

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

Auditoría De Cumplimiento: 2019-2-06HKI-19-0060-2020

60-GB

Criterios de Selección

Esta auditoría se seleccionó con base en los criterios establecidos por la Auditoría Superior de la Federación para la integración del Programa Anual de Auditorías para la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública 2019 considerando lo dispuesto en el Plan Estratégico de la ASF.

Objetivo

Fiscalizar la gestión financiera de las operaciones de Sociedad Hipotecaria Federal, así como verificar que se autorizaron, realizaron, registraron y presentaron en la Cuenta Pública, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

Consideraciones para el seguimiento

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

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

Alcance

	INGRESOS	EGRESOS
	Miles de Pesos	Miles de Pesos
Universo Seleccionado	29,540,734.6	23,419,138.9
Muestra Auditada	285,564.1	5,878,155.2
Representatividad de la Muestra	1.0%	25.1%

El universo de ingresos por 29,540,734.6 miles de pesos, corresponde a las recuperaciones de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), integrado por 23,897,050.4 miles de pesos de capital de la Cartera Crediticia Comercial y de Vivienda y 5,643,684.2 miles de pesos de sus intereses generados y cobrados, de los cuales se revisaron 285,564.1 miles de pesos, el 1.0%, integrados por 167,036.3 miles de pesos de capital y 118,527.8 miles de pesos de intereses.

El universo de egresos de la SHF, por 23,419,138.9 miles de pesos se integró por 22,568,178.7 miles de pesos del otorgamiento de créditos; 558,895.1 miles de pesos de “Servicios personales”; 12,255.0 miles de pesos de “Materiales y Suministros” y 279,810.1 miles de pesos de “Servicios Generales”, de los cuales se revisaron 5,878,155.2 miles de pesos, el 25.1%, integrados por 5,775,611.5 miles de pesos del otorgamiento de créditos, 31,492.1 miles de pesos de servicios personales y 71,051.6 miles de pesos de servicios generales.

Adicionalmente, del saldo de la Cartera Vigente y Vencida al 31 de diciembre de 2019, por 72,599,734.3 miles de pesos, se seleccionó una muestra de 6,938,689.8 miles de pesos (5,514,156.2 miles de pesos de cartera vigente y 1,424,533.6 miles de pesos de cartera vencida), el 9.6%.

Antecedentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En las revisiones de las Cuentas Públicas 2014, 2015, 2016 y 2018 se realizaron seis auditorías en las que se detectaron, entre otras, las irregularidades siguientes:

- En la auditoría núm. 146-GB de la Cuenta Pública 2014, se observó que derivado de la enajenación de la cartera de crédito recibida como dación en pago, se obtuvo una pérdida por 3,416.4 millones de pesos (2,810.4 millones de pesos corresponden a la SHF y 606.0 millones de pesos al Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda-FOVI-).
- La información financiera de la subsidiaria Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V., se presentó en la Cuenta Pública 2016, en dos Estados Financieros distintos, por lo que su información se duplicó.

En la Cuenta Pública 2018, la SHF reportó ingresos por 1,244,426,537.5 miles de pesos de Contrataciones de crédito y egresos por 1,242,382,397.6 miles de pesos de Amortizaciones de crédito; sin embargo, dichas cifras incluyeron importes de más por 370,193,354.1 miles de pesos en los ingresos y 386,080,369.7 miles de pesos en los egresos, correspondientes a operaciones que no significaron flujo de efectivo.

Resultados

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

En el Balance General al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), Entidades Paraestatales Empresariales Financieras Monetarias con Participación Estatal Mayoritaria, de la Cuenta Pública 2019, las variaciones presentadas de un ejercicio a otro fueron las siguientes:

VARIACIONES EN EL BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 DE LA SHF
(Miles de pesos)

Concepto	Ejercicio		Variación	%
	2019	2018		
Activo				
Disponibilidades	2,760,743.3	2,949,025.8	-188,282.5	-6.4
Inversiones en valores	55,252,941.9	41,550,917.5	13,702,024.4	33.0
Deudores por reporto (saldo deudor)	2,562,164.0	989,083.4	1,573,080.6	159.0
Derivados	978,969.7	2,990,354.9	-2,011,385.2	-67.3
Cartera de Crédito				
Cartera de Crédito Vigente:				
Créditos comerciales	67,285,341.6	70,531,612.9	-3,246,271.3	-4.6
Créditos a la vivienda	<u>4,955,552.0</u>	<u>5,695,864.5</u>	-740,312.5	-13.0
Total Cartera de Crédito vigente	72,240,893.6	76,227,477.4	-3,986,583.8	-5.2
Cartera de Crédito Vencida:				
Créditos comerciales	7,645,309.5	5,223,867.1	2,421,442.4	46.4
Créditos a la vivienda	<u>4,874,481.2</u>	<u>4,842,413.5</u>	32,067.7	0.7
Total Cartera de Crédito vencida	<u>12,519,790.7</u>	<u>10,066,280.6</u>	2,453,510.1	24.4
Total Cartera de Crédito	<u>84,760,684.3</u>	<u>86,293,758.0</u>	-1,533,073.7	-1.8
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-12,642,031.9	-11,815,515.8	-826,516.1	7.0
Cartera de Crédito (Neta)	72,118,652.4	74,478,242.2	-2,359,589.8	-3.2
Beneficios para recibir en operaciones de bursatilización	3,100.4	2,911.9	188.5	6.5
Otras cuentas por cobrar (neto)	5,289,543.9	4,483,728.0	805,815.9	18.0
Bienes adjudicados (neto)	367,883.7	366,368.4	1,515.3	0.4
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	130,462.6	143,263.8	-12,801.2	-8.9
Inversiones permanentes	450,733.0	404,541.3	46,191.7	11.4
Impuestos y PTU diferidos (neto)	3,410,238.8	2,619,029.3	791,209.5	30.2
Otros Activos	<u>4,702.8</u>	<u>9,496.6</u>	-4,793.8	-50.5
Total Activo	143,330,136.5	130,986,963.1	12,343,173.4	9.4
Pasivo				
Captación Tradicional ^{1/}	47,390,515.6	44,574,033.8	2,816,481.8	6.3
Préstamos interbancarios y de otros organismos	32,809,849.3	36,864,817.0	-4,054,967.7	-11.0
Colaterales vendidos o dados en garantía	25,622,130.8	12,458,588.2	13,163,542.6	105.7
Derivados	6,451,853.7	5,076,745.3	1,375,108.4	27.1
Otras cuentas por pagar	6,822,814.8	6,523,013.2	299,801.6	4.6
Créditos diferidos y cobros anticipados	<u>121,091.0</u>	<u>181,269.5</u>	-60,178.5	-33.2
Total Pasivo	119,218,255.2	105,678,467.0	13,539,788.2	12.8
Capital Contable				
Capital Contribuido	17,875,715.8	17,875,715.8	0.0	0.0
Capital Ganado	<u>6,236,165.5</u>	<u>7,432,780.3</u>	-1,196,614.8	-16.1
Total Capital Contable	<u>24,111,881.3</u>	<u>25,308,496.1</u>	-1,196,614.8	-4.7
Total Pasivo y Capital Contable	143,330,136.5	130,986,963.1	12,343,173.4	9.4

FUENTE: Balance General al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), Entidades Paraestatales Empresariales Financieras Monetarias con Participación Estatal Mayoritaria, de la Cuenta Pública 2019.

^{1/} La captación tradicional de recursos incluye pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento, así como los certificados de depósito y bursátiles emitidos por la SHF a valor nominal, los cuales son adquiridos por instituciones financieras, tales como Banca Múltiple, Bancos de Desarrollo, etc.

Del cuadro anterior, se identificaron las principales variaciones en los conceptos siguientes:

a) Activo

- Deudores por Reporto, tuvo un incremento de 1,573,080.6 miles de pesos, el 159.0%, para 2019.

La SHF informó que la variación se debió a un incremento en las operaciones activas de reporto de las subsidiarias de SHF:

- 1,176,068.4 miles de pesos de Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.
- 397,012.2 miles de pesos de los Fideicomisos de Dación de Pago.

- Derivados, con un decremento de 2,011,385.2 miles de pesos, el 67.3%, para 2019.

La SHF informó que la variación se debió, principalmente, a la disminución por 312,736.6 miles de pesos en cambios en la valorización por variaciones del dólar y de las Unidades de Inversión (UDI's), al decremento por 1,747,249.9 miles de pesos en las curvas de mercado y a un incremento por 46,072.5 miles de pesos en el saldo de intereses.

- Otros Activos, con una disminución de 4,793.8 miles de pesos, el 50.5%, para 2019.

La SHF informó que la variación se debió a lo siguiente:

- Las amortizaciones por 3,006.7 miles de pesos de las comisiones pagadas por la administración de fideicomisos.
- Un decremento de 1,787.1 miles de pesos en los anticipos a proveedores.

b) Pasivo

- Colaterales Vendidos o Dados en Garantía, con un incremento de 13,163,542.6 miles de pesos, el 105.7%, para 2019.

De acuerdo con las notas a los estados financieros el rubro se integró con el saldo acreedor de operaciones de Reporto; es decir, cuando la SHF vende o entrega en garantía los colaterales (garantía constituida para asegurar el pago de las contraprestaciones pactadas) recibidos en operaciones, y tiene la obligación de restituir el colateral a la reportadora al precio pactado.

Adicionalmente, se realizó un análisis de la información de los estados de situación financiera de SHF; para ello se utilizaron los indicadores financieros establecidos en la Norma de Información Financiera NIF A-3 "Necesidades de los Usuarios y Objetivos de los Estados

Financieros”, emitida por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C., y se determinó lo siguiente:

INDICADORES FINANCIEROS APLICADOS EN LA INFORMACIÓN DE 2019 DE SHF
(Miles de pesos)

Indicador	Resultado
Solvencia	
$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Capital Contable}} = \frac{119,218,255.2}{24,111,881.3} = 4.9443$	Por cada peso aportado al patrimonio de la SHF se tiene un requerimiento de financiamiento de 4.9443 pesos.
Endeudamiento	
$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} = \frac{119,218,255.2}{143,330,136.5} = 0.8317$	Cada peso del activo de SHF se financió con 0.8317 centavos de deuda. La SHF cuenta con un margen adicional del 16.8% (100% del activo total menos el 83.2% de pasivo total) de sus activos para cubrir pasivos.
Liquidez	
$\frac{\text{Activo Circulante}^{1/}}{\text{Pasivo Circulante}^{2/}} = \frac{46,085,285.0}{25,087,905.7} = 1.8369$	Por cada peso de obligaciones con exigibilidad a muy corto plazo, la SHF puede disponer con 1.8369 pesos de sus activos líquidos. Cabe mencionar que sus obligaciones más líquidas dentro de sus pasivos son los Pagarés con Rendimiento Liquidable al Vencimiento (vencimientos de 2 a 72 días), mismos que son comprados por instituciones financieras, de los cuales el saldo decreció al finalizar el ejercicio 2019, en 11.9% con respecto al año anterior.
Índice de Morosidad (IMOR)	
$\frac{\text{Saldo Cartera vencida}}{\text{Saldo Cartera total}} = \frac{12,519,790.7}{84,760,684.3} = 14.8\%$	La cartera vencida representó el 14.8% de la cartera de crédito total y el IMOR se incrementó en 2019 en 3.1 puntos porcentuales respecto a 2018, debido a un incremento del 24.4% en la cartera vencida de 2019, respecto al año anterior, al aumentar de 10,066,280.6 a 12,519,790.7 miles de pesos.

FUENTE: Balance General Consolidado al 31 de diciembre de 2018 y 2019 de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) y Norma de Información Financiera NIF A-3 “Necesidades de los Usuarios y Objetivos de los Estados Financieros” e Indicadores Financieros Trimestrales 2019 y 2018 de SHF.

IMOR: Índice de Morosidad.

^{1/} Activo circulante = Disponibilidades (2,760,743.3 miles de pesos) + Títulos para negociar (38,942,467.7 miles de pesos) + Títulos conservados al vencimiento (4,382,074.0 miles de pesos)

^{2/} Pasivo circulante = Pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento (23,111,251.50 miles de pesos) + Call Money exigibilidad inmediata (391,620.8 miles de pesos) + Call money Banca de desarrollo (1,585,033.5 miles de pesos).

Por último, se realizó un análisis de las cifras históricas (de 2014 a 2019) de los rubros representativos del Activo y Pasivo de la SHF, y se obtuvo lo siguiente:

a) Cartera de Crédito

El rubro más representativo dentro del activo es la Cartera de Crédito, la cual de 2014 al 2019 representó en promedio el 65.5% del activo total, su comportamiento fue el siguiente:

COMPORTAMIENTO DEL ACTIVO DE LA SHF

2014 – 2019

(Miles de pesos)

Ejercicio	Activo Total (AT)	Cartera de Crédito (CC)	Cartera Vencida	% de Variación Anual de la CC	% de CC Respecto al AT	IMOR
2014	111,613,365.2	72,541,268.1	17,667,367.5	0.0	65.0	24.4
2015	109,281,716.6	72,881,733.5	17,256,167.2	0.5	66.7	23.7
2016	120,660,011.5	79,488,674.3	17,148,055.5	9.1	65.9	21.6
2017	116,245,411.9	81,535,216.5	11,632,849.1	2.6	70.1	14.3
2018	130,986,963.1	86,293,758.0	10,066,280.6	5.8	65.9	11.7
2019	143,330,136.5	84,760,684.3	12,519,790.7	-1.8	59.1	14.8
Promedio					65.5	18.4

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

IMOR: Índice de Morosidad.

La Cartera de Crédito presentó un crecimiento sostenido desde 2015 hasta 2018; sin embargo, en 2019 disminuyó en 1.8%, en relación con el año anterior, con lo cual, también se redujo su proporción respecto al Activo Total para quedar en 59.1%.

En cuanto al comportamiento histórico de la cartera vencida, se presentó una disminución en la morosidad de 24.4% en 2014 a 14.8% en 2019.

En 2019, la cartera vencida representó el 14.8% de la cartera de crédito total; 9.0% de cartera comercial (créditos directos otorgados a personas morales o personas físicas con actividad empresarial y destinados a su giro comercial o financiero, así como también a entidades financieras, distintos de los préstamos interbancarios) y 5.8% de la cartera de vivienda (créditos directos otorgados a personas físicas y destinados a la adquisición o construcción de la vivienda sin propósito de especulación comercial que cuenten con garantía hipotecaria sobre la vivienda del acreditado); a pesar de llevar una tendencia descendente desde 2015, el Índice de Morosidad (IMOR) se incrementó en 2019 en 3.1 puntos porcentuales respecto a 2018 debido a un incremento del 24.4% en la cartera vencida de 2019 respecto al año anterior, al aumentar de 10,066,280.6 a 12,519,790.7 miles de pesos, específicamente, en la cartera de crédito comercial el aumento de un año a otro fue de 46.4%.

Dicho aumento se debió principalmente a que, en noviembre de 2019, el saldo deudor de un intermediario financiero registrado en la cartera de crédito comercial se traspasó de la cartera vigente a la cartera vencida; el saldo del intermediario al cierre de ese año fue de 1,424,533.6 miles de pesos.

b) Captación tradicional

En 2019 representó el 41.8% del Pasivo Total de la SHF, y su comportamiento histórico fue el siguiente:

COMPORTAMIENTO DEL PASIVO DE LA SHF
2014 – 2019
(Miles de pesos)

Ejercicio	Pasivo Total (PT)	Captación Tradicional (CT)	% de Variación Anual del CT	% de CT Respecto al PT
2014	94,728,647.10	39,319,724.00	0.0	41.5
2015	91,167,494.90	28,286,774.80	-28.1	31
2016	99,742,266.10	48,756,857.00	72.4	48.9
2017	93,329,729.20	44,022,262.00	-9.7	47.2
2018	105,678,467.00	44,574,033.80	1.3	42.2
2019	119,218,255.20	47,390,515.60	6.3	39.8
Promedio			8.4	41.8

FUENTE: Balances Generales de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), de 2014 a 2019.

La captación tradicional durante 2019 fue la principal fuente de fondeo de la SHF, en específico, por los instrumentos siguientes: 23,111,251.5 miles de pesos de Pagarés con Rendimiento al Vencimiento (48.8%) y 13,920,151.5 miles de pesos por Certificados Bursátiles en moneda nacional (29.4%).

Durante 2019 hubo un incremento del 6.3% en el rubro, respecto de 2018; sin embargo, la proporción que guarda con respecto al pasivo pasó de 42.2% en 2018 a 39.8% en 2019, como parte de una tendencia de decrementos que inició en 2017.

En conclusión:

- Se comprobó que de 2018 a 2019 se presentaron variaciones en diversos conceptos que integraron el Estado de Situación Financiera de la SHF, con el análisis de los principales rubros, conforme a lo reportado en las notas a los estados financieros y con información proporcionada por dicha entidad, éstas correspondieron a sus operaciones efectuadas en 2019.
- La SHF cuenta con un nivel de liquidez de casi 2 a 1, para cubrir sus pasivos a corto plazo con sus activos circulantes, es decir, tiene la capacidad de hacer frente a sus obligaciones con los activos de que dispone; asimismo, contó con un margen del 16.8% de sus activos para cubrir obligaciones adicionales.
- En 2019, la cartera vencida representó el 14.8% de la cartera de crédito total, el Índice de Morosidad (IMOR) se incrementó en 2019 en 3.1 puntos porcentuales respecto a 2018 debido a un incremento del 24.4% en la cartera vencida de 2019 respecto al año anterior, al aumentar de 10,066,280.6 a 12,519,790.7 miles de pesos.

Dicho aumento se debió principalmente a que en noviembre de 2019 el saldo deudor de un intermediario financiero registrado en la cartera de crédito comercial se traspasó de la cartera vigente a la cartera vencida, el saldo de ese intermediario al cierre de ese año fue de 1,424,533.6 miles de pesos.

- El rubro más representativo del activo fue la Cartera de Crédito, el cual de 2014 al 2019 representó en promedio el 65.5% del activo total; asimismo, el rubro de Captación tradicional en 2019 representó el 41.8% del Pasivo Total de la SHF.

2. Cartera de Crédito

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo consolidado de la Cartera de Crédito de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), subsidiarias y fideicomisos de cartera, por 84,760,684.3 miles de pesos, incluyó 72,599,734.3 miles de pesos de cartera vigente y vencida exclusiva de SHF, como se detalla a continuación:

INTEGRACIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE Y VENCIDA
DE LA SHF EN 2019
(Miles de pesos)

Estatus / tipo de Cartera ^{1/}	Integración base de datos	
	Parcial	Total
Vigente		67,856,036.3
Comercial	67,597,956.9	
Vivienda	<u>258,079.4</u>	
Vencida		<u>4,743,698.0</u>
Comercial	4,323,545.3	
Vivienda	<u>420,152.7</u>	
Total cartera		72,599,734.3

FUENTE: Bases de datos de cartera de crédito, denominadas "BD P16 Cartera Comercial SHF_VF" y "BD P16 Cartera Delegada SHF VF, "ASF_EF dic 19 SHF y anexos individuales".

SHF: Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

^{1/} Los saldos de cartera de crédito vigente y vencida presentados en el Balance General de SHF, por disposición normativa contienen cuentas de deudores y acreedores relacionados a las operaciones de crédito, mismas que no se consideraron. Para integrar los saldos únicamente se utilizaron las cuentas "Créditos Comerciales sin Restricción", "Cartera de crédito vencida", "Créditos a la vivienda" y "Créditos vencidos a la vivienda", que contienen los saldos del principal.

A partir de las integraciones proporcionadas por la SHF mediante las bases de datos "BD P16 Cartera Comercial SHF_VF" y "BD P16 Cartera Delegada SHF VF", se constató que la información operativa por 72,599,734.3 miles de pesos coincidió con el rubro de la Cartera Comercial, Vigente y Vencida, reportada en los anexos individuales de los estados financieros a diciembre de 2019.

En 2019, la SHF otorgó créditos mediante los programas de crédito siguientes:

OTORGAMIENTO DE CRÉDITO POR PROGRAMA DE LA SHF EN 2019
(Miles de pesos)

Programa o Modalidad	Entidades financieras	Monto	%
Comercial			
1. Crédito Construcción Revolvente	38	10,147,470.3	44.9
2. Largo Plazo al Vencimiento	2	6,700,000.0	29.6
3. Crédito Construcción Sindicado 3	<u>13</u>	<u>1,803,943.7</u>	<u>7.9</u>
Subtotal	53	18,651,414.0	82.4
4. Construcción Sindicación Banco Agente	3	398,234.0	1.8
5. Construcción Pequeños Proyectos	1	15,031.2	0.1
6. Crédito a la Construcción	9	1,728,022.9	7.7
7. Líneas de Almacenaje	1	65,110.7	0.3
8. Microcrédito 2011	14	1,278,484.0	5.7
9. Vivienda para Renta - Construcción	<u>9</u>	<u>431,881.9</u>	<u>1.9</u>
Subtotal	90	22,568,178.7	17.5
Vivienda			
10. Individual Largo Plazo en Pesos	<u>1</u> ^{1/}	<u>3,134.2</u>	0.1
Subtotal	<u>1</u>	<u>3,134.2</u>	0.1
Total	91	22,571,312.9	100.0

FUENTE: Base de datos de otorgamiento de créditos, denominada "BD P01 Cartera Comercial Otorgamiento y Rec VF" proporcionada por Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF).

^{1/} Se refiere al administrador, a quien es delegada la cartera de primer piso de la SHF.

La SHF otorgó 22,571,312.9 miles de pesos a 91 entidades financieras, en el marco de 10 programas de crédito, principalmente comerciales, dentro de los que se canalizó el 82.4% a tres programas: Crédito Construcción Revolvente (44.9%), Largo Plazo al Vencimiento (29.6%), y Crédito Construcción Sindicado 3 (7.9%). Dicho monto es diferente por 3,134.2 miles de pesos del importe reportado en el rubro "Otorgamiento de Créditos" del formato de Egresos de Flujo de Efectivo de la Cuenta Pública 2019, por 22,568,178.7 miles de pesos.

La SHF informó y acreditó que los 3,134.2 miles de pesos correspondieron a reestructuras de créditos existentes, en las que se modificaron la tasa de interés, el plazo o la moneda, y cuyo movimiento requirió un registro nuevo (originación con nuevas condiciones); lo anterior no implicó egresos de Flujo de Efectivo, por lo que no formó parte de las cifras reportadas en la Cuenta Pública 2019, en cumplimiento del artículo 52 de la Ley de General de Contabilidad Gubernamental.

Con la finalidad de verificar que los procesos de crédito de "Originación", "Administración" y "Cobranza" de la SHF, se realizaron de conformidad con los contratos de apertura de crédito correspondientes y el Manual de Crédito de la SHF, a partir del saldo de la Cartera Vigente y Vencida por 72,599,734.3 miles de pesos, al 31 de diciembre de 2019, se seleccionó

una muestra de 6,938,689.8 miles de pesos (5,514,156.2 miles de pesos de cartera vigente y 1,424,533.6 miles de pesos de cartera vencida), conformada como sigue:

SALDOS SELECCIONADOS DE LA CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE Y VENCIDA COMERCIAL DE LA SHF, EN 2019

(Miles de pesos)

Esquema / /Desarrolladores	Entidad financiera	Saldo balance 31/12/2018	Disposiciones en el ejercicio	Intereses exigibles del período	Aplicación de pagos con y sin flujo pesos	Intereses devengados	Saldo balance 31/12/2019
<u>Cartera Vigente</u>							
Crédito Construcción Revolvente:							
ABC Capital, S.A., I.B.M.							
	Lander del Bajío, S.A. de C.V.	0.0	106,098.6	3,613.8	109,712.4	0.0	0.0
	Asistencia Administrativa de Sonora, S.A. de C.V.	<u>0.0</u>	<u>72,186.4</u>	<u>0.0</u>	<u>38,112.2</u>	<u>4,275.3</u>	<u>38,349.5</u>
	Subtotal	0.0	178,285.0	3,613.8	147,824.6	4,275.3	38,349.5
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.R.							
	ADACINCO, S.A.P.I. de C.V.	74,519.1	87,000.3	11,383.0	11,383.0	0.0	161,519.4
	Promotora de Hogares SM de México, S.A. de C.V.	<u>0.0</u>	<u>57,354.6</u>	<u>0.0</u>	<u>16,923.1</u>	<u>1,252.0</u>	<u>41,683.5</u>
	Subtotal	<u>74,519.1</u>	<u>144,354.9</u>	<u>11,383.0</u>	<u>28,306.1</u>	<u>1,252.0</u>	<u>203,202.9</u>
	Total Crédito Construcción Revolvente	74,519.1	322,639.9	14,996.8	176,130.7	5,527.3	241,552.4
Crédito Construcción Sindicado 3:							
Banco Actinver fiduciario del fideicomiso 2726.							
	FI-DE & C.A. Promotora de Capital, S.A.P.I. de C.V.	31,960.5	26,951.4	0.0	5,111.0	5,464.7	59,265.6
	Proyectos y Desarrollos Salve, S.A. de C.V.	<u>54,372.1</u>	<u>32,896.0</u>	<u>0.0</u>	<u>8,557.5</u>	<u>9,033.6</u>	<u>87,744.2</u>
	Subtotal	86,332.6	59,847.4	0.0	13,668.5	14,498.3	147,009.8
Banco Actinver fiduciario del fideicomiso 2497.							
	Finmo Promotora de Capital, S.A.P.I. de C.V.	71,727.8	0.0	0.0	21,558.6	7,741.8	57,911.0
	Gavima Inmobiliaria, S.A. de C.V.	<u>43,948.9</u>	<u>16,922.3</u>	<u>0.0</u>	<u>6,742.4</u>	<u>6,992.8</u>	<u>61,121.6</u>
	Subtotal	<u>115,676.7</u>	<u>16,922.3</u>	<u>0.0</u>	<u>28,301.0</u>	<u>14,734.6</u>	<u>119,032.6</u>
	Total Crédito Construcción Sindicado 3	202,009.3	76,769.7	0.0	41,969.5	29,232.9	266,042.4
Largo plazo al vencimiento:							
Scotiabank Inverlat, S.A., I.B.M.							
	Disposición 1	0.0	2,500,000.0	0.0	0.0	3,280.7	2,503,280.7
	Disposición 2	<u>0.0</u>	<u>2,500,000.0</u>	<u>0.0</u>	<u>0.0</u>	<u>3,280.7</u>	<u>2,503,280.7</u>
	Total largo plazo al vencimiento	<u>0.0</u>	<u>5,000,000.0</u>	<u>0.0</u>	<u>0.0</u>	<u>6,561.4</u>	<u>5,006,561.4</u>
	Total cartera vigente seleccionada	276,528.4	5,399,409.6	14,996.8	218,100.2	41,321.6	5,514,156.2
<u>Cartera Vencida</u>							
Crédito a la construcción:							
CIB Banco, S.A., I.B.M., fiduciario del fideicomiso núm. 2891.							
	Etapa II	475,766.2	95,728.0	0.0	30,707.7	48,724.7	589,511.2
	Etapa IV	<u>527,647.7</u>	<u>280,473.9</u>	<u>0.0</u>	<u>36,756.1</u>	<u>63,656.9</u>	<u>835,022.4</u>
	Total crédito a la construcción	1,003,413.9	376,201.9	0.0	67,463.8	112,381.6	1,424,533.6
	Total cartera vencida seleccionada	1,003,413.9	376,201.9	0.0	67,463.8	112,381.6	1,424,533.6
	Total Cartera seleccionada	1,279,942.3	5,775,611.5	14,996.8	285,564.0	153,703.2	6,938,689.8

FUENTE: Bases de datos "BD P16 Cartera Comercial SHF_VF" y "BD P16 Cartera Delegada SHF VF".

SHF: Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Lo correspondiente a la muestra de cartera vencida por 1,424,533.6 miles de pesos se desarrolló en el resultado núm. 3.

La muestra de cartera vigente, por 5,514,156.2 miles de pesos, correspondió a cinco líneas de crédito, cuyos contratos de apertura de crédito y convenios modificatorios fueron suscritos entre la SHF y las entidades financieras, conforme se señala a continuación:

GENERALIDADES DE LAS LÍNEAS DE CRÉDITO VIGENTES EN 2019
(Miles de pesos)

Entidad financiera	Monto original	Fecha de suscripción	Cantidad de convenios modificatorios	Monto Incrementado
Crédito Construcción Revolvente				
1. ABC Capital, S.A., I.B.M.	2,000,000.0	28/06/2013	5	300,000.0
2. Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.R.	1,000,000.0	31/12/2012	3	No hubo incrementos
Crédito Construcción Sindicado 3				
3. Banco Actinver, S.A., I.B.M., Actinver fiduciario de fideicomiso 2726	1,750,000.0	04/11/2016	3	No hubo incrementos
4. Banco Actinver, S.A., I.B.M., Actinver fiduciario de fideicomiso 2497	350,000.0	02/05/2016	2	266,700.0
Largo plazo al vencimiento				
5. Scotiabank Inverlat, S.A., I.B.M.	5,000,000.0	23/12/2019	No convenios	No hubo incrementos

FUENTE: Contratos de apertura de crédito y sus convenios modificatorios de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., suscritos con entidades financieras.

Dentro de la muestra se encuentran dos programas de crédito destinados a la construcción (Crédito Construcción Revolvente y Crédito Construcción Sindicado 3) y un crédito individual (Largo plazo al vencimiento). Los dos primeros programas consistieron en un financiamiento de la SHF, como banca de segundo piso, a las cuatro entidades financieras seleccionadas, quienes, a su vez, como banca de primer piso, otorgaron créditos a Desarrolladores de Vivienda (empresa dedicada a la construcción y comercialización de viviendas al público en general), a esta operación se le denomina crédito puente, y tiene por objeto construir conjuntos de viviendas (Proyectos Habitacionales); cabe mencionar que, en el caso del Crédito Construcción Sindicado 3, el financiamiento al desarrollador (crédito puente) se realizó entre la entidad financiera acreditada de la SHF, en coparticipación de otra entidad financiera (la cual a su vez, para llevar a cabo esta operación, puede ser o no financiada por la SHF). A diferencia del programa de Largo Plazo al Vencimiento, que consistió en un

financiamiento de la SHF, como banca de segundo piso, a una entidad financiera, la que, a su vez, como banca de primer piso, otorgó créditos a personas físicas para la adquisición de viviendas.

I. Crédito individual

Del crédito Largo plazo al Vencimiento otorgado por la SHF a Scotiabank Inverlat, S.A., I.B.M., se constató que cumplió con lo siguiente:

- Se constituyó el Fideicomiso Irrevocable de Garantía núm. F/14 (fideicomiso F/14), el 16 de noviembre de 2017, con la participación de la SHF, como fiduciario y fideicomisario en primer lugar, y la entidad financiera como fideicomitente. Entre los fines del fideicomiso está garantizar con su patrimonio el cumplimiento de las obligaciones de la entidad financiera contraídas por la línea de crédito de 5,000,000.0 miles de pesos, otorgada mediante el contrato de apertura de crédito núm. 5921000002.
- El 22 de diciembre de 2017, se suscribió el Contrato de Cesión de Derechos entre la entidad financiera, como cedente, así como la SHF como fiduciaria del fideicomiso F/14 y como cesionaria, para la cesión de derechos de crédito a la vivienda originados (créditos otorgados por la entidad financiera a las personas físicas).
- Antes de la dispersión de los 5,000,000.0 miles de pesos por la entidad financiera, el fideicomiso F/14 estaba en operación, en cumplimiento del contrato de apertura de crédito núm. 5921000002.
- La entidad financiera envió a la SHF dos “Formatos de Aviso de Disposición”, el 23 de diciembre de 2019, y solicitó en total la dispersión de 5,000,000.0 miles de pesos.
- La entidad financiera envió a la SHF la información de 3,416 créditos individuales elegibles que serían afectados al fideicomiso F/14 por 5,886,792.6 miles de pesos, cuyo monto garantizaría por lo menos 1.1 veces la línea de crédito, en cumplimiento del contrato de apertura de crédito núm. 5921000002.
- El 24 de diciembre de 2019, la Dirección de Crédito autorizó dispersar el importe de 5,000,000.0 miles de pesos.
- La entidad financiera, mediante carta adendum del 16 de enero de 2020 al contrato de cesión de derechos, cedió los derechos de los 3,416 créditos referidos.
- La SHF dispersó 5,000,000.0 miles de pesos a Scotiabank Inverlat, S.A., I.B.M., en la cuenta designada para el efecto, el segundo día hábil bancario después de haber recibido la solicitud de disposición de recursos, en cumplimiento del contrato de apertura de crédito núm. 5921000002

II. Créditos a la construcción

En las cuatro líneas de crédito se identificaron diversos proyectos habitacionales asociados, de los cuales se seleccionaron los ocho siguientes:

CARACTERÍSTICAS Y OPINIONES GENERALES DE LOS DICTÁMENES TÉCNICOS SOBRE LOS PROYECTOS HABITACIONALES
(Miles de pesos)

Esquema / Entidad financiera / Desarrollador	Fecha de dictamen	Proyecto habitacional / Ubicación	Cantidad de viviendas	Valor del proyecto	Costos
Crédito Construcción Revolvente					
ABC Capital, S.A., I.B.M. (ABC)					
Lander del Bajío, S.A. de C.V.	16/07/18	“Misión Queréndaro” Querétaro, Querétaro,	180 viviendas (Residencial)	214,920.0	193,591.6
Asistencia Administrativa de Sonora, S.A. de C.V.	12/08/18	“Vista Azul” Hermosillo, Sonora,	48 viviendas (Residencial)	120,900.0	94,433.1
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V.					
ADACINCO, S.A.P.I. de C.V.	28/04/17	“Adamant Mérida” Mérida, Yucatán	170 departamentos (Residencial)	391,682.0	No específica
Promotora de Hogares SM de México, S.A. de C.V.	03/05/19	“Valles de Anáhuac IV” Nuevo Laredo, Tamaulipas	300 viviendas (Popular)	120,000.0	No específica
Crédito Construcción Sindicado 3					
BANCO Actinver, S.A., I.B.M., fiduciario de fideicomiso 2726					
FI-DE & C.A. Promotora de Capital, S.A.P.I. de C.V.	07/02/17	“Insurgentes 361” Ciudad de México, Ciudad de México	38 viviendas (Residencial)	209,813.2	54,949.3
Proyectos y Desarrollos Salve, S.A. de C.V.	17/01/18	“Puntacero” Monterrey, Nuevo León	Proyecto de Uso Mixto: 4 niveles de centro comercial (64 locales y 7 terrazas comerciales, 7 niveles con 30 oficinas, 10 niveles de Hotel con 179 habitaciones y 13 niveles de 104 departamentos)	749,722.7	516,678.4
Banco Actinver, S.A. I.B.M., fiduciario del fideicomiso 2497					
Finmo Promotora de Capital, S.A.P.I. de C.V.	25/02/16	“Blank” San Andrés Cholula, Puebla	136 viviendas (Residencial)	343,865.1	181,327.5
Gavima Inmobiliaria, S.A. de C.V.	11/10/16	“Green Vista II” Atizapán de Zaragoza, Estado de México.	104 viviendas (tipo residencial)	306,800.0	152,256.7

FUENTE: Dictámenes técnicos.

Respecto del cumplimiento de los requisitos de los proyectos habitacionales para que se considerara viable otorgarles créditos a las entidades financieras, conforme a los dictámenes técnicos, se comprobó lo siguiente:

- a) Seis proyectos habitacionales no contaron con licencia o manifestación de construcción. Los dos restantes sí cumplieron con este requisito.
- b) Dos proyectos habitacionales no contaron con la factibilidad de los servicios públicos. Los seis restantes sí cumplieron con este requisito.
- c) Un proyecto habitacional no contó con el dictamen de uso de suelo. Los siete restantes sí cumplieron con este requisito.

Como resultado de lo anterior, en el dictamen técnico los ocho proyectos se condicionaron a la entrega de los requisitos faltantes.

De acuerdo con las actas notariales de los contratos de créditos suscritos entre las entidades financieras y los desarrolladores, se constató que los proyectos habitacionales acreditaron la entrega de los permisos y licencias que se habían omitido al momento de la emisión del dictamen técnico, y no contaban con impedimentos para el acceso a servicios públicos, en cumplimiento de los criterios de elegibilidad de los contratos de crédito.

Asimismo, se constató que los ocho proyectos habitacionales se encontraban registrados en los sistemas institucionales de la SHF y se encontraron asociados a las líneas de créditos de las entidades financieras, en cumplimiento de las cláusulas de registro de proyectos habitacionales de los contratos de apertura de crédito.

Se verificó que las entidades financieras suscribieron con los desarrolladores de vivienda contratos de créditos puente para la edificación de los mismos, una vez que se acreditó la viabilidad de los proyectos habitacionales, en los términos siguientes:

Informe Individual del Resultado de la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública 2019

CONDICIONES DE LOS CRÉDITOS PUENTE ENTRE LA ENTIDAD FINANCIERA Y EL DESARROLLADOR, EN 2019

(Miles de pesos)

Esquema / Entidad financiera / Desarrollador	Nombre del proyecto / Cantidad de viviendas	Fecha de suscripción	Tipo de crédito	Monto	Garantía	Vencimiento
Crédito Construcción Revolvente						
ABC capital, S.A., I.B.M.						
Lander del Bajío, S.A. de C.V.	Misión Queréndaro (180)	14/11/18	Simple con garantía hipotecaria	139,689.0	Hipoteca en primer lugar y grado del Inmueble (donde se construye proyecto) y las construcciones que sobre ellos de edifiquen.	14/11/21 (36 meses)
Asistencia Administrativa de Sonora, S.A. de C.V.	Vista Azul (48)	21/12/18	Simple con garantía hipotecaria	74,958.0	Hipoteca en primer lugar y grado (donde se construye el proyecto) y las construcciones que sobre ellos de edifiquen.	21/06/21 (30 meses)
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V.						
ADACINCO, S.A.P.I. de C.V.	Adamant Mérida (196)	15/05/18	Simple con interés y garantía hipotecaria en primer lugar y grado preferencia	200,000.0	Hipoteca del inmueble (donde construye la obra) y las 196 viviendas edificadas sobre dicho inmueble	14/05/21 (48 meses)
Promotora de Hogares SM de México, S.A. de C.V.	Valles de Anáhuac IV (300)	12/07/19	Simple con interés y garantía hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia	<u>78,000.0</u>	Hipoteca del inmueble (donde construye la obra) y las 300 viviendas edificadas sobre dicho inmueble	11/07/21 (24 meses)
Subtotal				492,647.0		
Crédito Construcción Sindicado 3						
Banco Actinver, S.A., I.B.M., fiduciario de fideicomiso núm. 2726						
FI-DE & C.A. Promotora de Capital, S.A.P.I. de C.V.	Insurgente 361 (38)	27/02/17	Simple con garantía hipotecaria	125,489.3	Garantía hipotecaria en primer lugar y grado sobre el inmueble donde se lleva a cabo la construcción, y las 38 viviendas a edificar.	26/08/20 (42 meses)
Proyectos y Desarrollos Salve, S.A. de C.V.	Puntacero (104)	22/03/18	Simple con garantía hipotecaria	203,045.1	Garantía hipotecaria en primer lugar y grado sobre el inmueble donde se lleva a cabo la construcción, y las 104 viviendas a edificar.	21/09/21 (42 meses)
Banco Actinver, S.A., I.B.M., fiduciario de fideicomiso núm. 2497						
Finmo Promotora de Capital, S.A.P.I. de C.V.	Blank (136)	01/06/16	Simple con garantía fiduciaria	129,981.0	Garantía fiduciaria sobre el inmueble donde se lleva a cabo la construcción, y las 136 viviendas.	28/12/19 (42 meses)
Gavima Inmobiliaria, S.A. de C.V.	Green Vista II (54)	29/06/16	Simple con garantía fiduciaria	<u>92,278.0</u>	Garantía fiduciaria sobre el inmueble donde se lleva a cabo la construcción, y las 54 viviendas.	28/01/20 (42 meses)
Subtotal				550,793.4		
Total				1,043,440.4		

FUENTE: Contratos de apertura de crédito suscritos entre las entidades financieras y los desarrolladores.

Con la revisión de los contratos en cuestión, se verificó lo siguiente:

- Se autorizaron créditos puente por 492,647.0 miles de pesos a los cuatro desarrolladores del esquema Crédito Construcción Revolvente, con plazo de vencimiento promedio de 34 meses.
- Se autorizaron créditos puente por 550,793.4 miles de pesos a los cuatro desarrolladores de vivienda del esquema Crédito Construcción Sindicado 3, por medio de Banco Actinver, S.A., I.B.M., como fiduciario de los fideicomisos núm. 2726 y 2479, con un plazo promedio de vencimiento de 40 meses. Sobre esta modalidad de crédito, en específico y sobre la muestra revisada, se determinó que, dada la naturaleza sindicada del programa, en los contratos de cada crédito puente se estipuló que el financiamiento al desarrollador, mediante la línea de fondeo, se realizaría del 70.0% por Banco Actinver, S.A., I.B.M., ya sea como fiduciario del fideicomiso núm. 2726 o del núm. 2479, y el 30.0% el coacreditante, que fue el Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., I.B.M.

Se realizó una evaluación sobre la representatividad que guardó el monto del crédito otorgado y el valor del proyecto, con la información disponible en los Dictámenes Técnicos y Contratos Simples de Crédito, y se constató que los montos de crédito otorgados a los ocho proyectos habitacionales representaron, en promedio, el 65.0% respecto al valor del proyecto, en cumplimiento con los criterios de elegibilidad de los proyectos habitacionales especificados en los contratos de apertura de crédito.

Una vez formalizados los créditos puente de ambos esquemas de crédito a la construcción, las entidades financieras podían disponer de los recursos de sus líneas de crédito para el financiamiento de la edificación de los proyectos habitacionales, al respecto, para 2019, se verificó lo siguiente:

- Las dos entidades financieras de la modalidad de Crédito Construcción Revolvente solicitaron 35 dispersiones de crédito por 322,639.9 miles de pesos, para destinarlos a los cuatro proyectos habitacionales.
- Las dos entidades financieras de la modalidad de Crédito Construcción Sindicado 3, solicitaron 35 dispersiones de crédito por 76,769.7 miles de pesos, para destinarlos a los cuatro proyectos habitacionales.
- Las dispersiones a las entidades financieras fueron aprobadas por las Subdirección de Mesa de Control de la SHF.
- Debido a que las entidades financieras podían acceder a los recursos del crédito, siempre y cuando las disposiciones que solicitaran fueran proporcionales al avance en la edificación del proyecto habitacional, de conformidad con las cláusulas de plazo y formas de ejercicio y operación del crédito, de los contratos de apertura de crédito, SHF consideró los avances de obras reportados para validar la aprobación de las solicitudes de disposiciones a las entidades financieras, como se detalla a continuación:

ANÁLISIS DE AVANCE DE OBRA DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES, EN 2019

(Miles de pesos)

Esquema / Entidad financiera / Desarrolladores	Monto Otorgado (A)	Ejercido a 31/12/18 (B)	Disposiciones en el ejercicio (C)	% de Monto ejercido ((B)+(C)) / (A)	Reportes de avance de obra	Último avance global de la edificación	Avance de obra / Ejercicio de crédito (promedio)
Crédito Construcción Revolvente:							
ABC Capital, S.A., I.B.M.							
Lander del Bajío, S.A. de C.V.	139,689.0	0.0	106,098.6	76.0	13	96.2	1.0
Asistencia Administrativa de Sonora, S.A. de C.V.	74,958.0	<u>0.0</u>	<u>72,186.4</u>	96.3	9	96.4	0.9
Subtotal		0.0	178,285.0				
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.R.							
ADACINCO, S.A.P.I de C.V.	200,000.0	74,519.1	87,000.3	80.8	15	85.0	1.1
Promotora de Hogares SM de México, S.A. de C.V.	78,033.5	<u>0.0</u>	<u>57,354.6</u>	73.5	10	83.6	1.2
Subtotal		<u>74,519.1</u>	<u>144,354.9</u>				
Total Construcción Revolvente		74,519.1	322,639.9				
Crédito Construcción Sindicado 3:							
Banco Actinver fiduciario del fideicomiso 2726							
FI-DE & C.A. Promotora de Capital, S.A.P.I. de C.V.	125,489.3	31,546.3	26,951.4	46.6	15	57.2	0.9
Proyectos y Desarrollos Salve, S.A. de C.V.	203,045.1	<u>53,655.1</u>	<u>32,896.0</u>	42.6	11	60.8	0.7
Subtotal		85,201.4	59,847.4				
Banco Actinver fiduciario del fideicomiso 2479							
Finmo Promotora de Capital, S.A.P.I de C.V.	129,981.0	71,727.8	0.0		-	-	-
Gavima Inmobiliaria, S.A. de C.V.	92,278.0	<u>43,292.9</u>	<u>16,922.3</u>	65.3	<u>9</u>	91.5	0.7
Subtotal		<u>115,020.7</u>	<u>16,922.3</u>				
Total Construcción Sindicado 3		200,222.1	76,769.7				

FUENTE: Contratos de crédito puente, tablas de amortización, y reportes de avance de obra.

Conforme al cuadro anterior, las dispersiones solicitadas por las cuatro entidades financieras para los ocho proyectos habitacionales, validadas y aprobadas por la SHF fueron proporcionales al ejercicio del crédito, en cumplimiento de las cláusulas de plazo y formas de ejercicio y operación del crédito, de los contratos de apertura de crédito.

En las cláusulas de garantía de los contratos de apertura de crédito, se estableció que las entidades financieras deben constituir fideicomisos cuyo objetivo sea garantizar sus

obligaciones contraídas con la SHF por el otorgamiento de una línea de crédito; la SHF deberá ser fideicomisario en primer lugar de dichos fideicomisos, por lo que las entidades financieras deben ceder al patrimonio de los fideicomisos los derechos de crédito mediante la suscripción de contratos de cesión de derechos; asimismo, las operaciones de crédito deben documentarse mediante la suscripción de pagarés.

Al respecto, se comprobó lo siguiente:

FIDEICOMISOS CONSTITUIDOS PARA LA OPERACIÓN DE LAS LÍNEAS DE CRÉDITO OTORGADAS A LAS ENTIDADES FINANCIERAS

Esquema/Entidad financiera	Carácter	Fecha de suscripción	Nombre del Fideicomiso
Crédito Construcción Revolvente			
ABC Capital, S.A., I.B.M.	Fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar	24/09/2013	Fideicomiso Irrevocable de Garantía núm. ABCFID/761
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.R.	Fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar	22/02/2011	Fideicomiso Irrevocable Administración, Fuente de Pago y Garantía núm. 1,036
Crédito Construcción Sindicado 3			
Banco Actinver, S.A., I.B.M., Actinver	Fiduciario	04/11/2016	Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pago y Garantía núm. 2726
Banco Actinver, S.A., I.B.M., Actinver	Fiduciario	02/05/2016	Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pago y Garantía núm. 2497

FUENTE: Contratos de suscripción de fideicomisos, contratos de cesión de derechos, y cartas adendum.

- En el esquema de Crédito Construcción Revolvente, las dos entidades financieras realizaron la cesión de la propiedad y titularidad de los derechos de créditos puente otorgados a los cuatro desarrolladores para la edificación de sus respectivos proyectos habitacionales.

A su vez, las entidades financieras recibieron los respectivos pagarés suscritos por los desarrolladores; pagarés que cumplieron con las disposiciones del artículo 170 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y que fueron cedidos al patrimonio de los fideicomisos.

Por lo anterior, se constató que las 35 dispersiones por 322,639.9 miles de pesos solicitadas por las entidades financieras, se realizaron una vez cedidos los derechos de crédito citados a los patrimonios de los fideicomisos, en cumplimiento de las “Condiciones para disponer de los recursos de crédito”, especificadas en los contratos de apertura de crédito.

- En el esquema de Crédito Construcción Sindicado 3, se estableció, en la segunda cláusula de los contratos de crédito, que Banco Actinver, S.A., I.B.M., como fiduciario de los fideicomisos núms. 2726 y 2497, debe otorgar créditos puente de manera sindicada con

el Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., I.B.M., y cuyo financiamiento al desarrollador no podría ser menor del 70.0% del monto total de cada crédito, por lo que los fideicomisos núms. 2726 y 2497, al momento de originarse los cuatro créditos puente a los cuatro desarrolladores, contaron en su patrimonio con el 70.0% de los derechos de crédito. Al respecto, se constató que Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., I.B.M., cedió a dichos fideicomisos la propiedad y titularidad del 30.0% restante de los cuatro créditos puente.

A su vez, se constató que Banco Actinver, S.A., I.B.M., como fiduciario de los fideicomisos núms. 2726 y 2497, suscribió a favor de la SHF dos pagarés que cubrieron los importes totales de las líneas de crédito seleccionadas.

Por lo anterior, se constató que las 35 dispersiones por 76,769.7 miles de pesos solicitados por Banco Actinver, S.A., I.B.M., se realizaron ya suscritos los pagarés en cuestión, en cumplimiento de las “Condiciones para disponer de los recursos del crédito”, especificadas en los contratos de apertura de crédito.

Una vez verificadas las condiciones para que las entidades financieras (dos entidades del programa Crédito Construcción Revolvente, y dos del esquema Crédito Construcción Sindicado 3, y una en el programa de Largo Plazo al Vencimiento) pudieran disponer de los recursos de las líneas de crédito, se constató que, en 2019 la SHF dispersó:

- 322,639.9 miles de pesos a las dos entidades de la modalidad Crédito Construcción Revolvente, en los términos y plazos estipulados en los contratos de apertura de crédito.
- 76,769.7 miles de pesos a las dos entidades financieras de la modalidad Crédito Construcción Sindicado 3, en los términos y plazos estipulados en los contratos de apertura de crédito.

Se comprobó que las dispersiones de los créditos señalados se registraron por la SHF con cargo en las subcuentas correspondientes al tipo de Entidad Financiera, de la cuenta 1301 “Capital”, y abono en la cuenta 9999 “Cuenta de Bancos T24”, en cumplimiento con la Guía Contabilizadora de la SHF, y a los artículos 35, 36, 37, fracción I, y 42 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

En conclusión:

- Se constató que la información operativa de 2019 sobre los saldos de la cartera de crédito vigente y vencida (comercial y de vivienda) de la SHF, se integró por 72,599,734.3 miles de pesos, monto que coincidió con lo reportado de la cartera bruta en los anexos de los estados financieros individuales que, a su vez, formaron parte del saldo que la SHF reportó en su Balance General Consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- De los 72,599,734.3 miles de pesos, se seleccionaron 5,514,156.2 miles de pesos de cartera vigente, que consistió en líneas de crédito otorgadas a cinco entidades

financieras, dos de ellas del esquema Crédito Construcción Revolvente, dos del esquema Crédito Construcción Sindicado 3, y una del esquema Largo Plazo al Vencimiento.

- Con la muestra, se comprobó que tanto las entidades financieras como SHF cumplieron con los requisitos de elegibilidad, las condiciones para disponer del crédito, y de las formas de dispersión de los recursos, establecidas en los contratos de apertura de crédito y el Manual de Crédito de la SHF.
- En 2019, de las cinco líneas de crédito la SHF dispersó 5,399,409.6 miles de pesos, de conformidad con los contratos de crédito, y las operaciones correspondientes se registraron contablemente.

3. Cartera Vencida

En relación con la cartera vencida total por 4,743,698.0 miles de pesos, propia de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), se seleccionaron 1,424,533.6 miles de pesos, para verificar que los procesos de crédito de “Originación”, “Administración” y “Cobranza” de la SHF se llevaron a cabo conforme a la normativa, por lo que se revisaron los contratos de créditos, los contratos de cesión de derechos, los estados de cuenta bancarios, los dictámenes técnicos, pagarés, pólizas contables, entre otros, de lo que se verificó lo siguiente:

Cartera Vencida

Crédito a la Construcción

- CIBanco, S.A., I.B.M., como fiduciario del fideicomiso CIB/2891
 - El 30 de noviembre de 2017, la entidad financiera y la SHF suscribieron un Contrato de Apertura de Crédito Simple, en el que esta última autorizó una línea de crédito por 580,000.0 miles de pesos para financiar la construcción de 88 viviendas del proyecto Reserva Escondida Etapa II, en Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

El crédito formó parte de la modalidad Crédito a la Construcción, dirigido a proyectos de inversión con fuente de pago propia. La operación de dicho crédito se detalló en el memorándum de crédito, y funcionó mediante un fondeo de la SHF a CIBanco, S.A., I.B.M., como fiduciario del fideicomiso CIB2891; CIBanco, S.A., I.B.M., como fiduciario en el Fideicomiso Empresarial, Traslato de Dominio y de Garantía núm. F/00897 y Banco Mercantil del Norte, S.A., I.B.M. (Banorte), fiduciario del Fideicomiso de Administración, Garantía y Fuente de Pago número 742036, ambos como garantes hipotecarios; y Centro Corporativo Esmeralda, S.A. de C.V, como administrador del fideicomiso núm. CIB/2981, y también como desarrollador.

El contrato tuvo tres convenios modificatorios, en el primero, se amplió la cantidad de viviendas de 88 a 235 (88 para la Etapa II y 147 para la Etapa IV) y, por ende, el importe de la línea de crédito se amplió a 1,560,050.0 miles de pesos, con vencimiento al 4 de

octubre de 2021; en los otros dos convenios modificatorios se modificó el valor de liberación de los inmuebles hipotecados.

- Al 31 de diciembre de 2018 se habían ejercido 471,359.7 miles de pesos para la edificación de la fase II del proyecto Reserva Escondida, y 522,786.4 miles de pesos de la fase IV.
- Durante 2019, CIBanco, S.A., I.B.M., Fiduciario del Fideicomiso CIB/2891 solicitó 20 dispersiones por un total de 376,201.9 miles de pesos a la SHF, para destinarlos a la construcción de las fases II y IV del proyecto Reserva Escondida, en cumplimiento de los incisos v) de la cláusula tercera “Condiciones Suspensivas para la Primera Disposición”, y ii) de la cláusula cuarta “Condiciones Suspensivas para Disposiciones Subsecuentes”, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria.

A su vez, la Subdirección de Mesa de Control autorizó, mediante 20 oficios dirigidos a la Subdirección de Control de Operaciones de Tesorería de la SHF, la dispersión por 376,201.9 miles de pesos.

La SHF dispersó dicho monto a CIBanco, S.A., I.B.M., Fiduciario del Fideicomiso CIB/2891 el primer día hábil bancario después de haber recibido la solicitud de disposición de recursos, en cumplimiento del sexto párrafo de la cláusula quinta “Disposición de Recursos”, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.

De enero a mayo de 2019, se constató que la SHF dispersó los recursos a la cuenta CLABE núm. “14318000020952546”, en cumplimiento del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, para los fines siguientes:

- 10 disposiciones fueron para la fase II por 95,728.0 miles de pesos en el ejercicio 2019, que, sumados al monto ejercido en 2018 por 471,359.7 miles de pesos, representó un monto acumulado del 97.8% de los 580,000.0 miles de pesos del crédito autorizado inicialmente.
 - 10 disposiciones fueron para la fase IV por 280,473.9 miles de pesos, que sumado a lo ejercido en 2018 por 522,786.4 miles de pesos, representó un acumulado del 82.0% de los 980,050.2 miles de pesos del monto del crédito adicional autorizado.
- De los reportes de avances de obras realizados por la SHF del proyecto Reserva Escondida, se revisaron cuatro reportes para la fase II, en los que informaron un avance global de la edificación del 72.5% al 2 de julio de 2019; en el caso de la fase IV, se revisaron cuatro reportes de avances de obra que informaron un avance global en la edificación del 14.9%, al 2 de julio de 2019.

Se encontró una relación promedio del 2.0% para la fase II, entre el monto ejercido del crédito puente y el avance global de la edificación, es decir, por cada punto porcentual de avance de obra se ejercieron dos puntos porcentuales del crédito; y para la fase IV, dicha relación fue del 21.0%, es decir, por cada punto porcentual de avance de obra se ejercieron 21 puntos porcentuales del crédito.

De lo anterior, se concluyó que las 20 dispersiones por 376,201.9 miles de pesos efectuadas por la SHF, se realizaron en periodo de enero a mayo de 2019 sin corresponder al avance de obra de ese periodo, en incumplimiento del párrafo tercero de la cláusula Quinta “Disposición de recursos”, del Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria entre la SHF y la Entidad (CIBanco, S.A., I.B.M.), la cual funge como fiduciario del fideicomiso CIB/2981.

- En cuanto a la exigibilidad de principal del crédito otorgado a CIBanco S.A., I.B.M., fiduciario del Fideicomiso núm. CIB/2981, ésta, en su totalidad, debe ser al vencimiento, es decir, en la fecha de vigencia; no así el cobro de los intereses ordinarios, que se liquidan por mensualidad vencida. Conforme al punto 7.2.2 “Intereses moratorios” de la cláusula séptima “Obligaciones de Pago” del contrato de crédito, en caso de que la entidad incumpliera con el pago de los intereses ordinarios sobre el principal, se devengarán intereses moratorios sobre esos importes, que serán adicionales a los intereses ordinarios, los cuales se devengarán mensualmente.
- Desde junio de 2019, CIBanco S.A., I.B.M., fiduciario del fideicomiso núm. CIB/2981 dejó de realizar el pago de intereses ordinarios, razón por la cual, la SHF dejó de dispersar recursos del crédito, y para el 15 de octubre de 2019 la Subdirección de Gestión de Cobranza (SGC) notificó a la Dirección de Financiamiento Estructurado de la SHF el incumplimiento de pagos para realizar el traspaso a Cartera Vencida, el cual se efectuó el 29 de noviembre de 2019, en cumplimiento del Anexo 33, de las Disposiciones Generales Aplicables a las Instituciones de Crédito de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- La SGC de la SHF envió oficios a CIBanco S.A., de I.B.M., fiduciario del fideicomiso núm. 2891, de julio a diciembre de 2019, para notificar los adeudos de los intereses moratorios devengados; el último oficio de fecha de 5 de diciembre de 2019 señaló un importe total por 82,598.8 miles de pesos a pagar a esa fecha.
- La SHF aplicó una tasa moratoria promedio del 22.6%, con la cual se calculó el adeudo referido por 82,598.8 miles de pesos al 5 de diciembre de 2019.

Adicionalmente, se identificó que en el numeral IV.1 del “Informe que Presenta el Director General sobre Desviaciones Detectadas Respecto a los Objetivos, Lineamientos, Políticas, Procedimientos, Estrategias y Normatividad Vigente en Materia de Crédito de la SHF y FOVI por el Primer Trimestre de 2019”, incluido en el Acta de la Sesión Ordinaria número 48 del Comité de Auditoría de la SHF del 23 de julio de 2019, refiere a Reserva Escondida como “el

proyecto de más alto riesgo considerando monto y desviaciones respecto al proyecto original”.

En relación con lo anterior, la SHF informó que identificaron diversas desviaciones al cumplimiento de originación, instrumentación y seguimiento contractual y operacional, de entre las cuales, se destacan las siguientes:

1) Originación y aprobación

- Cuando se llevó a cabo la aprobación de los Órganos Colegiados de la SHF, antes de la autorización de la línea de crédito, se realizó una consulta al Buró de Crédito del Fideicomiso empresarial CIBanco Reserva Escondida F/00897, se identificó la existencia de un saldo vencido de aproximadamente 124,000.0 miles de pesos, con un atraso de 120 a 179 días, correspondiente a un crédito simple con Banorte.
- La aprobación y la ampliación del crédito la realizó el Comité Ejecutivo de Crédito de la SHF, en la Sesión Extraordinaria 37 y Ordinaria 51, de fechas 23 de noviembre de 2017 y 4 de mayo de 2018, respectivamente; ambas sin la presencia del representante del Banco de México, quien en la Sesión Extraordinaria 44, de fecha 2 de mayo de 2018, manifestó desaprobación por el proyecto, al considerarlo como una propuesta financieramente débil y prematura, además de que el desarrollador no tenía experiencia, por lo que era imprudente incrementar el riesgo en 980,000.0 miles de pesos, y había retrasos en el avance de obra de la fase I.

2) Instrumentación

- Falta de estandarización en los contratos y definiciones de producto insuficientes en la normativa interna.
- Preponderancia del control del proyecto en el inversionista (Centro Corporativo Esmeralda, S.A. de C.V.), como consecuencia de su participación en múltiples caracteres (Gerente de proyecto, desarrollador, administrador, comercializador, supervisor, etc.).

3) Administración y monitoreo

- Diferencias significativas entre el programa de obra del promotor con los avances reportados por las áreas de seguimiento.

4) Construcción

- Se consideró inicialmente a la empresa LeBanc, S.A. de C.V., como el constructor del proyecto; no obstante, el contrato de obra fue suscrito con Centro Corporativo Esmeralda, S.A. de C.V., como desarrollador; es decir, el administrador es la misma persona moral que el constructor.

5) Operativo / seguimiento

- Falta de mecanismos para el cumplimiento oportuno de obligaciones contractuales, en detrimento de los intereses de la Institución, toda vez que no se ejecutaron las penalizaciones o medidas preventivas para detener oportunamente situaciones de riesgo (jurídicas, de control interno u operativas).

Lo anterior se constató mediante el análisis del contrato de Apertura de Crédito Simple, suscrito entre CIBanco, S.A., I.B.M., como fiduciario del fideicomiso CIB/2891, y la SHF, el primero, segundo y tercer convenios modificatorios, Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago núm. CIB/2891; el Contrato de Administración, y el Contrato de Obra a Precio Máximo Garantizado y Tiempo Determinado, suscritos entre el fiduciario y Centro Corporativo Esmeralda, S.A. de C.V.; así como en el Acta de la Sesión Ordinaria número 48 del Comité de Auditoría de la SHF, del 23 de julio de 2019, y los reportes de avances de obras.

Conforme a lo anterior, desde la originación del crédito y durante los demás procesos existieron indicios de irregularidades de esta entidad financiera, que la SHF pasó por alto, por lo que es posible que no recupere los 1,424,533.6 miles de pesos; lo anterior se reflejó en el incremento del riesgo de exposición; por lo que compete a las irregularidades del ejercicio 2018 se procederá en los términos del artículo 22 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas de la Federación.

En conclusión:

- En 2019, la SHF reportó un saldo de Cartera de Crédito Vencida por 4,743,698.0 miles de pesos, de los que se seleccionaron 1,424,533.6 miles de pesos de un crédito otorgado a CIBanco, S.A., I.B.M., fiduciario del fideicomiso núm. CIB/2891.
- La Entidad Financiera y la SHF suscribieron un Contrato de Apertura de Crédito Simple para financiar las etapas II y IV del proyecto Reserva Escondida, mediante una línea de crédito ampliada hasta por 1,560,050.0 miles de pesos.
- En 2019, la SHF aprobó 20 dispersiones por 376,201.9 miles de pesos a CIBanco, S.A., I.B.M., las cuales no fueron congruentes con los reportes de avance que se tenían a julio de 2019; para la fase II por cada punto porcentual de avance de obra se ejercieron dos puntos porcentuales del crédito, y para la fase IV, por cada punto porcentual de avance de obra se ejercieron 21 puntos porcentuales del crédito.
- El 29 de noviembre de 2019, la SHF realizó el traspaso a cartera vencida del crédito otorgado a CIBanco S.A., I.B.M., fiduciario del fideicomiso núm. CIB/2981, debido a que dejó de pagar intereses ordinarios a partir de junio de 2019. Al respecto, la SHF notificó a la entidad cada mes la situación de incumplimiento y la aplicación de intereses moratorios.

- La SHF incurrió en diversos incumplimientos de originación, instrumentación y seguimiento contractual y operacional del crédito otorgado a CIB/2981.

2019-2-06HKI-19-0060-01-001 Recomendación

Para que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., establezca mecanismos de control que le permitan dar seguimiento a la aplicación de los recursos dispersados a las entidades financieras, correspondientes a créditos otorgados para la construcción de proyectos habitacionales, así como verificar que guarde relación el avance financiero con el avance físico de las obras, a fin de detectar oportunamente situaciones de riesgo que pudieran generar el incremento de la cartera vencida.

2019-2-06HKI-19-0060-01-002 Recomendación

Para que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., establezca mecanismos de control que le permitan dar seguimiento al adeudo en Cartera de Crédito Vencida por 1,424,533.6 miles de pesos del crédito otorgado a CIBanco, S.A., I.B.M., fiduciario del fideicomiso núm. CIB/2891, a fin de realizar las gestiones necesarias para su recuperación.

2019-9-06HKI-19-0060-08-001 Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria

La Auditoría Superior de la Federación emite la Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria para que el Órgano Interno de Control en Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., o su equivalente realice las investigaciones pertinentes y, en su caso, inicie el procedimiento administrativo correspondiente por las irregularidades de los servidores públicos que, en su gestión, aprobaron veinte dispersiones por 376,201.9 miles de pesos a CIBanco, S.A., I.B.M., fiduciario del fideicomiso CIB/2891, para las fases II y IV del proyecto habitacional Reserva Escondida, no obstante que el avance financiero de las dispersiones no correspondía con el avance físico de la obra reportado de enero a mayo de 2019, en incumplimiento de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, Art. 7, Frac. I; y del Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria suscrito entre la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., y CIBanco, S.A., I.B.M., fiduciario del fideicomiso CIB/2891, cláusula Quinta "Disposición de recursos", párrafo tercero, y del Manual de Crédito de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., circular 3.3 Ter "Administración al amparo del Esquema de financiamiento de créditos a la Construcción", numeral 2, sección 2.4 "Subdirección de Control", apartado 2. Responsabilidades.

4. Ingresos por recuperación de capital e intereses de la cartera de crédito

En 2019, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), informó tener ingresos consolidados por 31,006,495.0 miles de pesos, de los cuales 29,540,734.6 miles de pesos son de la SHF (23,897,050.4 miles de pesos de principal de la recuperación de Cartera de Crédito a la Vivienda y Comercial, y 5,643,684.2 miles de pesos de intereses) y 1,465,760.4 miles de pesos son de fideicomisos de cartera.

La SHF reportó por concepto de “Recuperación de Cartera” 31,006,495.0 miles de pesos en el formato de Ingresos de Flujo de Efectivo de la Cuenta Pública 2019, en cumplimiento del artículo 52 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, de los cuales se seleccionaron 285,564.1 miles de pesos, como se detalla a continuación:

PRINCIPAL E INTERESES DE LA CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE COMERCIAL DE LA SHF
(Miles de pesos)

Cartera/Programa/ Entidad Financiera/Préstamo	Intereses		Principal (B)	Total (A+B)
	Devengados	Pagados (A)		
Vigente				
<i>Crédito construcción revolvente</i>				
ABC Capital, S.A., I.B.M.				
Lander del Bajío, S.A. de C.V.	3,613.7	3,613.7	106,098.6	109,712.3
Asistencia Administrativa de Sonora, S.A. de C.V.	<u>4,275.3</u>	<u>4,275.3</u>	<u>33,836.9</u>	<u>38,112.2</u>
Subtotal	7,889.0	7,889.0	139,935.5	147,824.5
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM				
ADACINCO, S.A.P.I de C.V.	11,383.0	11,383.0	0.0	11,383.0
Promotora de Hogares SM de México, S.A. de C.V.	<u>1,252.0</u>	<u>1,252.0</u>	<u>15,671.2</u>	<u>16,923.2</u>
Subtotal	<u>12,635.0</u>	<u>12,635.0</u>	<u>15,671.2</u>	28,306.2
Total Crédito construcción revolvente	20,524.0	20,524.0	155,606.7	176,130.7
<i>Crédito construcción sindicado 3</i>				
Banco Actinver, fiduciario del fideicomiso núm. 2726				
FI-DE & C.A. Promotora de Capital, S.A.P.I. de C.V.	5,111.0	5,111.0	0.0	5,111.0
Proyectos y Desarrollos Salve, S.A. de C.V.	<u>8,557.5</u>	<u>8,557.5</u>	<u>0.0</u>	<u>8,557.5</u>
Subtotal	13,668.5	13,668.5	0.0	13,668.5
Banco Actinver, fiduciario del fideicomiso núm. 2497				
Finmo Promotora de Capital, S.A.P.I. de C.V.	7,920.7	10,129.1	11,429.6	21,558.7
Gavima Inmobiliaria, S.A. de C.V.	<u>6,742.4</u>	<u>6,742.4</u>	<u>0.0</u>	<u>6,742.4</u>
Subtotal	<u>14,663.1</u>	<u>16,871.5</u>	<u>11,429.6</u>	<u>28,301.1</u>
Total Crédito construcción sindicado 3	28,331.6	30,540.0	11,429.6	41,969.6
<i>Largo plazo al vencimiento</i>				
Scotiabank Inverlat, S.A., I.B.M.	<u>6,592.6</u>	<u>0.0</u>	<u>0.0</u>	<u>0.0</u>
Subtotal	<u>6,592.6</u>	<u>0.0</u>	<u>0.0</u>	<u>0.0</u>
Total Largo plazo al vencimiento	<u>6,592.6</u>	<u>0.0</u>	<u>0.0</u>	<u>0.0</u>
Total Vigente	55,448.2	51,064.0	167,036.3	218,100.3
Vencida				
CIBanco, S.A., I.B.M., Fiduciario en el Fideicomiso CIB/2891				
Etapa II	63,239.7	30,707.7	0.0	30,707.7
Etapa IV	<u>82,836.5</u>	<u>36,756.1</u>	<u>0.0</u>	36,756.1
Subtotal	<u>146,076.2</u>	<u>67,463.8</u>	<u>0.0</u>	<u>67,463.8</u>
Total Vencida	<u>146,076.2</u>	<u>67,463.8</u>	<u>0.0</u>	<u>67,463.8</u>
Total Vigente y vencida	201,524.4	118,527.8	167,036.3	285,564.1

FUENTE: Base de datos “BD P02 Cartera Comercial Cta Publica ASF 60 GB VF” y tablas de amortización.

SHF: Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

I. Pagos de Capital e Intereses Ordinarios Devengados en 2019 de la Cartera de Crédito Comercial Vigente.

Crédito a la Construcción.

a) Crédito Construcción Revolvente.

De los ingresos por recuperación de principal e intereses de dicho programa, se observó lo siguiente:

- De las dos entidades financieras seleccionadas de este programa, se devengaron intereses del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 por 20,524.0 miles de pesos; los cuales, la Subdirección de Gestión de Cobranza (SGC) de la SHF notificó, en tiempo y forma, a dichas entidades financieras, en cumplimiento de los contratos de Apertura de Crédito núms. 826260002 y 8261600002, y el Manual de Crédito.
- Durante 2019, la SHF recibió 155,606.7 miles de pesos por concepto de prepagos parciales de principal de las dos entidades financieras; además recibió 20,524.0 miles de pesos de pagos de intereses ordinarios, equivalentes a los devengados en 2019.

b) Crédito Construcción Sindicado 3.

De los ingresos por recuperación de principal e intereses de dicho programa, se observó lo siguiente:

- De las dos entidades financieras seleccionadas de este programa, se devengaron intereses del 19 de noviembre de 2018 al 19 de noviembre de 2019 por 28,331.6 miles de pesos; los cuales, la SGC de la SHF notificó en tiempo y forma a dichas entidades financieras.
- La SHF recibió 11,429.6 miles de pesos por concepto de prepagos parciales de principal de las dos entidades financieras, así como el pago de 30,540.0 miles de pesos, los cuales difieren en 2,208.4 miles de pesos de los 28,331.6 miles de pesos devengados, debido a que se pagaron los intereses ordinarios devengados del 19 de agosto al 19 de noviembre 2018 del crédito otorgado a Finmo Promotora de Capital, S.A.P.I de C.V., conforme a su tabla de amortización; conviene mencionar, que los pagos de interés ordinarios para este programa, no son exigibles mensualmente sino al vencimiento.

c. Largo Plazo al Vencimiento.

Debido a que el crédito hacia Scotiabank Inverlat, S.A., I.B.M. se originó en diciembre de 2019, y que el pago de principal como de los intereses se realiza hasta la fecha de vencimiento del crédito; por lo tanto, no hubo ingresos en estos conceptos.

II. Pagos de Capital e Intereses Ordinarios Devengados en 2019 de la Cartera de Crédito Comercial Vencida.

Crédito a la Construcción.

- CIBanco, S.A., I.B.M., Fiduciario en el Fideicomiso CIB/2891

De las etapas II y IV del proyecto Reserva Escondida asociado al contrato de crédito 8005400001, suscrito entre la SHF, y CIBanco, S.A., I.B.M., fiduciario del fideicomiso núm. CIB/2891 se comprobó lo siguiente:

- La fecha de exigibilidad de los intereses devengados de una mensualidad vencida se dio en el mes siguiente.
- La SHF calculó y recibió pagos por 146,076.2 miles de pesos de intereses ordinarios devengados, en el periodo del 1 de diciembre de 2018 al 30 noviembre de 2019, mismos que la SGC notificó en tiempo y forma a CIBanco, S.A., fiduciario del fideicomiso núm. 2891.
- La SHF recibió 67,463.8 miles de pesos por concepto de intereses ordinarios; correspondientes a los intereses devengados del 1 de noviembre de 2018 al 30 de junio de 2019.
- A partir del 2 de julio de 2019, fecha en que fue exigible la mensualidad de junio de 2019, la SHF dejó de recibir el pago de intereses ordinarios de las mensualidades posteriores por parte CIBanco, S.A., I.B.M fiduciario del fideicomiso núm. 2891.

Al respecto, de julio a diciembre, la SGC notificó vía correo electrónico al acreditado, el importe de intereses ordinarios devengados en las mensualidades vencidas, así como el importe de intereses moratorios devengados por incumplimiento en el pago.

- La SHF aplicó una tasa moratoria promedio del 22.6% a los adeudos de intereses ordinarios, cuyo importe ascendió a 82,598.8 miles de pesos al 5 de diciembre de 2019.
- El 29 de noviembre de 2019, la Dirección General Adjunta de Crédito y la Dirección de Financiamiento Estructurado, enviaron un oficio a la Dirección de Operaciones, a la Subdirección de Mesa de Control y a la Subdirección de Operaciones de Crédito; todas ellas adscritas a la SHF, notificando los antecedentes, incumplimientos y el traspaso a Cartera Vencida del Contrato de Crédito núm. 800540000; asimismo, se solicitó se continúe con las restricciones, sobre el crédito en cuestión, en los sistemas institucionales. Esta operación se revisó en el resultado núm. 3.

- El 29 de noviembre de 2019, la Dirección de Financiamiento Estructurado notificó a la Dirección de Administración de Cartera (antes Dirección de Relaciones Institucionales) el traspaso del expediente de crédito núm. 8005400001, de conformidad con la autorización del Comité Ejecutivo de Crédito de la SHF, mediante el Acuerdo 05/06/19, adoptado en su Sesión Ordinaria núm. 06 de fecha 26 de noviembre de 2019, en cumplimiento del Anexo 33, de las Disposiciones Generales Aplicables a las Instituciones de Crédito de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Se registraron contablemente los 167,036.3 miles de pesos de ingresos por pagos de principal y los 118,527.8 miles de pesos de intereses, en cumplimiento del artículo 35 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

En conclusión:

- Se constató que, en 2019, la SHF tuvo ingresos por 31,006,495.0 miles de pesos, mismos que presentó en la Cuenta Pública 2019.
- Se revisó la determinación y el pago de 167,036.6 miles de pesos de principal y 118,527.8 miles de pesos de intereses pagados en 2019, de una muestra de seis líneas de crédito otorgadas por la SHF a seis entidades financieras; en cartera vigente, dos mediante la modalidad de Crédito Construcción Revolvente, dos del esquema Crédito Construcción Sindicado 3, y una mediante la modalidad Largo Plazo al Vencimiento, y en cartera vencida, una en la modalidad de Crédito a la Construcción.
- El cálculo de los intereses devengados de cinco entidades financieras se realizó conforme a las condiciones pactadas en las cláusulas de obligaciones de pago de los contratos de apertura de crédito, y fue notificado a las entidades financieras a tiempo.
- Los pagos de principal de las seis entidades financieras son exigibles al vencimiento del crédito, por lo que, el importe pagado por 167,036.3 miles de pesos no se realizó como parte de la cobranza mensual, sino mediante prepagos realizados por las entidades financieras.
- Se constató que la SHF recibió en tiempo y forma los pagos de principal e intereses, de conformidad con las cláusulas de obligaciones de pagos de los contratos de apertura de crédito, y realizó los registros contables.
- Se identificó que CIBanco S.A., I.B.M., fiduciario del fideicomiso núm. 2891, no realizó de julio a diciembre de 2019, los pagos exigibles de intereses. A lo cual, la SHF notificó a la entidad sobre esta situación y aplicó los intereses moratorios correspondientes a los montos vencidos. A su vez, realizó el traspaso del expediente de crédito a cartera vencida.

5. Erogaciones por Servicios Personales

En 2019, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) erogó 558,895.1 miles de pesos del capítulo 1000 Servicios Personales, el 65.7% del presupuesto total ejercido en 2019 por 850,998.5 miles de pesos, los cuales se reportaron en el Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos en Clasificación Económica y por Objeto del Gasto de la Cuenta Pública 2019.

Del total pagado de servicios personales, 514,825.0 miles de pesos correspondieron al pago anual de remuneraciones, percepciones y prestaciones de empleados, y 44,070.1 miles de pesos al pago de seguridad social, como se detalla a continuación:

EROGACIONES DEL CAPÍTULO 1000 "SERVICIOS PERSONALES" EFECTUADAS POR LA SHF EN 2019
(Miles de pesos)

Partida	Concepto	Importe
	Remuneraciones al Personal de Carácter Permanente	<u>166,087.9</u>
11301	Sueldo Base	<u>166,087.9</u>
	Remuneraciones adicionales y especiales	<u>74,320.5</u>
13101	Prima quinquenal por años de servicios efectivos prestados	5,487.3
13201	Primas de vacaciones y dominical	12,743.2
13202	Aguinaldo o gratificación de fin de año	<u>56,090.0</u>
	Seguridad Social	<u>44,070.1</u>
14103	Aportaciones al IMSS	15,726.5
14202	Aportaciones al INFONAVIT	12,957.6
14301	Aportaciones al Sistema de Ahorro para el Retiro	<u>15,386.0</u>
	Otras Prestaciones sociales y económicas	<u>274,416.6</u>
15101	Cuotas para el fondo de ahorro del personal civil	885.9
15202	Pago de liquidaciones	70,559.5
15301	Prestaciones de retiro	88,712.2
15401	Prestaciones establecidas por condiciones generales de trabajo o contratos colectivos de trabajo	66,942.1
15402	Compensación garantizada	46,919.6
15501	Apoyos a la capacitación de los servidores públicos	44.3
15901	Otras prestaciones	<u>353.0</u>
	Total	558,895.1

FUENTE: Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos en Clasificación por Objeto del Gasto (Armonizado) de la Cuenta Pública 2019 e integración del capítulo 1000 "Servicios Personales", proporcionada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF).

IMSS: Instituto Mexicano del Seguro Social.

INFONAVIT: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Los 514,825.0 miles de pesos, del pago anual de remuneraciones al personal se integró por el sueldo base más primas quinquenales por años de servicios efectivos prestados, primas vacacionales y dominicales, la gratificación de fin de año y otras prestaciones sociales y económicas (cuotas para el fondo de ahorro del personal civil, prestaciones de retiro, entre otras).

La Estructura Orgánica de la SHF presentada en el formato “Analítico de Plazas y Remuneraciones” del Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2019, se integró de 456 plazas, de las cuales 324 fueron de base y 132 de confianza.

Las 132 plazas de estructura incluyeron las plazas de Director General de la SHF (1), direcciones generales adjuntas (9), direcciones de área (29), subdirecciones de área (78) y especialistas y homólogos (15); asimismo, las 324 plazas de base incluyeron puestos de analista, asistente de dirección, chofer mensajero, revisor, secretaria ejecutiva, supervisor y técnico, distribuidos en diferentes niveles.

Mediante dos oficios del 27 de diciembre de 2018, uno suscrito por la Unidad de Política y Control Presupuestario de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), y otro por la Unidad de Política de Recursos Humanos de la Administración Pública Federal, adscrita a la Secretaría de la Función Pública (SFP), se informó a los Oficiales Mayores y Titulares de las unidades de Administración y Finanzas de las Dependencias de la Administración Pública Federal, la expedición de las Disposiciones específicas para la aplicación del Tabulador de sueldos y salarios brutos del Presidente de la República y de los servidores públicos de mando y de enlace de las dependencias y sus equivalentes en las entidades, con vigencia a partir del 1 de enero de 2019. Adicionalmente, en esa fecha, la SHCP y SFP comunicaron el Tabulador de sueldos y salarios brutos aplicable al Presidente de la República y a los servidores públicos de mando y de enlace de las dependencias y sus equivalentes en las entidades, con vigencia a partir del 1 de enero de 2019.

El 31 de enero de 2019, el Secretario del Consejo Directivo de la SHF certificó la adopción del acuerdo número 02/E65/19 mediante el cual se aprobó la propuesta del Tabulador del personal de confianza de mandos medios y superiores, el cual entró en vigor con efectos al 1 de enero de 2019, y quedaron excluidos de su aplicación los trabajadores que al momento de la entrada en vigor contaron con el derecho a jubilarse o pensionarse. Dicho acuerdo fue tomado en la sesión extraordinaria 65, realizada por el Consejo Directivo el 30 de enero de 2019. El 7 de octubre de 2019 se registró la solicitud número TAB-2019-6-HKI-2 ante la SHCP para la autorización correspondiente, la cual fue otorgada el 14 de octubre de 2019, de conformidad con el artículo 31, fracción XXIV, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

El 14 de noviembre de 2019, el Prosecretario del Consejo Directivo de la SHF certificó la adopción del acuerdo número 01/E68/19 mediante el cual se aprobó lo siguiente:

- Incremento general de hasta el 3.35% al tabulador de sueldo de personal de mando de SHF.
- Incremento de la Ayuda para Despensa a 885.00 pesos con vigencia a partir del 1 de enero de 2019. Dicho acuerdo fue tomado en la sesión extraordinaria 68, realizada por el Consejo Directivo el 13 de noviembre de 2019.

El 13 de diciembre de 2019 se registró la solicitud número TAB-2019-6-HKI-6 ante la SHCP para la autorización correspondiente, la cual fue otorgada el 9 de enero de 2020, de conformidad con el artículo 31, fracción XXIV, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Se seleccionó como muestra la nómina pagada de la primera quincena de septiembre de 2019, la cual incluyó los movimientos siguientes:

DISPERSIÓN DE LA NÓMINA DE LA PRIMERA QUINCENA DE SEPTIEMBRE 2019 DE SHF
(Miles de pesos)

Concepto	Núm. de Movimientos	Importe
Personal Vía transferencia Activos	304	4,078.0
Personal Vía transferencia Pensionados	165	1,509.8
Personal Vía transferencia Funcionarios	111	3,702.0
Judiciales Vía transferencia Operativos	14	63.2
Judiciales Vía transferencia Funcionarios	<u>1</u>	<u>13.2</u>
Subtotal	595	9,366.2
Personal pago con cheque	5	145.9
Judiciales Cheque	<u>2</u>	<u>5.3</u>
Subtotal	<u>7</u>	<u>151.2</u>
Total	602	9,517.4

FUENTE: Oficio del 11 de septiembre de 2019 emitido por la Dirección de Administración de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF).

Para cubrir el pago por 9,517.4 miles de pesos, el 9 de septiembre de 2019 se realizaron dos transferencias bancarias por un total de 9,366.2 miles de pesos: i) la primera por 3,614.9 miles de pesos y ii) la segunda por 5,751.3 miles de pesos; además, la SHF expidió siete cheques por un total de 151.2 miles de pesos, de los cuales tres fueron para el pago de funcionarios (personal de confianza), dos para personal operativo y dos para personal pensionado.

A fin de verificar que los pagos de la nómina correspondieron con las plazas y tabuladores autorizados por la SHCP y que se aplicaron las retenciones de ley, a partir de la nómina pagada al personal de mando y operativo en la primera quincena de septiembre de 2019, se seleccionó una muestra de 25 empleados a los que se les pagaron en total 855.0 miles de pesos, el 9.0% de la primera quincena de septiembre.

Se revisaron los oficios de autorización para el pago de sueldos, el cálculo de la nómina del personal de la entidad (plazas de base y confianza); los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) y las pólizas contables; se constató que el sueldo base y la compensación garantizada de los 25 servidores públicos se pagó conforme a los tabuladores autorizados por la SHCP, y que se aplicaron los pagos de otras prestaciones (ayuda para despensa, retiro eventual cuenta gravada y viáticos entregados), así como que se efectuaron las deducciones por retenciones correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), descuento y seguro por créditos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Impuesto sobre la Renta (ISR), cesantía y vejez, amortización e intereses por

préstamo a largo y medio plazo, gastos notariales, Impuesto al Valor Agregado (IVA) por intereses de préstamo a medio plazo, viáticos, entre otros, como se detalla a continuación:

NÓMINA DE LA PRIMERA QUINCENA DE SEPTIEMBRE DE 2019 DE SHF
(Miles de pesos)

Concepto	Nivel Tabular	Sueldo base y compensación garantizada	Otras percepciones	Deducciones	Neto pagado
Personal de mando:					
Especialista	12A	24.2	0.4	4.8	19.8
Subdirector "A"	14D	38.0	0.4	13.8	24.6
Subdirector "B"	14B	35.3	0.4	10.3	25.4
Director General Adjunto	19A	72.2	0.4	15.8	56.8
Especialista	12C	25.6	0.6	5.4	20.8
Director "B"	17A	61.3	21.0	34.2	48.1
Subdirector "A"	15A	42.6	0.4	13.2	29.8
Subdirector "A"	14C	36.5	0.4	9.0	27.9
Director General Adjunto	19A	72.2	0.4	19.2	53.4
Director General Adjunto	19A	72.2	0.4	15.8	56.8
Director General Adjunto	19A	72.2	10.7	25.6	57.3
Director "A"	17B	63.7	0.4	13.8	50.3
Especialista	12B	24.9	5.1	8.2	21.8
Director General Adjunto	19A	72.2	10.7	22.3	60.6
Director "A"	17C	66.2	0.4	20.9	45.7
Director "B"	16B	55.7	0.4	17.4	38.7
Subdirector "B"	14A	33.9	0.4	10.2	24.1
Director General Adjunto	19A	<u>72.2</u>	<u>5.3</u>	<u>29.2</u>	<u>48.3</u>
Subtotal		941.1	58.2	289.1	710.2
Personal Operativo:					
Analista	I 43	24.1	19.6	12.7	31.0
Pensionado	Pensionado	0.0	64.3	21.7	42.6
Analista	I 26	9.1	1.4	1.8	8.7
Analista	I 30	11.4	7.9	7.3	12.0
Pensionado	Pensionado	0.0	41.4	15.6	25.8
Chofer Mensajero	III30	6.5	5.0	2.6	8.9
Analista	I 40	<u>20.2</u>	<u>5.0</u>	<u>9.4</u>	<u>15.8</u>
Subtotal		<u>71.3</u>	<u>144.6</u>	<u>71.1</u>	<u>144.8</u>
Total		1,012.4	202.8	360.2	855.0

FUENTE: Nómina de la primera quincena de septiembre de 2019, de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), de mandos y operativos, Tabuladores vigentes en 2019, Catálogo de Puestos, Comprobantes Fiscales Digitales por Internet y Plantilla Funcional Autorizada, proporcionadas por la SHF.

En términos generales, se constató lo siguiente:

- Mediante oficio de fecha 11 de septiembre de 2019, emitido por la Dirección de Administración de la SHF, se informó a la Dirección de Operaciones la dispersión de la nómina de la primera quincena de septiembre de 2019 por 9,517.4 miles de pesos.
- Los CFDI coincidieron en montos y conceptos con la nómina determinada y se encuentran con el estado de “vigente” en el Portal de Verificación de CFDI del Servicio de Administración Tributaria (SAT).
- Las provisiones para el pago de la nómina de personal de mando se registraron con cargo en las cuentas “Sueldos a Funcionarios”; “Otras Remuneraciones” y “Subsidios”, con abonos en las cuentas “Sobre Salarios y Prestaciones”; “Otras” y “Cuotas Pagadas al IMSS”.
- En términos generales, las provisiones para el pago de la nómina de personal operativo se registraron con cargo en las cuentas “Cuotas Pagadas al IMSS”; “Sueldos a Funcionarios” y “Subsidios”, con abonos en las cuentas “Otros Adeudos”, “Cuotas Pagadas al IMSS”, “Sobre Salarios y Prestaciones” y “Otras”.
- Las erogaciones netas de la nómina por 9,517.4 miles de pesos, se registraron con cargo en la cuenta “Otras” y con abono en la cuenta “HSBC”.

Con lo anterior, se comprobó que el registro contable del pago de la nómina de la primera quincena de septiembre de 2019 por 9,517.4 miles de pesos, se efectuó de conformidad con los artículos 34, 35 y 52 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental y formó parte del importe por 558,895.1 miles de pesos, reportado en el rubro de Servicios Personales, en el Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos en Clasificación Económica y por Objeto del Gasto de la SHF, de la Cuenta Pública 2019.

Respecto a que dos servidores públicos que no percibieron remuneraciones con cargo a los recursos de la SHF, ésta informó y sustentó lo siguiente:

- Esos dos servidores públicos ocuparon los puestos de Director General y Director General Adjunto de Administración de Riesgos de SHF.
- Uno de esos servidores públicos ocupó también el cargo de Director General del BANOBRAS, de acuerdo con la designación y nombramiento expedidos por la Dirección General Adjunta de Administración y por el entonces Secretario de Hacienda y Crédito Público, ambos documentos de fecha 1 de diciembre de 2018.
- El otro servidor público ocupó el cargo de Director General Adjunto de Administración de Riesgos del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS), de acuerdo con el Nombramiento expedido por la Dirección General de dicha institución, de fecha 31 de mayo de 2019, a fin de dar atención al Acuerdo núm. 052/2019, del 30 de mayo de 2019, del Consejo Directivo del BANOBRAS.

Posteriormente, de conformidad con la certificación expedida por el Prosecretario del Consejo Directivo de la SHF, de la adopción del acuerdo número 07/95/19, derivado del inciso D, punto 3, de la orden del día de la sesión ordinaria 95 suscrita el 25 de julio de 2019, se nombró al servidor público también como Director General Adjunto de Administración de Riesgos de SHF, a partir del 1 de agosto de 2019.

- Mediante oficios del 15 de agosto de 2019, emitidos por la Dirección General de Organización y Remuneraciones de la Administración Pública Federal de la SFP, ésta informó a la Dirección General Adjunta de Administración, Operación y Tecnologías de SHF, y a la Dirección Jurídica de lo Contencioso y Servicios Institucionales de BANOBRAS, en relación con la ocupación del cargo de la Dirección General y Dirección General Adjunta de Administración de Riesgos, en ambas Instituciones de Banca de Desarrollo, que no se advierte que por la designación de la misma persona para desempeñar dichos cargos en ambas instituciones, se configure conflicto de interés alguno, por lo que no es incompatible que un mismo servidor público ocupe los puestos de Director General y Director General Adjunto de Administración de Riesgos en BANOBRAS y SHF, y solo reciba la remuneración que corresponda a uno de ellos.

Con lo anterior se dio cumplimiento a los artículos 37, fracciones VI, VII y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 65 y 71 de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, y 126, 136, 137 y 138 de su Reglamento.

De los movimientos de bajas del personal de SHF, presentados durante 2019, se seleccionaron seis y se comprobó lo siguiente:

- Tres personas que fueron dadas de baja en fechas previas a septiembre de 2019 ya no formaron parte de las nóminas de la primera y segunda quincenas de ese mes.
- Tres personas que fueron dadas de baja de septiembre a diciembre de 2019 formaron parte de las nóminas de la primera y segunda quincenas de septiembre de 2019.

Adicionalmente, se verificó que ningún servidor público de la SHF percibió remuneración por el desempeño de su función, empleo, cargo o comisión, mayor a la establecida para el Presidente de la República, en cumplimiento de los artículos 127, fracciones I y II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en correlación con el 6, fracción I, de la Ley de Remuneraciones de los Servidores Públicos, y 8 y 14 del Manual de Percepciones de los Servidores Públicos de las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal; debido a que se verificó que los sueldos brutos mensuales del personal de mando medio y superior de la SHF durante 2019 fueron de entre 48.8 a 145.0 miles de pesos, y este último fue inferior en 11.8 miles de pesos a los 156.8 miles de pesos del sueldo bruto mensual del Presidente de la República.

Dentro del gasto ejercido por 558,895.1 miles de pesos por servicios personales, 66,942.1 miles de pesos se ejercieron con cargo en la partida 15401 "Prestaciones establecidas por condiciones generales de trabajo o contratos colectivos de trabajo", en la que se identificaron

28,088.7 miles de pesos correspondientes a dos contratos suscritos bajo la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, adjudicados de forma directa, los cuales se describen a continuación:

CONTRATOS DE SERVICIOS RELACIONADOS CON SERVICIOS PERSONALES DE SHF EN 2019
(Miles de pesos)

Núm.	Proveedor/Contrato	Objeto del contrato	Fecha de contrato	Importe contratado ^{1/}	Vigencia
Adjudicación directa					
1	Grupo Semic de México, S.A. de C.V. S/N	Servicios consistentes en la administración y uso, a través de red conveniada, de los servicios de atención médica, quirúrgica, hospitalaria, odontológica y demás relacionados con ellos, para el personal analista, operativo y para los funcionarios que se encuentran considerados como enfermedades crónico-degenerativas, pensionados y jubilados así como sus beneficiarios.	01-03-19	De 8,259.2 Hasta 20,648.0	01-03-19 31-10-19
2	Grupo Semic de México, S.A. de C.V. S/N	Servicios consistentes en la administración y uso, a través de red propia o conveniada, de los servicios de atención médica, quirúrgica, hospitalaria, odontológica y demás relacionados con ellos, atiendan las necesidades de los empleados activos, pensionados, jubilados y sus respectivos beneficiarios, así como los funcionarios que tienen enfermedades crónico-degenerativas y solo respecto de dichos padecimientos de SHF.	01-11-19	De 7,424.0 Hasta 18,560.0	01-11-19 30-04-20

FUENTE: Contratos de adquisición y prestación de servicios.

SHF: Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

^{1/} Importe original contratado con Impuesto al Valor Agregado.

Respecto del proceso de contratación, se comprobó lo siguiente:

- Como resultado de la investigación de mercado, solo 1 de los 5 posibles proveedores proporcionó la cotización, la cual cumplió con las especificaciones requeridas.
- La SHF acreditó la justificación de la necesidad de los servicios, la suficiencia presupuestaria, la investigación de mercado, las fianzas y los dictámenes del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios, en los que se dictaminó procedente la excepción a la licitación pública, de conformidad con los artículos 25, 26, párrafo sexto, 40 y 41 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y 103 de su Reglamento.
- Las razones para formalizar los contratos mediante adjudicación directa fueron las siguientes:
 - Los servicios de atención médica que SHF debe proporcionar a sus trabajadores activos, pensionados, jubilados y sus respectivos derechohabientes se debe realizar en cumplimiento de los artículos 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 y demás relativos aplicables a las Condiciones Generales de Trabajo de la Entidad.

- El servicio contratado tiene sus antecedentes en la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal (Ley), la cual estableció en su artículo Séptimo Transitorio que las personas que presten un servicio personal subordinado al Banco de México, en su carácter de fiduciario en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, así como los funcionarios que desempeñen algún cargo en este fideicomiso, formarán parte del personal al servicio de SHF y conservarán las remuneraciones y prestaciones de las cuales gozan al entrar en vigor dicha Ley.

El personal que ingrese a laborar a SHF con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley se sujetará a lo dispuesto en la misma.

Se comprobó que los pagos de los servicios contratados por 28,088.7 miles de pesos, correspondieron a la suma de los montos de los 101 CFDI emitidos, previa comprobación de que el servicio fue prestado, mediante la verificación y aceptación de éste, en moneda nacional, por los importes establecidos en los respectivos instrumentos jurídicos, los cuales cumplieron con los requisitos fiscales y se encontraron vigentes en el portal de internet del SAT, excepto por 63 CFDI por 16,599.9 miles de pesos, los cuales fueron pagados después de los plazos establecidos en la cláusula tercera de los dos contratos de prestación de servicios suscritos con el proveedor, en incumplimiento del artículo 51, párrafo primero, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos Servicios del Sector Público, como se detalla a continuación:

DESFASE EN PAGOS DE CFDI DE SHF EN 2019
(Miles de pesos)

Concepto	Cantidad de facturas	Importe	Número de días de desfase en pago
Desfase en pagos de CFDI del contrato suscrito por SHF en marzo 2019, vencimiento a 20 días naturales	3	638.0	4, 6 y 13
Desfase en pagos de CFDI del contrato suscrito por SHF en marzo 2019, vencimiento a 3 días hábiles	52	13,176.7	Entre 1 y 15
Desfase en pagos de CFDI del contrato suscrito por SHF en noviembre 2019, vencimiento a 3 días hábiles	8	2,785.2	Entre 1 y 4
Total	63	16,599.9	

FUENTE: Contratos de prestación de servicios, Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI), y Estados de cuenta Interbancarios por Tipo de Pago, proporcionados por Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF).

Se comprobó que las erogaciones por los contratos suscritos en marzo y noviembre de 2019, con Grupo Semedic de México, S.A. de C.V., estuvieron justificadas con la prestación de los servicios, en los términos establecidos en los dos instrumentos jurídicos, relacionados con la prestación del servicio médico, ya que dicha empresa presentó lo siguiente:

- De forma mensual una iguala por empleado activo, pensionado, jubilado o sus respectivos derechohabientes por concepto de administración y uso, mediante su red conveniada de servicios de atención médica, quirúrgica, hospitalaria y demás

relacionados con ellos; asimismo, presentó la relación de la prestación de servicios otorgados al personal, que contiene, entre otros, el nombre de las personas beneficiarias, así como el número de consultas brindadas diariamente dentro de las instalaciones de SHF, la cual se comparó con la plantilla vigente en 2019, y correspondieron con el personal de SHF, en cumplimiento de la cláusula Tercera, incisos a) y c), de los contratos de prestación de servicios referidos.

- De manera semanal, el número de incidencias presentadas, las cuales totalizaron durante el periodo de la prestación del servicio 55 especialidades médicas, de acuerdo con el Anexo "A", de los contratos de prestación de servicios.

Conforme a los entregables, las erogaciones de SHF correspondieron a lo siguiente:

- Respecto del contrato suscrito el 1 de marzo de 2019:
 - Por el concepto de iguala 1,502.4 miles de pesos.
 - Por la administración del consultorio 2,208.6 miles de pesos.
 - Remesas e incidencias de atención médica 19,911.5 miles de pesos.
- Respecto del contrato suscrito el 1 de noviembre de 2019:
 - Por el concepto de iguala 195.7 miles de pesos.
 - Por la administración del consultorio 276.1 miles de pesos.
 - Remesas e incidencias de atención médica 3,994.4 miles de pesos.

Adicionalmente, se verificó que el prestador de servicios:

- No se encontraba sancionado ni inhabilitado por la SFP antes de la suscripción de los instrumentos jurídicos, de conformidad con los artículos 50 y 60 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
- Cumplió con sus obligaciones fiscales al presentar las declaraciones provisionales del ISR, y las declaraciones de pagos definitivos del IVA, las Declaraciones Informativas de Operaciones con Terceros y la declaración anual del ejercicio 2019 (la verificación es únicamente por la presentación de las declaraciones, sin que sea una constancia del correcto entero de los impuestos declarados).
- No se encontró en el listado de contribuyentes que emiten comprobantes con inexistencia de operaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69-B, párrafos primero y segundo, del Código Fiscal de la Federación.

En conclusión:

- Durante 2019, la SHF pagó 558,895.1 miles de pesos por servicios personales en 2019, monto que se reportó como parte del Gasto Corriente en el formato de Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos en Clasificación Económica y por Objeto del Gasto de la Cuenta Pública 2019.
- Se constató que las erogaciones para el pago de la nómina de la primera quincena de septiembre de 2019 se autorizaron, determinaron, ejercieron, registraron y presentaron en los estados financieros y en la Cuenta Pública, de conformidad con la normativa.
- Los servidores que se desempeñaron como Director General y Director General Adjunto de Administración de Riesgos en SHF no recibieron remuneraciones a cargo de esa institución financiera, ya que también se desempeñaron en los mismos cargos en BANOBRAS, sin que se configurara conflicto de interés alguno.
- Los servidores públicos que ocuparon las plazas de mando medio y superior de la SHF no percibieron sueldo mensual bruto superior al del Presidente de la República.
- El registro contable del pago de la nómina de la primera quincena de septiembre de 2019 por 9,517.4 miles de pesos se efectuó de conformidad con la normativa.
- Con cargo a servicios personales se contrataron dos instrumentos jurídicos por los que se erogaron 28,808.7 miles de pesos en 2019, cuya adjudicación se realizó de conformidad con la normativa. Los pagos se comprobaron y justificaron con las transferencias bancarias, los CFDI y los entregables correspondientes.
- Se detectó que 63 CFDI por 16,599.9 miles de pesos de los contratos suscritos con el proveedor Grupo Semic de México, S.A. de C.V., en marzo y en noviembre de 2019, se pagaron después de los plazos establecidos en los contratos.

2019-2-06HKI-19-0060-01-003 **Recomendación**

Para que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., establezca mecanismos de control que le permitan asegurarse de que los pagos a los prestadores de servicios se realicen dentro de los plazos establecidos en los contratos suscritos, a fin de evitar el pago de gastos financieros que pudieran afectar los recursos de la entidad.

6. Erogaciones por servicios generales

En 2019, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), erogó 12,255.0 miles de pesos por Materiales y suministros; 279,810.1 miles de pesos por Servicios Generales, y 38.3 miles de pesos por Transferencias, asignaciones, subsidios y otras ayudas, que representaron el 1.4%, 32.9% y el 0.005%, respectivamente, del presupuesto total ejercido por la entidad en 2019 por 850,998.5 miles de pesos.

La suma de esos tres conceptos por 292,103.4 miles de pesos se reportó en el Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos en Clasificación Económica y por Objeto del Gasto de la Cuenta Pública 2019, como parte del Gasto corriente, los cuales correspondieron a pagos efectuados mediante transferencias bancarias y con recursos del fondo revolvente.

Del gasto por 279,810.1 miles de pesos, se seleccionaron seis contratos correspondientes a igual cantidad de prestadores de servicios, por los que se ejercieron recursos de las partidas de gasto del capítulo 3000 Servicios Generales, siguientes:

EROGACIONES SELECCIONADAS COMO MUESTRA POR PARTIDAS DE GASTO EN 2019 DE SHF
(Miles de pesos)

Partida	Concepto	Importe ejercido	Nombre del prestador de servicios	Monto pagado al prestador de servicios
32701	Patentes, derechos de autor, regalías y otros	48,523.4	Apesa Software, S.C.	41,920.1
33301	Servicios de desarrollo de aplicaciones informáticas	32,505.2	Apesa Software, S.C.	7,309.0
31904	Servicios integrales de infraestructura de cómputo	51,541.1	Soluciones Tecnológicas Especializadas, S.A. de C.V.	8,633.9
33104	Otras asesorías para la operación de programas	5,331.0	Despacho Paras, S.C.	1,066.0
33901	Subcontratación de servicios con terceros	2,568.0	Casanova Vallejo, S.A. de C.V.	1,673.9
33602	Otros servicios comerciales	26,165.1	Estratec, S.A. de C.V.	1,233.9
35101	Mantenimiento y conservación de inmuebles para la prestación de servicios administrativos	9,887.9	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	5,700.2
35801	Servicios de lavandería, limpieza e higiene	<u>4,598.3</u>		<u>3,514.6</u>
Total		181,120.0		71,051.6

FUENTE: Base de datos de integración del Gasto por los capítulos 2000 y 3000 denominada "GASTOSHF2019PROVEEDORMENSUALASF", Comprobantes Fiscales Digitales por Internet, pólizas contables y estados de cuenta Interbancarios por tipo de pago, proporcionados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF).

Los 71,051.6 miles de pesos pagados con cargo al capítulo 3000 correspondieron a servicios de plataforma tecnológica y servicios de implementación; servicio administrado de reproducción documental, servicios de instauración y seguimiento en materia fiscal; arrendamiento de vehículos seminuevos, y mantenimiento y limpieza de instalaciones.

Contratación de servicios

Los 71,051.6 miles de pesos erogados del capítulo 3000, seleccionados como muestra, correspondieron a seis contratos, cuatro adjudicados de forma directa y uno mediante licitación pública, suscritos bajo la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de Sector Público, y un instrumento jurídico formalizado al amparo de la excepción prevista en el artículo 1, párrafo quinto, de dicho ordenamiento legal, los cuales se describen a continuación:

CONTRATOS DE BIENES Y SERVICIOS DE LAS EROGACIONES SELECCIONADAS COMO MUESTRA DE 2019 DE SHF
(Miles de pesos)

Núm.	Proveedor/Contrato	Objeto del contrato	Fecha de contrato	Importe contratado ^{1/}	Vigencia
Por excepción prevista en el artículo 1 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de Sector Público					
1	FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V. S/N	Servicio de mantenimiento a instalaciones y a equipos instalados y servicio de limpieza de oficinas.	01/04/19	12,573.8	01/04/19 31/03/20
Adjudicación directa					
2	Soluciones Tecnológicas Especializadas, S.A. de C.V. S/N	Servicios administrados de cómputo personal.	28/06/17	42,178.3	01/07/17 31/01/21
3	Despacho Parás, S.C. S/N	Servicios de instauración y seguimiento en materia fiscal de todos aquellos aspectos fiscales tanto ante autoridades estatales como federales de índole judicial y administrativa.	01/09/17	9,744.0	01/09/17 31/08/20
4	Casanova Vallejo, S.A. de C.V. S/N	Servicios integrales de disponibilidad de vehículos terrestres seminuevos para uso de las áreas administrativas.	01/04/19	1,883.1	01/04/19 31/12/19
5	Estratec, S.A. de C.V. S/N	Servicio de administración de reproducción documental.	29/04/19	1,592.0	01/05/19 31/12/19
Licitación Pública					
6	Apesa Software, S.C. 06820002-005-2018	Servicio de licenciamiento de una plataforma tecnológica y los servicios de implementación, soporte de los procesos de concertación, liquidación, administración y valuación de las operaciones de Tesorería Nacional, Tesorería Internacional y Operaciones Derivadas.	27/12/18	<u>68,982.9</u>	27/12/18 26/12/21
Total				136,954.1	

FUENTE: Contratos de adquisición y prestación de servicios proporcionados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF).

^{1/} Importe original contratado con el Impuesto al Valor Agregado.

SN Sin número.

El gasto de los seis instrumentos jurídicos se encontró previsto en los Programas Anuales de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de los ejercicios en los que se suscribieron, en cumplimiento de los artículos 20 y 21 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

a) Instrumento jurídico suscrito entre entidades

Se verificó que un contrato se formalizó con FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V., empresa de participación estatal mayoritaria de la Administración Pública Federal, por lo que su proceso de adjudicación no está sujeto al ámbito de aplicación de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público; no obstante, la SHF acreditó la justificación de la necesidad del servicio; la suficiencia presupuestaria; la investigación de mercado; los motivos por los que contrató a dicha entidad, y los criterios de economía, eficacia, eficiencia,

imparcialidad y honradez, así como la justificación de las razones para el ejercicio de esa opción, requisitos previstos en los artículos 18, 20, 21, 25, 26, párrafo sexto, y 40 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público; y 16, 17, 18, 28 y 71 de su Reglamento.

Asimismo, se constató la existencia de las constancias de opinión, en sentido positivo, del cumplimiento de obligaciones fiscales emitida por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), de opinión del cumplimiento de obligaciones en materia de seguridad social, emitida por el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), y en materia de aportaciones y amortizaciones patronales frente al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), en cumplimiento de la Regla 2.1.31 "Procedimiento que debe observarse para contrataciones con la Federación y entidades federativas", de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017, del ACUERDO ACDO.SA1.HCT.101214/281.P.DIR y su Anexo Único, dictado por el H. Consejo Técnico, relativo a las Reglas para la obtención de la opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales en materia de seguridad social publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 27 de febrero de 2015, y Regla Primera del Anexo Único del ACUERDO del H. Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores por el que se emiten las Reglas para la obtención de la constancia de situación fiscal en materia de aportaciones patronales y entero de descuentos, publicado en el DOF el 28 de junio de 2017.

b) Instrumentos jurídicos adjudicados de forma directa y suscritos bajo la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público

De los cuatro contratos adjudicados de forma directa, SHF acreditó, entre otras situaciones, la justificación de la necesidad de los servicios, así como los dictámenes y las actas de las sesiones del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios, en las que se asentó que se determinó procedente la excepción a la licitación pública.

c) Instrumentos jurídicos adjudicados mediante licitación pública bajo la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público

Del contrato suscrito con Apesa Software, S.C., la SHF acreditó la justificación de la necesidad del servicio, la suficiencia presupuestaria, la investigación de mercado, la publicación de la convocatoria en el DOF, las bases de la convocatoria, la realización de las juntas de aclaraciones, la apertura de las propuestas y el dictamen del fallo de la licitación pública, así como las fianzas del 10.0% del importe contratado, en cumplimiento de los artículos 18, 25, 26, párrafo sexto, 28, 29, fracción III, 35 y 37, 48, fracción II, 49 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, y 103 de su Reglamento.

Asimismo, se constató la existencia de las constancias de opinión, en sentido positivo, del cumplimiento de obligaciones fiscales emitida por el SAT, de opinión del cumplimiento de obligaciones en materia de seguridad social, emitida por el IMSS, y en materia de aportaciones y amortizaciones patronales frente al INFONAVIT, en cumplimiento de la Regla 2.1.31 "Procedimiento que debe observarse para contrataciones con la Federación y

entidades federativas”, de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017, del ACUERDO ACDO.SA1.HCT.101214/281.P.DIR y su Anexo Único, dictado por el H. Consejo Técnico, relativo a las Reglas para la obtención de la opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales en materia de seguridad social publicado en el DOF el 27 de febrero de 2015, y Regla Primera del Anexo Único del ACUERDO del H. Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores por el que se emiten las Reglas para la obtención de la constancia de situación fiscal en materia de aportaciones patronales y entero de descuentos, publicado en el DOF el 28 de junio de 2017.

Pagos

Debido a que SHF no cuenta con una integración de los pagos efectuados a cada proveedor o prestador de servicios, por contrato, que ampare las erogaciones por 279,810.1 miles de pesos, ejercidos con cargo al capítulo 3000 Servicios Generales, dado que existen erogaciones que no están sujetas a la suscripción de algún instrumento jurídico, se seleccionaron seis contratos correspondientes a igual cantidad de prestadores de servicios y se solicitaron además de los contratos y sus convenios modificatorios, los estados de cuenta bancarios y los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI), y con su análisis se determinó lo siguiente:

- a) Existieron erogaciones por 71,051.6 miles de pesos, efectuadas por la SHF, soportadas por 53 transferencias bancarias e igual cantidad de CFDI, correspondientes a los seis prestadores de servicios siguientes:

PRESTADORES DE SERVICIOS SELECCIONADOS DE SHF 2019

(Miles de pesos)

Nombre del proveedor	Importe ejercido en 2019
Apesa Software S.C.	49,229.1
Soluciones Tecnológicas Especializadas, S.A. de C.V.	8,633.9
Despacho Paras, S.C.	1,066.0
Casanova Vallejo, S.A. de C.V.	1,673.9
Estratec, S.A. de C.V.	1,233.9
FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V.	<u>9,214.8</u>
Total	71,051.6

FUENTE: Comprobantes Fiscales Digitales por Internet, pólizas contables y estados de cuenta Interbancarios por tipo de pago, proporcionados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF).

Los CFDI cumplieron con los requisitos fiscales y se encontraron vigentes en el portal de internet del SAT.

De esas erogaciones, la SHF efectuó el pago, previa comprobación de que el servicio fue prestado, mediante la verificación y aceptación de éste, a mes vencido, en moneda nacional, por los importes establecidos en los respectivos instrumentos jurídicos y dentro

de los veinte días naturales posteriores a la presentación de los CFDI, excepto, por seis CFDI de cinco proveedores por un importe total de 8,524.2 miles de pesos, IVA incluido, los cuales fueron pagados después de los plazos establecidos, en incumplimiento de la cláusula tercera de los contratos de prestación de servicios y el artículo 51, párrafo primero, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público. La recomendación de esta observación se encuentra en el resultado núm. 5.

- b) De Casanova Vallejo, S.A. de C.V., cuyo contrato tuvo una vigencia del 1 de abril al 31 de diciembre de 2019, se acreditó con CFDI y estados de cuenta bancarios el pago de los servicios de abril a noviembre de 2019. Conviene mencionar que, de acuerdo con el Convenio de Terminación Anticipada suscrito por ambas partes el 9 de diciembre de 2019, fue provisionado contablemente el pago de los servicios prestados del 1 al 14 de diciembre de 2019 por 102.9 miles de pesos (IVA incluido). En 2020, se pagó un CFDI por 97.6 miles de pesos, correspondiente al servicio del mes de diciembre, y quedó pendiente de acreditar o cancelar la provisión por los 5.3 miles de pesos restantes, monto no representativo, por lo que no se emitió acción.
- c) La SHF realizó la provisión contable de la prestación del servicio de Estrategia, S.A. de C.V., correspondiente al mes de diciembre de 2019 por 358.1 miles de pesos, con IVA incluido; con este importe se alcanzó el monto máximo contratado para ese ejercicio. Con fecha 4 de mayo de 2020 se realizó el pago de un CFDI por 162.8 miles de pesos correspondiente al mes de diciembre de 2019, el cual generó una retención del 6.0% de IVA por 8.9 miles de pesos, por lo que disminuyó la provisión en 171.7 miles de pesos, y quedó pendiente de acreditar o cancelar la provisión por los 186.4 miles de pesos restantes, monto no representativo, por lo que no se emitió acción.

Entregables

Para verificar que las erogaciones estuvieron justificadas con la prestación de los servicios, en los términos establecidos en los seis instrumentos jurídicos, se revisaron los entregables y se constató lo siguiente:

- a) Del contrato por la prestación de servicio de mantenimiento y limpieza de oficinas, suscrito con FONATUR Infraestructura, S.A. de C.V., por el que se pagaron 9,214.8 miles de pesos, se comprobó que se recibieron las estimaciones mensuales con el desglose de servicios, mano de obra y materiales utilizados en la prestación de servicios, también los controles quincenales de acceso del personal de mantenimiento y limpieza que laboró durante la vigencia del contrato en 2019, así como los reportes de actividades del contrato, los cuales refieren los servicios realizados de: i) impermeabilización de la losa de azoteas del edificio que ocupa la SHF, los mantenimientos preventivos, predictivos (técnica para pronosticar el punto futuro de falla de un componente de una máquina), y correctivos de emergencia al sistema de fuerza ininterrumpible y a la planta de emergencia de energía eléctrica, los cuales contaron con el visto bueno de la Subdirección de Recursos Materiales y Servicios Generales, adscrita a la Dirección de Administración de la Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones, y ii) fumigación de

diversas áreas de la SHF, lavado de cisternas, tinacos y cárcamo de aguas pluviales, lavado de vidrios y marquetería de la parte exterior, retiro de basura, los cuales contaron con el visto bueno de la Subdirección de Recursos Materiales y Servicios Generales, adscrita a la Dirección de Administración de la Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones, en cumplimiento del Anexo “A” del contrato de prestación de servicios suscrito con el proveedor.

- b) Del contrato por la prestación de servicios administrados de cómputo personal, suscrito con Soluciones Tecnológicas Especializadas, S.A. de C.V., por el que se pagaron 8,633.9 miles de pesos, se comprobó que los entregables tuvieron la aceptación técnica de la Subdirección de Ingeniería de Sistemas, adscrita a la Dirección de Tecnologías de la Información de la Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones de la SHF, también acreditaron los reportes de servicios entregados, los reportes de administración de configuraciones, los análisis de causas y los reportes detallados de órdenes de servicios de manera mensual, en cumplimiento del numeral 3.3 “Entregables” del Anexo “A” del contrato de prestación de servicios suscrito con el proveedor.
- c) Del contrato por la prestación de servicio de instauración y seguimiento en materia fiscal de todos aquellos aspectos fiscales tanto ante autoridades estatales como federales de índole judicial y administrativa, así como todo tipo de asistencia y gestión para la evaluación, trámite, seguimiento y contestación a las solicitudes o requerimientos en materia fiscal de las diversas instancias fiscalizadoras que se formulen a SHF, suscrito con el Despacho Parás, S.C., por el que se pagaron 1,066.0 miles de pesos, se comprobó que los entregables comprometidos correspondieron con lo establecido en el numeral 6 del Anexo “A” del contrato suscrito con el proveedor. Se constató que la recepción de los servicios contó con el visto bueno de la Dirección de Contabilidad, adscrita a la Dirección General Adjunta de Finanzas de la SHF.
- d) Del contrato por la prestación de servicio de arrendamiento de 11 unidades tipo Sedan mediano, 2 unidades tipo Van Pasajeros, 1 unidad tipo Pick Up Cabina doble y 1 motocicleta, suscrito con Casanova Vallejo, S.A. de C.V., por el que se pagaron 1,673.9 miles de pesos, se comprobó la recepción de los servicios, en cumplimiento del Anexo Único del contrato de prestación de servicios suscrito con el proveedor, la cual contó con el visto bueno de la Dirección de Administración, adscrita a la Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones de la SHF.
- e) Del contrato por la prestación de servicio de administración de reproducción documental, entre otros, se acreditaron los reportes de niveles de servicio, informes de análisis de causas, formatos de reportes de informes de deductivas por incumplimiento, formatos de reporte de incidencias y los formatos de informes de impresiones realizadas, en cumplimiento del numeral 5 del Anexo “A” del contrato suscrito con el proveedor, Estrateg, S.A. de C.V., por el que se pagaron 1,233.9 miles de pesos; además, se comprobó que tuvieron la aceptación técnica de la Subdirección de Infraestructura o Subdirección de Ingeniería de Sistemas, adscrita a la Dirección de Tecnologías de la Información de la Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones de la SHF.

- f) Del contrato por la prestación de servicio de licenciamiento de una plataforma tecnológica y los servicios de implementación, soporte de los procesos de concertación, liquidación, administración y valuación de las operaciones de Tesorería Nacional, Tesorería Internacional y Operaciones Derivadas, entre otros, acreditaron los reportes de niveles de servicio, informes de análisis de causas, formatos de reportes de informes de deductivas por incumplimiento, formatos de reporte de incidencias y los formatos de informes de impresiones realizadas, en cumplimiento del numeral 5 del Anexo "A" del contrato suscrito con el proveedor Apesa Software, S.C., por el que se pagaron 49,229.1 miles de pesos; además, se comprobó que los entregables tuvieron la aceptación técnica de la Dirección de Tecnologías de la Información, adscrita a la Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones de la SHF, correspondientes a las fases de licenciamiento de software de una plataforma tecnológica de tesorería, e implementación de las operaciones de Depósitos y Préstamos y Títulos de Deuda, y acreditaron un oficio de fecha 11 de enero de 2020 con el que dicha dirección informó la recepción del licenciamiento de uso del software y los escritos de entrega de los elementos de las Fases 1 y 2 del proyecto, en cumplimiento del numeral 14 "Programa de entregables, costo y condiciones de pago" del contrato suscrito con el proveedor.

Cumplimiento de otras obligaciones

Por lo que corresponde al cumplimiento de otras obligaciones establecidas en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y en el Código Fiscal de la Federación, de los seis proveedores, se constató lo siguiente:

- No se encontraban sancionados ni inhabilitados por la SFP previo a la suscripción de los instrumentos jurídicos, de conformidad con los artículos 50 y 60 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
- Cumplieron con sus obligaciones fiscales al presentar las declaraciones provisionales del Impuesto sobre la Renta y las declaraciones del Impuesto al Valor Agregado, declaraciones Informativas de Operaciones con Terceros y declaración anual del ejercicio 2019 (la verificación es únicamente por la presentación de las declaraciones, sin que sea una constancia del correcto entero de los impuestos declarados).
- No se encontraron en el listado de contribuyentes que emiten comprobantes con inexistencia de operaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69-B, párrafos primero y segundo, del Código Fiscal de la Federación.

En conclusión:

- Del gasto por 279,810.1 miles de pesos del capítulo 3000 Servicios Generales, reportados por la SHF en la Cuenta Pública 2019, se seleccionaron 71,051.6 miles de pesos de pagos correspondientes a seis instrumentos jurídicos suscritos con igual cantidad de prestadores de servicios, de los cuales cuatro se adjudicaron de forma directa, uno

mediante licitación pública y uno al amparo de la excepción prevista en el artículo 1, párrafo quinto, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

- El gasto por los servicios de los seis instrumentos jurídicos se previó en los Programas Anuales de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de los ejercicios en los que se suscribieron.
- De los seis instrumentos jurídicos, en 2019 la SHF pagó 71,051.6 miles de pesos, de conformidad con los términos establecidos en los contratos, y con la presentación de los CFDI respectivos, los cuales cumplieron con los requisitos fiscales y se encontraron vigentes en el portal de internet del SAT, excepto por seis CFDI de cinco prestadores de servicios por 8,524.2 miles de pesos, los cuales fueron pagados después de los plazos establecidos en los contratos.

Buen Gobierno

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

Resumen de Resultados, Observaciones y Acciones

Se determinaron 6 resultados, de los cuales, en 4 no se detectaron irregularidades y los 2 restantes generaron:

3 Recomendaciones y 1 Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria.

Dictamen

El presente dictamen se emite el 27 de enero de 2021, 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 de Sociedad Hipotecaria Federal, así como verificar que se autorizaron, realizaron, registraron y presentaron en la Cuenta Pública, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables y, específicamente, respecto de la muestra revisada, que se establece en el apartado relativo al alcance, se concluye que, en términos generales la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., cumplió con las disposiciones legales y normativas que son aplicables en la materia, excepto por los aspectos señalados siguientes:

- Aprobó 20 dispersiones por 376,201.9 miles de pesos a CIBanco, S.A., I.B.M., fiduciario del fideicomiso CIB/2891 para las fases II y IV del proyecto habitacional Reserva Escondida, las cuales no correspondían con el avance de obra reportado en el periodo de enero a mayo de 2019.
- Se advierte sobre la necesidad de que la SHF realice acciones adicionales que le permitan dar seguimiento al crédito otorgado a CIBanco, S.A., I.B.M., como fiduciario

del fideicomiso CIB/2891, para el proyecto habitacional Reserva Escondida, a fin de recuperar los 1,424,533.6 miles de pesos, del saldo deudor al 31 de diciembre de 2019.

- Pagó 69 CFDI por 25,124.1 miles de pesos de forma posterior al plazo establecido en siete contratos de seis proveedores.

Servidores públicos que intervinieron en la auditoría:

Director de Área

Director General

Karina Claudia Ledesma Hernández

Mtra. Claudia María Bazúa Witte

Comentarios de la Entidad Fiscalizada

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

Apéndices

Procedimientos de Auditoría Aplicados

1. Verificar que la variación en la situación financiera de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), corresponda con las operaciones realizadas.
2. Verificar la autenticidad de la cartera (vigente y vencida), así como que ésta se administró de conformidad con la normativa.
3. Constatar que los ingresos por la recuperación de cartera (vigente y vencida) se determinaron, depositaron, registraron y presentaron en los Estados Financieros y en la Cuenta Pública, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

4. Verificar que los egresos por servicios personales (capítulo 1000) se autorizaron, determinaron, ejercieron, registraron y presentaron en los estados financieros y en la Cuenta Pública, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.
5. Comprobar que los egresos por gastos de servicios generales (capítulo 3000), se autorizaron, ejercieron, registraron y presentaron en los estados financieros y en la Cuenta Pública, así como que corresponden a los montos pactados y se encuentran justificados y comprobados, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.
6. Verificar que las contrataciones de bienes y servicios se autorizaron por las instancias competentes, se efectuaron y adjudicaron conforme al proceso establecido en las disposiciones jurídicas aplicables.
7. Constatar el cumplimiento de las obligaciones de los proveedores o prestadores de servicios, de conformidad con lo establecido en los contratos y otras disposiciones jurídicas (distintos a la prestación del bien o servicio).

Áreas Revisadas

Las direcciones generales adjuntas de Crédito; de Administración y Recuperación de Cartera; de Finanzas, y de Administración y Operaciones, pertenecientes a la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Disposiciones Jurídicas y Normativas Incumplidas

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

1. Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público: Art. 51, Par. 1.
2. Ley General de Responsabilidades Administrativas: Art. 7, Frac. I
3. Otras disposiciones de carácter general, específico, estatal o municipal: Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria suscrito entre la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., y CIBanco, S.A., I.B.M., fiduciario del fideicomiso CIB/2891, cláusula Quinta "Disposición de recursos", párrafo tercero, y Manual de Crédito de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., circular 3.3 Ter "Administración al amparo del Esquema de financiamiento de créditos a la Construcción", numeral 2, sección 2.4 "Subdirección de Control", apartado 2. Responsabilidades

Fundamento Jurídico de la ASF para Promover Acciones y Recomendaciones

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

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

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