

**Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda****Cartera de Crédito y Dación en Pago**

Auditoría Financiera y de Cumplimiento: 12-3-06HCG-02-0418

GB-085

***Criterios de Selección***

Esta auditoría se seleccionó con base en los criterios cuantitativos y cualitativos establecidos en la Normativa Institucional de la Auditoría Superior de la Federación para la integración del Programa Anual de Auditorías para la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública 2012, considerando lo dispuesto en el Plan Estratégico de la ASF 2011-2017.

***Objetivo***

Fiscalizar la gestión financiera de la administración de la cartera crediticia para verificar que en su operación se aseguraron las mejores condiciones para el FOVI y fueron aprobadas por los órganos facultados; que en las daciones en pago se recibieron bienes susceptibles de cobro; y que el otorgamiento de créditos y su registro contable cumplieron con las disposiciones legales y normativas.

***Alcance*****CUENTAS DE BALANCE**

Miles de Pesos

Universo Seleccionado	22,499,331.0
Muestra Auditada	22,499,331.0
Representatividad de la Muestra	100.0%

Se revisó una muestra de 22,499,331.0 miles de pesos, que representó el 100.0% del universo seleccionado, la cual se integró de la siguiente forma:

**INTEGRACIÓN DE LA MUESTRA**

(Miles de Pesos)

Concepto	Importe	% de Participación
Cartera de Crédito Vigente	14,217,823.0	63.2
Cartera de Crédito Vencida	8,281,508.0	36.8
Total	22,499,331.0	100.0

**Fuente:** Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2012.

El importe de las "Daciones en Pago" proviene de 2008 a 2012 y se ubican dentro del saldo de las Carteras Vigente y Vencida, el cual se desglosa como sigue:

## Cartera de Crédito con saldos al 31 de diciembre de 2012

(Miles de pesos)

Concepto	Fecha de Convenio de Dación en pago	Estados Financieros Dictaminados			% de participación FOVI, Fideicomisos/ Total Cuentas x Cob.
		Cartera de Crédito Vigente	Cartera de Crédito Vencida	Saldo al 31/12/2012	
<b>Cartera de Crédito (Segundo Piso)</b>					
Cartera de Crédito (FOVI)		8,550,946.0	3,111,751.0	11,662,697.0	51.8
Subtotal		8,550,946.0	3,111,751.0	11,662,697.0	51.8
<b>Cartera de Crédito recibida como Dación en Pago (Primer Piso)</b>					
Fideicomiso F/262323*	22/12/2009	1,803,385.0	1,065,943.0	2,869,328.0	12.8
Fideicomiso F/262757*	24/11/2010	2,117,108.0	1,509,503.0	3,626,611.0	16.1
Fideicomiso F/304557*	21/05/2012	44,677.0	475,953.0	520,630.0	2.3
Fideicomiso F/1301*	Por formalizar	1,398,234.0	394,673.0	1,792,907.0	8.0
Fideicomiso F/258040	21/05/2012	294,837.0	1,674,220.0	1,969,057.0	8.7
Fideicomiso F/257540	01/06/2012	8,636.0	49,465.0	58,101.0	0.3
Subtotal		5,666,877.0	5,169,757.0	10,836,634.0	48.2
Total		14,217,823.0	8,281,508.0	22,499,331.0	100.0

**Fuente:** Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2012 y Convenios de Dación en Pago y Reconocimiento de Adeudo celebrados con IFNB.

\* Fideicomiso con derechos fideicomisarios compartidos con SHF.

Por otra parte, en los Estados Financieros, el FOVI registró la Cartera de Crédito de Segundo Piso por 11,662,697.0 miles de pesos, la cual se integró por 58,859 créditos que representaron el 51.8 % de la muestra auditada; asimismo, la Cartera de Crédito de Primer Piso, por 10,836,634.0 miles de pesos, que integró 13,335 créditos vencidos que representaron el 48.2% de la muestra auditada.

**Antecedentes**

El Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) es un Fideicomiso Público sin estructura constituido por el Gobierno Federal mediante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el cual es administrado por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. Institución de Banca de Desarrollo (SHF), a partir del 26 de febrero de 2002; entre sus fines se encuentra otorgar apoyos financieros y garantías para la construcción y adquisición de viviendas de interés social (preferentemente), al canalizar los recursos al otorgamiento de líneas de crédito a Intermediarios Financieros no Bancarios (IFNB) registrados ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Durante el periodo de 2008 a 2012, los IFNB apoyados tuvieron problemas económicos y de liquidez cuya consecuencia fue la falta de pago de los créditos otorgados por el FOVI, situación que resultó en la celebración de convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago firmados en 2009, 2010 y 2012, mediante los cuales los IFNB cedieron al FOVI los derechos de los fideicomisos F/262323, F/262757, F/304557, F/1301, F/258040 y F/257540 (fideicomisos de cartera en administración), para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones.

Dichos fideicomisos, desde su constitución son de carácter privado, en donde el Fideicomitente es la SOFOL o SOFOM que aportó los recursos, el Fiduciario es una Institución de Crédito (Banca Privada) designada para administrarlos y como Fideicomisario en primer lugar (Beneficiario), el FOVI; al celebrarse los Convenios de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago las SOFOLES o SOFOMES cedieron los derechos de cobro de los fideicomisos hasta entonces privados. Al pasar al FOVI como Dación en Pago, la cartera de crédito se registró en el Rubro Cartera de Crédito, la cual constituye el Activo principal del FOVI, y ascendió a 22,499,331.0 miles de pesos al 31 de diciembre de 2012, lo que representó el 99.5% del Activo Total, y el 55.8% al disminuir la Estimación para Riesgos Crediticios por 9,877,439.0 miles de pesos.

En 2012, la Cartera de Crédito, se incrementó el 2.5% en relación con el de 2011, mientras que la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios se incrementó en 5.4% en el mismo periodo.

## **Resultados**

### **1. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL FOVI**

Con el análisis a los Estados financieros Dictaminados, al 31 de diciembre de 2012, se determinó que los Activos totales del FOVI ascendieron a 22,618,446.0 miles de pesos, en donde las Disponibilidades, Inversiones en Valores y Operaciones con Instrumentos Financieros Derivados por 7,031,554.0 miles de pesos, representan el 31.1% del total del activo; la Cartera de Crédito por 22,499,331.0 miles de pesos, que representó el 99.5% del Activo total sin considerar la Estimación para Riesgos Crediticios (9,877,439.0 miles de pesos) y el 55.8% disminuyendo la misma; la Cartera de Crédito se integró por 8,281,508.0 miles de pesos de cartera vencida y 14,217,823.0 miles de pesos de cartera vigente, en donde se incluyeron los créditos y documentos que respaldan los importes entregados a los acreditados, los intereses devengados y los Convenios de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago efectuados por los IFNB. Asimismo, las Otras Cuentas por Cobrar, Bienes Adjudicados, Inversiones Permanentes en Acciones y Otros Activos, por 2,965,000.0 miles de pesos, representaron el 13.1% del Activo total, y se originaron por comisiones y cuentas por cobrar a fideicomisos de cartera en administración y bienes adjudicados recibidos como Dación en Pago.

El Pasivo de la entidad fiscalizada ascendió a 7,833,980.0 miles de pesos, en donde los Préstamos Interbancarios por 5,345,444.0 miles de pesos (Pasivo de Corto Plazo) y de Otros Organismos por 120,435.0 miles de pesos (Pasivo de Largo Plazo), suman 5,465,879.0 miles de pesos, lo que representó el 69.8%, y los Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar por 2,368,101.0 miles de pesos el 30.2%. Por otro lado, el Patrimonio ascendió a 14,784,466.0 miles de pesos, de los cuales 8,369,913.0 miles de pesos provienen de las Aportaciones, 3,343,311.0 miles de pesos de Resultados de Ejercicios Anteriores y 3,071,242.0 miles de pesos al Resultado del Ejercicio.

En el ejercicio 2012, el FOVI obtuvo Ingresos por Intereses, Comisiones y Tarifas Cobradas, y Otros Productos por 5,732,113.0 miles de pesos, los cuales fueron suficientes para cubrir los gastos, comisiones y participaciones en empresas subsidiarias y asociadas por 2,660,871.0 miles de pesos, lo que le permitió obtener un Resultado Neto (utilidad) por 3,071,242.0 miles de pesos.

Las cifras reportadas en los Estados Financieros permiten observar que durante el ejercicio 2012, el FOVI contó con Solvencia para hacer frente a sus obligaciones de pago, al mantener un índice de 2.9 pesos de Activo Total por cada peso de Pasivo; asimismo, presentó un índice de liquidez de 1.6 pesos para cubrir cada peso de las obligaciones de pago a corto plazo.

La capacidad de endeudamiento mejoró en el ejercicio, al presentar un índice del 34.6% debido a que se realizaron pagos de pasivos a corto plazo, derivados de créditos contratados con el Banco de México y el Banco Interamericano de Desarrollo cuyo vencimiento se dio en el 2012, al igual que el índice de apalancamiento que fue de 0.5 pesos y el de los préstamos interbancarios que fue de 0.4 pesos, disminuyendo la participación de los acreedores en el financiamiento de activos y en relación con el Patrimonio del FOVI, lo que le permitiría obtener recursos a largo plazo para continuar con su operación.

Los indicadores financieros antes señalados se desglosan en el siguiente cuadro:

Razones Financieras aplicables a las operaciones de FOVI, C.P. 2012

Razón Financiera	Formula	Sustitución	2012	2011	Comentario
Solvencia	<u>Activo Total</u>	<u>22,618,446.0</u>	2.9	2.0	Por cada peso de pasivo la entidad fiscalizada contó adicionalmente con 1.9 pesos para cumplir sus compromisos a corto y largo plazo.  Por cada peso de pasivo a Corto Plazo la entidad fiscalizada contó con 0.3 pesos adicionales para cumplir con sus compromisos a la fecha de su vencimiento.  De 2011 a 2012 disminuyó el índice de endeudamiento en 15.3%; el apalancamiento por cada peso del capital contable con que contó el FOVI, 0.5 pesos provenían de financiamiento, de los cuales, 0.4 pesos, los obtuvo mediante créditos interbancarios y de otros organismos. La disminución del apalancamiento se debe al pago de un préstamo de largo plazo en el ejercicio 2012.  Del total de la Cartera de Crédito, se observa que el 48.2% correspondió a la Cartera de Primer Piso, mientras que la de Segundo Piso fue del 51.8%.
	Pasivo Total	7,833,980.0			
Liquidez	<u>Activo Circulante</u>	<u>7,031,554.0</u>	1.3	1.9	
	Pasivo Circulante	5,345,444.0			
Endeudamiento	<u>Pasivo Total</u> x 100	<u>7,833,980.0</u> x 100	34.6%	49.9%	
Apalancamiento	Activo Total	22,618,446.0	0.5	1.0	
	<u>Pasivo Total</u>	<u>7,833,980.0</u>			
Préstamos Interbancarios	Patrimonio	14,784,466.0	0.4	0.9	
	<u>Préstamos Interbancarios</u>	<u>5,465,879.0</u>			
Cartera de crédito Segundo piso	Patrimonio	14,784,466.0	48.2%	Sin datos	
	<u>Préstamos Interbancarios</u>	<u>5,465,879.0</u>			
Cartera de Crédito Primer Piso	<u>Cart. 2do. Piso</u> x 100	<u>11,662,697.0</u> x100	51.8%	Sin datos	
	Total de la Cartera	22,499,331.0			
Cartera de Crédito Primer Piso	<u>Cart. 1er Piso</u> x 100	<u>10,836,634.0</u> x100	48.2%	Sin datos	
	Total de la Cartera	22,499,331.0			

Fuente: Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2012.

El principal activo del FOVI se encuentra registrado en la Cartera de Crédito por 22,499,331.0 miles de pesos, en donde los créditos otorgados a IFNB se clasifican como Cartera de Crédito de Segundo Piso por 11,662,697.0 miles de pesos (51.8%), y Cartera de Crédito de Primer Piso por 10,836,634.0 (48.2%), de la cual se detalla su situación en los resultados 2 a 6, 8 y 9.

A pesar de que la situación financiera actual del FOVI no se ha visto afectada en forma negativa, el saldo de la Cartera de Crédito Vencida (Primer Piso) recibida como Dación en Pago de 4 IFNB, por 10,836,634.0 miles de pesos, representó el 73.3% de su Patrimonio (14,784,466.0 miles de pesos); además, la entidad fiscalizada solamente estimó los escenarios de recuperación (optimista, probable y pesimista) de la cartera y venta de bienes al momento de la Dación en Pago, en relación con el saldo de los Pasivos contraídos con el Banco de México y el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento, los cuales tienen vencimientos programados para 2013 y 2014, razón por la que se desconoce el impacto que tendrá este rescate en la situación financiera de FOVI, debido a la falta de información soporte actualizada.

#### 12-3-06HCG-02-0418-01-001 **Recomendación**

Para que el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, establezca medidas preventivas para realizar una planeación financiera con el fin de evitar el impacto negativo derivado de la recuperación de la Cartera de Crédito Vencida recibida como Dación en Pago, a fin de cumplir oportunamente con el pago de los pasivos contraídos con el Banco de México y el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento, en los plazos de vencimiento programados.

## **2. DEFICIENCIAS EN EL CONTROL INTERNO**

Con el estudio y evaluación del control interno establecido para regular el desarrollo de las actividades que realiza el FOVI, con motivo del otorgamiento, registro, recuperación y control de la Cartera de Crédito de Segundo Piso, no se observaron deficiencias de control en los procesos citados; sin embargo, de la Cartera de Crédito recibida en Dación en Pago (Primer Piso), se detectaron las siguientes debilidades:

Evaluación del Control Interno establecido en el FOVI

Debilidades	Normas de Control Interno				
	Ambiente de Control	Administración de Riesgos	Información y Comunicación	Actividades de Control Interno	Supervisión y Mejora Continua
Falta de consistencia y medidas de control en la integración de la información documental y electrónica contenida en los expedientes de crédito.	X	X	X	X	X
Falta de actualización del Manual de Organización General y carencia de procedimientos para regular la recuperación, registro y conciliación de la cartera de crédito clasificada como "Primer Piso".	X	X	X	X	X
Cartera de crédito vencida con problemas de recuperación, recibida como "Dación en Pago" de IFNB.	X	X	X	X	X
Cálculo de la Estimación Preventiva Para Riesgos Crediticios sin bases confiables.	X	X		X	X
Falta de confiabilidad en la integración de la información contenida en las bases de datos de la Cartera de Crédito de Primer Piso, entregada al FOVI por los IFNB y por los administradores de cartera.	X	X	X	X	X
Incumplimientos contractuales de los Administradores Primarios y Administradores Maestros en la entrega de informes y reportes relacionados con la administración, manejo, control, registro y recuperación de la Cartera de Crédito de Primer Piso.	X	X	X	X	X

**Fuente:** Control Interno establecido por la entidad fiscalizada.

Las deficiencias señaladas, impiden tener una clara definición y delimitación de responsabilidades de las actividades de la Cartera de Primer Piso, adicionalmente, que el FOVI carezca de información confiable al existir reportes e informes emitidos por los administradores sobre el comportamiento y situación de los fideicomisos con información parcial o incompleta, lo que denota que no cuenta con un sistema de control interno eficaz y eficiente de la Cartera de Crédito recibida como Dación en Pago, lo que conlleva a la falta de transparencia en la rendición de cuentas, como se detalla en los resultados 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 del presente informe.

Derivada de la Reunión de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, con oficio núm. DCI-349-13 del 11 de septiembre de 2013, SHF fiduciaria del FOVI, indicó que la implementación del sistema de control interno se realiza con base en las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria de Valores (CNBV) principalmente en su capítulo VI Controles Internos, que los objetivos y lineamientos de control interno son presentados o actualizados anualmente, por el Director General al Comité de Auditoría y por este último al Consejo Directivo y que está en elaboración el Manual de Administración de Cartera de Primer Piso, mismo que reflejará la nueva estructura que próximamente será presentada para la aprobación de los órganos colegiados facultados.

#### 12-3-06HCG-02-0418-01-002 **Recomendación**

Para que el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda establezca un plan sistemático con acciones concretas, responsables y fechas compromiso para implementar un sistema de control interno eficaz y eficiente de las actividades que se realizan para el otorgamiento, registro, recuperación y control de la Cartera de Crédito de Primer Piso, con el fin de contar con un adecuado ambiente de control; realizar la evaluación de administración de riesgos; contar con información, comunicación y supervisión de las actividades que realizan las áreas que participan en los diferentes procesos; tener una clara definición de responsabilidades; contar con información confiable para la toma de decisiones y que exista transparencia en la rendición de cuentas relacionadas con el otorgamiento y recuperación de créditos otorgados a IFNB, así como de la información reportada en el rubro Cartera de Crédito de Primer Piso.

### **3. MANUALES DE ORGANIZACIÓN Y DE PROCEDIMIENTOS**

El Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda carece de una Estructura Orgánica para el desarrollo de las actividades relacionadas con la autorización, otorgamiento, registro y recuperación de los créditos que se otorgan para la construcción de vivienda, por lo que, de acuerdo con el artículo 7° Transitorio del Reglamento Interior de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria, esta última realiza las actividades inherentes al funcionamiento del FOVI; al respecto, se determinó que el Manual de Organización General de SHF fue sometido a consideración de la Secretaría de la Función Pública y de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para su autorización y se publicó internamente mediante el portal electrónico establecido por la entidad fiscalizada (Intranet conforme a su política de difusión); sin embargo, se comprobó que las funciones establecidas no se encuentran actualizadas y vinculadas con las actividades realizadas para la recepción registro y recuperación de la Cartera de Primer Piso.

Asimismo, SHF en su carácter de Fiduciaria en FOVI, cuenta con el Manual de Crédito y Garantías de Pago Oportuno para regular el otorgamiento, autorización, registro y recuperación de créditos, el cual establece los procedimientos para evaluar el origen y la administración del crédito; sin embargo, no incluye procedimientos para regular las actividades que se realizan para la administración de la Cartera de Crédito clasificada como "Primer Piso", lo que impide identificar las áreas responsables que intervienen en el proceso de recuperación, registro y conciliación de la cartera recibida como "Dación en Pago"; tampoco cuenta con plazos determinados para la ejecución de actividades, ni con diagramas de flujo, y carece de un procedimiento para identificar las actividades que se deben realizar y áreas encargadas de verificar y conciliar mensualmente con los Administradores de Cartera (Primario y Maestro), para asegurar que las cifras reportadas en sus flujos de efectivo se correspondan efectivamente con los recursos pagados por los deudores registrados en la Cartera de Crédito de Primer Piso.

La entidad fiscalizada informó que, con la finalidad de contar con los procedimientos integrados en un solo documento, durante el primer semestre de 2013 se concluyó con la primera fase del desarrollo del proyecto documental del "Manual Institucional del Proceso de Administración de Carteras de Primer Piso", el cual se encuentra en validación por las unidades administrativas involucradas y en espera de que la nueva estructura, desarrollada conforme al mandato del Decreto Presidencial, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de diciembre de 2012, sea aprobada y remitió plan de trabajo en el que se indican las unidades administrativas y los servidores públicos responsables de su desarrollo, así como los tiempos estimados para su conclusión, autorización y puesta en operación.

Posterior a la Reunión de Resultados Finales y Observaciones Preliminares con oficio núm. DCI-349-13 del 11 de septiembre de 2013, la entidad fiscalizada informó que con la finalidad de contar con los procedimientos integrados en un solo documento, durante el primer semestre de 2013 se concluyó con la primera fase del desarrollo del proyecto documental del "Manual Institucional del Proceso de Administración de Carteras de Primer Piso", el cual se encuentra en validación por las unidades administrativas involucradas y en espera de que la nueva estructura, desarrollada conforme al mandato del Decreto Presidencial, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de diciembre de 2012, sea aprobada y remitió plan de trabajo en el que se indican las unidades administrativas y los servidores públicos responsables de su desarrollo, así como los tiempos estimados para su conclusión, autorización y puesta en operación; asimismo, con oficio núm. DCI-397-13 del 29 de octubre de 2013, remitió el "Proyecto del Manual de Administración de Cartera Dacionada", e informó que será sometido a la aprobación de las instancias correspondientes.

En atención a la información y documentación proporcionada por la entidad fiscalizada, esta ASF estará a la espera de la actualización, autorización, difusión y aplicación del Manual de Organización General y del "Manual de Administración de Cartera Dacionada".

#### 12-3-06HCG-02-0418-01-003 **Recomendación**

Para que el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda una vez actualizado y autorizado el Manual de Organización General, lleve a cabo las acciones pertinentes para su difusión y aplicación, con el fin de que las funciones establecidas se vinculen con las actividades realizadas de la Cartera de Crédito de Primer Piso, el personal involucrado tenga conocimiento de las funciones que debe de realizar y exista certeza jurídica en su ejecución.

**12-3-06HCG-02-0418-01-004 Recomendación**

Para que el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda realice las acciones que correspondan para que el "Proyecto de Manual de Administración de Cartera Dacionada" formulado para el registro, control y recuperación de la cartera de Crédito clasificada como "Primer Piso", recibida como "Dación en Pago", sea autorizado por los servidores públicos facultados y se difunda entre el personal responsable de su aplicación, para que tenga conocimiento de las actividades que debe realizar y exista certeza jurídica en su ejecución.

**4. INTEGRACIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITO (PRIMERO Y SEGUNDO PISO)**

Al 31 de diciembre de 2012, el FOVI presentó un importe por 22,499,331.0 miles de pesos en el Rubro de Cartera de Crédito, el cual se integra por la Cartera de Crédito (Segundo Piso) administrada por el FOVI por 11,662,697.0 miles de pesos (51.8%) y el importe de la Cartera de Crédito (Primer Piso) recibida como "Dación en Pago" por 10,836,634.0 miles de pesos (48.2%) de 4 IFNB que no cumplieron con el pago de los créditos otorgados por el FOVI los cuales dieron origen a 6 fideicomisos, como se indica a continuación:

## Cartera de Crédito con saldos al 31 de diciembre de 2012

(Miles de pesos)

Concepto-IFNB	Fecha de Convenio de Dación en pago	Estados Financieros Dictaminados			% de participación FOVI, Fideicomisos/ Total Cuentas x Cob.
		Cartera de Crédito Vigente	Cartera de Crédito Vencida	Saldo al 31/12/2012	
<b>Cartera de Crédito (Segundo Piso)</b>					
Cartera de Crédito (FOVI)		8,550,946.0	3,111,751.0	11,662,697.0	51.8
Subtotal		8,550,946.0	3,111,751.0	11,662,697.0	51.8
<b>Cartera de Crédito recibida como Dación en Pago (Primer Piso)</b>					
Fideicomiso F/262323*-611	22/12/2009	1,803,385.0	1,065,943.0	2,869,328.0	12.8
Fideicomiso F/262757*-603	24/11/2010	2,117,108.0	1,509,503.0	3,626,611.0	16.1
Fideicomiso F/304557*-609	21/05/2012	44,677.0	475,953.0	520,630.0	2.3
Fideicomiso F/1301*-609	Por formalizar	1,398,234.0	394,673.0	1,792,907.0	8.0
Fideicomiso F/258040-609	21/05/2012	294,837.0	1,674,220.0	1,969,057.0	8.7
Fideicomiso F/257540-612	01/06/2012	8,636.0	49,465.0	58,101.0	0.3
Subtotal		5,666,877.0	5,169,757.0	10,836,634.0	48.2
Total		14,217,823.0	8,281,508.0	22,499,331.0	100.0

**Fuente:** Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2012 y Convenios de Dación en Pago y Reconocimiento de Adeudo celebrados con IFNB y Bases de datos con cifras al 31 de diciembre de 2012, proporcionadas por la entidad.

\* Fideicomiso con derechos fideicomisarios compartidos con SHF.

Respecto de la Cartera de Crédito (FOVI) clasificada como Segundo Piso por 11,662,697.0 miles de pesos, se determinó que la entidad fiscalizada otorgó créditos a 35 IFNB y correspondieron a 58,859 créditos individuales de los cuales 42,503 por 8,550,946.0 miles de pesos se encuentran en cartera de crédito vigente y 16,356 por 3,111,751.0 miles de pesos corresponden a cartera vencida; dichos créditos se encuentran en proceso de recuperación conforme a las cláusulas contractuales, de los que el FOVI realiza el

seguimiento y monitoreo para identificar los créditos con problemas de cobro y con ello, definir las acciones, diseñar y proponer estrategias orientadas a recuperar la Cartera de Crédito.

Respecto de la Cartera de Crédito de Primer Piso por 10,836,634.0 miles de pesos, se determinaron irregularidades que se mencionan en el resultado núm. 6 del presente informe.

##### 5. DACIONES EN PAGO AUTORIZADAS POR EL COMITÉ TÉCNICO

El FOVI celebró 6 contratos y 21 convenios de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago con 4 IFNB (603, 609, 611, 612) los cuales fueron autorizados por el Comité Técnico, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2012, ascendió a 10,836,634.0 miles de pesos, registrados en la Cartera de Crédito, según Estados Financieros Dictaminados, que correspondieron a los Fideicomisos F-262323, F-262757, F-258040, F-304557, F-1301 y F-257540, los cuales desde su origen se constituyeron como Fideicomisos Privados, en los que el Fideicomitente (IFNB) transmitió la titularidad de los bienes al Fiduciario designado como institución facultada para administrar y garantizar el cumplimiento de las obligaciones de pago contraídas con el Fideicomisario (FOVI), con el fin de recuperar y resarcir su patrimonio, como se muestra a continuación:

Autorización de las Daciones en Pago según acuerdos del Comité Técnico del FOVI,

(Miles de Pesos)

Núm. del Fideicomiso	Acuerdo del Comité Técnico	Fecha Autorización	Saldo al 31 de diciembre de 2012	Fideicomitente (1)	Fiduciario (2)	Fideicomisario en 1er. Lugar (3)
F-262323*	468/328	29/09/2009	2,869,328.0	IFNB	Inst. de Banca Privada	FOVI
F-262757*	05/E15/10	09/11/2010	3,626,611.0	IFNB	Inst. de Banca Privada	FOVI
F-25840	01/E19/12	17/04/2012	1,969,057.0	IFNB	Inst. de Banca Privada	FOVI
F-304557*	01/E19/12	17/04/2012	520,630.0	IFNB	Inst. de Banca Privada	FOVI
F-1301 *	01/E19/12	17/04/2012	1,792,907.0	IFNB	Inst. de Banca Privada	FOVI
F-257540	01/E18/12	16/02/2012	58,101.0	IFNB	Inst. de Banca Privada	FOVI
Total			10,836,634.0			

Fuente: Contratos de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago y Actas de Sesiones Ordinarias y Extraordinarias del Comité Técnico del FOVI.

\* Fideicomiso con derechos fideicomisarios compartidos con SHF.

1) Es el IFNB que aportó los recursos y transmite cartera y/o bienes al Fideicomiso.

2) El Fiduciario es el administrador de los recursos aportados al Fideicomiso (cartera y/o bienes).

3) Al FOVI se le designó como beneficiario del Fideicomiso.

Se verificó que dichos contratos fueron requisitados con el número del fideicomiso al que corresponden, las declaraciones de las partes que intervienen, la fecha del contrato, cláusulas bajo las cuales se regulan los derechos y obligaciones del Fideicomitente, del Fiduciario y del Fideicomisario en 1° (FOVI), 2° y 3er lugar, y las firmas de los representantes de los integrantes de los fideicomisos; asimismo, los contratos y los convenios estuvieron certificados ante Notario Público, con la participación de la Dirección General Adjunta Jurídica Fiduciaria.

## 6. FALTA DE CONFIABILIDAD EN LA INFORMACIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITO, PRIMER PISO

Con los Convenios de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago, celebrados con cuatro IFNB a los que les otorgó créditos y que no cumplieron con sus pagos, el FOVI absorbió las deudas de los IFNB y asumió la carga de administrar la Cartera de Crédito con problemas de recuperación a través de Administradores Primarios y Maestros, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2012 ascendió a 10,836,634.0 miles de pesos (48.2%), y se integró por 13,335 créditos, los cuales tenían hasta 168 mensualidades vencidas (14 años), y se incluyeron en el saldo por 22,499,331.0 miles de pesos, en el rubro “Cartera de Crédito”, según estados financieros dictaminados a esa fecha.

Se determinó que la información financiera no es confiable, ya que, el saldo de la Cartera de Crédito de Primer Piso correspondiente a las daciones en pago realizados por 4 IFNB al FOVI en los ejercicios 2009, 2010 y 2012, incluyen, conforme a las bases de datos proporcionadas por FOVI mediante oficio DCI-258-13 del 12 de julio de 2013, 2,266 créditos por 5,218,435.6 miles de pesos (48.1% del total) que carecen de información analítica que asegure que corresponden a derechos de cobro en favor del FOVI, y en su caso, permitan realizar acciones de recuperación, como se indica a continuación:

Integración de casos proporcionados por el FOVI, sin información o con información incompleta incluidos en la cartera de crédito de primer piso

(Miles de pesos)

Tipo de Crédito	Número de Créditos	Importe	% de Participación en la Cartera de Crédito (Bases de Datos)	Inconsistencias determinadas a la base de datos de la cartera de crédito
Individuales	512	102,034.8	0.9	No se contó con información para determinar el importe de la dación en pago desde su origen o bien, porque fueron reestructurados posteriormente.
Comerciales	78	602,885.5	5.6	No se cuenta con información para determinar si fueron reestructurados o la situación en que se encuentran.
Comerciales e individuales	1,638	4,348,379.6	40.1	No se cuenta con información para identificar la ubicación de los acreditados (Estado y Municipio), que representan el 19.3% de la Cartera de Crédito (22,499,331.0) y el 52.5% de la Cartera de Crédito Vencida (8,281,508.0 miles de pesos), registradas en las bases de datos.
Comerciales e individuales	38	165,135.7	1.5	La fecha de contrato no fue reportada por el intermediario financiero en el momento de la dación, ni por el administrador de la cartera, por lo que se desconoce el origen y antigüedad de los adeudos.
Totales	2,266	5,218,435.6	48.1	

**FUENTE:** Base de Datos de la Cartera de Crédito recibida como “Dación en Pago” de Intermediarios Financieros no Bancarios, proporcionada por la Dirección de Recuperación y Coordinación y de Administradores de Cartera, “Integración de Cartera Primer Piso FOVI 201231\_V3.xlsx”.

Las inconsistencias y omisiones mostradas en el cuadro han originado que la entidad fiscalizada no cumpla a cabalidad con el objeto para el que fue creada, de otorgar apoyo financiero a las sociedades de crédito hipotecario, que realicen en beneficio de las viviendas

de interés social y que se destinen recursos económicos y humanos para la administración de la Cartera de Crédito de "Primer Piso", derivada de dichas "Daciones en Pago".

En respuesta a la reunión de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, la entidad fiscalizada mediante referencia núm. DCI-349-13 del 11 de septiembre de 2013 indicó que, es importante destacar que el FOVI es titular de los derechos fideicomisarios por virtud de una dación en pago, y que su información es generada y proporcionada por los administradores primarios al 31 de diciembre de 2012. Asimismo, presentó argumentos no relacionados con lo observado.

#### 12-3-06HCG-02-0418-01-005 **Recomendación**

Para que el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda establezca un plan sistemático con acciones concretas, responsables, metas de recuperación y fechas compromiso para implementar procedimientos de control que aseguren que la información reportada en el rubro Cartera de Crédito de Primer Piso, incluido en los estados financieros sea confiable, que los importes registrados correspondan a adeudos con derechos de cobro en su favor, y para que la información analítica contenida en la base de datos, permita contar con información de los acreditados para realizar las acciones de recuperación y en su caso, realice los procedimientos administrativos y legales que correspondan.

#### 12-9-06HCG-02-0418-08-001 **Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria**

Ante el Órgano Interno de Control en Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, para que realice las investigaciones pertinentes y, en su caso, inicie el procedimiento administrativo correspondiente, por los actos u omisiones de los servidores públicos que en su gestión no verificaron la información contable y financiera generada por las diferentes unidades administrativas, ni su integración en los sistemas contables, lo que originó que no se cuente con información analítica completa en la base de datos, de 2,266 créditos por 5,218,435.6 miles de pesos, para identificar el importe original de los adeudos, el importe reestructurado, en su caso; su ubicación y la antigüedad de los saldos, entre otros datos, que permitan asegurar que corresponden a derechos de cobro en favor del FOVI para realizar las acciones de recuperación y en su caso, realice los procedimientos administrativos y legales que correspondan.

### **7. SALDO SIN IDENTIFICAR PROVENIENTE DE EJERCICIOS ANTERIORES**

En la Conciliación de la Cartera de Crédito formulada al cierre del ejercicio 2012, se tiene registrado un saldo por 7,856.5 miles de pesos, que proviene de ejercicios anteriores sin identificar el concepto que lo originó, su integración y la antigüedad del saldo; a la fecha de la auditoría (agosto de 2013), la entidad no ha llevado a cabo acciones para identificar su origen, concepto e integración, y tampoco ha iniciado su depuración ni su recuperación.

En su respuesta a la Reunión de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, la entidad fiscalizada con oficio núm. DCI-349-13 del 11 de septiembre de 2013 informó que "se le presentará al Comité de Auditoría, en su próxima sesión, el plan de trabajo en el que se especificarán las actividades a realizar, fechas compromiso y responsables de su ejecución, para identificar la composición de la cifra pendiente de conciliar por 7,856.5 miles de pesos. Además se propondrá reclasificar dicha diferencia de la Cartera de Crédito a la cuenta de Deudores Diversos, de conformidad con las disposiciones aplicables".

#### 12-3-06HCG-02-0418-01-006 **Recomendación**

Para que el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda establezca un plan sistemático con acciones concretas, fechas compromiso y, responsables de implementar procedimientos de control y supervisión para asegurar que los saldos registrados contablemente se encuentren identificados, integrados y conciliados; asimismo, para que se realicen las acciones para identificar el concepto que originó el saldo por 7,856.5 miles de pesos, su integración y depuración y realizar las acciones para su recuperación.

### 8. ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS SIN BASES CONFIABLES

Al 31 de diciembre de 2012, la Estimación preventiva total para Riesgos Crediticios ascendió a 9,877,440.0 miles de pesos, que representó el 43.9% del total de la Cartera de Crédito (vigente y vencida), por 22,499,331.0 miles de pesos, la cual incluye la Cartera de Crédito de Primer Piso recibida como Dación en Pago y la Cartera de Crédito del FOVI (Individual) clasificada como Segundo Piso, la cual se encuentra en proceso de recuperación conforme a las políticas establecidas por la entidad, y se integra como sigue:

Integración de la Cartera de Crédito, Dación en Pago (Fideicomisos); FOVI (Individual) y Estimación para Riesgos Crediticios al 31 de diciembre de 2012  
(Miles de pesos)

Fideicomiso-Dación en Pago/FOVI (Individual)	Cartera de Crédito	Cartera Vigente	Cartera Vencida	Estimación para Riesgos Credit.	% Esti./Cart . Vencida
<b>Cartera de Crédito recibida como Dación en Pago (Primer Piso)</b>					
Fideicomiso 262323*	2,869,328.0	1,803,385.0	1,065,943.0	488,486.0	45.8
Fideicomiso 262757*	3,626,611.0	2,117,108.0	1,509,503.0	672,814.0	44.6
Fideicomiso F304557*	520,630.0	44,677.0	475,953.0	459,019.0	96.4
Fideicomiso F1301-A*	1,528,836.0	1,387,167.0	141,669.0	56,785.0	40.1
Fideicomiso F1301-B*	264,071.0	11,067.0	253,004.0	127,341.0	50.3
Fideicomiso 258040	1,969,057.0	294,837.0	1,674,220.0	1,368,103.0	81.7
Fideicomiso 257540	58,101.0	8,636.0	49,465.0	44,079.0	89.1
Sub Total Fideicomisos	10,836,634.0	5,666,877.0	5,169,757.0	3,216,627.0	62.2
<b>Cartera de Crédito (Segundo Piso)</b>					
FOVI (Individual)	11,662,697.0	8,550,946.0	3,111,751.0	3,669,497.0	117.9
TOTAL	22,499,331.0	14,217,823.0	8,281,508.0	6,886,124.0	83.2
Avales Otorgados <sup>(1)</sup>				2,991,315.0	NA
Total	22,499,331.0	14,217,823.0	8,281,508.0	9,877,439.0	119.3

**Fuente:** Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2012.

\* Fideicomiso con derechos fideicomisarios compartidos con SHF.

(1) Los Avales Otorgados se presentan en Cuentas de Orden, no acumuladas a la Cartera de Crédito por 6,204,684.3 miles de pesos al calce del Balance General conforme a lo establecido en las normas de información; sin embargo, la entidad fiscalizada realiza el cálculo de la estimación por las probables pérdidas derivadas de contingencias en la recuperación de adeudos.

Del cuadro anterior, se concluye lo siguiente:

- La Estimación Preventiva total para Riesgos Crediticios por 9,877,439.0 miles de pesos, representó el 119.3% de la total (8,281,508.0 miles de pesos); en dicho importe se incluyó el cálculo correspondiente a los créditos con mayor riesgo de incobrabilidad de

acuerdo a la cartera vencida y una estimación preventiva de los créditos que presentan problemas de cumplimiento de pago registrados en la cartera de crédito vigente.

- La Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios de Segundo Piso, por 3,669,497.0 miles de pesos, representó el 117.9% de la cartera de crédito estimada para FOVI (individual), integrada por 3,111,751.0 miles de pesos que corresponden al 100.0% de la cartera vencida y 557,746.0 miles de pesos, 17.9% de la cartera vigente.
- La Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios de Primer Piso, por 3,216,627.0 miles de pesos, representó el 62.2% (en promedio) del saldo de la Cartera de Crédito Vencida recibida como Dación en Pago. La estimación se ubicó en rangos del 40.1% (la menor) al 96.4% (la mayor), rango que muestra las pocas o escasas posibilidades de recuperación, ya que existen adeudos en los que no se puede identificar la ubicación de los acreditados, el importe de la dación en pago, la situación en que se encuentran, ni los números de los contratos a los que corresponden.
- En el cálculo de la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios, se incluyeron los Avaluos Otorgados (Cuenta de Orden presentada al calce del Balance General) que corresponden a garantías otorgadas por el FOVI por probables incumplimientos de los IFNB.

FOVI calculó la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios sin contar con bases confiables, ya que le faltó información para identificar y cuantificar los créditos comerciales e individuales, así como la información remitida por los administradores primarios y los administradores maestros (resultados 6 y 9 de este informe).

La entidad fiscalizada no proporcionó el soporte y la información del cálculo efectuado.

En su respuesta a la Reunión de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, a través del comunicado núm. DCI-349-13 del 11 de septiembre de 2013, el FOVI indicó que las metodologías utilizadas para la estimación preventiva por riesgos crediticios, se realizan en apego al cumplimiento normativo, y tomando como referencia lo establecido en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Circular Única de Bancos) en su Capítulo V, sobre la Calificación de la Cartera Crediticia. El cálculo de las estimaciones es revisado regularmente por la misma CNBV, sin que haya actualmente observación alguna, por lo que se considera que el nivel de reservas del FOVI es adecuado conforme a la norma vigente, sin embargo, el argumento presentado no desahoga lo señalado por lo que la observación persiste.

#### **12-3-06HCG-02-0418-01-007 Recomendación**

Para que el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda establezca un plan sistemático con acciones concretas, responsables y fechas compromiso para implementar procedimientos de control para asegurar que el cálculo de la Estimación para Riesgos Crediticios se efectúe con bases confiables y se consideren los factores de riesgo y pérdida esperada, de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

## 9. INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO POR LOS ADMINISTRADORES PRIMARIOS Y MAESTROS

Para administrar y recuperar la Cartera de Crédito (Primer Piso) SHF en su carácter de Fiduciaria del FOVI, instruyó a los Fiduciarios de los Fideicomisos recibidos como “Dación en Pago” para que contrataran a personas morales que se hicieran responsables de la veracidad y suficiencia de la información relativa a la gestión y cobranza de la cartera crediticia y bienes recibidos en cesión de los derechos fideicomisarios a favor del FOVI, a los que denominó Administradores Primarios y Administradores Maestros, encargados de su supervisión, como se indica a continuación:

Integración de Administradores Primarios y Maestros contratados

No. de Fideicomiso	Administrador	Fecha de contrato	Objeto del Contrato
Fideicomiso 262323	Primario	22/12/2009	Contrato de prestación de servicios de administración y cobranza
	Maestro	02/01/2012	Contrato de Prestación de Servicios de Administración Maestra
Fideicomiso 262757	Primarios	21/09/2012; 16/04/2012; 21/11/2012; 28/03/2012; 22/02/2011 y 21/12/2010	Contrato de prestación de servicios de administración y cobranza
	Maestro	02/04/2012	Contrato de Prestación de Servicios de Administración Maestra
Fideicomiso F304557	Primario	28/06/2012; 28/06/2012; 28/06/2012; 30/11/2012 y 30/11/2012	Contrato de prestación de servicios de administración y cobranza
	Maestro	13/12/2012	Contrato de Prestación de Servicios de Administración Maestra
Fideicomiso F1301A	Primario	20/07/2012	Contrato de prestación de servicios de administración y cobranza
	Maestro	13/12/2012	Contrato de Prestación de Servicios de Administración Maestra
Fideicomiso F1301B	Primario	20/07/2012	Contrato de prestación de servicios de administración y cobranza
	Maestro	13/12/2012	Contrato de Prestación de Servicios de Administración Maestra
Fideicomiso 258040	Primario	10/07/2012; 28/06/2012; 26/07/2012 y 20/07/2012	Contrato de prestación de servicios de administración y cobranza
	Maestro	Sin fecha.	Contrato de Prestación de Servicios de Administración Maestra
Fideicomiso 257540	Primario	26/07/2012	Contrato de prestación de servicios de administración y cobranza
	Maestro	13/12/2012	Contrato de Prestación de Servicios de Administración Maestra

Fuente: Contratos de Prestación de Servicios de Administración, Cobranza y Depósito y Contratos de Prestación de Administración Maestra.

Se determinó que los Administradores Primarios no cumplieron con las obligaciones contractuales contraídas, ya que no remitieron la información completa a los Administradores Maestros (encargados de su supervisión), los cuales reportaron de enero a diciembre de 2012 las siguientes observaciones:

- Falta el archivo con las cintas enviadas al Buró de Crédito
- Reporte de calidad de recepción; se recibieron comprobantes de envío y reporte de calidad de algunos meses, faltan las cintas de cobranza.

- Información necesaria para poder validar los Estados Financieros elaborados por el Administrador Primario.
- No se cuenta en la cartera con la información de las gestiones de cobranza para analizar el proceso de administración de créditos.
- No se cuenta con el análisis completo de la recuperación de la cartera individual.
- No se cuenta con la información de las gestiones de cobranza en la cartera.
- Hace falta información y definiciones, para validar la actividad operativa y contable.
- La información de los bienes adjudicados y dados en pago no se reportó en todos los periodos.
- No se reportó la totalidad de los créditos que tienen productos de solución y liquidados.
- Existen errores en la generación de la cartera.
- No se cuenta con la documentación necesaria para validar los gastos generados por concepto de pago a aseguradoras.
- Dado que el Administrador Maestro no cuenta con la información completa respecto de los créditos puente, no fue posible validar las comisiones cobradas por el administrador primario.

No obstante que se presentaron los incumplimientos contractuales señalados, la entidad fiscalizada no instruyó a los fiduciarios para que aplicaran las penas correspondientes de acuerdo a lo estipulado en los contratos de prestación de servicios de administración de servicios de administración y cobranza.

Al respecto, la entidad fiscalizada mediante oficio núm. DCI-349-13 del 11 de septiembre de 2013 señaló que previo a la atención de la observación a que se refiere la ASF en su resultado, "es importante mencionar: i) que los contratos de administración no fueron suscritos por el FOVI como parte, ya que éstos fueron suscritos entre el fiduciario respectivo y cada uno de los administradores, primarios o maestros, por lo que el ejercicio de las acciones o las penas convencionales establecidas en los mismos no puede corresponder al FOVI y, ii) que los contratos de Administración Maestra sobre los cuales el FOVI recibió derechos fideicomisarios en los Fideicomisos F-257540, F-303623, F-304557, F-258040 y F-1301 son contratos que no contaron con reportes de Administración Maestra durante el ejercicio 2012".

Sin embargo la entidad fiscalizada no presentó información o documentación que desvirtuó lo determinado, por lo que la observación persiste.

#### 12-3-06HCG-02-0418-01-008 **Recomendación**

Para que el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda establezca un plan sistemático con acciones concretas, responsables y fechas compromiso para implementar procedimientos de control y supervisión, con el fin de dar seguimiento a los procesos de administración, recuperación y enajenación de activos administrados y vigilar que los Administradores Primarios, responsables de la veracidad y suficiencia de la información relativa a la gestión y cobranza de la cartera crediticia y bienes recibidos en Dación en Pago

(Primer Piso), cumplan con las obligaciones contractuales, remitan la información completa requerida por los Administradores Maestros (encargados de su supervisión) y, en su caso, asegurar que se apliquen las penalizaciones de acuerdo a lo estipulado en los contratos de prestación de servicios de administración y cobranza.

#### **12-9-06HCG-02-0418-08-002 Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria**

Ante el Órgano Interno de Control en Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, para que realice las investigaciones pertinentes y, en su caso, inicie el procedimiento administrativo correspondiente, por los actos u omisiones de los servidores públicos que en su gestión no dieron seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales para verificar que la entrega de información sobre los procesos de administración, recuperación de cartera y enajenación de bienes recibidos en Dación en Pago (Cartera de Crédito de Primer Piso), así como para que se aplicaran penalizaciones por los incumplimientos señalados de acuerdo a lo estipulado en los contratos de prestación de servicios de administración y cobranza.

### **10. EXPEDIENTES CON DOCUMENTACIÓN INCOMPLETA**

Se determinó que existe falta de consistencia y control en la integración de la información documental y/o electrónica contenida en 5 expedientes de crédito, se constató que la Subdirección de Análisis, Originación y Monitoreo de Crédito y que la Contraloría Interna de SHF, fiduciario en FOVI, no verificaron ni revisaron que se encontraran debidamente actualizados y contuvieran toda la documentación e información requerida por la normatividad, lo que motivó que existieran inconsistencias en la integración de la información documental y electrónica; ya que la misma no es uniforme, incluyen diversas presentaciones al Comité de Crédito relacionadas con los análisis de las solicitudes de crédito de los IFNB y de la documentación legal, técnica y financiera, las cuales no contienen el nombre y firma de las personas responsables de su elaboración, revisión y autorización; además, los expedientes no se encuentran foliados, en algunos se incluyeron documentos originales, en otros copias o una nota en la que se indica que se encuentran en archivos electrónicos que pueden ser consultados mediante una ruta de acceso previamente determinada o con el apartado vacío sin indicar el lugar en que se localiza el documento.

Mediante oficio núm. DCI-349-13 del 11 de septiembre de 2013, la entidad fiscalizada informó que el Comité de Información en SHF, fiduciario en FOVI, autorizó en su Cuadragésima Sesión Extraordinaria celebrada el 6 de septiembre de 2013, el "Plan Anual de Desarrollo Archivístico 2013", en el cual se considera la integración de los expedientes de crédito, proporcionó un disco compacto que contiene las unidades administrativas responsables, el detalle de las actividades por realizar y las fechas de cumplimiento, por lo que la ASF estará a la espera de su implementación, autorización y difusión.

#### **12-3-06HCG-02-0418-01-009 Recomendación**

Para que el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda realice las acciones que correspondan para que el "Plan Anual de Desarrollo Archivístico 2013" formulado para la integración de los expedientes de crédito, sea autorizado por los servidores públicos facultados y se difunda entre el personal responsable de su aplicación, para que tenga conocimiento de las actividades que debe realizar y exista certeza jurídica en su ejecución.

**12-9-06HCG-02-0418-08-003 Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria**

Ante el Órgano Interno de Control en Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, para que realice las investigaciones pertinentes y, en su caso, inicie el procedimiento administrativo correspondiente, por los actos u omisiones de los servidores públicos que en su gestión no revisaron que los expedientes de crédito y garantías estuvieran actualizados con la información y documentación física y electrónica, contaran con la indicación del lugar en el que se ubican los documentos, se identificaran los responsables de su guarda y custodia, y las especificaciones para asegurar que contienen todos los documentos generados por las diferentes áreas de la entidad fiscalizada y las personas responsables de su elaboración, revisión y autorización.

**11. REGISTRO CONTABLE INCORRECTO DE DACION EN PAGO**

Como resultado del registro del importe de los Convenios de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago, que el FOVI efectuó con un IFNB (609), por 3,935,428.3 miles de pesos, se constató que existe una diferencia por 870.7 miles de pesos en el registro contable del contrato de dación en pago de los fideicomisos F304557 (Fideicomiso con derechos fideicomisarios compartidos con SHF) y F258040, en comparación con el registro efectuado en las Pólizas de Diario 2, 5, 6, 8 y 9, del 21 de mayo de 2012, por 3,936,299.0 miles de pesos.

La entidad fiscalizada proporcionó documentación (análisis contables) en la que consta que en el registro de la dación en pago que efectuó el IFNB (fideicomisos 304557 y 258040), se incluyeron las modificaciones por la aplicación de penas y por la baja contable del adeudo, los cuales se efectuaron de la siguiente forma:

- a) En el caso del Fideicomiso F-304557, se registraron 638,624.8 miles de pesos con la póliza de diario núm. 2 y 1,856,042.0 miles de pesos con la póliza de diario núm. 5, conforme a la cláusula primera, inciso c) del convenio de dación en pago, de fecha 21 de mayo de 2012, en donde se incluyeron los 870.8 por concepto de intereses moratorios, comisiones y accesorios acumulados.
- b) Respecto al fideicomiso F-258040, se registraron 1,441,632.2 miles de pesos por conceptos adicionales vinculados con el reconocimiento de adeudo del fideicomiso mediante las pólizas de diario 54, 63 y 90, de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero de la cláusula primera del convenio de dación en pago.

Con lo anterior, se solventa lo observado.

**12. DIFERENCIAS EN REPORTES DE CRÉDITOS EN RECLAMACIÓN POR LA VÍA LEGAL**

Se determinó que existen diferencias entre el número de casos incluidos en los "Reportes de Monitoreo de Administradores de Cartera de Sociedad Hipotecaria Federal (Primer Piso)", como administradora de FOVI, y los reportados en la base de datos "Créditos en Reclamación por la Vía Legal", ambos emitidos al 31 de diciembre de 2012, los cuales contienen información de litigios de fideicomisos con adeudos de FOVI y de SHF, como se indica en el siguiente cuadro:

Resumen Comparativo de casos registrados en los reportes de monitoreo  
con las bases de datos créditos en reclamación por la  
vía legal, emitidos a diciembre de 2012

Numero de Fideicomiso	Reporte de Monitoreo	Base de Datos FOVI	Base de Datos SHF	Total Bases de Datos	Diferencias
F-262323*	6,198	1,914	4,385	6,299	-101
F-262757*	4,084	1,319	3,147	4,466	-382
F-304557*, F-258040 y F-1301*	0	3	23	26	-26
F-257540	346	0	375	375	-29
<b>TOTALES</b>	<b>10,628</b>	<b>3,236</b>	<b>7,930</b>	<b>11,166</b>	<b>-538</b>

**Fuente:** Reportes de Monitoreo y Bases de Datos de Procesos Judiciales a Diciembre de 2012.

\* Fideicomiso con derechos fideicomisarios compartidos con SHF.

La entidad fiscalizada proporcionó documentación con la que aclaró que las diferencias entre el Reporte de Monitoreo con los registrados en la Base de Datos Créditos en Reclamación por la Vía Legal se derivan de criterios en los conceptos a sumar, por lo que incluyó copia de la conciliación trimestral realizada con los administradores primarios de cartera, en donde se observa que las diferencias entre ambos documentos son el resultado de la agrupación de casos y de la situación en que se encuentran a una fecha determinada, por lo que se solventa lo observado.

### 13. SEGUIMIENTO DE OBSERVACIONES EFECTUADAS A IFNB

El FOVI realizó visitas de supervisión a tres IFNB clasificados en la Cartera de Crédito de Segundo Piso, con el fin de monitorear y verificar su situación financiera, administrativa y operativa y, en su caso, para que se adoptaran las medidas correctivas necesarias. En las visitas realizadas por la Subdirección de Análisis y Monitoreo de Crédito, se detectaron deficiencias e irregularidades que motivaron la emisión de 47 observaciones, relacionadas con la administración y operación de los IFNB apoyados, como se indica en el siguiente cuadro:

Reporte de observaciones no atendidas derivadas de las visitas de supervisión In Situ

IFNB/Fideicomiso	Visita In Situ	Observaciones pendientes de atención	Días transcurridos sin atención en 2012 (según comunicados)	Fecha de la Dación en Pago 2012
612 /F-303623	Visita Anual del 28 de noviembre al 2 de diciembre de 2011.	22	137 (1 de enero-16 mayo)	16 de mayo de 2012.
618 /F-165393	Visitas anuales del 13 al 16 de julio de 2010 y del 22 al 24 de agosto de 2011.	20	353 (1 enero-18 diciembre)	18 de diciembre de 2012.
609 /F- 258040	Visitas Ext. del 14 al 17 de febrero y del 26 al 30 de marzo de 2012.	5	32 (20 abril-21 mayo)	21 de mayo de 2012.
<b>Total</b>		<b>47</b>		

**Fuente:** Reporte de Visitas (Supervisión In Situ).

Se constató que a la fecha en que el FOVI aceptó la Dación en Pago, los IFNB no habían llevado a cabo acciones para atender las observaciones, y que la entidad no les había dado seguimiento para vigilar su implementación, a pesar de que habían transcurrido de 32 hasta 353 días desde el momento en que se efectuaron las visitas.

Al respecto, la entidad fiscalizada proporcionó información similar a SHF con la que justificó las causas por las cuales no dio seguimiento a las observaciones realizadas, conforme a lo siguiente:

1. En el caso del Fideicomiso F/303623, el 14 de diciembre de 2011, la IFNB realizó la solicitud de Concurso Mercantil, por lo cual SHF Fiduciario en FOVI estaba impedida a realizar la visita de monitoreo correspondiente.
2. En el Fideicomiso F/165393, la última visita de monitoreo al IFNB se llevó a cabo del 22 al 24 de agosto de 2011, y en mayo de 2012 se realizó el seguimiento a las observaciones pendientes de atender, previo a que se recibiera la dación en pago el 18 de diciembre de 2012.
3. En el caso específico del Fideicomiso F/258040, la última visita de monitoreo se realizó del 26 al 30 de marzo de 2012, y se recibió la dación en pago el 21 de mayo de 2012.

Por lo anterior, se solventa lo observado.

#### **Resumen de Observaciones y Acciones**

Se determinó(aron) 11 observación(es), de la(s) cual(es) 3 fue(ron) solventada(s) por la entidad fiscalizada antes de la integración de este informe. La(s) 8 restante(s) generó(aron): 9 Recomendación(es) y 3 Promoción(es) de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria.

#### **Dictamen: negativo**

La auditoría se practicó sobre la información proporcionada por la entidad fiscalizada, de cuya veracidad es responsable; fue planeada y desarrollada de acuerdo con el objetivo y alcance establecidos, y se aplicaron los procedimientos de auditoría y las pruebas selectivas que se estimaron necesarios. En consecuencia, existe una base razonable para sustentar el presente dictamen, que se refiere sólo a las operaciones revisadas.

La Auditoría Superior de la Federación considera que, en términos generales y respecto de la muestra auditada, Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda no cumplió con las disposiciones normativas aplicables a la gestión financiera de las Cuentas por Cobrar y Dación en Pago, como se precisa en los resultados que se presentan en el apartado correspondiente de este informe, donde destacan los siguientes: el saldo al 31 de diciembre de 2012 de la Cartera de Crédito Vencida "Primer Piso" recibida como Dación en Pago por 10,836,634.0 miles de pesos, representó el 73.3% de su Patrimonio, por lo que se desconoce el impacto que tendrá en relación con los pasivos contratados con el Banco de México y con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento, cuyos vencimientos se tienen programados para 2013 y 2014; falta de actualización del Manual de Organización General y carencia de procedimientos para regular las actividades para la administración de la Cartera de Crédito de "Primer Piso"; inconsistencias en la integración de expedientes de crédito; se recibieron 13,335 créditos como "Dación en Pago", con saldo al 31 de diciembre de 2012 por 10,836,634.0 miles de pesos, que tienen hasta 168 mensualidades vencidas (14 años), de los cuales 2,266, por 5,218,435.6 miles de pesos (48.1%) carecen de información

para asegurar que corresponden a derechos de cobro en favor del FOVI; cálculo de la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios de la Cartera de Crédito de Primer Piso sin bases confiables, que representó el 119.3% de la cartera vencida (8,281,508.0 miles de pesos); incumplimientos de los Administradores Primarios y Administradores Maestros en la entrega de informes y reportes, sin que el FOVI vigilara la aplicación de penalizaciones; se tiene registrado un saldo por 7,856.5 miles de pesos que proviene de ejercicios anteriores, sin identificar el concepto que lo originó, su integración, ni su antigüedad.

## **Apéndices**

### *Procedimientos de Auditoría Aplicados*

1. Analizar el Manual General de Organización, la Estructura Orgánica y realizar un estudio y evaluación del control interno de la entidad.
2. Analizar si los manuales de políticas y procedimientos, relacionados con el otorgamiento de créditos, el cobro y recuperación de la cartera, así como el proceso de dación en pago, estuvieron autorizados, actualizados y vigentes en 2012.
3. Analizar las actas de sesiones ordinarias y extraordinarias del Comité Técnico del FOVI, así como las de sus órganos autorizados.
4. Comparar las cifras presentadas en el Balance General dictaminado, con las registradas en la Balanza de Comprobación y en los auxiliares contables al 31 de diciembre de 2012, en los rubros de cartera de crédito y dación en pago.
5. Integrar los rubros de la cartera de crédito de primer y segundo piso, a nivel Intermediario Financiero No Bancario (IFNB) o Fideicomiso al 31 de diciembre de 2012.
6. Comprobar que los procesos de autorización y otorgamiento de las líneas de crédito se efectuaron conforme a la normativa vigente en 2012.
7. Comprobar que los créditos otorgados a los IFNB, durante el ejercicio fiscal de 2012 y sus respectivas recuperaciones, se incluyeron en los estados financieros del FOVI.
8. Verificar que se realizaron en forma oportuna las gestiones de cobranza administrativa, judicial y extrajudicial, por el incumplimiento de pago de la cartera vencida de primer piso (fideicomisos).
9. Comprobar que en caso de dación en pago de los fideicomisos, se contó con la autorización del Comité Técnico; asimismo, que fue formalizada mediante el contrato o convenio respectivo.
10. Verificar que tanto el contrato como los convenios modificatorios de las daciones en pago preservaron los derechos y patrimonio del FOVI, y permitieron ejercer las acciones administrativas y legales para su recuperación.
11. Comprobar que los administradores primarios y maestro cumplieron con las obligaciones inherentes a los contratos de administración, cobranza y depósito de los bienes recibidos en dación.

### *Áreas Revisadas*

Las Direcciones Generales Adjuntas de Sistemas y Operaciones; Finanzas; Administración, Estrategia y Riesgos; Crédito, Garantías y Seguros; Jurídica Fiduciaria; Fomento y Desarrollo del Mercado de Vivienda así como las Direcciones de Desarrollo de Sistemas, Operaciones, Contabilidad, Administración Integral de Riesgos, de Recuperación y Coordinación de Administradores de Cartera, Crédito y Análisis y Monitoreo de Colateral, de Sociedad Hipotecaria Federal (Fiduciario del FOVI).

### *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 Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria: artículo 1.
2. Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria: artículo 242.
3. Ley General de Contabilidad Gubernamental: artículos 19, fracción II, 33, 36, y 44.
4. Ley Federal de las Entidades Paraestatales: artículos 48, 58 y 59, fracción IX.
5. Reglamento de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales: artículo 15.
6. Otras disposiciones de carácter general, específico, estatal o municipal: Acuerdo por el que se Emiten las Disposiciones en Materia de Control Interno y se Expide el Manual Administrativo de Aplicación General en Materia de Control Interno, Capítulo II, numerales I, Normas Generales de Control Interno y 14, Estructura del Modelo, Apartado I Normas Generales de Control Interno, Normas Primera "Ambiente de Control", Segunda "Administración de Riesgos", Tercera "Actividades de Control Interno" y Quinta "Supervisión y Mejora Continua"; Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito; artículos 11, 22, 45, 48, 49, 86, fracción II, 99, 112, 132, 164, fracciones II y IV, y 166; Manual de Normas, Políticas y Procedimientos de Contabilidad; anexo C) Criterios de Contabilidad emitidos por la CNBV; Contratos de Prestación de Servicios de Administración, Cobranza y Depósito; cláusulas Tercera, Objeto de los Servicios del Administrador Maestro y Quinta, Obligaciones y Atribuciones del Administrador y Depositario; apartados A, N, O y P, anexo 2, inciso a), y contratos de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de Administración, cláusulas 7, párrafo VIII.

Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental: Revelación Suficiente, Sustancia Económica.

### *Fundamento Jurídico de la ASF para Promover Acciones*

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

Artículo 79, fracción II, párrafos tercero y quinto y fracción IV, párrafos primero y penúltimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículos 6, 12, fracción IV; 13, fracciones I y II; 15, fracciones XIV, XV y XVI; 29, fracción X; 32; 39; 49, fracciones I, II, III y IV; 55; 56, y 88, fracciones VIII y XII, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas de la Federación.

*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 determinadas por la Auditoría Superior de la Federación, y que se presentó a esta entidad fiscalizadora para los efectos de la elaboración definitiva del Informe del Resultado.