 puntos porcentuales en el caso de la serie "SHF 18-2" y 0.01 puntos porcentuales para la serie "SHF 18-3".
- En la operación, se establecieron como intermediarios colocadores a Casa de Bolsa Santander, S.A de C.V., Grupo Financiero Santander México, y Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, y como Representante Común se designó a CI Banco, S.A.
- La SHCP, previa solicitud, informó a la SHF, mediante un oficio del 2 de marzo de 2018, la inscripción de las series de CEBURES "SHF 18-2" y "SHF 18-3" en el Registro de Obligaciones Financieras, con las claves 07-2018-L y 08-2018-L, de conformidad con el artículo 28 de la Ley Federal de Deuda Pública.
- Por cada serie se expidió un título para su depósito en el INDEVAL, mediante los que la SHF adquirió la obligación de pagar a dicho instituto el valor nominal individual de cada emisión en una sola exhibición, en su respectiva fecha de vencimiento, así como los intereses devengados en los periodos establecidos en el calendario de los títulos, en cumplimiento del artículo 10 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.

Se establecieron para ambas emisiones 10 periodos de pago de los intereses estimados por 436,527.24 miles de pesos.

- Se estableció una comisión por la colocación de los CEBURES por 7,308.0 miles de pesos, la cual se descontó del valor nominal de los títulos.
2. Captación de recursos por medio de la colocación de CEBURES:
- De acuerdo con los Estados de Cuenta Interbancario por Tipo de Pago, se comprobó que el 5 de marzo de 2018, Acciones y Valores Banamex depositó a favor de la SHF 6,992,692.0 miles de pesos (7,000,000.0 miles de pesos del valor de los CEBURES de las emisiones SHF 18-2 y SHF 18-3, menos 7,308.0 miles de pesos por la comisión de la colocación de las emisiones).
3. Pago de intereses de los CEBURES
- De acuerdo con los Estados de Cuenta Interbancario por Tipo de Pago, se constató que, en 2018, la SHF realizó 20 transferencias al INDEVAL por 433,628.6 miles de pesos, por

concepto de intereses de las emisiones de CEBURES de las series SHF 18-2 y SHF 18-3, en cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en los títulos.

c) Operaciones de Mercado Abierto (OMA):

1. Contratación de OMA:

- Las OMA son un instrumento de política monetaria del Banco de México (BANXICO) para gestionar la liquidez del sistema bancario, en el cual otorga o retira fondos. La provisión de fondos se realiza mediante las modalidades de subasta o compra de valores en directo.

2. Captación de recursos por medio de subastas de OMA:

- En 2018, la SHF captó 1,400,000.0 miles de pesos por medio de la asignación de dos subastas, la primera identificada con la clave 14354, por 200,000.0 miles de pesos, y la segunda con la clave 15187, por 1,200,000.0 miles de pesos, ambas con un plazo promedio de 17 días, pactadas a una tasa de interés promedio de 8.0%, los cuales se reflejaron en los estados de cuenta emitidos por BANXICO.

3. Amortización del principal e intereses de las OMA.

- De acuerdo con las características de las subastas, la SHF tenía el compromiso de pagar en 2018, por la operación con clave 14354, los 200,000.00 miles de pesos del principal y 677.3 miles de pesos de intereses; se verificó que los pagos se reportaron en los estados de cuenta emitidos por el BANXICO, en cumplimiento del artículo 66, fracción III, del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.
- La operación con clave 15187, al haberse asignado el 28 de diciembre de 2018, no generó obligaciones para ese año a la SHF.

d) Operaciones Call Money en dólares.

1. Emisión de Call Money:

- El Manual Integral de Políticas y Procedimientos de Tesorería de la SHF establece el procedimiento para operaciones de "Call Money recibido", que consiste en negociaciones directas con la contraparte para pactar los términos de la operación (monto, fecha de inicio, plazo y tasa), la cual se registra en un sistema y se genera una Carta de confirmación por la operación. Posteriormente, la contraparte realiza el pago a la cuenta de la SHF, misma que verifica que los recursos fueron depositados. Para la amortización y pago de intereses generados, el procedimiento es semejante.

- El 26 de abril de 2012, la SHF se adhirió al contrato marco formalizado desde marzo de 1997 entre diversas instituciones financieras, para la suscripción de Operaciones de Préstamo Interbancario denominadas “Call Money” (Dólares).
 - La SHF reportó captación de 14,801,780.0 miles de dólares, equivalentes a 283,055,984.6 miles de pesos, de 554 operaciones de Call Money realizadas en 2018. Se seleccionó una muestra de 72 transacciones por 4,269,640.0 miles de dólares, equivalentes a 81,383,800.8 miles de pesos, y se constató lo siguiente:
- Las contrapartes y condiciones de las operaciones fueron las siguientes:

CONTRAPARTES Y CONDICIONES DE LAS OPERACIONES “CALL MONEY” EN DÓLARES DE LA SHF EN 2018
(Miles de dólares)

Contrapartes	Cantidad de operaciones	Plazo promedio (días)	Tipo de cambio promedio	Promedio de tasa de interés (%)	Interés	Principal	Principal %
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	2	1.0	20.0	2.4	7.3	109,640.0	2.6
INTERCAM Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple	12	2.9	18.9	1.9	92.4	600,000.0	14.3
Nacional Financiera, S.N.C.	<u>58</u>	1.7	19.0	1.6	<u>269.0</u>	<u>3,560,000.0</u>	<u>83.1</u>
T o t a l	72	1.9	19.0	1.9	368.7	4,269,640.0	100.0

FUENTE: Correos de confirmación de operaciones Call Money de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) con las contrapartes, cartas confirmación, pólizas y auxiliares contables, proporcionados por la SHF.

- Las operaciones tenían un promedio de vencimiento de 1.9 días y una tasa de interés promedio de 1.9%.
 - La concertación de las 72 operaciones cumplió con lo establecido en el Manual Integral de Políticas y Procedimientos de Tesorería y se efectuaron de conformidad con la cláusula segunda, párrafo segundo del Contrato Marco para Operaciones de Call Money Interbancario.
2. Captación de recursos por medio de la colocación de operaciones Call Money en dólares:
 - De la muestra seleccionada se comprobó, mediante los estados de cuenta bancarios emitidos por el Bank of America, N.A. a favor de la SHF, que ésta obtuvo ingresos por 4,269,640.0 miles de dólares, provenientes de 72 operaciones de Call Money.
 3. Amortización del principal e intereses de los Call Money.

- De la muestra seleccionada, de acuerdo con los Estados de Cuenta del Bank of America, N.A. a favor de la SHF, se constató que se tuvieron egresos por:
- Los pagos de intereses de 72 operaciones Call Money por 368.7 miles de dólares.
- El pago de amortizaciones del valor del monto contratado de 72 operaciones por 4,269,640.0 miles de dólares.

Además, en 2018, la SHF realizó pagos derivados de compromisos de instrumentos emitidos en años anteriores, como sigue:

a) Amortizaciones de CEBURES

- En el 2003, la SHF emitió CEBURES en Unidades de Inversión (UDIS) con las características siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE CEBURES EMITIDOS POR LA SHF EN 2003

(Miles de pesos)

Características	000103U	000203U
Cantidad de emisiones	6	1
Periodo de la emisión	4/07/2003 al 3/12/2004	31/10/2003
Monto acumulado	11,499,999.3	1,999,999.9
Tasa real bruta	4.5%	4.7%
Plazo o Vigencia	26 cupones de 182 días 4 cupones irregulares	38 cupones de 182 días 12 cupones irregulares
Fecha de liquidación	17/09/2019	1/03/2019

FUENTE: Avisos de Oferta Pública, y consulta en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, proporcionados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF).

CEBURES: Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo.

- De acuerdo con los Estados de Cuenta Interbancario por Tipo de Pago, se comprobó que la SHF tuvo egresos por el pago de cupones de las emisiones de CEBURES de las series 000103U y 000203U, por 1,225,682.7 miles de pesos, efectuado en tiempo y forma, de conformidad con el apartado “Pago de Principal e Intereses” de los títulos de “Certificados Bursátiles Bancarios Segregables y Amortizables denominados en Unidades de Inversión”, integrados como sigue:

AMORTIZACIÓN Y PAGO DE INTERESES DE CEBURES EN UDIS POR LA SHF EN 2018
(Miles de pesos)

Título	Número de cupones	Principal	Intereses	Valor del Cupón
000103U	1	951,454.2	21,838.0	973,292.1
000203U	2	<u>152,364.3</u>	<u>100,026.2</u>	<u>252,390.6</u>
T o t a l	3	1,103,818.5	121,864.2	1,225,682.7

FUENTE: "Certificados Bursátiles Bancarios Segregables y Amortizables denominados en Unidades de Inversión", pólizas y auxiliares contables de Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo (CEBURES) y Estados de Cuenta Interbancario por Tipo de Pago de 2018, proporcionados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF).

b) Pago de intereses de CEBURES

- De acuerdo con los Estados de Cuenta Interbancario por Tipo de Pago, se comprobó que la SHF pagó al INDEVAL los intereses de las emisiones de CEBURES de las series SHF 17, SHF 17-2, emitidas en moneda nacional en 2017, por 399,688.3 miles de pesos, mediante 26 transferencias, en cumplimiento del Macrotítulo de Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo "SHF 17" y "SHF 17-2" Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.

c) Pago de intereses de Certificados de Depósito Bancario de Dinero a Plazo (CEDES).

1. CEDES en Moneda Nacional

- De acuerdo con los auxiliares contables y los ECOE, la SHF pagó en 2018 amortizaciones de 17 series de CEDES emitidos en moneda nacional en 2017 por 15,135,000.0 miles de pesos, así como sus intereses por 512,628.1 miles de pesos, como se muestra a continuación:

AMORTIZACIÓN Y PAGO DE INTERESES DE CEDES EN MONEDA NACIONAL,
EFECTUADOS POR LA SHF EN 2018

(Miles de pesos)

Título	Principal	Intereses
14001	0.0	92,213.3
14002	0.0	34,276.6
14003	380,000.0	18,289.0
17001	50,000.0	295.8
17003	1,500,000.0	8,897.0
17004	650,000.0	7,721.8
17005	500,000.0	8,819.0
17006	2,000,000.0	35,276.1
17007	500,000.0	8,820.4
17008	2,500,000.0	44,202.1
17009	855,000.0	15,159.0
17010	1,500,000.0	26,952.9
17011	150,000.0	3,532.4
17012	2,000,000.0	59,869.6
17013	300,000.0	10,871.9
17014	2,000,000.0	120,662.5
17015	<u>250,000.0</u>	<u>16,768.7</u>
Total	15,135,000.0	512,628.1

FUENTE: Certificados de Depósito Bancario de Dinero a Plazo (CEDES) denominados en moneda nacional, pólizas y auxiliares contables de CEDES en pesos de 2018, proporcionados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF).

- La emisión de los CEDES se realizó bajo la modalidad genérica de la inscripción preventiva en el RNV con la matrícula núm. 2797-4.20-2014-004, otorgada por la CNBV a la SHF el 15 de enero de 2014.
- Se comprobó la salida de recursos en los ECOE para el pago de 15,135,000.0 miles de pesos de amortizaciones y 512,628.1 miles de pesos de intereses de 16 emisiones (3 de ellas parciales), de conformidad con los documentos "Certificado de Depósito Bancario de Dinero a Plazo denominados en Moneda Nacional", emitidos por la SHF.

en cumplimiento del artículo 66, fracción III, del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.

2. CEDES en UDIS.

- De acuerdo con los auxiliares contables y los ECOE se identificaron operaciones relacionadas con el pago de amortizaciones de 5 series de emisiones de CEDES en UDIS emitidas en 2017, por 801,982.7 miles de pesos (736,923.5 miles de pesos de principal y 65,059.2 miles de pesos de intereses) como sigue:

AMORTIZACIÓN Y PAGO DE INTERESES DE CEDES EN UDIS POR LA
SHF EN 2018

(Miles de pesos)

Título	Monto total	Principal	Intereses
U17001	346,351.5	341,884.2	4,467.3
U17002	400,631.3	395,039.3	5,592.0
U17003	21,669.0	0.0	21,669.0
U17004	20,897.4	0.0	20,897.4
U17005	<u>12,433.5</u>	<u>0.0</u>	<u>12,433.5</u>
T O T A L	801,982.7	736,923.5	65,059.2

FUENTE: Certificados de Depósito Bancarios de Dinero a Plazo (CEDES) denominados en Unidades de Inversión (UDIS), proporcionados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF).

- La emisión se realizó bajo la modalidad genérica de la inscripción preventiva en el RNV con la matrícula núm. 2797-4.20-2014-004 otorgada por la CNBV a la SHF el 15 de enero de 2014.
- Se comprobó la salida de los recursos en los ECOE para el pago de 736,923.5 miles de pesos de amortizaciones y 65,059.2 miles de pesos de intereses de 5 emisiones (una de ellas parcial), de conformidad con los documentos "Certificados de Depósito Bancario de Dinero a Plazo Denominados en Unidades de Inversión", emitidos por la SHF, en cumplimiento del artículo 66, fracción III, del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.

II. Contratación de Deuda Externa

En 2018, la SHF obtuvo 82,495,000.0 miles de dólares, equivalentes a 1,529,160.3 miles de pesos, provenientes de disposiciones de préstamos diversos contratados en ejercicios anteriores, por 3,097,381.0 miles de dólares, con organismos financieros internacionales, como se muestra a continuación:

CONTRATOS DE PRÉSTAMO VIGENTES EN 2018
SUSCRITOS POR LA SHF CON ORGANISMOS FINANCIEROS INTERNACIONALES
(Miles de dólares)

Número de Contrato	Organismo Financiero Internacional	Objeto del contrato	Importe contratado
26160	Banco Alemán Kfw	Financiar la construcción de vivienda sustentable, que forma parte del programa ECOCASA, una iniciativa en conjunto de SHF-BID-KfW.	105,552.0
27826	Banco Alemán Kfw	El programa es una parte integral del Programa ECOCASA, una iniciativa conjunta del prestatario (SHF), el Banco Interamericano de Desarrollo y Kfw.	57,050.0
28582	Banco Alemán Kfw	Financiar el Programa de Vivienda Sustentable III, ECOCASA III, que consiste en proyectos en el marco de la Acción Nacional Apropiaada de Mitigación (NAMA) de vivienda sustentable.	82,495.0
1298/OC-ME	Banco Interamericano de Desarrollo (BID)	Mejorar la eficiencia del sistema formal de financiamiento de vivienda de México y facilitar su expansión a los segmentos de la población de bajos ingresos.	505,000.0
7261-ME	Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF)	Ayudar al prestatario (SHF), a fortalecer sus políticas y programas de vivienda y pobreza urbana de ingresos bajos y moderados.	7,770.0
7614	BIRF	Fortalecer la capacidad financiera del prestatario (SHF), para desarrollar y consolidar mercados para financiamiento de vivienda y expandir el acceso a dichos mercados a grupos de bajos ingresos a mediano plazo.	1,010,000.0
2067/OC-ME	BID	Cooperar en la ejecución del Primer Programa Global de Crédito para el desarrollo de mercados hipotecarios en México.	500,000.0
2173/OC-ME	BID	Cooperar en la ejecución del Segundo Programa Global de Crédito para el desarrollo de mercados hipotecarios eficientes e inclusivos en México.	500,000.0
2760/OC-ME-1	BID	Contribuir a la reducción del rezago habitacional en México mediante el financiamiento de la construcción de vivienda social y el fondeo a intermediarios financieros para facilitar el acceso a la vivienda principalmente de trabajadores no afiliados.	200,000.0
2896/OC-ME	BID	Cooperar en la ejecución del Programa CTF/BID ECOCASA, quinta operación individual bajo el Convenio de Línea de Crédito Condicional para proyectos de Inversión para promover el Desarrollo de Mercados Hipotecarios Eficientes e Inclusivos en México.	50,000.0
2897/TC-ME	BID	Contribuir a los esfuerzos de México para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) en el sector residencial.	49,514.0
3597/OC-ME	BID	Acordar los términos y condiciones bajo las cuales el Banco otorga un préstamo al Prestatario (SHF), para contribuir a la Ejecución del Sexto Programa Global de Crédito para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios.	<u>30,000.0</u>
Total			3,097,381.0

FUENTE: Contratos suscritos por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) con organismos financieros internacionales.

Con el análisis de los auxiliares contables de las operaciones realizadas en el marco de los contratos referidos, se comprobó que la SHF registró ingresos por 1,529,160.3 miles de pesos provenientes de las disposiciones crediticias, monto que se identificó en los estados de cuenta proporcionados por la SHF.

En dichos auxiliares también se registraron egresos por 4,919,090.9 miles de pesos (2,680,977.3 miles de pesos para el pago de amortizaciones de disposiciones efectuadas en ejercicios anteriores y 2,238,113.6 miles de pesos de intereses de las disposiciones realizadas en ejercicios anteriores y en 2018), como se detalla en el cuadro siguiente:

CONTRATOS DE PRÉSTAMO VIGENTES EN 2018
SUSCRITOS POR LA SHF CON ORGANISMOS FINANCIEROS INTERNACIONALES
(Miles de pesos)

Número de Contrato	Organismo Financiero Internacional	Amortizaciones	Intereses Pagados
26160	Banco Alemán Kfw	207,475.4	40,494.1
27826	Banco Alemán Kfw	0.0	19,080.7
28582	Banco Alemán Kfw	0.0	24,775.7
1298/OC-ME	Banco Interamericano de Desarrollo (BID)	193,987.4	67,723.3
7261-ME	Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF)	1,606.8	83.6
7614-MX	BIRF	556,559.3	830,312.7
2067/OC-ME	BID	510,419.5	609,208.2
2173/OC-ME	BID	431,503.8	424,795.4
2760/OC-ME-1	BID	129,460.1	133,095.5
2896/OC-ME	BID	649,965.0	35,663.4
2897/TC-ME	BID	0.0	7,580.6
3597/OC-ME	BID	0.0	45,300.4
Totales		2,680,977.3	2,238,113.6

FUENTE: Contratos suscritos por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) y Organismos Financieros Internacionales, pólizas y auxiliares contables y estados de cuenta de 2018 proporcionados por la SHF.

En los estados de cuenta proporcionados por la SHF se identificaron pagos de amortizaciones por 2,680,977.3 miles de pesos y de intereses por 2,238,113.6 miles de pesos de 12 préstamos, 2 de ellos parciales, de conformidad con los contratos correspondientes, en cumplimiento del artículo 66, fracción III, del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.

Registro contable de la captación de recursos y del pago de amortizaciones e intereses

Con la revisión de las pólizas contables proporcionadas por la SHF, así como de los auxiliares contables, se comprobó que la SHF, en términos generales, realizó los movimientos siguientes:

1. Por la contratación de la deuda se incrementó el rubro del Activo, por la captación de recursos provenientes de diferentes instrumentos financieros, y se incrementó el Pasivo por el reconocimiento de la deuda contraída por el valor del "principal".
2. Los intereses generados de la deuda contraída fueron provisionados mediante el incremento de los rubros de Gastos y de Pasivo, a excepción de las obligaciones con vencimiento a 1 día, en las que el registro del interés como gasto se realizó el día del vencimiento.
3. Se comprobó que al momento del pago de las amortizaciones se registraron las disminuciones del Pasivo y del Activo.

Conviene mencionar que, en el caso de las operaciones vinculadas con los PRLV y los CEDES, en pesos y en UDIS, el rubro del Activo se afectó mediante una cuenta liquidadora identificada con el número 14019004030200 "Otros deudores - Otros Adeudos - Nominativas - Otros", la cual está relacionada con la cuenta que mantiene la SHF con el INDEVAL, la que no es una cuenta de efectivo operada directamente por la SHF para el manejo de las disposiciones de los recursos de ésta, por lo que la colocación y amortizaciones de PRLV y CEDES no representaron flujo de efectivo para la SHF.

La SHF registró contablemente la captación de los recursos, así como los pagos de los compromisos (capital e intereses) de deuda interna y externa, y los acreditó con la documentación comprobatoria correspondiente, en cumplimiento de los artículos 42 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, y 66, fracción III, del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.

Reporte en Cuenta Pública de la captación de recursos y del pago de amortizaciones e intereses

a) Ingresos

En la Cuenta Pública 2018, la SHF reportó como ingresos 1,244,426,537.5 miles de pesos como captación de recursos, los cuales incluyeron operaciones que no significaron flujo de efectivo, como se detalla a continuación:

- 106,131,126.5 miles de pesos al considerar el registro de la concertación de la emisión de 110 operaciones de PRLV, sin que se hayan emitido (fechas valor).
- 847,149.1 miles de pesos de dos reclasificaciones contables, provenientes de operaciones de Call Money.
- 263,215,078.3 miles de pesos de operaciones de PRLV, que representaron el 20.6% de del universo, registrados en la cuenta contable de activo 14019004030200 "Otros deudores - Otros Adeudos - Nominativas - Otros", relacionada con la cuenta que la SHF mantiene con INDEVAL, la cual es un derecho de cobro y no se opera de forma directa por la propia SHF, por lo que las operaciones registradas en dicha cuenta no representaron flujo de efectivo.

b) Egresos

En la Cuenta Pública 2018, la SHF reportó como egresos 1,242,382,397.6 miles de pesos, los cuales incluyeron operaciones que no significaron flujo de efectivo, integrados de la forma siguiente:

- 106,131,126.5 miles de pesos por concepto de la cancelación del registro que reconoce el compromiso de 110 operaciones de PRLV (fechas valor), sin llevarse a cabo el egreso de la amortización.

- 867,511.4 miles de pesos de dos reclasificaciones contables, provenientes de operaciones de Call Money.
- 263,215,078.3 miles de pesos de egresos por las amortizaciones de 210 emisiones de PRLV que representaron el 20.3% del universo, registrados en la cuenta contable de activo 14019004030200 “Otros deudores – Otros Adeudos – Nominativas – Otros”, relacionada con la cuenta que la SHF mantiene con INDEVAL, la cual corresponde a un derecho de cobro y no se opera de forma directa por la propia SHF.
- 15,866,923.5 miles de pesos, integrados por las amortizaciones de CEDES en moneda nacional por 15,135,000.0 miles de pesos, y en UDIS por 736,923.5 miles de pesos, registrados en la cuenta contable de activo 14019004030200 “Otros deudores - Otros Adeudos - Nominativas - Otros”, relacionada con la cuenta que la SHF mantiene con INDEVAL, la cual corresponde a un derecho de cobro y no se opera de forma directa por la propia SHF.

Al reportar en la Cuenta Pública 2018 las operaciones descritas en los incisos a) Ingresos y b) Egresos, y no representar flujo de efectivo, la SHF incumplió lo establecido en el artículo 52 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

Por lo que respecta al reporte de egresos por costos financieros en la Cuenta Pública 2018, por 14,732,289.5 miles de pesos, debido a que las operaciones revisadas sólo fueron de la muestra, no se cuenta con el total pagado en 2018 por ese concepto, a efecto de determinar si lo reportado en Cuenta Pública correspondió a operaciones que representaron o no flujo de efectivo.

En conclusión:

- Durante 2018, la SHF obtuvo recursos de financiamientos por 1,137,448,261.7 miles de pesos (1,135,919,101.4 miles de pesos de Deuda Interna y 1,529,160.3 miles de pesos de Deuda Externa).
- a) Deuda Interna
- Los recursos de deuda interna se obtuvieron de la emisión de PRLV (844,463,116.8 miles de pesos) y CEBURES (7,000,000.0 miles de pesos), cuyos títulos se depositaron en el INDEVAL y se inscribieron en el RNV, así como de la contratación de OMA (1,400,000.0 miles de pesos) y de Call Money en dólares (14,801,780.0 miles de dólares, equivalentes a 283,055,984.6 miles de pesos).
 - De acuerdo con la muestra seleccionada de cada instrumento, se verificó que la SHF dispuso de recursos para pagar capital e intereses de dichos instrumentos durante 2018 (de los PRLV 263,215,078.3 miles de pesos de capital y 227,130.5 miles de pesos de intereses; de los CEBURES 433,628.6 miles de pesos de intereses, y de Call Money 368.7 miles de dólares de intereses y 4,269,640.0 miles de dólares de capital), así como para el

pago de capital e intereses de instrumentos emitidos en años anteriores (de CEBURES en UDIS emitidos en 2003 pagó cupones por 1,225,682.7 miles de pesos; de CEBURES en moneda nacional emitidos en 2017 intereses por 399,688.3 miles de pesos; de CEDES emitidos en moneda nacional en 2017 amortizaciones por 15,135,000.0 miles de pesos e intereses por 512,628.1 miles de pesos, y 736,923.5 miles de pesos de principal y 65,059.2 miles de pesos de intereses de CEDES en UDIS emitidos en 2017).

b) Deuda Externa

- Los recursos de deuda externa se obtuvieron de disposiciones de préstamos diversos contratados en ejercicios anteriores, por 3,097,381.0 miles de dólares, con organismos financieros internacionales, de los cuales se dispusieron 1,529,160.3 miles de pesos en 2018, dicha disposición se registró contablemente, así como los egresos por 2,680,977.3 miles de pesos para el pago de amortizaciones de disposiciones efectuadas en ejercicios anteriores y 2,238,113.6 miles de pesos de intereses de las disposiciones realizadas en ejercicios anteriores y en 2018, movimientos que fueron identificados en los estados de cuenta correspondientes.

La SHF registró contablemente la captación de los recursos, así como los pagos de los compromisos (capital e intereses) de deuda interna y externa, y los acreditó con la documentación comprobatoria correspondiente, en cumplimiento de los artículos 42 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, y 66, fracción III, del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.

- En la Cuenta Pública 2018, la SHF reportó ingresos por 1,244,426,537.5 miles de pesos de Contrataciones de crédito, que incluyeron emisiones que no representaron flujo de efectivo:
 - 106,131,126.5 miles de pesos, por considerar el registro de la concertación de 110 operaciones de PRLV, sin ser emitidas.
 - 847,149.1 miles de pesos de dos reclasificaciones contables, provenientes de operaciones de Call Money.
 - 263,215,078.3 miles de pesos por ingresos de PRLV de la muestra revisada, los cuales se registraron en la cuenta contable del activo 14019004030200 "Otros deudores - Otros Adeudos - Nominativas - Otros", la cual representa un derecho de cobro, y no flujo de efectivo.
- En la Cuenta Pública 2018, se reportaron egresos por 1,242,382,397.6 miles de pesos de Amortizaciones de crédito, que incluyeron las operaciones siguientes que no significaron flujo de efectivo:
 - 106,131,126.5 miles de pesos, por considerar la cancelación del registro de la concertación de 110 operaciones de PRLV, que no fueron emitidas.

- 867,511.4 miles de pesos de dos reclasificaciones contables, provenientes de operaciones de Call Money.
- 263,215,078.3 miles de pesos por pagos de amortización de PRLV de la muestra revisada, los cuales se registraron en la cuenta contable del activo 14019004030200 "Otros deudores - Otros Adeudos - Nominativas - Otros", la cual representa un derecho de cobro, y no flujo de efectivo.
- 15,866,923.5 miles de pesos, integrados por las amortizaciones de CEDES en moneda nacional por 15,135,000.0 miles de pesos, y en UDIS por 736,923.5 miles de pesos, registrados en la cuenta contable de activo 14019004030200 "Otros deudores - Otros Adeudos - Nominativas - Otros", la cual corresponde a un derecho de cobro y no se opera de forma directa por la propia SHF.
- Los importes mencionados anteriormente, no significaron flujo de efectivo de ingreso o egreso, en incumplimiento del artículo 52 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

2018-2-06HKI-19-0075-01-001 **Recomendación**

Para que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., establezca mecanismos de control que le permitan asegurarse de que la información reportada en la Cuenta Pública corresponde a operaciones que le representan flujo de efectivo.

2018-9-06GSC-19-0075-08-001 **Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria**

La Auditoría Superior de la Federación emite la Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria para que el Órgano Interno de Control en Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. o su equivalente realice las investigaciones pertinentes y, en su caso, inicie el procedimiento administrativo correspondiente por las irregularidades de los servidores públicos que, en su gestión, reportaron en la Cuenta Pública 2018 en el formato denominado Ingresos de Flujo de Efectivo, Bancos de Fomento, 1,244,426,537.5 miles de pesos, que incluyeron los siguientes importes que no representaron flujo de efectivo: a) 106,131,126.5 miles de pesos, por considerar el registro de la concertación de 110 operaciones de PRLV, sin ser emitidas; b) 847,149.1 miles de pesos de dos reclasificaciones contables, provenientes de operaciones de Call Money, y c) 263,215,078.3 miles de pesos por ingresos de PRLV de la muestra revisada, los cuales se registraron en la cuenta contable del activo 14019004030200 "Otros deudores - Otros Adeudos - Nominativas - Otros", la cual representa un derecho de cobro, y no flujo de efectivo; así como en el formato de Egresos de Flujo de Efectivo, Bancos de Fomento, egresos por 1,242,382,397.6 miles de pesos de Amortizaciones de crédito, importes que incluyeron las operaciones siguientes que no significaron flujo de efectivo: a) 106,131,126.5 miles de pesos, por considerar la cancelación del registro de la concertación de 110 operaciones de PRLV, que no fueron emitidas; b) 867,511.4 miles de pesos de dos reclasificaciones contables, provenientes de operaciones de Call Money; c) 263,215,078.3

miles de pesos por pagos de amortización de PRLV de la muestra revisada, los cuales se registraron en la cuenta contable del activo 14019004030200 "Otros deudores - Otros Adeudos - Nominativas - Otros", la cual representa un derecho de cobro, y no flujo de efectivo, y d) 15,866,923.5 miles de pesos, integrados por las amortizaciones de CEDES en moneda nacional por 15,135,000.0 miles de pesos, y en UDIS por 736,923.5 miles de pesos, registrados en la cuenta contable de activo 14019004030200 "Otros deudores - Otros Adeudos - Nominativas - Otros", la cual corresponde a un derecho de cobro y no se opera de forma directa por la propia SHF, en incumplimiento de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, Art. 52 y de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, Art. 7, fracción I.

3. Otorgamiento de créditos y recuperación de los esquemas de créditos Construcción Revolvente y Construcción Esquema III

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) proporcionó dos bases de datos en las que reportó créditos otorgados en 2018 mediante sus diferentes esquemas por 27,797,127.4 miles de pesos. Los programas a los que se destinaron mayores recursos fueron los siguientes:

- Crédito Construcción Revolvente por 12,833,509.8 miles de pesos, el 46.2%, por el otorgamiento de créditos a diversos fideicomisos para su implementación.
- Crédito de Construcción Esquema III por 3,218,325.0 miles de pesos, el 11.6%.

I. Esquema de Crédito Construcción Revolvente.

a) Generalidades

De acuerdo con las notas de los Estados Financieros consolidados de la SHF, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este esquema es una línea de crédito revolvente para la construcción de vivienda, enfocada a desarrolladores con capacidad de efectuar la construcción de varios desarrollos a la vez, la cual proporciona certidumbre de financiamiento a lo largo de la vida del crédito, con plazos de 5 u 8 años, la tasa de interés es conocida desde el principio y se mantiene fija a lo largo del plazo elegido.

El crédito es sindicado, y la SHF otorga los créditos mediante un fideicomiso, en coparticipación con otras entidades financieras.

El 4 de diciembre de 2014, el Comité de Crédito (órgano facultado de la SHF para la aprobación de líneas de crédito de hasta 1,000,000.0 miles de pesos), en su sesión ordinaria número 5 autorizó una línea de crédito al Banco Actinver, S.A., hasta por 1,000,000.0 miles de pesos.

El 7 de octubre de 2014, se constituyó el fideicomiso Fuente de Pago Irrevocable de Administración, Pago y Garantía núm. 1739, con la participación de Metrofinanciera, S.A.P.I., como fideicomitente y fideicomisaria en segundo lugar; la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., como fideicomisaria en primer lugar, y el Banco Actinver, S.A., como fiduciario.

El 22 de abril de 2015, se formalizó el contrato de apertura de crédito núm. 8286400002, que estableció que el Banco Actinver, S.A., otorgaría créditos puente hacia desarrolladores y proyectos de inversión con fuente de pago propia.

Se seleccionaron como muestra siete dispersiones por 49,870.5 miles de pesos efectuadas en tres fechas (29 de enero, 22 de febrero y 13 de marzo de 2018) de la línea de crédito núm. 000006529.0017403.02 que la SHF otorgó al Banco Actinver, S.A., Grupo Financiero Actinver (banco que funge como fiduciario del Fideicomiso núm. 1739, Banco Actinver, S.A.) hasta por 1,000,000.0 miles de pesos, destinados a la dispersión de recursos que asuma, en su carácter de Cesionario de Derechos de Crédito, por concepto de ministraciones hacia los desarrolladores y proyectos de inversión con fuente de pago propia, de conformidad con las instrucciones de Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (Metrofinanciera), Entidad Regulada, en su carácter de Administrador del fideicomiso.

En el importe del crédito no están comprendidos los intereses, comisiones, gastos y demás cantidades que debe cubrir la entidad fiduciaria a la SHF, en términos del Contrato de Crédito correspondiente.

b) Otorgamiento de crédito

Las dispersiones efectuadas en las tres fechas seleccionadas como muestra son las siguientes:

DISPERSIONES SELECCIONADAS, EFECTUADAS POR LA SHF AL BANCO ACTINVER, S.A. DEL ESQUEMA DE CRÉDITO CONSTRUCCIÓN REVOLVENTE, EN 2018

(Miles de pesos)

Fecha de dispersión	Importe	LD	Nombre del promotor	Proyecto
29-01-18	12,168.6	LD1604600001	Capital Fund VIII, S.A.P.I. de C.V.	Elite Residences Cancún (201 viviendas)
	1,557.9	LD1719400002	Desarrolladora Xenit, S.A. de C.V.	Fraccionamiento Calicanto (87 viviendas)
22-02-18	10,951.4	LD1604600001	Capital Fund VIII, S.A.P.I. de C.V.	Elite Residences Cancún (201 viviendas)
	2,300.0	LD1721900001	Opción Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	Rinconada Punta Del Este (120 viviendas)
	1,852.7	LD1730700001	Multidesarrolladora del Country, S.A.P.I. de C.V.	Nouvé Paseo Residencial (43 viviendas)
13-03-18	17,058.0	LD1807100001	Desarrolladora Xenit, S.A. de C.V.	Vancouver (99 viviendas)
	<u>3,981.9</u>	LD1807100002	Diamont Home, S.A. de C.V.	La Castellana (90 viviendas)
Total	49,870.5			

FUENTE: Detalle de disposiciones del Crédito Puente, oficios de instrucción de pago emitidos por la Subdirección Mesa de Control de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) y estados de cuenta interbancarios por tipo de pago de la SHF, Bases de Datos "Información de Disposiciones y Cartera Ene - Oct 2018 SHF" y "Disposiciones Nov-Dic 18 SHF Comercial".

LD:Clave del acreditado

Con la revisión de los documentos "Detalle de Disposiciones Crédito Puente", oficios de instrucción de pagos, y estados de cuenta interbancarios por tipo de pago, se constató lo siguiente:

- En las tres fechas seleccionadas se identificaron 7 dispersiones por 49,870.5 miles de pesos, en los estados de cuenta interbancarios por tipo de pago de la SHF.
- Los egresos de recursos por el otorgamiento de créditos se registraron en la contabilidad y formaron parte del importe presentado por la SHF en el formato “Egresos de Flujo de Efectivo”, de la Cuenta Pública 2018, en cumplimiento de los artículos 33 y 52 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

c) Recuperación de crédito

La SHF reportó en una base de datos 11,954,335.6 miles de pesos de recuperaciones de capital y 1,274,284.8 miles de pesos de cobro de intereses, provenientes del esquema de Crédito Construcción Revolvente, durante 2018.

En dicha base se identificaron recuperaciones por 1,958,746.8 miles de pesos de capital y 275,248.3 miles de pesos de intereses de la línea de Crédito Construcción Revolvente, operada mediante el Fideicomiso núm. 1739, Banco Actinver, S.A.

De las dispersiones de las tres fechas seleccionadas como muestra se constató lo siguiente:

- Las recuperaciones provinieron de seis desarrolladores que recibieron recursos en las tres fechas referidas, como sigue:
 - Tres desarrolladores pagaron capital por 90,776.0 miles de pesos, integradas por 58 operaciones, los tres restantes, de acuerdo con la base de datos no realizaron pagos de capital, en cumplimiento de la Cláusula Séptima “Obligaciones de Pago”, del contrato de apertura de crédito número 8286400002 suscrito entre la SHF y la entidad fiduciaria.
 - Los seis desarrolladores pagaron intereses por 52,921.6 miles de pesos, integrados por 59 operaciones, en cumplimiento de la Cláusula Séptima "Obligaciones de Pago" del contrato de referencia.
- Los pagos se reportaron en los estados de cuenta de la SHF.
- La SHF comprobó haber registrado contablemente las operaciones de las recuperaciones de capital e intereses, vinculadas con esta modalidad de crédito, y formaron parte del importe presentado por la SHF en el formato “Ingresos de Flujo de Efectivo”, de la Cuenta Pública 2018, en cumplimiento de los artículos 33 y 52 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

II. Crédito a la Construcción Esquema III

a) Generalidades

De acuerdo con las notas de los Estados Financieros consolidados de la SHF, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Crédito a la Construcción Esquema III es un programa que

SHF implementó para otorgar recursos a desarrolladores para el financiamiento de proyectos de construcción de vivienda. El esquema utiliza como vehículo un Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago, en el cual la figura del fiduciario es una entidad financiera a la que se otorga una línea de crédito para la respectiva canalización de esos recursos.

El esquema III es sindicado, debido a que la SHF lo otorga mediante un fideicomiso, en coparticipación con otras entidades financieras, al menos el 70.0% de los recursos del crédito a los desarrolladores lo cubre la SHF, mientras que otra entidad financiera otorga los recursos restantes en cofinanciamiento. La entidad que participa en el cofinanciamiento tiene la figura de administradora del fideicomiso.

El 15 de junio de 2017, el Comité Ejecutivo, en su sesión extraordinaria número 13, autorizó y atendió las precisiones del Consejo Directivo, y con la opinión favorable del Comité de Crédito, otorgó una línea de crédito de construcción Esquema III al Banco Actinver, S.A. hasta por 1,750,000.0 miles de pesos.

El 30 de junio de 2017, se constituyó el fideicomiso de Fuente de Pago Irrevocable de Administración, Pago y Garantía núm. 2979, en el que participa el Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., como fideicomitente y fideicomisaria en segundo lugar; la SHF, como fideicomisario en primer lugar, y Banco Actinver, S.A., como fiduciario.

El 1 de agosto de 2018, se formalizó el contrato de apertura de crédito núm. 8504400001, que estableció que el Banco Actinver, S.A. otorgaría créditos puente a desarrolladores de vivienda, única y exclusivamente, de manera sindicada con el Banco Inmobiliario Mexicano, S.A.

En 2018, la SHF destinó 3,218,325.0 miles de pesos al otorgamiento de crédito con la modalidad del Crédito de Construcción Esquema III, del que se seleccionó una muestra por 63,659.5 miles de pesos, conformada por 10 operaciones realizadas mediante el fideicomiso núm. 2979, en el cual la fiduciaria es Banco Actinver, S.A.

b) Otorgamiento de crédito

Las dispersiones efectuadas en las tres fechas seleccionadas como muestra son las siguientes:

DISPERSIONES DE LA SHF A BANCO ACTINVER, S.A., DEL ESQUEMA DE CRÉDITOS CONSTRUCCIÓN ESQUEMA III, DE LA MUESTRA SELECCIONADA DE 2018

(Miles de pesos)

Fecha de dispersión	Importe (SHF) (A)	Comisión (B)	Monto otorgado por la SHF (C) = (A-B)	Importe Co-Acreditante (Banco Inmobiliario Mexicano) (D)	Nombre del Promotor	Proyecto	Monto (E)= (A+D)
21/03/18	8,312.8	0.0	8,312.8	3,562.7	Arqasa Constructores, S.A. de C.V.	Fraccionamiento Prado (221 viv)	11,875.5
	3,987.6	0.0	3,987.6	1,709.0	Constructora Inmobiliaria Huitepec, S.A. de C.V.	Fraccionamiento Jardines del Pedregal (196 viv)	5,696.6
	8,264.1	257.8	8,006.3	3,541.7	Desarrollos O de México, S.A.P.I de C.V.	La Pradera (162 viv)	11,805.8
	1,869.3	116.0	1,753.3	801.1	Jaman Constructores y Promotores, S.A. de C.V.	Departamentos Muñoz (35 viv)	2,670.4
06/04/18	6,652.8	192.9	6,459.9	2,851.2	Desarrollos Tun-Ha, S.A. de C.V.	Proyecto Arcos Bambú (27 viv)	9,504.0
	13,994.7	405.8	13,588.9	5,997.7	Vista Altitud Inmuebles, S.A. de C.V.	Aria Ocean Condominiums (80 viv)	19,992.4
09/05/18	4,315.1	0.0	4,315.1	1,849.3	Constructora Inmobiliaria Huitepec, S.A. de C.V.	Fraccionamiento Jardines del Pedregal (196 viv)	6,164.4
	1,591.1	0.0	1,591.1	681.9	Desarrollos O de México, S.A.P.I de C.V.	La Pradera (162 viv)	2,273.0
	7,095.8	180.1	6,915.7	3,041.0	Capital I Proyectos, S.A.P.I. de C.V.	Urbihacienda Andalucía (57 viv)	10,136.8
	<u>8,950.4</u>	<u>221.6</u>	<u>8,728.8</u>	<u>3,835.9</u>	Grupo Gocasa, S.A. de C.V.	Privadas de Santa Teresa (311 viv) ECOGASA II	<u>12,786.3</u>
Total	65,033.7	1,374.2	63,659.5	27,871.5			92,905.2

FUENTE: Detalle de disposiciones del Crédito Puente, oficios de instrucción de pago emitidos por la Subdirección Mesa de Control de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), y estados de cuenta interbancarios por tipo de pago de la SHF, Bases de Datos "Información de Disposiciones y Cartera Ene - Oct 2018 SHF" y "Disposiciones Nov-Dic 18 SHF Comercial".

Con la revisión de los documentos "Detalle de Disposiciones Crédito Puente", oficios de instrucción de pagos, y estados de cuenta interbancarios por tipo de pago, se constató lo siguiente:

- Durante las tres fechas seleccionadas se identificaron 10 dispersiones por 63,659.5 miles de pesos (sin incluir 1,374.2 miles de pesos de las comisiones por las aperturas), en los estados de cuenta interbancarios por tipo de pago de la SHF.
- Los egresos de recursos por el otorgamiento de créditos se registraron en la contabilidad y formaron parte del importe presentado por la SHF en el formato "Egresos de Flujo de

Efectivo”, de la Cuenta Pública 2018, en cumplimiento de los artículos 33 y 52 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

c) Recuperación de Crédito

La SHF reportó en una base de datos 2,526,164.3 miles de pesos de capital y 475,375.8 miles de pesos de intereses, provenientes del Crédito a la Construcción Esquema III, durante 2018.

En dicha base se identificaron recuperaciones por 250,074.2 miles de pesos de capital y 60,181.1 miles de pesos de intereses, provenientes del crédito núm. 8504400001 otorgado al Fideicomiso núm. 2979, por medio del fiduciario Banco Actinver, S.A.

De las dispersiones de las tres fechas seleccionadas como muestra, se constató lo siguiente:

- Las recuperaciones provinieron de ocho desarrolladores que recibieron recursos en las tres fechas referidas, como sigue:
 - Cuatro desarrolladores pagaron capital por 39,589.7 miles de pesos, integradas por 96 operaciones, los cuatro restantes, de acuerdo con la base de datos no realizaron pagos de capital.
 - Los ocho desarrolladores pagaron intereses por 12,040.4 miles de pesos, integrados por 67 operaciones.
- Con la revisión de los estados de cuenta de la SHF, se determinó lo siguiente:
 - Se identificaron 96 operaciones, en las que se acreditó una recuperación de capital por 39,589.7 miles de pesos de cuatro desarrolladores, en cumplimiento de la Cláusula Séptima "Obligaciones de Pago" del Contrato de Apertura de Crédito núm. 8504400001, suscrito entre la SHF y Banco Actinver, S.A.
 - Se identificaron 67 depósitos del cobro de intereses de los ocho desarrolladores, por 12,040.4 miles de pesos, en cumplimiento de la Cláusula Séptima del Contrato de Apertura de Crédito núm. 8504400001, suscrito entre la SHF y Banco Actinver, S.A.
 - La SHF comprobó haber registrado contablemente las operaciones de las recuperaciones de capital e intereses, vinculadas con esta modalidad de crédito, y formaron parte del importe presentado por la SHF en el formato "Ingresos de Flujo de Efectivo", de la Cuenta Pública 2018, en cumplimiento de los artículos 33 y 52 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

En conclusión:

La SHF reportó créditos otorgados en 2018 mediante sus diferentes esquemas por 27,797,127.4 miles de pesos, dentro de ellos los esquemas de Crédito Construcción

Revolvente por el que se otorgaron créditos por 12,833,509.8 miles de pesos y el de Crédito de Construcción Esquema III por el que se otorgaron créditos por 3,218,325.0 miles de pesos.

Del primer esquema, la SHF recuperó 11,954,335.6 miles de pesos de capital y 1,274,284.8 miles de pesos de intereses, y del segundo esquema 2,526,164.3 miles de pesos de capital y 475,375.8 miles de pesos de intereses.

Ambos esquemas corresponden a créditos sindicados, cuyas líneas de crédito fueron autorizadas por sus respectivos comités, y se otorgaron mediante un fideicomiso por la SHF, en coparticipación con otras entidades financieras, de las que se revisó una muestra de 17 dispersiones.

De la muestra, se constató lo siguiente:

- En los estados de cuenta interbancarios se identificaron 17 dispersiones por 113,530.0 miles de pesos por las modalidades de los esquemas de crédito Construcción Revolvente y Esquema III; las cuales fueron registradas contablemente, y formaron parte del importe presentado por la SHF en el formato "Egresos de Flujo de Efectivo", de la Cuenta Pública 2018, en cumplimiento de los artículos 33 y 52 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.
- De dichas dispersiones se recuperaron 130,365.7 miles de pesos de capital, y 64,962.0 miles de pesos de intereses, en cumplimiento de Cláusula Séptima "Obligaciones de Pago" del contrato de referencia.

La SHF comprobó haber registrado contablemente las operaciones de las recuperaciones de capital e intereses, vinculadas con estas modalidades de crédito, y se reportaron en el formato "Ingresos Flujo de Efectivo", de la Cuenta Pública 2018, en cumplimiento de los artículos 33 y 52 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

4. Otorgamiento de créditos del "Esquema de Apoyo de Sociedad Hipotecaria Federal para la Reconstrucción de Viviendas Afectadas por los Sismos" (Esquema de Sismos) y su recuperación

A raíz del sismo ocurrido en México, el 7 de septiembre de 2017, con magnitud de 8.2 grados en la escala de Richter, que ocasionó daños en las entidades federativas de Chiapas y Oaxaca, el entonces titular del Ejecutivo Federal emitió el "Acuerdo por el que se instruyen diversas acciones a las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal y a las empresas productivas del Estado, para atender las zonas afectadas por el sismo ocurrido el 7 de septiembre de 2017".

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) instrumentó un esquema de apoyo para la reconstrucción, rehabilitación y/o mejora de viviendas ubicadas en las entidades federativas afectadas, el cual es operado por administradores de crédito y Agencias Productoras de Vivienda (APV) registradas por la SHF.

Este esquema es específico para que los damnificados por los sismos (acreditados finales), que sufrieron daños severos o pérdida total de sus viviendas, accedan a un crédito de hasta 100.0 miles de pesos, a una tasa del 7.0%, a un plazo de hasta 120 meses (10 años).

El Órgano Social Facultado de la SHF autorizó una línea de crédito de hasta 1,000,000.0 miles de pesos a CIBANCO, S.A., como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago identificado con el número CIB/2848, el cual actuó como Fideicomiso Vehículo para el otorgamiento de créditos, mediante los administradores de crédito y con la asistencia constructiva de las APV, con el propósito de que el crédito otorgado por la SHF ofrezca la oportunidad de construir una vivienda digna y de mejor calidad a los acreditados finales afectados.

El 1 de diciembre de 2017, la SHF suscribió con CIBANCO, S.A. el Contrato de Apertura de Crédito núm. 4305300001, con vencimiento a 12 años.

Dentro de la operación de este esquema de financiamiento, los administradores de crédito realizan la originación, administración, cobranza y recuperación de los créditos otorgados por el Fideicomiso Vehículo a los Acreditados Finales. Además, son los depositarios de los expedientes de crédito, los cuales deben ser integrados por el mismo administrador de crédito de acuerdo con las normas, políticas y criterios de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNVB), así como con las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115, párrafo cuarto, de la Ley de Instituciones de Crédito.

I. Esquema General de Operación:

Para la operación del esquema, la SHF suscribió el Contrato de Apertura de Crédito con CIBANCO, S.A., en el cual se establecieron, entre otras, las condiciones para disponer de los recursos del préstamo siguientes:

- a) Que no exista incumplimiento de obligación alguna durante la vigencia del contrato de préstamo.
- b) Que el fideicomiso se encuentre vigente y con sus efectos.
- c) Que la SHF reciba el pagaré suscrito por la entidad financiera (CIBANCO) en el que se documente la obligación incondicional del pago del préstamo.
- d) Que las viviendas objeto de los créditos individuales cuenten con la Clave Única de Vivienda correspondiente.
- e) Que se efectúe correctamente la solicitud de recursos.
- f) Que no exista una solicitud de recursos en proceso de revisión por parte de la SHF.

Al respecto, se constató que CIBANCO suscribió el pagaré en el que se documentó la obligación incondicional de pago del préstamo por 1,000,000.0 miles de pesos de fecha 1 de diciembre de 2017, el cual fue sustituido por uno nuevo el 26 de enero de 2018, ya que se suscribió un Convenio Modificatorio del Contrato de Crédito con esa fecha, con objeto de realizar precisiones a diversas cláusulas sin alterar el monto.

Para la operación del esquema se constituyó un Fideicomiso Vehículo, mediante el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago número CIB/2848, de fecha 25 de septiembre de 2017, en el que se previó la participación de los “Administradores” (personas morales designadas por escrito por la SHF), para efectuar la originación, administración y cobranza de los créditos individuales, o la persona o personas que los sustituyan por instrucciones expresas de la SHF.

II. Dispersión de recursos del Esquema de Sismos

En el marco del Fideicomiso Vehículo identificado con el número CIB/2848 se suscribieron tres contratos con las instituciones financieras siguientes:

- i) Alianza Financiera Social, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (ALFIN).
- ii) Alternativa 19 del Sur, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (ALTERNATIVA).
- iii) FOMEPADE, S.A. Promotora de Inversión de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (FOMEPADE).

Por medio de esas tres instituciones financieras, en 2018 se realizaron 43 dispersiones por 893,181.9 miles de pesos, de la línea de crédito autorizada a CIBANCO, para un total de 9,254 acreditados finales; cuyos recursos fueron entregados a las APV para otorgar una solución de vivienda, como se detalla a continuación:

DISPERSIONES / DISPOSICIONES REALIZADAS EN 2018 DEL ESQUEMA DE SISMOS OPERADO POR LA SHF
(Miles de pesos)

Administrador Primario / APV	Parcial	Monto
Alianza Financiera Social, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.		116,595.0
Ambit Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.	20,995.0	
Residencias Dignas Mexicanas, S.A.P.I. de C.V.	1,000.0	
Terra Desarrollo en Ingeniería Especializada, S.A. de C.V.	<u>94,600.0</u>	
Alternativa 19 del Sur, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.		137,669.9
Construyendo Mi Patrimonio en México, S.A. de C.V.	137,569.9	
Global Group Edificaciones Integrales 19, S.A. de C.V.	<u>100.0</u>	
FOMEPADE, S.A. Promotora de Inversión de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.		638,917.0
Ambit Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.	174,290.0	
Coadobe, S. de R.L. de C. V.	1,100.0	
Construcciones FADH S. de R.L. de C.V.	13,175.0	
Consultoría en Comunidades, S.A. de C.V.	60,573.0	
Ecoblock Internacional, S.A. de C.V.	57,400.0	
Edificaciones e Infraestructura Ortiz, S.A. de C.V.	2,085.0	
Ignia Bienes Raíces, S. de R.L. de C.V.	197,700.0	
Panelmod, S.A. de C.V.	86,700.0	
Ragamex Constructores, S.A. de C.V.	8,293.0	
Red de Organizaciones Comunidades y Asociaciones, A.C.	16,500.0	
Residencias Dignas Mexicanas, S.A.P.I. de C.V.	20,616.0	
Tecnovive, S.A. de C.V.	<u>485.0</u>	
T o t a l		<u>893,181.9</u>

FUENTE: Avisos de disposición emitidos por los administradores financieros, oficios de instrucción de pago emitidos por la Dirección de Operaciones de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) y comprobantes de traspaso, estados de cuenta bancarios del Fideicomiso CIB/2848 emitidos CIBANCO, S.A., y estados de cuenta interbancarios por tipo de pago de la SHF.

APV: Agencias Productoras de Vivienda.

De las dispersiones totales se seleccionaron 11 como muestra por 86,435.4 miles de pesos, como se detalla a continuación:

DISPERSIONES DE LA SHF A CIBANCO Y DE CIBANCO A LAS APV

(Miles de pesos)

Fecha de dispersión	Importe	Acreditados finales	Administradores primarios	APV a las que se les dispersaron los recursos	Importe
05-Ene-18	1,877.0	25	FOMEPADE	Construcciones FADH, S. de R.L. de C.V. Ragamex Constructores, S.A. de C.V.	720.0 1,157.0
12-Mzo-18	2,720.0	46	FOMEPADE	Consultoría en Comunidades, S.A. de C.V.	2,720.0
16-Abr-18	9,500.0	95	ALFIN	Terra Desarrollo en Ingeniería especializada, S.A. de C.V.	9,500.0
16-May-18	4,593.0	63	FOMEPADE	Ambit Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V. Ignia Bienes Raíces, S. de R.L. de C.V.	1,235.0 1,000.0
02-Ago-18	<u>44,351.5</u> 5,798.0	<u>450</u> 61	FOMEPADE	Consultoría en Comunidades, S.A. de C.V. Ragamex Constructores, S.A. de C.V.	2,358.0 5,298.0
	7,400.0	74	ALFIN	Terra Desarrollo en Ingeniería especializada, S.A. de C.V.	500.0 7,400.0
	31,153.5	315	ALTERNATIVA	Construyendo Mi Patrimonio en México, S.A. de C.V. (Comipamex)	31,153.5
13-Ago-18	7,417.5	75	ALTERNATIVA	Construyendo Mi Patrimonio en México, S.A. de C.V. (Comipamex)	7,417.5
27-Ago-18	4,450.5	45	ALTERNATIVA	Construyendo Mi Patrimonio en México, S.A. de C.V. (Comipamex)	4,450.5
20-Sep-18	8,010.9	81	ALTERNATIVA	Construyendo Mi Patrimonio en México, S.A. de C.V. (Comipamex)	8,010.9
21-Sep-18	<u>3,515.0</u>	<u>37</u>	ALFIN	Ambit Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.	<u>3,515.0</u>
Total	86,435.4	917			86,435.4

FUENTE: Avisos de disposición emitidos por los administradores financieros, oficios de instrucción de pago emitidos por la Dirección de Operaciones de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), y comprobantes de traspaso, estados de cuenta bancarios del Fideicomiso CIB/2848 emitidos CiBanco, S.A., estados de cuenta interbancarios por tipo de pago de la SHF, Base de Datos "Créditos programa 43 sismos Oaxaca y Chiapas de Línea de Fondo".

APV: Agencias Productoras de Vivienda.

FOMEPADE:FOMEPADE, S.A. Promotora de Inversión de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.

ALTERNATIVA: Alternativa 19 del Sur, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.

ALFIN:Alianza Financiera Social, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.

Se comprobó que los recursos de las disposiciones realizadas por el Fideicomiso CIB/2848 de la línea de crédito autorizada por la SHF, efectivamente se transfirieron a las APV, en cumplimiento del numeral 5 del Esquema General de Operación del documento "DAP- Documento de Análisis de Producto" y de la cláusula quinta del Contrato de Apertura de Crédito núm. 4305300001.

III. Recuperación de Créditos del Esquema de Sismos

En 2018, la SHF reportó recuperaciones por 4,475.8 miles de pesos de capital y 2,353.4 miles de pesos de intereses. El proceso de recuperación de este esquema se documenta con un reporte consolidado de pagos de capital e interés, realizados por diversos acreditados finales en una determinada fecha, enviado por los administradores primarios a la SHF.

De los 917 acreditados finales, sujetos de crédito del Esquema de Sismos, correspondientes a las 11 dispersiones de la muestra seleccionada, se comprobó lo siguiente:

- Para acceder al esquema de crédito, las personas damnificadas deben estar inscritas en el Censo de Viviendas Dañadas por el sismo, elaborado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU); al respecto, en dicho censo se identificaron 875 de los 917 acreditados finales, por lo que 42 dispersiones se efectuaron a personas que no cumplieron con este requisito.

En el numeral 13, de la Cláusula Primera “Definiciones”, del Contrato de Prestación de Servicios de Originación, Administración, Cobranza y Depósito, suscrito por CIBanco, S.A., y cada uno de los administradores primarios, en noviembre de 2017, señala que los criterios de elegibilidad (condiciones que deberán cumplir los acreditados finales) son aprobados por la SHF y deberán ser verificados por parte del administrador, entre dichos criterios se hace referencia al censo para determinar las viviendas afectadas realizado por la SEDATU, el cual se describe en el apartado “Características de Crédito Individual” del documento denominado DAP – Documento de Análisis de Producto Esquema de Apoyo de SHF para la Reconstrucción de Viviendas Afectas por los Sismos.

- Los recursos recuperados fueron depositados a la cuenta núm. 088178003 de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V., en cumplimiento del numeral 8 del Esquema General de Operación del documento “DAP-Documento de Análisis de Producto Esquema de Apoyo de SHF para la Reconstrucción de Viviendas Afectas por los Sismos”.
- A partir de la “Base créditos programa 43 sismos Oaxaca y Chiapas de la Línea de Fondo” integrada con información de los tres administradores primarios y proporcionada por la SHF, se identificaron recuperaciones por 1,521.4 miles de pesos del principal y 540.5 miles de pesos de intereses, de acuerdo con el Anexo II “Criterios de Elegibilidad de los Acreditados Finales”, del Contrato de Apertura de Crédito núm. 4305300001, como se detalla a continuación:
 - 99 acreditados finales reportaron recuperaciones por 1,521.4 miles de pesos de capital y 174.7 miles de pesos de intereses.
 - 474 acreditados finales reportaron recuperaciones por 365.8 miles de pesos de intereses y no pagaron la parte proporcional del principal por 1,215.0 miles de pesos.
 - 344 acreditados finales no realizaron pagos. De conformidad con el Apartado “Características de Crédito Individual” del documento denominado DAP – Documento de Análisis de Producto Esquema de Apoyo de SHF para la reconstrucción de viviendas afectas por los sismos, se estimó un monto pendiente de recuperar por 629.8 miles de pesos por intereses, y de 812.7 miles de pesos de la parte proporcional del principal.

La SHF proporcionó e informó lo siguiente:

a) Respecto a los 42 beneficiarios no incluidos el censo de la SEDATU:

- Se revisó la base de originación enviada por los Administradores contra la Base Censo SEDATU, y se identificaron los 26 acreditados, con omisión o error de escritura en el nombre o apellidos.

Como resultado del análisis anterior, se consideró que la omisión o la escritura de los nombres y apellidos en dicha base, en su momento, se debió a inconsistencias en el registro de la base de los Administradores o el Censo SEDATU, posiblemente como resultado de la situación de emergencia que se vivió en esos momentos.

- La actual administración no participó en la implementación del Esquema, por lo que se desconoce cómo se fueron dando los cambios en los padrones de la SEDATU.
- De los 16 acreditados restantes, al contar con tarjeta emitida por el BANSEFI (FONDEN), se desprende que, en su momento, sí fueron señalados como damnificados por el sismo por la misma SEDATU (entidad encargada exclusivamente para ese propósito, por mandato presidencial).

b) Respecto a la recuperación de créditos

- El Esquema de Sismos surge por Acuerdo presidencial para atender un desastre natural por el sismo ocurrido el 7 de septiembre de 2017 en los estados de Oaxaca y Chiapas.
- La SHF no tiene como objeto en su Ley Orgánica la atención a desastres naturales, por lo que sus productos y procesos no están adecuados para ese fin, además de la urgencia y prontitud que se necesita ante desastres.
- En la elaboración del Esquema de Sismos, desde su definición, y por su naturaleza propia, se identificaron 14 riesgos, entre los cuales se encuentra la Incapacidad de pago del Acreditado Final.
- El Comité Técnico del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), en su sesión ordinaria número 39, del 17 de octubre de 2017, aprobó para el Esquema, una garantía de primeras pérdidas por hasta 350,000.0 miles de pesos, el 35.0% de la línea de crédito, enfocada a la cobertura del riesgo de impago de los acreditados de este esquema.
- El 14 de noviembre de 2018, en sesión extraordinaria 42, del Comité Técnico de FOVI, la SHF reportó que realizó las acciones de monitoreo siguientes:

- Desde el inicio del Esquema se había dado el seguimiento a cada uno de los administradores, por lo que al detectarse inconsistencias en la información enviada se les suspendió el fondeo temporalmente.
- Se había monitoreado el comportamiento de las APV, resultando algunas suspendidas temporalmente del Esquema, principalmente por no entregar reportes de avance de obra.
- Se visitó a los tres Administradores con el propósito de conocer sus procesos de originación, administración y cobranza, así como detectar desviaciones en cuanto a las funciones encomendadas.
- Conforme los créditos fueron terminando su periodo de gracia y al observar que no se recibían pagos de la totalidad de los créditos de algunas APV, se les suspendió el fondeo y se le solicitó al Administrador que revisara sus procesos, así como que reforzara las labores de cobranza, contractualmente lo hacen vía llamadas y visitas.
- El 14 de noviembre de 2018, el Comité Técnico del FOVI decidió ampliar la cobertura del Esquema de Sismos del 35.0% al 100.0% de la línea de crédito, es decir, por los 1,000,000.0 miles de pesos, por las dificultades en la cobranza y por la creencia de los acreditados de que el esquema de apoyo era un programa asistencial, por lo que era mínimo la recuperación de capital e intereses de los créditos.

IV. Registro contable y presentación en la Cuenta Pública de las dispersiones y recuperaciones de recursos.

La dispersión de los recursos se reconoció como un incremento del rubro de Activo, al registrar cargos en la cuenta “Otros”, en la clasificación de Créditos Comerciales, y una disminución al mismo rubro de Activo, al registrar abonos en la “Cuenta bancos T24” por la salida de los recursos.

El registro de las recuperaciones del principal e intereses generó un incremento en el rubro del Activo, en la “Cuenta bancos T24” y una disminución también en el rubro de Activo, en la cuenta número “Otros”, por la cancelación del derecho de cobro.

Con lo anterior se comprobó lo siguiente:

- La SHF registró las operaciones de dispersión y de recuperación de la muestra seleccionada, en cumplimiento de los artículos 17 y 19 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.
- Reportó los egresos por los recursos dispersados y los ingresos por las recuperaciones de principal e intereses de los recursos vinculados con el Esquema de Sismos en los formatos “Ingresos de Flujo de Efectivo” y “Egresos de Flujo de Efectivo”, de la Cuenta Pública

2018, en cumplimiento de los artículos 52 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

Eventos subsecuentes

- El 25 de septiembre de 2019, la SHF contrató a un despacho, a fin de llevar a cabo una supervisión mediante la verificación del avance de obra para el mejoramiento y autoproducción de viviendas ubicadas en los estados de Chiapas y Oaxaca (muestra de 1,587 viviendas).
- Los reportes de cobranza de cada administrador primario al cierre del ejercicio 2019, incluyen las acciones realizadas como: visitas de cobranza por parte de un despacho especializado en recuperación, brigadas de cobranza en fin de semana, entre otras, en cumplimiento de la normativa.
- Actualmente, la SHF informó que se encuentra en el proceso de revisión del Esquema con cada uno de los administradores, con el objeto de conocer la perspectiva y problemática del programa desde su punto de vista, solicitándole las evidencias correspondientes e información para complementar el diagnóstico.

En conclusión:

En septiembre de 2017, el entonces titular del Ejecutivo Federal emitió un Acuerdo por el que se instruyeron diversas acciones a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y a las empresas productivas del Estado, para atender las zonas afectadas por el sismo ocurrido en México el 7 de septiembre de 2017, y la SHF instrumentó un esquema de apoyo para la reconstrucción, rehabilitación y/o mejora de viviendas ubicadas en las entidades federativas afectadas, el cual es operado por administradores de crédito y APV.

El Órgano Social Facultado de la SHF autorizó una línea de crédito de hasta 1,000,000.0 miles de pesos a CIBANCO, S.A., como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago identificado con el número CIB/2848 para que otorgara créditos para construir una vivienda digna y de mejor calidad a los acreditados finales afectados y el 1 de diciembre de 2017, la SHF suscribió con CIBANCO, S.A., el Contrato de Apertura de Crédito núm. 4305300001, con vencimiento a 12 años, y CIBANCO suscribió un pagaré por 1,000,000.0 miles de pesos.

En el marco del Fideicomiso Vehículo identificado con el número CIB/2848 se suscribieron contratos con tres instituciones financieras a las cuales la SHF dispersó 893,182.1 miles de pesos, para un total de 9,254 acreditados finales, cuyos recursos fueron entregados a las APV.

De las dispersiones totales se seleccionaron 11 como muestra por 86,435.4 miles de pesos y se comprobó que la SHF reportó recuperaciones por 1,521.4 miles de pesos de capital y 540.5 miles de pesos de intereses, de acuerdo con el reporte consolidado de pagos de capital e

intereses, realizados por diversos acreditados finales en una determinada fecha, enviado por los administradores primarios a la SHF.

De los 917 acreditados finales, sujetos de crédito del Esquema de Sismo, se comprobó que:

- Todos cumplieron con alguno de los criterios de elegibilidad establecidas en el Anexo II “Criterios de Elegibilidad de los Acreditados Finales”, del Contrato de Apertura de Crédito núm. 4305300001.
- 474 no pagaron la parte proporcional del principal, estimada por 1,215.0 miles de pesos.
- 344 no realizaron pagos por un monto estimado de 629.8 miles de pesos de intereses y 812.7 miles de pesos de la parte proporcional del principal.

Al respecto, la SHF proporcionó e informó lo siguiente:

- En la elaboración del Esquema de Sismos, desde su definición, y por su naturaleza propia, se identificaron 14 riesgos, entre los cuales se encuentra la Incapacidad de pago del Acreditado Final.
- El Comité Técnico del FOVI, en su sesión ordinaria número 39, del 17 de octubre de 2017, aprobó para el Esquema, una garantía de primeras pérdidas por hasta 350,000.0 miles de pesos, el 35.0% de la línea de crédito, enfocada a la cobertura del riesgo de impago de los acreditados de este esquema.
- El 14 de noviembre de 2018, la SHF reportó al Comité Técnico de FOVI que realizó las acciones de monitoreo siguientes:
 - Al detectarse inconsistencias en la información enviada por los administradores se les suspendió el fondeo temporalmente.
 - Se había monitoreado el comportamiento de las APV, resultando algunas suspendidas temporalmente del Esquema, principalmente por no entregar reportes de avance de obra.
 - Se visitó a los tres Administradores con el propósito de conocer sus procesos de originación, administración y cobranza, así como detectar desviaciones en cuanto a las funciones encomendadas.
 - Conforme los créditos fueron terminando su periodo de gracia y al observar que no se recibían pagos de la totalidad de los créditos de algunas APV, se les suspendió el fondeo y se les solicitó al Administrador que revisara sus procesos, así como que reforzara las labores de cobranza, contractualmente lo hacen vía llamadas y visitas.
- El 14 de noviembre de 2018, el Comité Técnico del FOVI decidió ampliar la cobertura del Esquema de Sismos del 35.0% al 100.0% de la línea de crédito, es decir, por los

1,000,000.0 miles de pesos, por las dificultades en la cobranza y por la creencia de los acreditados de que el esquema de apoyo era un programa asistencial.

La dispersión de los recursos y las recuperaciones del principal e intereses se registraron contablemente y se reportaron en la Cuenta Pública 2018.

2018-2-06HKI-19-0075-01-002 **Recomendación**

Para que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., como banca de segundo piso, establezca procedimientos de vigilancia y control adicionales, a fin de verificar, mediante los administradores primarios, el cumplimiento de las obligaciones de los acreditados e incrementar sus niveles de recuperación de los recursos dispersados en el marco del Esquema de Sismos.

5. **Servicios personales, adquisiciones de bienes y contratación de servicios**

En 2018, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) reportó en el Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos en Clasificación Económica y por Objeto del Gasto, de la Cuenta Pública 2018, el pago por la adquisición de bienes y servicios de Gasto Corriente y de Inversión como se detalla a continuación:

GASTO CORRIENTE Y DE INVERSIÓN DE LA SHF EN 2018
(Miles de pesos)

Capítulo	Descripción	Importe	%
1000	Servicios Personales	645,545.7	63.3
2000	Materiales y Suministros	17,423.1	1.7
3000	Servicios Generales	356,502.6	35.0
4000	Transferencias, Asignaciones, Subsidios Y Otras Ayudas	233.6	0.0
5000	Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles	330.7	0.0
Total		1,020,035.7	100.0

FUENTE: Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos en Clasificación Económica y por Objeto del Gasto, de la Cuenta Pública 2018 de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF).

Se seleccionó una muestra de seis contratos en el marco de los cuales se erogaron recursos para el pago de suministro de materiales y de servicios generales, como sigue:

MUESTRA DE CONTRATOS VINCULADOS CON LOS GASTOS DE “SUMINISTRO DE MATERIALES” Y
 “SERVICIOS GENERALES” DE LA SHF EN 2018
 (Miles de pesos)

Número	Núm. de contrato o pedido	Proveedor o Prestador de Servicios	Partida Presupuestal	Importe Ejercido en 2018
1	06820002-001-2018	Edenred México, S.A. de C.V.	22104	11,905.5
2	S/N	Internet Móvil, S. de R.L. de C.V.	31904	50,037.7
3	S/N	Temenos México, S.A. de C.V.	32701	5,491.0
4	S/N	Profesionales en Administración Pública, S.C.	33104	6,380.0
5	S/N	Temenos México, S.A. de C.V.	33304	4,811.8
6	S/N	Fonatur Mantenimiento Turístico, S.A. de C.V.	35101	5,760.0
			35801	<u>4,291.4</u>
Total				88,677.4

FUENTE: Contratos de bienes y/o servicios vigentes en 2018, pólizas, auxiliares contables y Estados de Cuenta Interbancarios por tipo de pago proporcionados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), consultas en el Portal de Verificación de Comprobantes Fiscales Digitales por Internet del Servicio de Administración Tributaria (SAT).

S/N: Sin número.

Las erogaciones por 88,677.4 miles de pesos se sustentaron en 51 Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI), expedidos a nombre de la SHF, de los cuales se comprobó lo siguiente:

- 51 CFDI por 88,677.4 miles de pesos se encontraron con estatus de “Vigente” en el portal del Servicio de Administración Tributaria (SAT) y cumplieron con los requisitos fiscales de conformidad con el artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación.
- El 24 de abril de 2018 se realizó el pago del CFDI con número de folio D9C1C8F7-08FF-1A40-96A3-5A4F52625E56, del 18 de diciembre de 2018, por 1,111.0 miles de pesos. De acuerdo con el documento, el pago se efectuó 7 meses con 24 días, previo a la fecha de emisión de la factura. Al respecto, la SHF proporcionó lo siguiente:
 - Factura con serie CL, núm. de folio 000004168300, de fecha 7 de marzo de 2018 por 1,111.0 miles de pesos, por concepto de producción de chequeras Ticket Restaurante, la cual fue cancelada por un error en el IVA.
 - Escrito núm. SRH-063-2018, del 14 de marzo de 2018, suscrito por la Subdirección de Recursos Humanos de la SHF, dirigido a la Dirección de Operación, mediante el cual solicitó la autorización para dar trámite a la solicitud de pago a favor del proveedor Edenred México, S.A. de C.V., por 1,111.0 miles de pesos, por vales de marzo de 2018, debido a que el proveedor no contaba con la factura correspondiente porque realizaba cambios en su sistema de emisión de facturas, e informó que el proveedor estimaba dar la factura en el mes de junio de 2018 con los datos correctos.

- Correos electrónicos suscritos entre personal de la SHF y el proveedor, durante el periodo comprendido del 1 de junio de 2018 al 30 de noviembre de 2018, en los que, se identificó que el proveedor pidió la validación por parte de la SHF de diversas facturas pendientes de pago por la entrega mensual efectuada de vales, y a su vez, ésta le informó de las inconsistencias encontradas en las facturas, relacionadas con: i) la estructura del XML en el apartado de impuestos trasladados, ii) de los impuestos del CFDI, iii) el método de pago y iv) la falta del periodo de la emisión de los vales, entre otros.

El proveedor informó a la SHF que sus áreas revisaron las problemáticas, que continuaba realizando los cambios en su sistema de emisión de facturas, y la necesidad de obtener el visto bueno de la SHF.

Lo anterior justificó y acreditó la recepción posterior del CFDI, por lo que al contar la SHF con la documentación del pago, se cumplió con lo establecido en el artículo 66, fracción III, del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.

- Se constató que los CFDI ampararon pagos por los bienes y servicios recibidos, como consta en los entregables proporcionados y por el monto establecido en los contratos respectivos.
- El registro contable del gasto implicó, en términos generales, dos momentos contables:
 - La creación de una provisión para el pago de los bienes o servicios adquiridos, con incrementos en el rubro de Gastos y de Pasivo, para reconocer el compromiso de pago.
 - La cancelación de la provisión por el pago de los bienes o servicios adquiridos, con la disminución del Pasivo y del Activo por el egreso del importe de éstos.

Lo anterior se realizó en cumplimiento del artículo 42 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

- Se comprobó que los egresos de recursos por las adquisiciones de bienes y servicios formaron parte del importe presentado por la SHF en los formatos “Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos en Clasificación Económica y por Objeto de Gasto” y “Egresos de Flujo de Efectivo”, ambos de la Cuenta Pública 2018, en cumplimiento de los artículos 52 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

En conclusión:

En 2018, la SHF reportó 1,020,035.7 pagados por la adquisición de bienes y servicios de Gasto Corriente y de Inversión, en el Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos en Clasificación Económica y por Objeto del Gasto, de la Cuenta Pública 2018.

Se seleccionó una muestra de seis contratos con erogaciones por 88,677.4 miles de pesos para el pago de suministro de materiales y de servicios generales, que se registraron

contablemente y se sustentaron en 51 CFDI, expedidos a nombre de la SHF, de los cuales se comprobó lo siguiente:

- Los CFDI ampararon pagos por los bienes y servicios recibidos, como consta en los entregables proporcionados y por el monto establecido en los contratos respectivos.

Se comprobó que los egresos de recursos por las adquisiciones de bienes y servicios formaron parte del importe presentado por la SHF en la Cuenta Pública 2018.

Buen Gobierno

Impacto de lo observado por la ASF para buen gobierno: Liderazgo y dirección y Controles internos.

Resumen de Observaciones y Acciones

Se determinaron 5 resultados, de los cuales, en 3 no se detectaron irregularidades y los 2 restantes generaron:

2 Recomendaciones y 1 Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria.

Dictamen

El presente dictamen se emite el 22 de enero de 2020, fecha de conclusión de los trabajos de auditoría, la cual se practicó sobre la información proporcionada por la entidad fiscalizada y de cuya veracidad es responsable. Con base en los resultados obtenidos en la auditoría practicada, cuyo objetivo fue fiscalizar la gestión financiera de las operaciones vinculadas con los ingresos y egresos, así como su presentación en los estados financieros y en la Cuenta Pública, a fin de verificar que se efectuaron de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, y específicamente, respecto de la muestra revisada, que se establece en el apartado relativo al alcance, se concluye que, en términos generales la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., cumplió con las disposiciones legales y normativas que son aplicables en la materia, excepto por los aspectos señalados siguientes:

- En la Cuenta Pública 2018, la SHF reportó ingresos por 1,244,426,537.5 miles de pesos de Contrataciones de crédito y egresos por 1,242,382,397.6 miles de pesos de Amortizaciones de crédito; sin embargo, dichos importes incluyeron importes de más por 370,193,354.1 miles de pesos en los ingresos y 386,080,369.7 miles de pesos en los egresos, de operaciones que no significaron flujo de efectivo, en incumplimiento del artículo 52 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

Se advierte sobre la necesidad de que la SHF realice acciones adicionales que le permitan dar seguimiento a la operación y supervisión de los recursos otorgados mediante el Esquema de Apoyo de SHF para la Reconstrucción de Viviendas Afectadas por los Sismos, incluidos todos los participantes de este, a fin de incrementar la recuperación de los créditos otorgados a los damnificados.

Servidores públicos que intervinieron en la auditoría:

Director de Área

Director General

Karina Claudia Ledesma Hernández

Mtra. Claudia María Bazúa Witte

Comentarios de la Entidad Fiscalizada

Es importante señalar que la documentación proporcionada por la entidad fiscalizada para aclarar o justificar los resultados y las observaciones presentadas en las reuniones fue analizada con el fin de determinar la procedencia de eliminar, rectificar o ratificar los resultados y las observaciones preliminares determinados por la Auditoría Superior de la Federación y que se presentó a este órgano técnico de fiscalización para efectos de la elaboración definitiva del Informe General Ejecutivo del Resultado de la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública.

Apéndices

Procedimientos de Auditoría Aplicados

1. Verificar la situación financiera de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
2. Constatar que los ingresos provenientes de recuperación de cartera, intereses y comisiones, vinculados con los créditos otorgados, fueron obtenidos conforme a las disposiciones normativas aplicables, se registraron contablemente y reportaron en la Cuenta Pública.
3. Constatar que los ingresos por financiamientos contratados fueron autorizados y recibidos en tiempo y forma, de acuerdo con los contratos suscritos, así como que se registraron contablemente y reportaron en la Cuenta Pública, de conformidad con las disposiciones normativas aplicables.
4. Comprobar que los egresos por el pago de amortizaciones vinculadas a la deuda interna y externa adquirida, así como su costo financiero, se autorizaron, realizaron, registraron contablemente y reportaron en la Cuenta Pública, de conformidad con las disposiciones normativas aplicables.
5. Comprobar que los egresos por el otorgamiento de créditos, se autorizaron, ejecutaron, registraron contablemente y reportaron en la Cuenta Pública, de conformidad con las disposiciones normativas aplicables.

6. Verificar que los egresos de gasto corriente, conformados por servicios personales, materiales, suministros y servicios generales, se autorizaron, realizaron, registraron contablemente y reportaron en la Cuenta Pública, de conformidad con las disposiciones normativas aplicables.
7. Constatar el cumplimiento de las obligaciones de los proveedores, contratistas de obra o prestadores de servicios, así como de su supervisión, de conformidad con los contratos.

Áreas Revisadas

Las direcciones generales adjuntas de Crédito, de Finanzas, y de Administración, Operación y Tecnología, todas de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Disposiciones Jurídicas y Normativas Incumplidas

Durante el desarrollo de la auditoría practicada, se determinaron incumplimientos de las leyes, reglamentos y disposiciones normativas que a continuación se mencionan:

1. Ley General de Contabilidad Gubernamental: Art. 52.
2. Otras disposiciones de carácter general, específico, estatal o municipal: Ley General de Responsabilidades Administrativas: Art. 7, fracción I.

Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental: Importancia Relativa.

Fundamento Jurídico de la ASF para Promover Acciones

Las facultades de la Auditoría Superior de la Federación para promover o emitir las acciones derivadas de la auditoría practicada encuentran su sustento jurídico en las disposiciones siguientes:

Artículo 79, fracciones II, párrafo tercero, y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículos 10, fracción I, 14, fracción III, 15, 17, fracción XV, 36, fracción V, 39, 40, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas de la Federación.