

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.**Convenios de "Reconocimiento de Adeudo y Obligación de Pago" y de "Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago" de Intermediarios Financieros No Bancarios**

Auditoría Financiera y de Cumplimiento: 14-2-06HKI-02-0145

GB-097

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 2014, considerando lo dispuesto en el Plan Estratégico de la ASF 2011-2017.

Objetivo

Fiscalizar la gestión financiera de las operaciones que dieron origen a los convenios de "Reconocimiento de Adeudo y Obligación de Pago" y de "Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago", celebrados en el 2014 con Intermediarios Financieros no Bancarios, con el fin de verificar que en los procesos de evaluación de alternativas, autorización del órgano competente, valuación y validación de activos y para la formalización y legalización de los convenios, se cumplió la normativa vigente y se aseguraron las mejores condiciones para la entidad.

Alcance

	CUENTAS DE BALANCE Miles de Pesos
Universo Seleccionado	2,563,487.5
Muestra Auditada	2,563,487.5
Representatividad de la Muestra	100.0%

Se revisaron 2,563,487.5 miles de pesos, que representan el 100.0% del importe de los Convenios de "Reconocimiento de Adeudo y Obligación de Pago" y de "Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago", celebrados por el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) y por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) con intermediarios financieros no bancarios, los cuales se integran como sigue:

INTEGRACIÓN DEL IMPORTE AUDITADO

(Miles de pesos)

Convenios	Total de la Deuda	Total
Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Obligación de Pago (FOVI)	1,763,578.6	1,763,578.6
Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago (SHF)	799,908.9	799,908.9
Total	2,563,487.5	2,563,487.5

FUENTE: Convenios de Reconocimiento de Adeudo y Obligación de Pago y de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago.

Antecedentes

La SHF y el FOVI tienen entre sus fines impulsar el desarrollo de la construcción y adquisición de vivienda, mediante el otorgamiento de créditos a intermediarios financieros no bancarios (IFNB), los que a su vez otorgan créditos individuales para la adquisición de vivienda.

Entre los años 2009 y 2014, los IFNB dejaron de cumplir con el pago de los créditos otorgados por la SHF y por el FOVI, por lo que éstas efectuaron su "Rescate Financiero", mediante la celebración de convenios de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago, en los que los IFNB cedieron los derechos de 14 fideicomisos identificados con los números F/262323, F/262757, F/257540, F/304557, F/258040, F/1301, F/165393, F/165776, F/651, F/303623, F/699, F/1241, F/1242 y F/262455 que incluyen la cartera de crédito y bienes adjudicados, cuyo importe al momento de su firma ascendía a 44,602,611.5 miles de pesos.

Resultados**1. GARANTÍAS INSUFICIENTES PARA RECUPERAR LA DACIÓN EN PAGO**

A pesar de que en las revisiones practicadas a las cuentas públicas 2012 y 2013, la Auditoría Superior de la Federación informó que durante el periodo 2009 a 2012, seis IFNB dejaron de cumplir con el pago de los créditos otorgados por SHF y FOVI, lo que derivó en un "Rescate Financiero", al recibir como Dación en Pago los derechos de 10 fideicomisos privados mediante la formalización de convenios de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago, cuyas garantías han resultado insuficientes para la recuperación de los créditos otorgados, ocasionando presiones financieras y operativas para SHF y FOVI, no han modificado sus políticas para garantizar la recuperación de los créditos otorgados a IFNB, y se continúan recibiendo Daciones en Pago que podrían resultar en quebrantos a los patrimonios de ambas entidades, poniendo en riesgo su estabilidad financiera, además de incumplir con los usos y sanas prácticas bancarias, de acuerdo a lo establecido en la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Dichas presiones son consecuencia del alto índice de morosidad de la cartera de crédito vencida administrada en los fideicomisos, incrementos en la estimación para riesgos crediticios e inconsistencias en la información contenida en las bases de datos que contienen la información de la cartera de crédito y bienes adjudicados administrados en los fideicomisos; asimismo, la ASF informó sobre la existencia de expedientes de acreditados finales incompletos; falta en la entrega de informes y reportes por los administradores contratados para la administración y recuperación de la cartera de crédito, sin que la SHF vigilara la aplicación de penalizaciones, entre otras.

A pesar de la problemática observada, en junio de 2014 la SHF celebró un Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago, con el cual el IFNB núm. 620 le cedió los Derechos Fideicomisarios de otros cuatro fideicomisos privados (F/699, F/1241, F/1242 y F/262455) y los Derechos de un Contrato Master, debido a que el IFNB núm. 620 dejó de cumplir con el pago de los créditos otorgados, cuyo importe en conjunto ascendía a 994,832.0 miles de pesos; asimismo, se observó que la SHF condonó los intereses moratorios y la pena por incumplimiento por 194,923.1 miles de pesos, lo que fue autorizado por su Consejo Directivo mediante el acuerdo 09/73/13 del 10 de diciembre de 2013, y se reconoció un adeudo a cargo del IFNB núm. 620 por 799,908.9 miles de pesos.

La situación descrita se originó en febrero de 2013, cuando el IFNB núm. 620 dejó de cumplir con el pago de los créditos otorgados por la SHF, por lo que el 18 de junio de 2013, le requirió el pago anticipado de todos los créditos otorgados mediante un Contrato Master, y de los Contratos de Crédito Garantizados con los Fideicomisos F/1241, F/1242, F/699 y F/262455.

Al respecto, se observó que el registro contable por la cancelación de los adeudos a cargo del IFNB núm. 620 correspondientes al contrato "Master" por 337,816.5 miles de pesos se realizó el 1º de julio de 2014, es decir, casi un año después de haber notificado el vencimiento anticipado de los adeudos a su cargo.

En respuesta a la Reunión de Resultados Preliminares y Finales, mediante el oficio DCI-233-15 del 21 de octubre de 2015 la SHF informó lo siguiente:

1. Durante 2014, no se realizó otorgamiento de crédito alguno al IFNB núm. 620 por parte de SHF, por lo que el artículo 30 de la Ley de Instituciones de Crédito no es aplicable al proceso de recuperación del adeudo.
2. Del incumplimiento de la circular 4.6 "Daciones" del Manual de Crédito y Garantía de Pago Oportuno: La SHF destaca que se debe aplicar el penúltimo párrafo de dicha circular que dice "Debe analizarse la posibilidad de recibir daciones en pago de bienes muebles e inmuebles a través de fideicomisos irrevocables de venta o pago, aprovechando las ventajas fiscales para SHF, sin dejar de considerar la calidad de los activos, el pronóstico de venta de los mismos y su porcentaje de recuperación".
3. El Manual de Administración de Cartera Dacionada no resulta aplicable a la autorización para la dación en pago, toda vez que el mismo no había entrado en vigor en el momento de la toma de decisión.
4. Respecto del incumplimiento derivado de la recepción de los derechos fideicomisarios como dación en pago por las deudas de los IFNB, ha resultado en detrimento en las finanzas de SHF, es de precisar que para la resolución ordenada de las entidades financieras con las que operaba SHF, se realizaron con base en el análisis del costo beneficio siguiente:
 - a) Los créditos originados con recursos de SHF estaban garantizados con los activos asociados a esos financiamientos, además el IFNB núm. 620 aportó financiamientos otorgados con sus propios recursos.
 - b) Los derechos fideicomisarios se comparan con el resultante de un incumplimiento en el pago de los créditos que derivan en un proceso judicial, además de la complejidad, el factor tiempo es decisivo, en este supuesto no habría sido el óptimo, ya que seguramente se hubiera deteriorado más por la falta de su atención.

La recepción de los Derechos Fideicomisarios como Dación en Pago de las deudas de los IFNB ha resultado en detrimento en las finanzas de SHF, ya que incluye Cartera de Crédito Vencida de difícil recuperación y con documentación insuficiente que no acredita ni garantiza el derecho de cobro.

La ASF considera que sí resulta aplicable el Manual de Administración de Cartera Dacionada, toda vez que la dación en pago se formalizó hasta el 5 de junio del 2014, y el Manual se autorizó el 28 de mayo del mismo año.

14-0-06B00-02-0145-01-001 Recomendación

Para que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en el ámbito de su competencia, supervise que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., se ajuste a las disposiciones que la rigen, a las políticas y procedimientos establecidos para normar y regular desde el otorgamiento hasta la recuperación de los créditos a intermediarios financieros no bancarios, así como de las operaciones en Dación en Pago, a fin de cumplir con los usos y sanas prácticas bancarias, emita las recomendaciones por las deficiencias detectadas y, en su caso, imponga las sanciones que correspondan, en cumplimiento a la legislación y normativa vigente que la regula.

14-2-06HKI-02-0145-01-001 Recomendación

Para que Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., establezca y aplique procedimientos de supervisión para que la Dirección General Adjunta de Crédito, Garantías y Seguros cumpla con la normativa para la recuperación de la cartera, e informe oportunamente a la Dirección General y al Consejo Directivo los casos que representen un posible quebranto al patrimonio de la entidad por la falta de solvencia y liquidez de sus deudores derivadas de la formalización de convenios de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago con intermediarios financieros no bancarios.

14-2-06HKI-02-0145-01-002 Recomendación

Para que Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., establezca procedimientos de supervisión para que la Dirección General Adjunta de Crédito, Garantías y Seguros, y la Dirección General Adjunta de Finanzas, involucradas en la recuperación y registro de los créditos otorgados a Intermediarios Financieros no Bancarios, apliquen la normativa establecida en materia contable, a fin de que las operaciones se registren en el ejercicio en que se originaron.

2. DACIÓN EN PAGO RECIBIDA SIN AVALÚO

Se observó que la aceptación de la Dación en Pago de los derechos fideicomisarios de los fideicomisos F/699, F/1241, F/1242 y F/262455 y del Contrato Master se llevó a cabo por la SHF sin contar con una valuación de los activos.

Por lo anterior, la entidad se basó en el documento denominado "Análisis de activos netos del IFNB, SOFOM E.N.R., y Dación en Pago", efectuado por un despacho independiente, en el cual se compararon saldos nominales de la cartera registrados en los estados financieros del IFNB núm. 620 de los meses de marzo y diciembre de 2013, lo cual no cumple con los requisitos establecidos por la entidad relativos a "...realizar el análisis y valuación preliminar de activos para considerar: valuación financiera de los activos, análisis de colateral, información de activos, y calidad de la integración de expedientes", entre otros.

En respuesta a la Reunión de Resultados Preliminares y Finales, mediante el oficio DCI-233-15 del 21 de octubre de 2015, la SHF señaló que la valuación de los derechos fideicomisarios para la autorización de la Dación en Pago, se ajustó a la normativa aplicable, toda vez que no existe disposición legal que precise o exija la existencia de una valuación para llevar a cabo una dación en pago; asimismo, indica que el Manual de Administración de Cartera Dacionada no es aplicable, toda vez que el mismo no había entrado en vigor al momento de la toma de decisión de la dación en pago.

La ASF constató que en el análisis de la cartera efectuado por el despacho independiente sólo se realizó la conciliación de los adeudos sin especificar la metodología utilizada para la valuación de la cartera; adicionalmente, la ASF considera que el Manual de Administración de Cartera Dacionada sí es aplicable, toda vez que la dación en pago se formalizó hasta el 5 de junio del 2014, y el manual se autorizó el 28 de mayo del mismo año.

14-2-06HKI-02-0145-01-003 **Recomendación**

Para que Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., en su carácter de auditada y de Fiduciaria del FOVI, establezca procedimientos de operación, control y vigilancia para que la Dirección de Recuperación y Coordinación de Administradores de Cartera, la Subdirección de Operación de Colateral, y la Dirección de Desarrollo de Sistemas cumplan con la normativa establecida para el análisis y valuación de activos a recibirse como Dación en Pago de Intermediarios Financieros no Bancarios relativa a "realizar el análisis y valuación preliminar de activos para considerar: valuación financiera de los activos, análisis de colateral, información de activos, y la calidad de la integración de expedientes", entre otros.

14-9-06HKI-02-0145-08-001 **Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria**

Ante el Órgano Interno de Control en Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., 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 omitieron llevar a cabo acciones para contar con el avalúo de los activos recibidos en Dación en Pago del Intermediario Financiero no Bancario núm. 620, tal como lo establece la normativa.

3. DIFERENCIA ENTRE REGISTROS CONTABLES Y OPERATIVOS

De acuerdo con los registros operativos (adeudo reconocido por la Dirección de Operaciones) al 31 de marzo del 2014, SHF determinó que el importe del adeudo descontando la pena convencional y los intereses moratorios ascendió a 799,908.9 miles de pesos; sin embargo, derivado de que el Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago se firmó el 5 de junio del 2014, y de que los registros contables para realizar la baja de la cartera se realizaron el 1º de julio de 2014 (3 meses posteriores a la determinación del adeudo), por 798,867.1 miles de pesos, se generó una diferencia por 1,041.8 miles de pesos, la cual se originó por el tiempo transcurrido entre la fecha de corte para determinar el adeudo y la fecha en que se llevó a cabo el registro contable, ya que el valor de los créditos contratados en UDIS presentó variaciones, que arrojaron dicha diferencia.

4. DERECHOS RECIBIDOS CON PROBLEMAS DE RECUPERACIÓN (CARTERA DE CRÉDITO Y BIENES)

El saldo contable cancelado a cargo del IFNB núm. 620 ascendió a 798,867.1 miles de pesos, mientras que el importe de los derechos de los fideicomisos recibidos como Dación en Pago del IFNB núm. 620 (Cartera de Crédito y Bienes Adjudicados) ascendió a 827,910.7 miles de pesos, lo que significó una aparente utilidad para SHF por 29,043.6 miles de pesos.

Sin embargo, en el análisis de la integración de los activos recibidos por 827,910.7 miles de pesos, se observó que incluye Cartera de Crédito por 746,251.0 miles de pesos, de los que el 75.0% (560,052.4 miles de pesos) correspondió a cartera vencida de difícil recuperación y el 25.0% (186,198.6 miles de pesos) a cartera de crédito vigente; asimismo, incluye Bienes Adjudicados por 81,659.7 miles de pesos que presentan problemas de identificación sobre la situación legal en que se encuentran.

Los activos recibidos se integran de la manera siguiente:

INTEGRACIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITO Y BIENES ADJUDICADOS
RECIBIDOS EN DACIÓN EN PAGO Y APLICACIÓN DE RESERVAS
(Miles de pesos)

Derechos Fideicomisarios	Importe Recibido	% de la Representatividad de la cartera	Estimación Preventiva	% de Reserva
Cartera Vigente	186,198.6	25.0		
Cartera Vencida de difícil recuperación	560,052.4	75.0		
Total Cartera	746,251.0	100.0	- 415,179.8	55.6
Total de Bienes adjudicados	81,659.7		- 25,798.3	31.6
Total Activos Recibidos	827,910.7	-	-440,978.1	

FUENTE: Estados Financieros por fideicomiso al 30 de junio de 2014.

El alto porcentaje de la cartera de crédito vencida motivó que la entidad calculara las estimaciones para riesgos crediticios en 415,179.8 miles de pesos (55.6% de la Cartera de Crédito por 746,251.0 miles de pesos) y para Bienes Adjudicados en 25,798.3 miles de pesos (31.6% de los Bienes Adjudicados por 81,659.7 miles de pesos).

Esta cartera contiene 2,266 créditos individuales, en donde el 24.8% (562 créditos) tienen una antigüedad de 37 a 89 meses; además, se reportan 36 créditos comerciales vencidos y presentan una antigüedad que va de 7 a 46 meses.

Se precisa que el 75.0% de la cartera recibida como dación en pago es vencida, en cuyo caso, la recuperación de la cartera del crédito es nula o en el mejor de los casos es muy lenta.

En respuesta a la Reunión de Resultados Preliminares y Finales, mediante el oficio DCI-233-15 del 21 de octubre de 2015, la SHF informó que se llevaron a cabo acciones para determinar la estrategia de resolución viable, de acuerdo con las circunstancias de la entidad financiera y procurando maximizar la recuperación de los recursos, como se explica a continuación:

- Determinar la posibilidad de mantener la operación de la Entidad Financiera a través de los esquemas de financiamiento, que podrían ser líneas de liquidez a través de SHF o la Garantía de Pago Oportuno al 65.0%.

- Se procuró incentivar a los accionistas a otorgar un mayor capital o buscar una capitalización de los adeudos.
- Se requirió a la entidad financiera que aportara a los fideicomisos de garantía previamente constituidos todos los activos que respaldaban los financiamientos otorgados por SHF.
- Asimismo, se requirió que la entidad financiera aportara los activos que respaldaban las líneas de liquidez, así como aquellos activos que se hubieran originado con sus recursos propios.

La ASF consideró las acciones adoptadas previas a la Dación en Pago; sin embargo, la entidad no proporcionó información y documentación que justifique la nula o lenta recuperación de la cartera de crédito.

14-2-06HKI-02-0145-01-004 **Recomendación**

Para que Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., establezca estrategias para solucionar la problemática que representa el manejo y recuperación de los Derechos Fideicomisarios recibidos como Dación en Pago (Cartera de Crédito y Bienes Adjudicados) con el fin de agilizar y maximizar el valor de recuperación, evitar su deterioro, y con ello preservar su patrimonio.

5. DETERMINACIÓN DE ADEUDO A CARGO DE IFNB SIN ESTADOS DE CUENTA CERTIFICADOS

Para formalizar el Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago celebrado con el IFNB núm. 620, de acuerdo con la norma, la SHF debió contar con Estados de Cuenta Certificadas en los que se hiciera constar que el saldo considerado por la dirección de Administración y Recuperación de Cartera, correspondió a los registros efectuados por las direcciones de Crédito, Desarrollo de Sistemas y Contabilidad y la Subdirección de Operación de Cartera.

Cabe señalar que las direcciones de Operaciones y de Desarrollo de Sistemas, mediante el oficio DO/512/14 del 16 de mayo de 2014, informaron los saldos de la Cartera de Crédito del IFNB núm. 620 con corte al 31 de marzo de 2014, sin incluir la información histórica, ni los documentos con la validación correspondiente.

En respuesta a la Reunión de Resultados Preliminares y Finales, mediante el oficio DCI-233-15 del 21 de octubre de 2015 la SHF informó lo siguiente:

1. Del incumplimiento del Manual de Administración de Cartera Dacionada, no resulta aplicable a la autorización para la dación en pago, toda vez que éste no había entrado en vigor en el momento de la toma de decisión.
2. Al entrar en vigor el Manual de Cartera Dacionada, pierden vigencia las previsiones establecidas en el Manual de Crédito y Garantía de Pago Oportuno, es decir, es incompatible la aplicación de los dos manuales.

La ASF aclara que el Manual de Administración de Cartera Dacionada se autorizó el 28 de mayo del mismo año, mientras que la dación en pago se formalizó el 5 de junio del 2014, por lo que sí es aplicable a la operación realizada.

Respecto del Manual de Crédito y Garantía de Pago Oportuno, la SHF no proporcionó un documento en el que se establezca que dicho manual perdió su vigencia con la entrada en vigor del Manual de Administración de Cartera Dacionada.

14-2-06HKI-02-0145-01-005 **Recomendación**

Para que Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., establezca procedimientos de supervisión para que las direcciones de Crédito, Desarrollo de Sistemas y Contabilidad y la Subdirección de Operación de Cartera, cumplan con la normativa establecida para la determinación de los adeudos a cargo de intermediarios financieros no bancarios, a fin de asegurar que los saldos considerados por la Dirección de Administración y Recuperación de Cartera correspondan a los adeudos a cargo de los intermediarios financieros no bancarios.

6. RECUPERACIÓN DE CARTERA DE CRÉDITO

A partir de la fecha en que la entidad celebró el Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago (5 de junio de 2014), se han recuperado 3,378.9 miles de pesos al 31 de diciembre de 2014 (0.5% del total de la cartera recibida en dación en pago por 746,251.0 miles de pesos), de los cuales 2,870.5 miles de pesos correspondieron al fideicomiso F/699 y 508.4 miles de pesos al F/1242, mientras que de los fideicomisos F/1241 y F/262455 no se reportan recuperaciones.

Asimismo, se observó que la cartera vencida continúa con una tendencia negativa, al incrementarse su morosidad en 2.5 puntos porcentuales.

La falta de recuperación de la cartera y el incremento en la morosidad continúan, a pesar de que el fiduciario de los fideicomisos (F/699, F/1242, F/1241 y F/262455) celebró contratos de Prestación de Servicios de Administración y Cobranza con empresas privadas (Administradores Primarios), en incumplimiento de la cláusula quinta del contrato que establece lo siguiente: "...llevar a cabo la administración, cobranza, negociación...buscando siempre conservar adecuadamente los Activos Administrados y la mejor recuperación".

En respuesta a la Reunión de Resultados Preliminares y Finales, mediante el oficio DCI-233-15 del 21 de octubre de 2015, la SHF informó que se llevaron a cabo las acciones siguientes:

- Determinar la posibilidad de mantener la operación de la entidad financiera a través de los esquemas de financiamiento, que podrían ser líneas de liquidez a través de SHF o la Garantía de Pago Oportuno al 65.0%.
- Se procuró incentivar a los accionistas a otorgar un mayor capital o buscar una capitalización de los adeudos.
- Se requirió a la entidad financiera que aportara a los fideicomisos de garantía previamente constituidos, todos los activos que respaldaban los financiamientos otorgados por SHF.
- Asimismo, se requirió que la entidad financiera aportara los activos que respaldaban las líneas de liquidez, así como aquellos activos que se hubieran originado con sus recursos propios.
- Además, se inició el proyecto para la identificación de los testimonios de los créditos que forman parte de los fideicomisos.

Al respecto, la SHF no proporcionó la documentación que compruebe la aplicación y los resultados obtenidos de las citadas medidas, debido a que continúa la falta de recuperación de la cartera y el incremento en su morosidad.

14-2-06HKI-02-0145-01-006 **Recomendación**

Para que Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., instruya al fiduciario de los fideicomisos F/699, F/1242, F/1241 y F/262455 para que los administradores de cartera cumplan con las cláusulas establecidas en los contratos de Prestación de Servicios de Administración y Cobranza, a fin de llevar a cabo la administración y recuperación de la cartera de crédito en los términos acordados, para conservar adecuadamente los activos administrados y llevar a cabo su mejor recuperación.

7. EXPEDIENTES DE LA CARTERA DE LOS BIENES RECIBIDOS COMO DACIÓN EN PAGO

Desde el 18 junio de 2013 la Sociedad Hipotecaria Federal notificó al IFNB núm. 620 el vencimiento anticipado de todas las líneas de crédito por el incumplimiento de las obligaciones contractuales y le exigió el pago de la totalidad de los adeudos existentes a esa fecha, los cuales ascendían a 783,285.4 miles de pesos (integrado por capital, intereses, comisiones y accesorios). Debido a la falta de pago del IFNB núm. 620, el 12 julio de 2013 conforme a lo establecido en la cláusula cuarta del Contrato Master, la SHF le requirió la Cesión de los Derechos del Contrato Master y el vencimiento anticipado de la totalidad de sus líneas de crédito (incluidos los derechos fideicomisarios de los cuatro fideicomisos), derivado de lo cual en agosto de ese año inició mediante actas administrativas, la recepción de 2,266 expedientes de créditos individuales, de 34 expedientes comerciales y de 109 expedientes de bienes adjudicados que existían en los cuatro fideicomisos referidos.

Respecto de los 2,266 expedientes de créditos individuales, la SHF proporcionó la Base de Datos en la que registró la información y documentación que recibió del IFNB núm. 620, la cual contiene un total de 2,279 registros de expedientes, lo que arroja una diferencia de 13 expedientes en relación con los recibidos mediante las actas de entrega-recepción.

Al respecto, se constató que en las actas de entrega-recepción, así como en la Base citada presentaron documentación con las características siguientes:

DOCUMENTOS FALTANTES EN
EXPEDIENTES DE CRÉDITOS INDIVIDUALES

Concepto	Documentos Faltantes según Actas de Entrega	Documentos Faltantes según Base de Datos
Testimonio sin datos de inscripción	27	
Escritura o copia simple	156	142
Instrucción notarial y solicitud de crédito	16	
Autorización de Buro de Crédito	15	
Identificaciones	15	
Comprobantes de domicilio	139	155
Reporte de buro	9	
Estudio socio económico	405	705
Copia simple de avalúo	17	
Sin testimonio		2,152
Comprobante de Ingresos		607
Documentos Faltantes	799	3,761

FUENTE: Actas administrativas de entrega recepción física de expedientes y Base de datos.

Asimismo, se constató que la entidad recibió mediante 3 actas administrativas elaboradas en noviembre y diciembre de 2013, 34 expedientes con la información y documentación para acreditar la existencia de créditos comerciales que amparaban 34 proyectos de construcción de conjuntos habitacionales; sin embargo, en los expedientes recibidos se detectaron diversos faltantes de documentación, como se detalla en el cuadro siguiente:

DOCUMENTOS FALTANTES EN
EXPEDIENTES DE CRÉDITOS COMERCIALES

Concepto	Documentos Faltantes
Dictamen Técnico	16
Dictamen Jurídico Garantía	3
Visita ocular	14
Reporte de estados financieros	29
Reporte de declaración anual	29
referencias comerciales	26
organigrama	15
Comprobante de domicilio	13
Gestiones jurídicas	27
Copia de solicitud de crédito	5
Planos de localización, arquitectónico, lotificación, topográfico, estructurales, ingeniería, de conjuntos de redes de agua.	25
Constancia de no afectaciones	5
Proyecto de planta de tratamiento	4
Estudio hidrológico	4
Copia de escritura	5
Documentos faltantes	220

FUENTE: Actas administrativas de entrega recepción física de expedientes.

Cabe señalar que en las actas elaboradas por la recepción de los expedientes que contienen la documentación que ampara la propiedad de los 109 bienes adjudicados se hace constar que 27 de éstos carecen de documentos para acreditar su adjudicación.

De lo anterior, se observa que tanto en las actas de entrega-recepción elaboradas entre la SHF y el IFNB núm. 620, así como en la Base de Datos proporcionada por la SHF se reportan expedientes incompletos.

En respuesta a la Reunión de Resultados Preliminares y Finales, mediante el oficio DCI-233-15 del 21 de octubre de 2015, la SHF informó que el Manual de Administración de Cartera Dacionada no resulta aplicable a la autorización para la dación en pago, toda vez que éste no había entrado en vigor.

Asimismo, comenta que dentro del proceso para el cambio en la administración de una cartera hipotecaria, por las implicaciones y regulación que deben cumplir, se presenta un incremento natural en el índice de morosidad, y respecto de la integración de los expedientes, no existen atribuciones en las disposiciones legales aplicables que faculten a alguna autoridad financiera a regular el proceso de originación de crédito por parte de las sociedades financieras, situación por la cual SHF recibió los expedientes en el estado en que se encontraban.

La ASF destaca que en lo observado no se cuestiona la posibilidad de recuperar la documentación faltante; se precisa la situación en la que se recibieron los expedientes, independientemente de la importancia que reviste el hecho de no contar con la documentación que acredita la cuenta por cobrar, además que no se cuenta con soporte para su recuperación.

14-2-06HKL-02-0145-01-007 **Recomendación**

Para que Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., instruya al fiduciario de los fideicomisos para que los administradores de cartera realicen acciones para recabar la documentación faltante en los expedientes de los créditos individuales, comerciales y bienes adjudicados, a fin de contar con la documentación necesaria para efectuar su recuperación, acreditar su propiedad y concilie los registros efectuados en su base de datos con los existentes en los expedientes de la cartera de crédito.

8. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR EL ADMINISTRADOR DE CARTERA

Para la administración y cobranza de la cartera de crédito y de los bienes adjudicados, la SHF instruyó al Fiduciario del Fideicomiso (Banca Privada) que celebrara un “Contrato de Prestación de Servicios de Administración y Cobranza” con un tercero (Administrador Primario), al cual le delegó la administración y cobranza de la cartera, así como de los bienes adjudicados de los fideicomisos F/699, F/1241, F/1242 y F/262455.

En el contrato formalizado el 15 de noviembre de 2013, se establece que el administrador de la cartera se obliga a entregar, dentro de los 90 días naturales siguientes, un Plan de Negocios con la descripción de la cobranza y administración a realizar; sin embargo, el administrador no cumplió con la entrega en el plazo pactado, el cual venció el 13 de febrero de 2014, y no fue sino hasta el 14 de agosto del mismo año (182 días después) cuando cumplió con la entrega del Plan de Negocios. Cabe aclarar que en el contrato celebrado no se pactó la aplicación de sanción alguna en caso de incumplimiento en la entrega del plan.

En respuesta a la Reunión de Resultados Preliminares y Finales, mediante el oficio DCI-233-15 del 21 de octubre de 2015, la SHF informó que en el Convenio Modificatorio al Contrato de Prestación de Servicios de Administración y Cobranza celebrado el 30 de abril de 2014 “se estableció un plazo transitorio para la aplicación de penas convencionales”, en el cual se acordó que durante el periodo de transición no serán aplicables para el administrador.

Al respecto, se constató que el Convenio Modificatorio incluye una cláusula, en la que contempla la aplicación de penas convencionales por la falta en la entrega de reportes y demás información, más no por el incumplimiento en la entrega del Plan de Negocios.

14-2-06HKI-02-0145-01-008 **Recomendación**

Para que Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., instruya al fiduciario de los fideicomisos para que se implementen medidas para asegurar que los administradores primarios cumplan con las obligaciones pactadas en los contratos de Prestación de Servicios de Administración y Cobranza o, en su caso, se establezcan penas convencionales aplicables en caso de incumplimiento.

9. INCUMPLIMIENTO EN LA ENTREGA DE REPORTES MENSUALES POR PARTE DEL ADMINISTRADOR

El Administrador Primario, de acuerdo con el contrato elaborado el 15 de noviembre de 2013, en la cláusula quinta se obligó a entregar informes mensuales sobre las gestiones realizadas en el periodo enero-julio del 2014.

De acuerdo con el Convenio Modificatorio al Contrato de Prestación de Servicios de Administración y Cobranza, celebrado el 30 de abril de 2014, entre el fiduciario (Banca Privada) y el Administrador Primario (Empresa Privada), en su cláusula octava, establece que la falta de la entrega de reportes y la inconsistencia de los mismos será causa de la aplicación de una pena convencional, la cual al cierre de la auditoría (septiembre de 2015), no ha sido aplicada por el fiduciario debido a que el administrador primario no ha emitido facturas por el ejercicio 2014.

En respuesta a la Reunión de Resultados Preliminares y Finales, mediante el oficio DCI-233-15 del 21 de octubre de 2015, la SHF informó que en el contrato del 15 de noviembre de 2013 se menciona que el nombramiento surtirá efectos a partir de la fecha en que el IFNB núm. 620, en su carácter de administrador, entregue formal y legalmente al administrador primario los activos, mediante una acta de entrega-recepción. En este sentido, la última acta en la cual se realiza la entrega de la información al administrador primario se suscribió el 16 de junio de 2014, por lo tanto de enero a abril de 2014 no existió obligación del administrador primario de emitir reportes.

Asimismo, que el periodo de abril a julio de 2014 corresponde al contrato celebrado el 30 de abril de 2014, el cual establece que las partes convienen un periodo de transición durante el cual las penas convencionales no serán aplicables para el administrador primario.

La ASF considera que el incumplimiento se deriva de la falta de informes correspondientes a la primer acta de entrega-recepción del 28 de noviembre de 2013 (fecha en la cual se encontraba vigente el Contrato de Prestación de Servicios de Administración y Cobranza), en donde SHF entregó la cartera de crédito fondeada por el IFNB núm. 620 con recursos

provenientes de créditos otorgados por SHF; el acta de entrega-recepción que se suscribió el 16 de junio de 2014 corresponde a la cartera de crédito fondeada con recursos propios del IFNB núm. 620.

Sin embargo, mediante el oficio SCI-066-15 del 1º de septiembre de 2015, la SHF informó que se encuentran en proceso de revisión las penalizaciones que se aplicarán al administrador primario de acuerdo con el convenio modificatorio del contrato celebrado el 30 de abril de 2014.

14-2-06HKI-02-0145-01-009 **Recomendación**

Para que Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., instruya al fiduciario de los fideicomisos F/699, F/1241, F/1242 y F/262455 para que aplique las penas convencionales que procedan, de acuerdo con las obligaciones establecidas en la cláusula quinta de los contratos de Prestación de Servicios de Administración y Cobranza celebrados con el administrador primario contratado para dicho servicio.

10. FALTA DE INFORMACIÓN Y SEGUIMIENTO A LOS CASOS EN PROCESO LEGAL

La SHF cuenta con una “Base de Datos Judicial”, en la cual se registran los créditos que se encuentran en recuperación por la vía legal; en su análisis se observó que se reportan 177 créditos vencidos con una antigüedad que va de 37 a 89 meses, los cuales obran en poder del administrador primario de los fideicomisos F/699, F/1241, F/1242 y F/262455; asimismo, la información generada por SHF no permite identificar los avances en la recuperación de la cartera, ni del proceso legal en que se encuentran las demandas llevadas a cabo por el administrador primario.

En respuesta a la Reunión de Resultados Preliminares y Finales, mediante el oficio DCI-233-15 del 21 de octubre de 2015, la SHF destaca que, antes del ejercicio de las acciones legales para la recuperación de los créditos que forman parte de los activos de los fideicomisos, respecto de los cuales SHF recibió en pago derechos fideicomisarios, se encuentra en proceso de cumplir con las disposiciones legales aplicables para acreditar el cambio del titular del derecho del crédito y del administrador de la cartera frente a los acreditados finales.

La ASF aclara que el Contrato de Administración y Prestación de Servicios de Administración y Cobranza fue celebrado el 15 de noviembre de 2013; a la fecha en que se llevó a cabo la revisión, la entidad no cuenta con información para identificar los avances de las gestiones legales realizadas para recuperar los adeudos, ni para acreditar el cambio del titular del derecho del crédito y del administrador de la cartera frente a los acreditados.

14-2-06HKI-02-0145-01-010 **Recomendación**

Para que Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., implemente acciones para cumplir con las formalidades que establecen las disposiciones legales y actualice la información para identificar los avances de las gestiones realizadas para recuperar los adeudos, y para acreditar el cambio del titular de los derechos del crédito y del administrador de la cartera frente a los acreditados.

11. GARANTÍAS INSUFICIENTES PARA CUBRIR EL CONVENIO DE ADEUDO Y OBLIGACIÓN DE PAGO

Se constató que debido al incumplimiento en el pago de los créditos otorgados por el FOVI al IFNB núm. 817 (banca privada), que a su vez es el Fiduciario del Fideicomiso 517, en la sesión extraordinaria 25, celebrada el 27 de mayo de 2014 por el Comité Técnico del FOVI, se presentó una propuesta y un plan trimestral de pagos para garantizar los adeudos reconocidos por ambas partes.

Por lo anterior, SHF, en su carácter de Fiduciaria del FOVI, formalizó con el IFNB núm. 817 un "Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Obligación de Pago" el 30 de septiembre de 2014, en este convenio intervino en su carácter de deudor solidario el Fideicomitente del Fideicomiso 517.

Al respecto, se observó en el Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Obligación de Pago que se garantizó el pago del adeudo con el Fideicomiso 517, el cual se integra de 53 fideicomisos empresariales privados, cuyas aportaciones corresponden a terrenos que constituyen la reserva de tierras para la edificación de viviendas, con los que se garantizó el adeudo por 1,763,578.6 miles de pesos.

Para valuar los bienes y derechos recibidos en garantía, el FOVI, mediante asignación directa, contrató a una empresa para que fijara los "precios piso" de los terrenos que integran los 53 fideicomisos otorgados en garantía. Cabe señalar que la valuación se realizó sobre 35 de los 53 fideicomisos, debido a que los 18 restantes fueron considerados con valor "cero"; en la propuesta la empresa valuadora entregó los "precios piso" de recuperación de los 35 fideicomisos cuantificados en 1,831,224.0 miles de pesos.

En el avalúo de los 35 fideicomisos, la empresa contratada determinó que en 20 de éstos, los bienes incluidos por 671,096.5 miles de pesos (36.6% de las garantías), son considerados "Inviabiles para su comercialización", ya que 3 presentan situaciones de inseguridad, 2 lotes se encuentran invadidos, 4 fueron vendidos y 11 son considerados inviables por "otros motivos", por lo que el valor real garantizado asciende a 1,160,127.5 miles de pesos.

Respecto del deudor solidario que se compromete a pagar el monto del IFNB, se constató que en el 2014 atravesó por problemas financieros, por lo cual, SHF y el FOVI le otorgaron "Dispensas" en el pago de los créditos que tiene contratados, por lo que a fin de saldar los pasivos, SHF y el FOVI efectuaron aportaciones a su capital por 1,362,136.3 miles de pesos, con lo que incrementaron su participación en dicha empresa, del 28.4% por SHF y 8.3% por el FOVI.

Cabe señalar que en el Informe de Resultados correspondiente a la auditoría núm. 11 "Ingresos por Productos Financieros" se menciona que el IFNB que participa como deudor solidario presenta problemas de liquidez para cubrir sus deudas en el Instituto Mexicano del Seguro Social.

En respuesta a la Reunión de Resultados Preliminares y Finales, mediante el oficio DCI-233-15 del 21 de octubre de 2015, la SHF informó que de los 35 fideicomisos valuados por la empresa contratada 34 fideicomisos están integrados por 14 viables y 20 inviables, lo que da un importe por 1,245,952.6 miles de pesos; mientras que el fideicomiso restante denominado

Valle de Reyes por 585,271.4 miles de pesos, con lo cual el total de las garantías ascendió a 1,831,224.0 miles de pesos.

Del análisis de la ASF, se concluye que el valor real de recuperación determinado por el valuador ascendió a 1,160,127.5 miles de pesos, debido a que los 20 fideicomisos a pesar de tener el "precio piso" de 671,096.5 miles de pesos son considerados "inviabiles para su comercialización", lo que hace prever un posible quebranto al patrimonio del FOVI por 603,451.1 miles de pesos.

14-3-06HCG-02-0145-01-001 **Recomendación**

Para que Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., en su carácter de Fiduciaria del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, instruya al Intermediario Financiero no Bancario núm. 817 para que regularice la situación de los 20 fideicomisos considerados como inviabiles, con el fin de que las garantías otorgadas sean suficientes para cubrir el adeudo reconocido en el Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Obligación de Pago.

Resumen de Observaciones y Acciones

Se determinó(aron) 10 observación(es) la(s) cual(es) generó(aron): 12 Recomendación(es) y 1 Promoción(es) de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria.

Dictamen

El presente se emite el 16 de diciembre de 2015, 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 que dieron origen a los convenios de "Reconocimiento de Adeudo y Obligación en Pago" y de "Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago" celebrados en 2014 con Intermediarios Financieros no Bancarios, con el fin de verificar que en los procesos de evaluación de alternativas, autorización del órgano competente, valuación y validación de activos y para la formalización y legalización de los convenios, se cumplió la normativa vigente y se aseguraron las mejores condiciones para la entidad, y específicamente respecto de la muestra revisada, que se establece en el apartado relativo al alcance, se concluye que, en términos generales, Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., en su carácter de entidad auditada y Fiduciaria del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda no cumplieron con las disposiciones legales y normativas que son aplicables en la materia, entre cuyos aspectos observados destacan los siguientes:

- La SHF, en su carácter de Fiduciaria del FOVI, celebró un Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Obligación de Pago por 1,763,578.6 miles de pesos con el IFNB núm. 817, monto que comparado con el importe real garantizado (viable de recuperación determinado por el valuador) por 1,160,127.5 miles de pesos, hacen prever un quebranto al patrimonio del FOVI del orden de 603,451.1miles de pesos.
- La SHF y el FOVI no han modificado sus políticas para garantizar la recuperación de los créditos otorgados a IFNB, y se continúan recibiendo Daciones en Pago que podrían resultar en quebrantos a los patrimonios de ambas entidades, poniendo en riesgo su estabilidad financiera, además de incumplir con los usos y sanas prácticas bancarias.

- La SHF reconoció en la Dación en Pago los Derechos Fideicomisarios de cuatro fideicomisos privados y los Derechos de un Contrato Master un importe por 799,908.9 miles de pesos, del IFNB núm. 620, cuyo registro contable para cancelar los adeudos se realizó el 1º de julio del 2014, un año después de haber notificado el vencimiento anticipado de los adeudos a su cargo.
- Con la aceptación de la Dación en Pago de los derechos de cuatro de los fideicomisos y de un Contrato Master recibió 746,251.0 miles de pesos, sin contar con una valuación de los activos (Cartera de Crédito).
- De los 746,251.0 miles de pesos recibidos en Dación en Pago el 75.0% de la cartera de crédito (560,052.4 miles de pesos) se encuentra vencida y con problemas para su recuperación.
- Del 5 de junio al 31 de diciembre de 2014, se han recuperado de 2 fideicomisos 3,378.9 miles de pesos (0.5%) del total recibido por 746,251.0 miles de pesos (de los cuatro fideicomisos privados); de los dos restantes no se reportan recuperaciones, por lo que la cartera vencida continúa con una tendencia negativa, al incrementar su morosidad en 2.5 puntos porcentuales es decir 77.5% a diciembre de 2014.
- Las actas de entrega-recepción elaboradas para recibir la dación en pago por SHF del IFNB núm. 620, reportan expedientes incompletos para acreditar el derecho de cobro de la cartera de crédito y la propiedad de los bienes adjudicados, misma situación que reporta la Base de Datos actualizada por SHF al 31 de diciembre de 2014.
- El Administrador Primario incumplió en la entrega del Plan de Negocios en la cláusula segunda del Contrato de Prestación de Servicios de Administración y Cobranza, además de que no contempla la aplicación de penas convencionales.

Apéndices

Procedimientos de Auditoría Aplicados

1. Verificar que el importe del Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago celebrado con el IFNB número 620, se registró conforme a la normativa a la fecha del convenio de la dación.
2. Verificar que las recuperaciones se efectuaron de conformidad con los contratos de Prestación de Servicios de Administración y Cobranza.
3. Del Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago, verificar el cumplimiento de las cláusulas del convenio.
4. Verificar que la entidad contó con la valuación de activos recibidos del IFNB como Dación en Pago.
5. Verificar que para la celebración del Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago se contó con la autorización de las instancias competentes.
6. Comprobar que se formalizó la entrega de expedientes mediante actas de entrega-recepción y que contó con la documentación que ampara el derecho de cobro de los créditos y la propiedad de los bienes.

7. Verificar que los administradores de cartera cumplieron con las cláusulas establecidas en los contratos celebrados con el Fiduciario para la administración de los activos recibidos como Dación en Pago.

8. Verificar que el Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Obligación de Pago celebrado con un IFNB núm. 817 contó con las garantías que respaldan el cumplimiento de las obligaciones contraídas con el FOVI.

Áreas Revisadas

Las direcciones generales adjuntas de Fomento y Desarrollo de Mercado de Vivienda; Crédito, Garantías y Seguros; Finanzas; Administración, Estrategia y Riesgos; Sistemas y Operaciones, y Jurídica Fiduciaria, de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., en su carácter de entidad auditada y de Fiduciaria 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. Otras disposiciones de carácter general, específico, estatal o municipal: Ley de Instituciones de Crédito, artículo 30, párrafo tercero; Manual de Administración de Cartera Dacionada, procedimientos B. Determinación del Adeudo-Generación de Estado de Cuenta Certificado, numeral 12, D. Recuperación del Adeudo/Análisis y valuación preliminar de activos/Análisis y valuación preliminar de activos y presentación de propuesta de recuperación al OCF/Instrumentación jurídica de la recuperación del adeudo/Revisión y recepción de Activos, cancelación de cifras y registro contable de la dación, numeral 3 y H. Administración de Activos y Seguimiento de Administradores-Recepción y validación periódica de información, conciliación contable y operativa y generación de estados financieros, numeral 2; y procedimiento I. Administración de Activos y Seguimiento de Administradores-Recepción y validación periódica de información-Seguimiento a Procesos Legales, numerales 1 y 2, autorizado el 28 de mayo de 2014; Manual de Crédito y Garantía de Pago Oportuno Circular 4.6 "Daciones" autorizado el 3 de septiembre de 2008; Contratos de Prestación de Servicios de Administración y Cobranza, cláusulas segunda y quinta, celebrados el 15 de noviembre de 2013; Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; artículos 2, 4, fracción I; y 5.

Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental: Devengo Contable.

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.

En respuesta a los resultados preliminares, SHF en su carácter de Fiduciaria del FOVI, mediante los oficios DCI-211-15 y DCI-234-15 del 12 y 21 de octubre del 2015, respectivamente, señala lo siguiente:

- El Programa Anual de Auditorías para la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública 2014, no contempla auditar al Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI). Se incluyeron las auditorías 145 “Convenios de Reconocimiento de Adeudo y Obligación de Pago y de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago de Intermediarios Financieros No Bancarios” y 146 “Venta de Cartera de Crédito y Bienes Adjudicados”, para auditar a Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).
 - SHF y el FOVI son entidades paraestatales totalmente distintas entre sí.
 - El Auditor Especial de Cumplimiento carece de competencia para determinar la realización de una auditoría a entidad paraestatal alguna, por ser una facultad exclusiva del Auditor Superior de la Federación, en términos del artículo 85, fracción IV de la ley de fiscalización y rendición de Cuentas de la Federación, lo que es contrario al artículo 16, párrafo primero constitucional.
- Por lo antes expuesto, se solicita a la ASF cancelar la determinación de observaciones al FOVI.

Opinión Jurídica de la ASF

- El Auditor Superior de la Federación aprobó el Programa Anual de Auditorías para la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública 2014, en la cual se incluyen las auditorías 145 “Convenios de Reconocimiento de Adeudo y Obligación de Pago y de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago de Intermediarios Financieros No Bancarios” y 146 “Venta de Cartera de Crédito y Bienes Adjudicados”, dirigidas a SHF y el FOVI como entes a fiscalizar.
- Conforme a lo anterior se emitieron los oficios AECF/0513/2015, AECF/0514/2015, AECF/0515/2015 y AECF/0516/2015, todos del 12 de mayo de 2015, dirigidos a SHF S.N.C., en su carácter de entidad auditada y de fiduciaria del FOVI respectivamente (todos suscritos por el Auditor Especial de Cumplimiento Financiero, en el ámbito de su competencia, para ordenar y realizar auditorías); levantándose actas de apertura tanto de FOVI como a SHF, con fecha 18 de mayo de 2015.

Cabe aclarar que el FOVI no cuenta con estructura orgánica propia, por lo que se apoya en la estructura orgánica de SHF, quien le brinda la prestación de servicios de administración en su carácter de fiduciaria. Por lo que, se estima que las revisiones efectuadas al FOVI, resultan precedentes y por ende, las observaciones emitidas que se han dado a conocer formalmente a las entidades fiscalizadas.