



González de Aragón y Asociados

Contadores Públicos, S. C.

**FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO
BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI)**

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

AUDITORÍA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022





González de Aragón y Asociados

Contadores Públicos, S. C.

RICARDO CASTRO N° 54, DESPACHOS 601 Y 502, COL. GUADALUPE INN

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

A LA SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

**AL H. COMITÉ TÉCNICO DEL FONDO DE OPERACIÓN
Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros básicos consolidados adjuntos del **FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI)**, y sus fideicomisos de cartera en administración, que comprenden el balance general consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el estado consolidado de resultados, de variaciones en el capital contable consolidado y de flujo de efectivo consolidado, correspondientes a los años terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros básicos consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros básicos consolidados adjuntos, que se describen en el párrafo anterior, están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las disposiciones en materia de información financiera que se indican en la Nota 3 a los estados financieros básicos consolidados que se acompañan y que están establecidas en las Disposiciones de Carácter General aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, emitidas por la **Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)**.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades, de acuerdo con estas normas, se describen con más detalle en la sección "Responsabilidades del Auditor para la auditoría de los estados financieros básicos consolidados" de nuestro informe. Somos independientes del **FOVI**, de conformidad con el Código de Ética Profesional del **Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.**, junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros básicos consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética, de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión.

Párrafos de énfasis, base de preparación contable y utilización de este informe

Llamamos la atención sobre la Nota 3 a los estados financieros básicos consolidados adjuntos, en la que se describen las bases contables utilizadas para su preparación. Dichos estados financieros básicos consolidados fueron preparados para cumplir con los requerimientos, de conformidad con los criterios contables establecidos en las Disposiciones de Carácter General aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento emitidos por la **Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)** a que está sujeto el **FOVI** y para ser integrados en el Informe de la Cuenta Pública Federal emitido por la **Secretaría de Hacienda y Crédito Público**, consecuentemente, éstos pueden no ser apropiados para otra finalidad. Nuestra opinión no se modifica por esta cuestión.

Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros básicos consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 adjuntos, derivado de los efectos de la pandemia ocasionada por la enfermedad **COVID-19** en México, considerada como una enfermedad grave de atención prioritaria, y al establecimiento de actividades de respuesta ante dicha contingencia, la **Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)**, considerando el impacto negativo en diversas actividades de la economía a causa de la emergencia sanitaria, determinó emitir con carácter temporal **Criterios Contables Especiales (CCE)** aplicables a instituciones de crédito, por lo que el **FOVI** instrumentó su **Esquema de Apoyo** considerando los **CCE** para la cartera hipotecaria, como se detalla en la Nota 9 Cartera de Crédito de los estados financieros básicos consolidados, en donde accedieron al **Esquema** aquellos créditos que cumplieran con los **CCE** y cuya solicitud fue aprobada por el **FOVI**, o por los administradores de cartera de los fideicomisos de dación en pago, o bien por los mandatarios responsables, de acuerdo con los lineamientos autorizados; los efectos en el índice de fortaleza patrimonial con y sin efecto de los **CCE** se revelan en la Nota 23 Administración de Riesgos. La instrumentación del **Esquema de Apoyo** se llevó a cabo a partir de abril del 2020, con la aprobación del **Comité de Gestión y Enajenación de Activos de Sociedad Hipotecaria Federal** como fiduciario del **FOVI**, en su sesión extraordinaria número 4, celebrada el 2 de abril de 2020 (acuerdo **06/E04/20**), y mediante oficio **P301/2020** del 24 de abril del 2020, la **CNBV** le autorizó a **FOVI** utilizar los **CCE** en los clientes que se hubieren visto afectados y que estuvieren clasificados contablemente como vigentes al 28 de febrero de 2020. Al 31 de diciembre 2022 los beneficios del **Esquema COVID** autorizado han expirado y, por lo tanto, ninguno de los créditos beneficiados se encuentra dentro del periodo de gracia. En los ejercicios 2022 y 2021, **SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL**, como fiduciario del **FOVI**, aplicó el **Plan sobre Continuidad de Negocio (PCN)**, atendiendo diversas directrices institucionales, y como resultado de su adecuada implementación, no fueron afectados los procesos internos ni los componentes críticos de la Infraestructura Tecnológica, por lo que no fue necesario realizar cambios en las políticas y procedimientos establecidos; y se previó de los más altos estándares de seguridad en los mecanismos de conexión a distancia. Por lo anterior, el **FOVI** tiene la capacidad operativa y financiera para considerarse como un negocio en marcha.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son las que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros básicos consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros básicos consolidados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que los aspectos que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe:

Inversiones en Valores y Deudores por Reportos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las Inversiones en Valores y los Deudores por Reportos son los rubros más significativos, ya que representan en su conjunto el 89% y 88% del activo total, respectivamente, cuyos riesgos principales están relacionados con el mercado en donde operan, con las tasas de interés asociadas al plazo, con los tipos de cambio, con los riesgos inherentes de crédito y con la liquidez de mercado, representados en el cumplimiento de los controles que garantizan normativamente el registro, valuación, presentación y confirmación de dichas inversiones.

Evaluamos los controles que aseguran el debido cumplimiento normativo de las inversiones en valores. Se verificó que se llevara a cabo la adecuada valuación y el reconocimiento de intereses. Adicionalmente, se envió confirmación de saldos por el total de las inversiones al **S.D. Indeval Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.**, obteniendo resultados satisfactorios, derivado de las pruebas que aplicamos.

Cartera de Crédito

Considerando que la actividad sustantiva del **FOVI** es la de otorgar apoyos financieros a las entidades financieras, mediante aperturas y recuperación de crédito o garantías destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda, incluyendo bases de vivienda y lotes con servicios, así como de actividades para el desarrollo del mercado de la misma y de los servicios, los que representan el 39% del activo total al 31 de diciembre de 2022 y 2021, sin embargo, su estimación preventiva para riesgos crediticios y para avales otorgados representan el 97% y 94% respectivamente, del valor de la cartera, por lo que el valor neto de la cartera representa el 1% en 2022 y el 2% en 2021 del total del activo. Analizamos el otorgamiento, control y recuperación de los créditos y verificamos, mediante muestreo estadístico, la integración de expedientes. Revisamos la conciliación operativa contable de la cartera de segundo piso y la cartera delegada entre la Dirección de Operación y la Dirección de Contabilidad y enviamos confirmaciones de saldos a los intermediarios financieros seleccionados por \$105 millones de pesos, que representan el 7% del total de la cartera vigente.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la entidad sobre los estados financieros básicos consolidados

La Administración es responsable de la preparación de los estados financieros básicos consolidados adjuntos, de conformidad con las disposiciones en materia de información financiera establecidas en las Disposiciones de Carácter General aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, emitidas por la **Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)**, que se describen en la Nota 3 a los estados financieros básicos consolidados y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros básicos consolidados, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del **FOVI** para continuar operando como una entidad en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al **FOVI** en funcionamiento y utilizando las bases contables aplicables a una entidad en funcionamiento, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar al **FOVI** o cesar sus operaciones, o bien no exista una alternativa realista.

Los encargados del gobierno del **FOVI** son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FOVI**.

Responsabilidades del Auditor sobre la auditoría de los estados financieros básicos consolidados

Nuestros objetivos consisten en obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros básicos consolidados, en su conjunto, se encuentran libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía, de que una auditoría realizada, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte una incorrección material, cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si individualmente, o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios hacen basándose en los estados financieros básicos consolidados. Como parte de una auditoría, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros básicos consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y apropiada para obtener una base para emitir nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, manifestaciones intencionalmente erróneas, omisiones intencionales o la anulación del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno importante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que consideramos adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del **FOVI**.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, así como las revelaciones hechas por la Administración del **FOVI**.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la Administración de las bases contables aplicables a una entidad de Fideicomiso Público de Fomento en funcionamiento y, con base en la evidencia de la auditoría obtenida, concluimos que no existe incertidumbre importante relacionada con eventos o con condiciones que puedan originar dudas significativas sobre la capacidad del **FOVI** para continuar como entidad en funcionamiento. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser una entidad en funcionamiento.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del **FOVI** en relación, entre otras cuestiones, con el alcance planeado y el momento de realización de la auditoría y no identificamos hallazgos importantes de la revisión, así como tampoco localizamos alguna deficiencia significativa en el control interno durante nuestra auditoría.

**GONZÁLEZ DE ARAGÓN Y ASOCIADOS,
CONTADORES PÚBLICOS, S.C.**

C.P.C. ARTURO GONZÁLEZ DE ARAGÓN O.



Ricardo Castro N° 54 - 601 y 502, Colonia Guadalupe Inn.
Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020.
Ciudad de México, a 17 de febrero de 2023.