



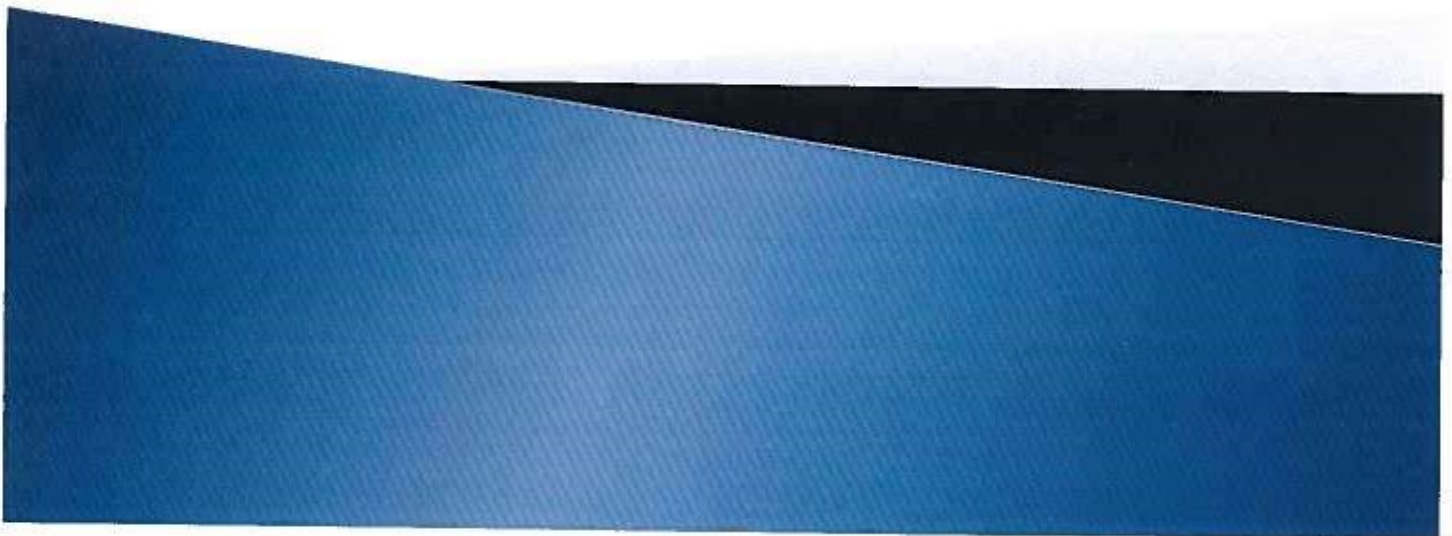
González de Aragón y Asociados

Contadores Públicos, S. C.

**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.,
INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO (SHF)**

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

AUDITORÍA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020





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. CONSEJO DIRECTIVO DE
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.
INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros básicos consolidados adjuntos de **SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C., INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO (SHF)**, sus subsidiarias y sus fideicomisos de cartera en administración, que comprenden el balance general consolidado al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito (los Criterios Contables), emitidos 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 (NIA). 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 de **SHF**, 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

En la Nota 3 a los estados financieros básicos consolidados adjuntos, se describen las bases contables utilizadas para la preparación de los mismos. Dichos estados financieros básicos consolidados fueron preparados para cumplir con los requerimientos de los criterios contables aplicables a las instituciones de crédito emitidos por la **COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES (CNBV)** a que está sujeta SHF y para ser integrados en el **Informe de la Cuenta Pública Federal** emitidos 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 2 de los estados financieros básicos consolidados adjuntos, en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron ajustados retroactivamente, debido a que SHF no había constituido el Fondo de Reserva de Capital por los años 2016, 2017 y 2018 por un monto de \$352.3 millones de pesos, de conformidad con lo establecido en la fracción VII, del artículo 42, y el artículo 99-A, de la **Ley de Instituciones de Crédito (LIC)**. El 11 de diciembre de 2019 se envió un Programa de Autocorrección para aprobación de la **COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES (CNBV)**, con fundamento en el artículo 109 Bis 9 de la LIC; así como por los artículos 3 y 4 de las Disposiciones que regulan los **Programas de Autocorrección**, mismo que fue presentado al Comité de Auditoría en la sesión 24 del 6 de diciembre de 2019 y al Consejo Directivo el 18 de diciembre de 2019, en la sesión ordinaria número 97.

Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros básicos consolidados al 31 de diciembre de 2020 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 SHF 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 cumplían con los CCE y cuya solicitud fue aprobada por SHF, 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 capitalización, con y sin efecto de los CCE, se revelan en la Nota 25 Capital Contable. 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 SHF** en su sesión extraordinaria número 4 celebrada el 2 de abril de 2020 (acuerdo 06/E04/20). En el ejercicio 2020 SHF 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 por lo que no fue necesario realizar cambios en las políticas y procedimientos establecidos; por lo anterior, SHF 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 cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros básicos consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 2019. 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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las Inversiones en Valores constituyen uno de los rubros más significativos, ya que representan el 39% del activo total, cuyos riesgos pueden asociarse con el mercado en donde operan las tasas de interés asociadas al plazo, los tipos de cambio y los riesgos inherentes de crédito y 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.

Cartera de Crédito (neto)

Considerando que la actividad sustantiva de SHF consiste en impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de créditos y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, los que representan el 46% y 50% del activo total al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente, se analizó el otorgamiento, control y recuperación de la cartera, de conformidad con el Manual, que describe el proceso del crédito, verificamos mediante muestreo estadístico, la integración de expedientes de algunos intermediarios financieros. 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.

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

La Administración es responsable de la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos, de conformidad con las disposiciones en materia de información financiera establecidas en los criterios de contabilidad para las instituciones de crédito en México emitidos por la **COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES (CNBV)**, que se describen en la Nota 3 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 valoración de la capacidad de **SHF** para continuar operando como una entidad en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relativas a **SHF** y utilizando las bases contables aplicables a una entidad en funcionamiento, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar a **SHF** o cesar sus operaciones, o bien no exista una alternativa realista.

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

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

Nuestros objetivos consisten en 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 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:

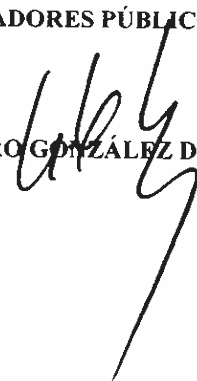
- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros básicos consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y apropiada para obtener una base 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 de **SHF**.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, así como las revelaciones hechas por la Administración de **SHF**.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la administración de las bases contables aplicables a una entidad de crédito 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 de **SHF** 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 de **SHF** 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 23 de febrero de 2021.