

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO
A LA VIVIENDA
CIUDAD DE MÉXICO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024



Informe de los auditores independientes

**Al H. Comité Técnico del
Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda
A la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
A la Secretaría Anticorrupción y Buen Gobierno
(Antes Secretaría de la Función Pública)**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI)**, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio contable y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como las notas de los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos que se describen en el párrafo anterior, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del **FOVI** al 31 de diciembre de 2024, así como el resultado integral consolidado de sus actividades, sus cambios consolidados en el patrimonio y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha y están preparados de conformidad con las disposiciones en materia de información financiera que se indican en la **Nota 3 “Bases de preparación de la información financiera”** a los estados financieros básicos consolidados que se acompañan y que se establecen en los criterios de contabilidad aplicables a las Instituciones de fomento, de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los organismos de fomento y entidades de fomento (Anexo 37), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (**CNBV**) y en las Normas de Información Financiera Mexicanas emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera que, en su caso, fueron aplicadas de manera supletoria y autorizadas al **FOVI**.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (**NIA**). Nuestras responsabilidades, de acuerdo con dichas normas, se describen con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros" 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 nuestra auditoría de los estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión no modificada (favorable, sin salvedades).

Párrafos de énfasis

- a) **Bases de preparación contable y utilización de este informe** -En la **Nota 3 “Bases de preparación de la información financiera”** a los estados financieros básicos consolidados adjuntos, se describen las bases contables utilizadas para la preparación de los mismos. Dichos estados fueron preparados para cumplir con los requerimientos de los criterios de contabilidad aplicables a las Instituciones de fomento emitidos por la **CNBV**, a que está sujeto el **FOVI** y para ser integrados en el Reporte de la Cuenta Pública del año 2024, conforme a los lineamientos de integración emitidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (**SHCP**), en los formatos que, para tal efecto, establece la Unidad de Contabilidad Gubernamental de la **SHCP**; consecuentemente, éstos pueden no ser apropiados para otra finalidad.
- b) En la **Nota 17 Patrimonio contable** a los estados financieros básicos consolidados se explica que mediante Oficio Núm. 368.-065/2024 de fecha 2 de abril de 2024, emitido por la Unidad de Banca de Desarrollo dependiente de la Subsecretaría de Hacienda y Crédito Público, la cual pertenece a la **SHCP**, con fundamento en los artículos 10, sexto párrafo de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2024, así como en los artículos 14, fracción XVII del Reglamento Interior de la **SHCP**, se le instruyó al **FOVI** a enterar a la Tesorería de la Federación la cantidad de \$2,200,000 miles de pesos, por concepto de recuperación del patrimonio afecto al **FOVI**, a más tardar el día 8 de abril de 2024; por lo anterior, esta Entidad realizó dicha transferencia el pasado 5 de abril de 2024, aplicándola contra resultados de ejercicios anteriores.
- c) **Resultados acumulados** - De conformidad con las nuevas disposiciones de la **CNBV**, que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2024, el **FOVI** registró en el “Resultado por cambios contables y correcciones de errores”, el reconocimiento inicial por la implementación de las modificaciones a los criterios contables para la norma IFRS9 por \$(287,682) miles de pesos derivado de los siguientes movimientos:

Deterioro de la cartera de crédito (antes Reservas crediticias)	\$ (14,363)
---	-------------

Reconocimiento del Valor Neto de Realización de los Bienes Adjudicados, dado que la intención del FOVI para los citados bienes es venderlos.	9,506
Riesgo de crédito por contraparte en las operaciones con instrumentos financieros derivados, a través del Ajuste de Valoración de Crédito (CVA, por sus siglas en inglés)	4,431
Pérdida Crediticia Esperada por deterioro de cuentas por cobrar.	(278,493)
Reserva de los bienes adjudicados.	<u>(8,763)</u>
Total	<u>\$ (287,682)</u>

d) Cifras comparativas de los estados financieros consolidados -La Nota 24 Nuevos pronunciamientos contables a los estados financieros básicos consolidados detalla que el 16 de abril de 2024 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación una resolución modificatoria que reformó los artículos 306, párrafo segundo, fracción I, párrafo sexto, inciso b), párrafos primero y segundo, así como 308, fracción II, párrafo primero, derogando el Anexo 39 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a los organismos de fomento y entidades de fomento. Por lo anterior, resultó necesario adecuar el artículo cuarto transitorio de la resolución modificatoria a las Disposiciones de Carácter General aplicables a los organismos de fomento y entidades de fomento, publicada el 16 de enero de 2023, respecto de la entrega de los estados financieros básicos consolidados trimestrales y anuales correspondientes al periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, para hacer convergentes las fechas contenidas en el referido artículo transitorio, quedando como sigue: *Los estados financieros básicos consolidados trimestrales y anuales que sean requeridos a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento de conformidad con las presentes disposiciones correspondientes al periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, no deberán presentarse comparativos con cada trimestre del ejercicio 2023, ni por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023.*

Los estados financieros consolidados y sus notas al 31 de diciembre de 2023 fueron dictaminados con fecha 8 de marzo de 2024, sobre los que emitimos una opinión no modificada (favorable, sin salvedades).

Este informe está dirigido únicamente a la **CNBV**, a la Secretaría Anticorrupción y Buen Gobierno (**SABG**) y al Comité Técnico del **FOVI**, por lo que no debe ser distribuido a, ni utilizado por partes distintas, a aquellas a las que está dirigido. Nuestra opinión no se modifica por las situaciones descritas en los párrafos **a)** al **d)** anteriores.

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 2024. 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 instrucciones financieros y deudores por reportos –Es el rubro más significativo al 31 de diciembre de 2024 y representa el 91% del activo total. Sus riesgos principales están relacionados con el mercado en el que operan e incluyen: las tasas de interés asociadas al plazo, los tipos de cambio y, los riesgos inherentes de crédito y liquidez. Riesgos mitigados con el cumplimiento de los controles establecidos, 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 y verificamos que se llevara a cabo la adecuada valuación y el reconocimiento de intereses. Adicionalmente, enviamos confirmación de saldos por el total de las inversiones en valores al Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. -INDEVAL, obteniendo resultados satisfactorios.

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 créditos 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, y que estos créditos representan el 39% del activo total al 31 de diciembre de 2024, con una estimación preventiva para riesgos crediticios no incluyendo avales otorgados que representa el 94% del valor de la cartera, por lo que el valor neto de esta cartera en 2024 representa el 2% del total del activo.

Analizamos el otorgamiento, control y recuperación de los créditos y verificamos, mediante muestreo incidental, la integración de expedientes. Revisamos la conciliación operativa contable de la cartera de segundo piso y la cartera delegada entre la Dirección de Operaciones y la Dirección de Contabilidad. De acuerdo con nuestra muestra, se enviaron confirmaciones de saldos a intermediarios financieros en etapa 3 (anteriormente denominada vencida) que representan el 30% del total de la cartera.

Responsabilidad de la Administración y de los encargados del gobierno del Ente Público sobre los estados financieros básicos consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros básicos consolidados adjuntos, de conformidad con las disposiciones en materia de información financiera establecidas en los criterios de contabilidad aplicables a las Instituciones de fomento en México emitidos por la **CNBV**, que se describen en la **Nota 3 “Bases de preparación de la información financiera”** a dichos 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 evaluación de la capacidad del **FOVI** para continuar operando como una Entidad en funcionamiento y, en consecuencia, revelar, en su caso, las cuestiones relativas al **FOVI**, utilizando bases contables aplicables a una Entidad en funcionamiento, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar al Ente Público 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 de la Entidad.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que 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 **NIA** 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 **NIA**, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros básicos consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una

base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno importante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del **FOVI**.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del **FOVI**.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso, por la Administración, de las bases contables aplicables a una Entidad en funcionamiento y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o con condiciones que pueden originar dudas significativas sobre la capacidad del FOVI para continuar como Entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información correspondiente revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones de que el **FOVI** continuará como Entidad en funcionamiento se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una Entidad en funcionamiento.

Le comunicamos a los responsables del gobierno del **Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda**, entre otras cuestiones, el alcance planeado, el momento de realización de la auditoría y los hallazgos importantes de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

resa y asociados, s.c.

Avenida Insurgentes Sur No. 1605, Piso 12
Colonia San José Insurgentes
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03900 CDMX

C.P.C. y P.C.CA. Arnulfo de la Rosa Maldonado
Socio de Auditoría

Ciudad de México a 3 de marzo de 2025