

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

**Cartera de Crédito**

Auditoría De Cumplimiento: 2022-2-06HKI-19-0379-2023

Modalidad: Presencial

Núm. de Auditoría: 379

***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 2022 considerando lo dispuesto en el Plan Estratégico de la ASF.

***Objetivo***

Fiscalizar los créditos comerciales otorgados por la SHF, para verificar que los saldos representaron derechos reales de cobro, y que los procesos de evaluación, autorización, otorgamiento, formalización, comprobación, seguimiento, recuperación y registro contable, se efectuaron conforme a las disposiciones normativas.

***Alcance***

CUENTAS DE BALANCE	
	Miles de Pesos
Universo Seleccionado	32,911,722.5
Muestra Auditada	11,503,863.3
Representatividad de la Muestra	35.0%

El universo por 32,911,722.5 miles de pesos corresponde a los créditos comerciales no bancarios clasificados como “Otros” por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), que se otorgaron a 87 entidades financieras y formalizaron mediante 162 contratos, con los que se realizaron 7,318 disposiciones de efectivo.

La muestra seleccionada correspondió a nueve Entidades Financieras (EF) en etapa 1 (cartera vigente) y etapa 3 (cartera vencida) por 11,503,863.3 miles de pesos, que representan el 35.0% del universo, otorgados mediante 31 contratos de los que en ocho se realizaron 120 disposiciones en 2022, por 932,523.4 miles de pesos. La integración por entidad financiera se muestra a continuación:

ENTIDADES FINANCIERAS SELECCIONADAS PARA REVISIÓN

(Miles de pesos)

Entidad Financiera	Saldo en balance al 31 de diciembre de 2022	Etapa	Contratos	Disposiciones en 2022	Importe disposiciones 2022
1	3,842,745.7	1	1	0	0.0
2	3,015,350.8	1	4	37	277,051.2
3	2,129,377.8	1	9	72	485,898.2
4	204,873.7	1	6	0	0.0
5	620,460.8	1	1	11	169,574.0
6	540,184.8	1	1	0	0.0
Subtotal etapa 1	10,352,993.6		22	120	932,523.4
7	899,332.9	3	6	0	0.0
8	241,418.7	3	1	0	0.0
9	10,118.1	3	2	0	0.0
Subtotal etapa 3	1,150,869.7		9	0	0.0
Total	11,503,863.3		31	120	932,523.4

FUENTE: Los contratos e integraciones de disposición de recursos al 31 de diciembre de 2022.

En la Cuenta Pública 2022, la entidad fiscalizada reportó sus cifras en el Tomo VII Sector Paraestatal apartado Información Contable, en el “Balance General al 31 de diciembre de 2022 y 2021”, Entidades Paraestatales Empresariales Financieras Monetarias con Participación Estatal Mayoritaria, Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. correspondiente al ramo 6 Hacienda y Crédito Público. En los últimos cinco años la Auditoría Superior de la Federación ha realizado dos auditorías de cumplimiento para la revisión de la “Gestión Financiera” de SHF.

Al respecto, se comprobó la autorización y originación de créditos otorgados en 2022, el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los contratos de crédito de la muestra, el otorgamiento de garantías y la integración de los expedientes; se constataron las actividades de supervisión y monitoreo a las entidades financieras con las que operaron créditos, las gestiones de recuperación administrativa extrajudicial y judicial de la cartera, y se verificó el registro contable de las operaciones revisadas.

Asimismo, se realizaron pruebas globales para la comprobación del importe por 53,709,006.3 miles de pesos, que integra la cartera comercial con lo reportado en los Estados Financieros Dictaminados de SHF, así como las pruebas específicas en cuanto a la disposición de recursos y pagos de los contratos de crédito seleccionados en la muestra y a los prestadores de servicios externos.

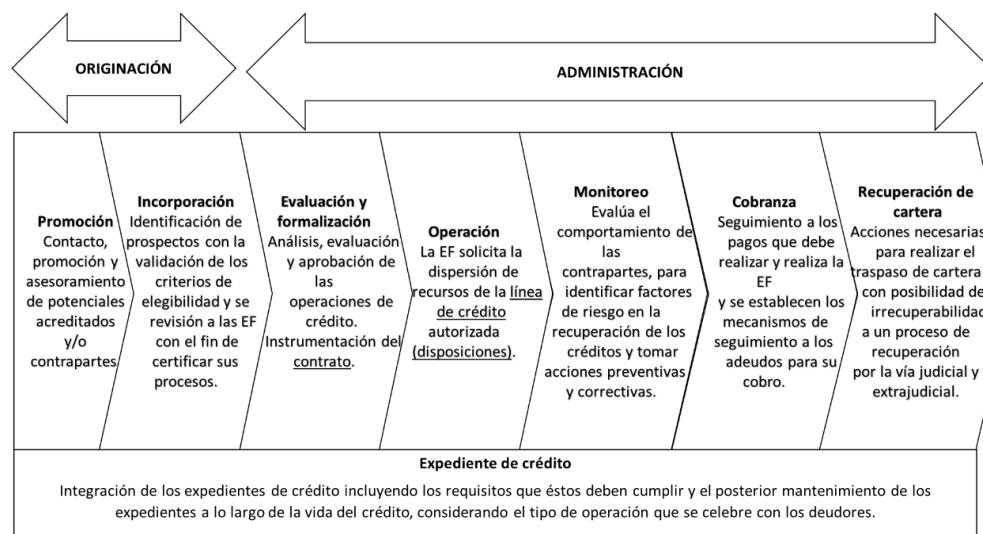
Con el análisis de la documentación efectuado mediante procedimientos de auditoría, así como de la aplicación del cuestionario de control interno, se verificaron los mecanismos de control implementados, con el fin de evaluar si son suficientes para el cumplimiento de los objetivos del rubro sujeto de revisión y determinar el alcance, la naturaleza y muestra de la auditoría. Los resultados obtenidos se describen en el presente informe.

### **Antecedentes**

Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, es una empresa de participación estatal mayoritaria considerada como Institución de Banca de Desarrollo con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuyo objetivo es impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social, así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda, entre otros.

La entidad se rige por la Ley de Instituciones de Crédito y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como por su Estatuto y Reglamento Orgánico. En su carácter de entidad paraestatal, se sujet a las disposiciones en materia de planeación del desarrollo de la Administración Pública Federal; en este sentido, el Programa Institucional 2020-2024 de SHF atiende a los ejes 2 “Política Social” y 3 “Economía” contenidos en el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024; se encuentra alineado al Programa Nacional de Financiamiento al Desarrollo (PRONAFIDE), y considera acciones previstas en el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (PSEDATU), Programa Nacional de Vivienda (PRONAVI) y Programa Nacional de Infraestructura (PNI).

Como banco de segundo piso, el proceso crediticio de SHF está conformado por la incorporación de nuevas entidades financieras (originación); el análisis y aprobación de operaciones crediticias y formalización de los contratos; la dispersión de los recursos otorgados; el monitoreo para la evaluación del comportamiento de las entidades financieras; la cobranza, que comprende el seguimiento de los pagos y a los adeudos de los acreditados; la recuperación de cartera, la cual consiste en las acciones para el traspaso y los procesos judiciales y extrajudiciales, así como la integración y actualización de los expedientes de crédito, como se detalla continuación:



## ***Resultados***

### **1. Estructura Orgánica**

Se constató que, en 2022, SHF contó con una estructura orgánica de 455 plazas, de las que 131 corresponden a servidores públicos de mando y 324 a personal operativo, y con la autorización de los dictámenes de tabuladores de sueldos y salarios por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).

De lo anterior, SHF evidenció que registró una estructura de 395 plazas de las 455 autorizadas y vigentes para 2022, y de las 60 plazas de carácter permanente restantes, se observó que a la fecha de la revisión (julio de 2023) carecieron de la aprobación y registro ante la Secretaría de la Función Pública (SFP).

Al respecto, la entidad fiscalizada indicó que, en términos de lo establecido en el artículo 20, fracción VI de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., artículo 42, fracción XVIII de la Ley de Instituciones de Crédito (LIC), y el Decreto por el que se reformaron, adicionaron y derogaron diversas disposiciones en materia financiera y se expide la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de enero de 2014, corresponde al Consejo Directivo de SHF la aprobación de la estructura orgánica de la institución sin requerir autorizaciones adicionales de la Administración Pública Federal; sin embargo, conforme a lo establecido en el artículo 30 de la LIC, SHF no pierde su carácter de entidad de la Administración Pública Federal y, por lo tanto, está obligada a realizar el registro de su estructura orgánica y ocupacional ante la SFP.

Respecto de las medidas en materia de nómina y servicios personales para mandos y enlaces, emitidas con el memorándum presidencial del 3 de mayo de 2019, se observó que SHF cuenta con nueve direcciones generales adjuntas que, conforme a las medidas emitidas, deben ser eliminadas. Al respecto, la entidad proporcionó un programa de trabajo sin formalizar, de la modificación de puestos por desarrollarse del 17 de abril del 2023 al 30 de junio de 2024, sin evidenciar las gestiones realizadas.

Después de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, la entidad fiscalizada proporcionó un programa de trabajo firmado por la Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones, por medio del cual se programaron actividades para la aplicación de convertidor del tabulador grupo K y L e identificación y ajuste de los puestos de gabinete de apoyo, que consideran las plazas no registradas y adecuaciones de las direcciones generales adjuntas, el cual concluirá en julio de 2024, así como las certificaciones de las sesiones extraordinarias 31 y 32, del 31 de julio de 2023, en las cuales se adoptaron los acuerdos 01/E31/23 y 01/E31/23 respecto de la propuesta de la modificación a la estructura orgánica, por parte del Comité de Recursos Humanos y Desarrollo Institucional de SHF, para someter a consideración del Consejo Directivo, por lo que aún están pendientes las gestiones ante la Secretaría de la Función Pública. Por lo anterior, la observación subsiste.

## 2022-2-06HKI-19-0379-01-001 Recomendación

Para que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., evidencie el avance en la ejecución del programa de trabajo de modificación de puestos con denominación "Dirección General Adjunta" y, en su carácter de entidad de la Administración Pública Federal y de acuerdo con la normativa, realice ante la Secretaría de la Función Pública las gestiones que le permitan contar con el registro de su estructura orgánica actualizada, ya que el último registro fue del 2013, lo anterior, con la finalidad de que se registren el total de plazas autorizadas y la plantilla de personal vigente.

Los términos de esta recomendación y los mecanismos para su atención, por parte de la entidad fiscalizada, quedan asentados en el Acta de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares en los términos del artículo 42 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas de la Federación.

### 2. Marco normativo

La SHF se rige por la LIC y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito emitidas por la Comisión Nacional Bancaria de Valores (CNBV), así como por su Estatuto y Reglamento Orgánico. En lo que concierne al proceso crediticio, la entidad fiscalizada cuenta con manuales, circulares, políticas y procedimientos en materia de crédito, garantías, operaciones, productos, riesgos, prevención de lavado de dinero, tesorería y contabilidad.

Con lo anterior, se constató la aprobación y difusión del Manual de Crédito vigente en 2022, aprobado por última vez el 18 de julio de 2019, que contiene políticas, lineamientos, procedimientos y responsabilidades para la ejecución de operaciones crediticias; sin embargo, se observó que dicho manual no estaba actualizado, ya que se identificaron diversas áreas no contenidas en la "Plantilla Ocupacional" de SHF; asimismo, se observó que la integración del Comité de Crédito no se corresponde con la autorizada, y en sus facultades, establecidas en la Circular 2.2 "Comités de Crédito", no se contemplaron los supuestos de autorización para el incremento de créditos, ni los montos límite de aprobación.

Al respecto, la entidad fiscalizada proporcionó el Manual de Crédito actualizado y vigente para 2023, que incluye áreas que coinciden con las de la "Plantilla Ocupacional" y la integración del Comité de Crédito autorizada; no obstante, no se incluyeron las facultades del Comité de Crédito respecto de los supuestos de autorización para el incremento de créditos, y los montos límite de aprobación, por lo que la observación se atiende parcialmente.

Después de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, la entidad fiscalizada proporcionó unas notas informativas del 7 y 16 de agosto de 2023, mediante las cuales se señaló que las ampliaciones se encuentran reguladas en su normativa y que la autorización del incremento de la línea de crédito se realizó con base en lo establecido en la Circular 2.2 Comité de Crédito, apartado III. "Facultades", numeral 1.2, de las Facultades del Comité de Crédito, en el que se establece como facultad de dicho comité "Sancionar el

otorgamiento de créditos y garantías por montos de hasta 1,000,000.0 miles de pesos..."; sin embargo, dicho numeral prevé la autorización por el otorgamiento de créditos y no para las ampliaciones del monto, por lo que la observación persiste.

#### 2022-2-06HKI-19-0379-01-002 **Recomendación**

Para que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., implemente los mecanismos necesarios, a fin de que se encuentren regulados los supuestos para el incremento de créditos y los límites para aprobación por los órganos colegiados facultados, a efecto de mejorar y transparentar los procesos de aprobación para la ampliación de los montos de los créditos otorgados.

#### 3. **Sistemas Informáticos**

Se verificó que SHF cuenta con diez sistemas de informáticos conformados por diversos módulos, con usuarios y contraseñas de acuerdo con el área y puesto correspondiente, los cuales se encuentran parametrizados y permiten la conciliación automática de la contabilidad; asimismo, se constató que se asignan a cada una de sus unidades administrativas para la gestión de los créditos en las diferentes etapas de su proceso, desde el alta de la información de las nuevas entidades financieras en el otorgamiento de créditos, la recepción y el intercambio de información durante su vigencia, hasta la administración de proyectos, avances de obra, dispersiones, comportamiento de la cartera, garantías, incrementos, recuperaciones, reembolsos y adeudos de cada una de las líneas de crédito.

#### 4. **Sesiones de Órganos Colegiados**

En el análisis de las actas de las sesiones del Consejo Directivo, el Comité Ejecutivo de Crédito y los comités de Crédito, Auditoría, de Riesgos, de Administración de Activos y Pasivos y el de Gestión y Enajenación de Activos de SHF, se observó lo siguiente:

- Sesiones del Comité de Auditoría realizadas fuera de calendario.

El Comité de Auditoría realizó tres de sus sesiones en fechas distintas de las aprobadas en el calendario, mediante el acuerdo 14/57/22, sin evidenciar la autorización del Presidente del órgano colegiado del cambio de las fechas programadas.

- Áreas señaladas incorrectamente.

En las actas del Consejo Directivo y Comité de Crédito, se señalaron áreas como la Dirección General de Promoción de Negocio, la Dirección de Auditoría, la Dirección de Atención a Desarrolladores y la Dirección General Adjunta de Riesgos de SHF; sin embargo, éstas no se encuentran incluidas en el Manual de Organización General de SHF. Las áreas correctas son la Dirección General Adjunta de Promoción de Negocios, la Dirección de Auditoría Interna, la Dirección de Atención a Desarrolladores de Vivienda y la Dirección General Adjunta de Administración de Riesgos.

Después de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, la entidad fiscalizada proporcionó diversas argumentaciones respecto de cada punto observado, como se muestra a continuación:

- Sesiones del Comité de Auditoría realizadas fuera de calendario. Se señaló que en términos del acuerdo 14/57/22 de la sesión 57, las fechas señaladas pueden variar de acuerdo con las agendas de los miembros del Comité de Auditoría y que la celebración de las sesiones se determinaron con previo acuerdo de sus integrantes por vía telefónica; sin embargo, no se evidenció la autorización del Presidente del Órgano Colegiado del cambio de las fechas programadas, ni de su notificación a los miembros del Comité y a los invitados cuando menos con 24 horas de anticipación en el caso de las sesiones ordinarias, por lo que la observación persiste.
- Áreas señaladas incorrectamente. Se informó que dichos errores se corrigieron en las actas celebradas posteriormente y se señaló que se realiza una doble revisión, para evitar en la medida de lo posible este tipo de imprecisiones, lo cual se evidenció mediante las actas de la sesión ordinaria 110 del Consejo Directivo y la sesión extraordinaria 101 del Comité de Crédito de fechas 2 de marzo y 29 de junio de 2023, respectivamente, con lo que se da por atendida la observación.

#### 2022-2-06HKI-19-0379-01-003 Recomendación

Para que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., implemente mecanismos de control y supervisión, con el fin de que las sesiones del Comité de Auditoría se realicen en las fechas aprobadas en el calendario o, en su caso, se cuente con la autorización del cambio de las fechas programadas, y se notifique de las sesiones a los miembros del Comité y a los invitados conforme lo establece su normativa.

#### 5. Situación Financiera e Integración de la Cartera Comercial

Con la revisión del Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2022, de SHF, se constató que el Activo ascendió a 142,673,319.9 miles de pesos, su Pasivo fue por 112,985,925.9 miles de pesos y su Capital Contable por 29,687,394.0 miles de pesos. Respecto del saldo de la Cartera de Crédito por 57,625,906.2 miles de pesos, se identificó que se integró por créditos a la vivienda por 3,916,899.9 miles de pesos (el 6.8%) y por créditos comerciales por 53,709,006.3 miles de pesos (93.2%). La estimación preventiva para riesgos crediticios por 6,715,138.0 miles de pesos, incluyó Créditos Comerciales por 4,523,294.8 miles de pesos; Créditos a la Vivienda por 152,270.4 miles de pesos; la estimación preventiva de reservas de fideicomisos de cartera en administración por 1,626,036.6 miles de pesos, y de operaciones contingentes y avales por 413,536.2 miles de pesos.

Con el fin de verificar la estabilidad financiera de SHF en el ejercicio de 2022, se realizó el cálculo de las cifras que integran el activo, pasivo y capital, así como la cartera de crédito reportada en los estados financieros de la entidad, para determinar la disponibilidad de recursos, los niveles de incumplimiento de los créditos otorgados y la capacidad de la entidad

para la obtención de ganancias, con los que se determinaron los índices financieros de capitalización (31.7%), liquidez (301.4%), morosidad (8.5%), cobertura (136.6%) y de rentabilidad de los activos ROA (1.7%), y se identificó que SHF es una entidad solvente al presentar bajos niveles de morosidad y convertir fácilmente sus recursos en efectivo, lo que se ratificó con los índices reportados por la entidad y con lo señalado por HR Ratings de México (calificadora de valores autorizada por la CNBV), en el que, para 2022, ratificó a SHF con las calificaciones de HR AAA (la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de sus obligaciones de deuda) con Perspectiva Estable y de HR+1 (con riesgo extremadamente bajo), al observar sólidos niveles de solvencia y capitalización y el menor monto de activos sujetos a riesgo.

## 6. Presupuesto Anual

Para el ejercicio 2022, se reportó una disponibilidad inicial de 60,046,253.5 miles de pesos, los ingresos estimados fueron por 270,645,232.8 miles de pesos y la recaudación fue de 983,941,560.3 miles de pesos (superior en 713,296,327.5 miles de pesos, el 263.5%), los cuales se integran como sigue:

- Respecto de la recuperación de cartera por 19,901,050.8 miles de pesos, el importe fue menor en 2,286,472.8 miles de pesos que lo estimado (22,187,523.6 miles de pesos, con el menos 10.3%), debido a la pérdida del mercado de la construcción y menores microcréditos.
- En la contratación de créditos, se reportó un recaudado de 935,515,578.3 miles de pesos (superior en 709,026,268.0 miles de pesos, el 313.0% en relación con el estimado, ya que no se reportaron modificaciones por 226,489,310.3 miles de pesos, debido a una mayor revolvencia de créditos a corto plazo).
- Los ingresos por operación fueron de 17,575,765.8 miles de pesos (que superaron en 901,603.5 miles de pesos, el 5.4% el estimado de 16,674,162.3 miles de pesos).
- En Otros ingresos, se generaron 10,949,165.4 miles de pesos, superiores en 5,654,928.8 miles de pesos más, el 106.8% en relación con lo estimado por 5,294,236.6 miles de pesos.

Se identificó que, los egresos pagados por 972,690,931.3 miles de pesos, se integraron principalmente con las amortizaciones de créditos recibidos por 944,895,638.2 miles de pesos; el total de financiamientos otorgados con 11,139,592.7 miles de pesos, y costos financieros, otros egresos y egresos por operación por 12,992,341.7; 2,581,908.0, y 265,554.1 miles de pesos, respectivamente, así como gasto corriente por 815,896.6 miles de pesos.

Asimismo, se constató que, al cierre de 2022, presentó una disponibilidad final de 71,296,882.5 miles de pesos, cifra superior en 13,124,320.5 miles de pesos, en relación con lo reportado como estimado por 58,172,562.0 miles de pesos; cabe señalar que la entidad no realizó enteros a la Tesorería de la Federación (TESOFE), debido a que operó con recursos

propios y se comprobó que los registros presupuestarios coincidieron con los reportes de la Cuenta Pública 2022.

## **7. Originación**

Respecto de las nueve entidades financieras con 31 contratos de la muestra seleccionada, se verificó que, en 2022, SHF formalizó los contratos 5966600003 y 3666600002, por un monto de 225,000.0 miles de pesos cada uno; al respecto, se comprobó que ambos contratos contaron con la carta de solicitud de las líneas de crédito, la ficha de negocio, el dictamen de prevención de lavado de dinero, las fichas técnicas de los productos y la carta de ratificación de la cuenta bancaria, así como la autorización del Consejo Directivo de SHF, la opinión favorable de la Dirección de Consultoría Jurídica y la no objeción de la Dirección de Administración de Riesgo de Crédito; sin embargo, SHF no presentó evidencia de la documentación soporte de los anexos siguientes: a) "Criterios de elegibilidad", b) "Políticas de crédito", c) "Aviso de disposición", d)"Formato de originación" y "Layout Comportamiento" y e) "Refinanciamiento", así como el memorando de crédito, la evaluación del marco analítico y la autorización para el ejercicio de los recursos de la Mesa de Control; y respecto del contrato 5966600003, tampoco proporcionó los correos que contienen las instrucciones de la Subdirección de Gestión de Crédito hacia la Mesa de Control, de registro a la Subdirección de Operación de Crédito y el aviso a unidades administrativas, ni con la cédula de cumplimiento.

Después de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, la entidad fiscalizada proporcionó, entre otros, los anexos siguientes: a) "Criterios de elegibilidad", b) "Políticas de crédito", c) "Aviso de disposición", d)"Formato de originación" y "Layout Comportamiento" y e) "Refinanciamiento", el memorando de crédito, la evaluación del marco analítico y la autorización para el ejercicio de los recursos de la Mesa de Control, de los contratos 5966600003 y 3666600002, así como las cédulas de cumplimiento de alta y disposiciones del contrato 5966600003, las cuales contienen, entre otros, los correos de la Subdirección de Gestión de Crédito hacia la mesa de Control, los de registro de Operación de Crédito y el aviso a las unidades administrativas, por lo cual se solventa la observación.

## **8. Entregables**

En el análisis de 28 contratos formalizados con 7 entidades financieras con un saldo al 31 de diciembre de 2022 de 11,252,326.5 miles de pesos (seis en etapa 1, por 10,352,993.6 miles de pesos y una en etapa 3, por 899,332.9 miles de pesos), se identificó que se establecieron obligaciones para los acreditados en cuanto a la entrega de diversa información y documentación física; sin embargo, la entidad no evidenció lo siguiente:

Informe Individual del Resultado de la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública 2022

---

ENTREGABLES FALTANTES

Cons.	Información faltante	Número de contratos
1	Reporte mensual de avances de obra.	15
2	Informe del comportamiento de pagos de la cartera individual o créditos relacionados con la vivienda.	4
3	Clave Única de Vivienda que asigna el Registro Único de Vivienda.	4
4	Información mensual de los derechos de crédito fideicomitidos.	15
5	Información mensual del índice de capitalización.	1
6	Información mensual de las operaciones con riesgo de mercado.	1
7	Información mensual del flujo de caja.	3
8	Información relacionada con la colocación de nuevos créditos.	3
9	Información de la colocación de créditos y la morosidad por estado de la cartera total.	3
10	Información relacionada con el castigo de cartera de créditos considerados irrecuperables.	3
11	Desglose de fondeadores de la entidad financiera.	3
12	Contrato de obra entre el acreditado final y la agencia productora.	5
13	Garantía de primeras pérdidas con el Fondo Nacional de Habitaciones Populares.	3
14	Calificación anual por calificadora de prestigio internacional.	4
15	Análisis semestral de sensibilidad y escenarios de estrés.	1
16	Información trimestral de los proyectos con fuente de pago propia.	2
17	Certificado de cumplimiento.	5
18	Conciliación de saldos.	19
19	Formatos de originación y comportamiento de créditos individuales.	4
20	Listado de acreditados individuales e importe de pago.	1
21	Evidencia de que por lo menos el 85.0% de los acreditados finales utilizaron el importe de los financiamientos para la mejora de vivienda, mediante fotografías, vales de materiales o reportes de proyección y terminación de obra.	2
22	Acreditación de que el 100.0% de los acreditados finales utilizaron el importe de los financiamientos para autoproducción de vivienda, mediante un proyecto general de solución habitacional provisto por la agencia productora de vivienda con el número de folio otorgado por SHF, reporte fotográfico y acta recepción de obra terminada suscrita por el beneficiario.	4
	En el caso del contrato 426420008, no se acreditó el contrato de obra a precio alzado o las condiciones de la asesoría técnica integral; la carta en la que el acreditado final instruyó a la entidad financiera de entregar a la Agencia Productora de Vivienda (APV) los recursos del crédito individual; la evidencia fotográfica del avance de obra; la carta de aceptación por el acreditado final de la solución de vivienda, la constancia de entrega-recepción de la solución de vivienda que efectúa la APV y la certificación de terminación de obra.	1
23	Evidencia de que el 100.0% de los acreditados cumplieron con las condiciones mínimas, entre las que se incluyen la documentación requerida, consulta a una sociedad de información crediticia, edad, capacidad de pago y comprobación de ingresos.	6

FUENTE: Los contratos de crédito revisados y la documentación proporcionada por la entidad.

Además de lo anterior, la entidad no proporcionó evidencia de los acreditados finales de siete contratos de crédito otorgados para líneas de liquidez, microcréditos y autoproducción, con saldo al 31 de diciembre de 2022 por 1,998,807.1 miles de pesos, señalada en los numerales del 20 al 23 del cuadro anterior, lo que limitó la comprobación de las condiciones mínimas que debían cumplir los acreditados finales y el destino del crédito individual.

Por otra parte, se identificó que en todos los contratos revisados se establecieron diversas condiciones para disponer de los recursos de los créditos otorgados, de los cuales la entidad no evidenció las viviendas asociadas o registradas de 6 contratos; el pagaré suscrito por el desarrollador y endosado por la entidad financiera a favor del fideicomiso en garantía de 14 contratos; el pagaré suscrito por un representante de la entidad financiera por el monto de la disposición de 6 contratos; el pagaré suscrito por el acreditado a los acreditantes de 1

contrato; la notificación de depósito de recursos de 6 contratos; el reporte de informes periódicos de la originación del crédito de 5 contratos; el seguro de obra y responsabilidad civil contra todo tipo de riesgo sobre los inmuebles en garantía de 1 contrato y el pago de comisión por apertura del 2.4 al millar por el monto máximo de financiamiento de 20 contratos.

Asimismo, se identificó que en ocho contratos de crédito de tres entidades financieras no se evidenció la documentación establecida como condición para disponer y, en 2022, se efectuaron disposiciones por 932,523.4 miles de pesos.

Respecto de la información establecida en los contratos de crédito como obligación de entrega por parte de las entidades financieras, relacionada con las copias certificadas de la escritura pública de la protocolización realizada a sus estatutos sociales; la copia simple de las actas con las modificaciones realizadas a su Consejo de Administración, la integración del capital social o cambio de Director General; las escrituras públicas con poderes e identificaciones oficiales; el balance general y estado de resultados; el estado de cambios en la situación financiera y estado de variaciones; los Estados Financieros Dictaminados, las garantías y los contratos de cesión, se describen en los resultados 9 “Garantías” y 11 “Expedientes de crédito” de este informe.

Después de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, la entidad fiscalizada proporcionó la información de 24 contratos relativa a los reportes mensuales de obra; las claves únicas de vivienda; la información del índice de capitalización; la información de las operaciones con riesgo de mercado; la calificación anual por calificadora de prestigio; la conciliación de saldos y los pagarés suscritos por un representante de la entidad, con lo que se atiende la documentación faltante.

Por otra parte, respecto a los pagos de comisión por apertura para los contratos observados, se proporcionó el cálculo de las comisiones y el importe pagado.

Asimismo, para seis contratos, se proporcionó evidencia de una reunión realizada el 8 de abril de 2022, mediante la cual la entidad financiera se comprometió a entregar en el mismo mes la información relativa al certificado de cumplimiento, el flujo de caja, la colocación mensual, la morosidad, el castigo de créditos y reporte de fondeadores, con lo que se atiende la falta de evidencia de dicha documentación; sin embargo, no se justificó la razón por la cual no se proporcionó la evidencia de la clave única de registro, la garantía de las primeras pérdidas con el FONHAPO, la acreditación de que el 100.0% de los acreditados finales utilizaron el importe de los financiamientos para autoproducción, las viviendas asociadas, la notificación de depósito de recursos y el reporte de informes periódicos.

Respecto de los entregables restantes, no se evidenció la documentación correspondiente a 10 contratos, como se enlista a continuación:

- Contrato de obra entre el acreditado final y la agencia productora (cinco contratos).

- Garantía de primeras pérdidas con el FONHAPO (tres contratos).
- Análisis semestral de sensibilidad y escenarios de estrés (un contrato).
- Información trimestral de los proyectos con fuente de pago propia (dos contratos).
- Listado de acreditados individuales e importe pagado (un contrato).
- Evidencia de que por lo menos el 85.0% de los acreditados finales utilizaron el importe de los financiamientos para la mejora de la vivienda (dos contratos).
- Acreditación de que el 100.0% de los acreditados finales utilizaron el importe de los financiamientos para autoproducción de vivienda (cuatro contratos).
- Evidencia de que el 100.0% de los acreditados cumplieron con las condiciones mínimas (seis contratos)
- Viviendas asociadas (dos contratos).
- Notificación del depósito de recursos (seis contratos).
- Reporte de los informes periódicos (cinco contratos).

Todo lo anterior se dio en incumplimiento de las funciones de la Subdirección de mesa de control de crédito, inciso b) y de la Dirección de Operaciones, inciso f) del Manual de Organización General; de las cláusulas contractuales décima novena, del contrato 8261000001; cláusula décima séptima, numeral 3, del contrato 2761000003; cláusula décima, inciso z), del contrato 8266600002; cláusulas tercera, numeral 3.1, inciso e), y novena, incisos e) y g), del contrato 2264200002; cláusulas, tercera, numeral 3.2, inciso b), h) y j), y novena, inciso ff), del contrato 4264200003; cláusulas tercera, numeral 3.2, incisos b), h) y j), novena, incisos f) y aa) y vigésima, del contrato 4264200004; cláusulas tercera, numeral 3.2, incisos b) y k), novena, incisos ff) y mm) y décima novena del contrato 4264200005; cláusulas tercera, numeral 3.2, inciso b) y j), novena incisos ff) y mm) y décima novena, del contrato 4264200006; cláusulas tercera, numeral 3.2, incisos b) y j), novena, incisos f), y) y ff) y vigésima del contrato 4264200008; y cláusula décima, inciso bb), del contrato 8265800003.

Como resultado de lo anterior, la observación prevalece.

#### 2022-2-06HKI-19-0379-01-004 **Recomendación**

Para que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., implemente mecanismos de control, a efecto de que, en lo sucesivo, se verifique de manera puntual el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las entidades financieras, conforme a lo establecido en los contratos

de crédito formalizados, y las disposiciones se autoricen y realicen después de dicha verificación con el fin de dar cumplimiento a la normativa.

2022-9-06HKI-19-0379-08-001

**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, no verificaron el cumplimiento de las obligaciones establecidas en 10 contratos de crédito formalizados, y no dirigieron adecuadamente las acciones para que la disposición de recursos se realizara después de la verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en los contratos, en incumplimiento del Manual de Organización General, funciones de la Subdirección de mesa de control de crédito, inciso b); y de la Dirección de Operaciones, inciso f); de la cláusula contractual décima novena, del contrato 8261000001; cláusula décima séptima, numeral 3, del contrato 2761000003; cláusula décima, inciso z), del contrato 8266600002; cláusulas tercera, numeral 3.1, inciso e), y novena, incisos e) y g), del contrato 2264200002; cláusulas, tercera, numeral 3.2, incisos b), h) y j), y novena, inciso ff), del contrato 4264200003; cláusulas tercera, numeral 3.2, incisos b), h) y j), novena, incisos f) y aa), y vigésima, del contrato 4264200004; cláusulas tercera, numeral 3.2, incisos b) y k), novena, incisos ff) y mm), y décima novena del contrato 4264200005; cláusulas tercera, numeral 3.2, inciso b) y j), novena, incisos ff) y mm), y décima novena, del contrato 4264200006; cláusulas tercera, numeral 3.2, incisos b) y j), novena, incisos f), y) y ff) y vigésima del contrato 4264200008; y cláusula décima, inciso bb), del contrato 8265800003.

**9. Garantías**

En la revisión de las garantías otorgadas por las entidades financieras para avalar las obligaciones a cargo de los acreditados, al amparo de los 31 contratos revisados, se identificaron diversas inconsistencias en 30 de los contratos como se muestra a continuación:

- A. Respecto de los contratos 2264200002, 4264200003, 4264200004, 4264200005, 4264200006, 4264200008, 2265500001, 4266200001 y 4266200002, no se exhibieron las garantías líquidas establecidas en la cláusula décima tercera de cada uno de sus contratos, ni el monto garantizado sobre cada disposición y sobre el saldo insoluto del crédito.
- B. En cuatro contratos de crédito (8266600002, 8266600003, 8266600004 y 8266600005), no se exhibieron las garantías mediante fideicomiso establecidas, los bienes que los integran, ni el monto total garantizado. Al respecto, se identificó que, durante 2022, se realizaron disposiciones con cargo a los contratos 8266600004 y 8266600005 por 26,637.2 y 83,732.0 miles de pesos, respectivamente.
- C. No se evidenciaron los activos fideicomitidos que integraron cada uno de los fideicomisos en garantía, ni el monto total garantizado en 15 contratos de crédito (6282000003,

8261000001, 8261000002, 8261000003, 8266600001, 5966600001, 5966600002, 5966600003, 3666600002, 8265800001, 8265800002, 8265800003, 8265800004, 8265800005 y 8265800006).

Por lo anterior, se concluye que no se proporcionó la información de la calidad y disponibilidad de las garantías de los contratos. Respecto de la ejecución de las garantías líquidas de nueve contratos formalizados con tres entidades financieras, el detalle se presenta en el Resultado 10 “Recuperación Judicial y Extrajudicial”.

- D. Además, en 21 contratos, con saldo al 31 de diciembre de 2022 por 10,352,993.6 miles de pesos, que se garantizaron mediante activos fideicomitidos, no se exhibieron los reportes de las visitas oculares de la verificación de las garantías; asimismo, en relación con las pólizas de seguro de los bienes en favor de SHF, la inscripción en el registro público de la propiedad, el aviso e inscripción de otorgamiento de hipoteca, los avalúos actualizados de los bienes que garantizan los adeudos y los certificados o verificación de la existencia o inexistencia de gravámenes de las garantías, la entidad señaló que la información está en resguardo de la entidad financiera o, en su caso, del administrador, aunque no evidenció lo manifestado.
- E. Se incluyó un listado de activos fideicomitidos del contrato de crédito 2761000003, pero no se evidenció el monto total garantizado.
- F. En cuanto al contrato 8266600001, se identificó el convenio de extinción total del contrato de fideicomiso irrevocable de administración, la fuente de pago y garantía número CIB/2276 de fecha 4 de octubre de 2018, mediante el cual se acordó extinguir el fideicomiso en virtud de que quedaron totalmente cubiertas las obligaciones de pago derivadas del financiamiento; sin embargo, al 31 de diciembre de 2022, reflejó un saldo en balance por 1,183,542.8 miles de pesos, de cuyo monto no se evidenció la garantía que avala las obligaciones de pago de la entidad financiera.

Después de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, la entidad fiscalizada proporcionó la información y documentación siguiente:

- 1. En cuanto a las garantías líquidas no evidenciadas señaladas en el punto A, la entidad presentó evidencia de la constitución y ejecución de 8 de las 9 garantías observadas, mediante los oficios de solicitud de aplicación de garantías líquidas y las capturas de pantalla del sistema de SHF, en las que se visualiza el retiro de los recursos; sin embargo, sobre el caso restante, no se evidencia la constitución de las garantías, por lo que prevalece esta parte de la observación.
- 2. Respecto de lo observado en el punto B, la entidad proporcionó información de las visitas oculares y avalúos, con lo que se acreditó la calidad, disponibilidad y el monto de las garantías; sin embargo, no proporcionó evidencia de los instrumentos de fideicomiso de los contratos 8266600002, 8266600003, 8266600004 y 8266600005. Asimismo, en lo que concierne a los puntos C y F, la entidad evidenció los reportes de visitas oculares y avalúos

de los bienes en garantía de los contratos 8261000001, 8261000002, 8261000003, 8266600001, 8265800001, 8265800003, 8265800004, 8265800005 y 8265800006; sin embargo, no se presentó evidencia de su afectación al patrimonio del fideicomiso. Además, no se entregó la evidencia de los bienes fideicomitidos de los contratos 6282000003, 5966600001, 5966600002, 5966600003, 3666600002 y 8265800002, así como para el contrato 2761000003 observado en el punto E.

3. De los 21 contratos observados en el punto D, se proporcionó evidencia de los reportes de visitas oculares de 9 de los contratos y los avalúos de los bienes que garantizan los adeudos de 14 contratos; sin embargo, no se presentó evidencia de las pólizas de seguro. Al respecto, la entidad señaló mediante una nota informativa del 7 de agosto de 2023, que las entidades financieras cargan al sistema SEVERO las pólizas que cubren los proyectos, las cuales son validadas por SHF con el fin de acreditar que garanticen el valor del proyecto; no obstante, la entidad no entregó la evidencia que acredite lo dicho.

Como resultado de lo anterior, se atiende parcialmente la observación en relación con 8 contratos; sin embargo, en 22 prevalece dicha observación en incumplimiento del artículo 49 y Anexo 8, de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, emitidas por la CNBV; cláusula décima sexta, de los contratos de crédito 8266600002, 8266600003, 8266600004 y 8266600005 y cláusula décima tercera, del contrato de crédito 2265500001.

#### **2022-2-06HKI-19-0379-01-005 Recomendación**

Para que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., implemente los mecanismos de control y supervisión, a efecto de que, en lo sucesivo, se compruebe que las obligaciones de pago de las entidades financieras se encontraron garantizadas conforme a lo establecido contractualmente, y se verifique de manera puntual que las garantías que amparan los contratos de crédito cuenten con la documentación mínima que establecen las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a fin de acreditar su existencia, valor, calidad, disponibilidad y seguridad.

#### **2022-9-06HKI-19-0379-08-002 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, no verificaron puntualmente la existencia de las garantías pactadas en 22 contratos de crédito, ni que contaran con la documentación mínima de comprobación aplicable a las Instituciones de Crédito establecida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en incumplimiento de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, del artículo 49 y Anexo 8;

cláusula décima sexta, de los contratos de crédito 8266600002, 8266600003, 8266600004 y 8266600005, y de la cláusula décima tercera del contrato de crédito 2265500001.

## 10. Gestiones extrajudiciales y judiciales

En la muestra de cartera de crédito, etapa 3 (con 90 o más días de vencidos), al 31 de diciembre de 2022, se reportó un saldo por 1,150,869.7 miles de pesos, que correspondió a 3 EF, de las que se identificó lo siguiente:

### GESTIONES DE RECUPERACIÓN EXTRAJUDICIAL Y JUDICIAL

(Miles de pesos)

EF	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Número de contrato de crédito	Fecha de vencimiento de la línea de crédito (más antigua)	Fecha de traspaso de la DAC1 a la DJCSI	Días transcurridos desde el vencimiento del crédito más antiguo hasta su traspaso a la DJCSI2	Garantías líquidas ejercidas
1	899,332.9	4264200008 4264200006 2264200002 4264200003 4264200004 4264200005	30/09/21 30/11/21 31/12/21 25/05/22 25/05/22 25/05/22	22/09/22	358	Sin evidenciar
2	241,418.7	2265500001	30/11/20	4/03/213	94	Sin evidenciar
3	10,118.1	4266200001 4266200002	03/06/20 03/06/20	Sin evidenciar		Sin evidenciar
<b>1,150,869.7</b>						

FUENTE: Los contratos y expedientes de los créditos.

1/ DAC Dirección de Administración de Cartera, área encargada de realizar las gestiones extrajudiciales de recuperación.

2/ DJCSI, Dirección Jurídica de lo Contencioso y Servicios Institucionales, área que da seguimiento a las gestiones judiciales.

3/ Contrato de Prestación de Servicios Jurídico Profesionales de Litigio, encargado del proceso de Siempre Creciendo, inciso 3), de los Antecedentes.

En relación con una EF con saldo al cierre de 2022 de 899,332.9 miles de pesos, se identificó que el expediente fue traspasado a la DAC el 25 de mayo de 2022, y a la DJCSI, el 22 de septiembre de 2022; sin embargo, dicha área conoció la sentencia del 23 de septiembre de 2022 del concurso mercantil de la EF, sin exhibir, a la fecha del cierre de la auditoría (julio de 2023), evidencia de las acciones extrajudiciales y las realizadas en el citado proceso, conforme a la fecha de vencimiento de la línea de crédito, se observó que, el traspaso del expediente a la DJCSI se realizó 358 días después de que la entidad registró a la EF en cartera de crédito, etapa 3, en vez de los 180 días, , en incumplimiento de lo señalado en el apartado V. Administración de Cartera, inciso B, penúltimo párrafo, de los Objetivos, Lineamientos y Políticas en Materia de Originación y Administración del Crédito de SHF vigentes en 2022.

Respecto de dos EF, cuya recuperación judicial está a cargo de la DJCSI y de los prestadores de servicios contratados, se conoció que durante 2022 continuaron vigentes dos contratos con prestadores de servicios externos, de los que se identificó que a uno se le pagaron 59.8 miles de pesos por la emisión del Dictamen Legal; cabe aclarar que la vigencia del contrato

concluyó en diciembre de 2022, sin que se exhibiera el entregable de la etapa procesal (Dictamen Legal); en cuanto al segundo acreditado, se conoció que, el 25 de enero de 2021, se notificó a SHF el concurso mercantil, y el 4 de marzo de 2021, la DAC solicitó a la DJCSI proceder a la recuperación judicial, por lo que desde junio de 2021, el proceso de recuperación está a cargo del prestador de servicios externo, de lo que se constató que se le pagaron 500.0 miles de pesos por la emisión de la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos relacionada con el concurso mercantil, para reconocer los derechos de SHF en 2022; sin embargo, no se exhibió la evidencia de la sentencia referida.

Tampoco se exhibió la evidencia de los dictámenes jurídicos sobre la estrategia por seguir, las vías por elegir y las expectativas de recuperación judicial de las tres EF, ni se evidenció la operación de las garantías líquidas respecto de las líneas de crédito.

Después de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, la entidad fiscalizada, respecto del traspaso del expediente de crédito con 358 días después de su registro en cartera vencida, informó que está en revisión para evaluar y, en su caso, modificar el plazo; además, proporcionó un proyecto del “Plan de trabajo de actualización del Manual de Crédito”, pero no formalizó, ni incluyó los avances de la actualización, por lo que la observación persiste.

En relación con las tres EF observadas, se presentaron los dictámenes sobre la recuperación judicial emitidos por los prestadores de servicios externos el 14 de junio y 24 de octubre de 2021, en los que se incluyen las estrategias legales y las principales acciones por realizar para la recuperación; asimismo, remitió la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos del 29 de octubre de 2021, con lo que se amparan los pagos realizados en 2022 a los prestadores de servicios externos; y como acciones de recuperación, entregó las solicitudes de reconocimiento de los créditos 426200004, 2264200002 y 4264200008 realizados el 10 de abril de 2023, dos informes emitidos por los prestadores de servicios con las acciones realizadas a junio y agosto de 2023, en el que se señaló que de una EF se ha iniciado la demanda mercantil, se han emitido exhortos y oficios de localización a fin de requerirle el pago correspondiente; en tanto que de otra EF que se declaró en quiebra, se está en espera del grado de prelación para disponer de los recursos. Con base en lo anterior, esta parte de la observación se solventa.

En lo referente a la ejecución de la garantía líquida de dos EF, se proporcionó el escrito mediante el cual se solicitó la aplicación de la garantía, la relación de contratos e importes de las garantías aplicadas, con lo que la observación se solventa, y de un caso con un saldo al 31 de diciembre de 2022 de 241,418.7 miles de pesos, se informó que debido a que la EF se declaró en quiebra por sentencia del 23 de mayo de 2022, no se ha podido ejecutar la garantía líquida, en tanto no sea resuelto el grado de prelación para la disposición de los recursos, por lo que la observación prevalece.

2022-2-06HKI-19-0379-01-006 **Recomendación**

Para que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., implemente mecanismos de control y supervisión, a efecto de que, en lo sucesivo, el traspaso de los expedientes de los créditos se realice oportunamente con el fin de iniciar la recuperación judicial de conformidad con el plazo señalado en su normativa.

Los términos de esta recomendación y los mecanismos para su atención, por parte de la entidad fiscalizada, quedan asentados en el Acta de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares en los términos del artículo 42 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas de la Federación.

2022-9-06HKI-19-0379-08-003            **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, no realizaron el traspaso del expediente relacionado con los créditos 4264200008, 4264200006, 4264200003 y 2264200002 a la Dirección Jurídica de lo Contencioso y Servicios Institucionales por lo que no se iniciaron oportunamente las acciones de recuperación judicial en incumplimiento de los Objetivos, Lineamientos y Políticas en Materia de Originación y Administración del Crédito de SHF vigentes en 2022, apartado V. Administración de Cartera, inciso B, penúltimo párrafo.

**11. Expedientes de crédito**

En el análisis de la muestra seleccionada de 31 contratos formalizados con nueve entidades financieras en las etapas 1 y 3, con un saldo al 31 de diciembre de 2022 por 11,503,863.3 miles de pesos, se revisó la documentación que integró cada uno de los expedientes de los créditos seleccionados, y se identificó documentación faltante o incompleta, como los memorandos de crédito, la autorización de órganos facultados, la autorización del acreedor final, la renovación de la autorización oficial para constituirse y operar como entidad financiera, las garantías otorgadas y aplicadas con su respectiva documentación soporte (cuyo resultado se presenta en el Resultado 9 “Garantías”), la información de la cobranza judicial y extrajudicial (se presenta en el Resultado 10 “Recuperación Judicial y Extrajudicial”), los acreedores finales (se presenta en el Resultado 8 “Entregables”), y demás documentación que corresponde a cada crédito.

Por todo lo anterior, se incumplieron los artículos 31, fracción VIII, 49, y Anexo 8, de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; la Circular 3.2.2 Expediente de Crédito; el Numeral II “Normatividad”, subnumeral 1. “Políticas y Lineamientos”, apartado “Revisión del expediente” y “Archivo electrónico”; los anexos 1, 4 y 8 “Contenido del Expediente de

Crédito”, del Manual de Crédito de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., así como las funciones de la Dirección de Crédito, incisos h) y z), y de la Dirección de Auditoría Interna inciso p), último párrafo, v) y ee), del Manual de Organización General de SHF.

Después de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, la entidad fiscalizada proporcionó información relativa a las cédulas de clasificación de clientes por su grado de riesgo transaccional; las solicitudes de crédito; las propuestas de negocio; los memorandos de crédito; el Balance General y Estado de Resultados de los acreditados; las relaciones bancarias y razones financieras; el marco analítico; las cartas de términos y condiciones; las cartas de aceptación de términos y condiciones; los acuerdos por órganos sociales facultados; los formatos de riesgo común; el análisis crediticio trimestral y anual; los Estados Financieros Dictaminados; el comprobante de domicilio; el registro de inscripción de la entidad financiera a SHF, y el formato de identificación y conocimiento del cliente o usuario; no obstante, no evidenció la documentación que se enlista a continuación:

#### EXPEDIENTES DE CRÉDITO INCOMPLETOS

Entidad Financiera	Número de contratos	Documentación faltante
1	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memorandos de crédito.</li> <li>• Carta de términos y condiciones.</li> <li>• Carta de aceptación de términos y condiciones.</li> <li>• Consulta a una sociedad de información crediticia antes de la celebración y su actualización anual (Reporte de buró de crédito).</li> <li>• Cédula de identificación fiscal del fideicomiso.</li> <li>• Autorización oficial otorgada para constituirse y operar como entidad financiera.</li> <li>• Formato de identificación y conocimiento del cliente o usuario.</li> </ul>
2	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificaciones oficiales de cinco personas que firmaron en calidad de apoderados legales los contratos o convenios modificatorios.</li> <li>• Poderes de cinco personas que firmaron en calidad de apoderados los contratos o convenios modificatorios.</li> </ul>
3	9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificaciones oficiales de dos personas que firmaron en calidad de apoderados legales.</li> </ul>
4	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinco propuestas de negocio, memorandas de crédito y acuerdos del órgano social facultado.</li> <li>• Siete cartas de términos y condiciones.</li> <li>• Seis cartas de aceptación de términos y condiciones.</li> </ul>
5	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carta de términos y condiciones.</li> <li>• Carta de aceptación de términos y condiciones.</li> <li>• Análisis crediticio trimestral y anual.</li> <li>• Consulta a una sociedad de información crediticia antes de la celebración y su actualización anual (Reporte de buró de crédito).</li> </ul>
6	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memorando de crédito.</li> <li>• Cédula de identificación fiscal.</li> <li>• Autorización oficial otorgada para constituirse y operar como entidad financiera (actualizada).</li> <li>• Análisis crediticio trimestral y anual.</li> </ul>
7	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificaciones oficiales de una persona que firma en calidad de apoderado legal un contrato.</li> <li>• Poderes de tres personas que firman en calidad de apoderados legales dos contratos.</li> </ul>
8	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis crediticio trimestral y anual.</li> <li>• Consulta a una sociedad de información crediticia antes de la celebración y su actualización anual (Reporte de buró de crédito).</li> </ul>

FUENTE: Los expedientes de crédito.

Por otra parte, la entidad informó que, en atención de la recomendación realizada por este órgano fiscalizador, se trabaja en las mejoras siguientes:

- La bitácora de seguimiento se registrará por cliente, por contrato y por convenio modificatorio; cuando que anteriormente el registro se llevaba a cabo por cliente y número de contrato.
- Dos analistas realizarán revisiones semestrales con objeto de identificar nuevos convenios modificatorios y mantener la bitácora actualizada.
- Cada seis meses, dos analistas revisarán el sistema, a fin de identificar nuevos contratos por cliente o entidad.

Al respecto, se proporcionó un ejemplo de la bitácora de seguimiento implementada; sin embargo, no se presentó evidencia de la formalización e instrucción de dichas acciones, tampoco de que la bitácora de seguimiento se encuentra normada, por lo que subsiste lo observado.

#### **2022-2-06HKI-19-0379-01-007 Recomendación**

Para que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., implemente mecanismos de control y supervisión, a efecto de que, en lo sucesivo, los expedientes de crédito de cada entidad financiera cuenten con toda la documentación e información establecida en su normativa interna y en las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; asimismo, que se realice una revisión de la correcta integración, actualización y control de los expedientes de crédito, con el fin de dar cumplimiento a la normativa.

#### **2022-9-06HKI-19-0379-08-004 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, no llevaron a cabo un control permanente y una revisión adecuada de la integración de 30 expedientes de crédito de 8 entidades financieras, ni constataron que se mantuvieran actualizados y contuvieran la documentación e información establecida en su normativa interna y las Disposiciones de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en incumplimiento de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, artículos 31, fracción VIII, y 49, y el Anexo 8; del Manual de Crédito, Circular 3.2.2 Expediente de Crédito, Numeral II "Normatividad", subnumeral 1. "Políticas y Lineamientos" apartado "Revisión del expediente" y "Archivo electrónico", anexos 1, 4 y 8 "Contenido del Expediente de Crédito"; del Manual de Organización General, Funciones de la Dirección de Crédito, incisos h) y z), y de la Dirección de Auditoría Interna, incisos p), último párrafo, v) y ee).

## **12. Supervisión y monitoreo**

Durante 2022 la Dirección de Supervisión y Seguimiento (DSS) realizó la supervisión y seguimiento, así como el monitoreo contractual de las entidades financieras. Los procesos revisados por la DSS, para la supervisión fueron: Gobierno Corporativo, Auditoría, Administración de Riesgos, Originación de crédito, Administración de cartera, Cobranza de cartera, Área Técnica, Bienes adjudicados y Revisión documental de expedientes, de conformidad con la “Nueva Metodología de Supervisión” y para el monitoreo se revisó el cumplimiento de las obligaciones contractuales por cada contrato formalizado.

Para la supervisión y seguimiento, cuya revisión es bianual, se verificó que la DSS programó 32 entidades financieras, y se exceptuaron a 12 de la supervisión al obtener en 2021 una calificación con menor riesgo. También se realizaron visitas extraordinarias a dos acreditados con motivo del riesgo que presentaron.

De las 9 entidades financieras seleccionadas por la ASF, para la revisión de créditos comerciales, 4 fueron supervisadas en 2022, en las que se identificaron problemas de liquidez, falta de autorización por parte de SHF para delegar la cobranza de créditos que presentan mora menor de 90 días a despachos externos para su recuperación, no proporcionaron las metas mensuales de recuperación de la cartera individual planteadas por la entidad para los ejercicios 2022 y 2023, desarrollar y documentar las metodologías de medición de los riesgos operativos, establecer políticas y procedimientos que regulen la aceptación de créditos y faltantes de información en los expedientes revisados, entre otros; respecto de las observaciones pendientes de supervisiones anteriores, se tuvo que a la fecha de la auditoría (julio 2023) diversos incumplimientos continuaron pendientes o en proceso de atención.

Por otro lado, con el análisis del “Informe Estatus de Supervisión al 4to. trimestre de 2022”, se verificó que de las nueve EF seleccionadas para revisión, seis contaron con la validación del cumplimiento de las condiciones contractuales en 2022, que en un contrato quedaron establecidas las condiciones de vigilancia del cumplimiento de las obligaciones por los proyectos que lo integran y en dos se realizó el traspaso a etapa 3 (cartera vencida) y se notificó el vencimiento anticipado y el requerimiento de pago de toda su cartera.

Asimismo, se observó que seis EF incumplieron con los entregables establecidos en las cláusulas contractuales correspondientes a las condiciones de hacer, tal como el balance general y el estado de resultados y los Estados Financieros Dictaminados, entre otros. Al respecto, se verificó que la Dirección de Crédito informó a la Dirección de Operación sobre tres casos que ameritaron la suspensión de la ministración de recursos durante 2022, como resultado del monitoreo; sin embargo, SHF no acreditó documentalmente las suspensiones, ni su seguimiento.

Por todo lo anterior, en el proceso de supervisión y seguimiento, se identificó que, no obstante que la entidad cumplió con evaluar periódicamente el comportamiento global de las entidades financieras apoyadas por SHF, con objeto de identificar oportunamente factores que pueden poner en riesgo la recuperación de los créditos otorgados, y estableció acciones

preventivas y correctivas para mitigar riesgos, las EF no atendieron las observaciones oportunamente, y quedaron rezagos por atender de años anteriores (2020 y 2021). Lo anterior debido a que ni en la Circular 3.4 Monitoreo del Manual de Crédito, ni en la "Nueva Metodología de Supervisión", se establecieron los criterios para dar seguimiento a las alertas identificadas ni los plazos de atención a las observaciones realizadas y, en caso de no atención, sanciones, a fin de que el trabajo de supervisión cumpla con el objeto citado. Además del monitoreo contractual, se observó que las EF no atendieron las observaciones oportunamente, y que los resultados quedaron pendientes de atención desde 2020, por lo que no se contó con tiempos de atención a los reportes de monitoreo contractual.

Después de la Reunión de Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, la entidad fiscalizada proporcionó evidencia del seguimiento realizado de las observaciones pendientes, de las cuales algunas ya se encuentran concluidas y otras continúan en proceso de atención; no obstante, no se remitieron los mecanismos de atención implementados para que las entidades financieras las cumplan oportunamente, a fin de que se atiendan los planes y requerimientos que SHF solicita como resultado de las supervisiones realizadas, así como de las obligaciones contractuales, por lo que subsiste la observación.

#### 2022-2-06HKI-19-0379-01-008 Recomendación

Para que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., fortalezca los mecanismos de control y supervisión, a efecto de establecer, en el procedimiento 4 "Monitoreo" del Manual de Crédito y en la "Nueva Metodología de Supervisión", las directrices de supervisión y monitoreo, a fin de dar seguimiento a las observaciones realizadas, así como prever tiempos de atención a los reportes de hallazgos y evitar que se materialicen los riesgos detectados que pongan en riesgo la recuperación de los créditos otorgados.

#### 13. Disposiciones, pagos y registro contable

Se identificó que, durante 2022, 3 EF de la muestra revisada presentaron 120 disposiciones de recursos por 932,523.4 miles de pesos, correspondientes a 8 contratos de crédito, de las cuales 117, por 714,403.5 miles de pesos, fueron por 6 contratos de créditos puente revolvente que se realizaron de manera electrónica con el "Reporte de Solicitudes de Disposiciones", y 3 disposiciones, por 218,119.9 miles de pesos, correspondieron a 2 contratos (uno de líneas de almacenaje y otro de cartera individual) que se realizaron mediante "Avisos de disposición"; asimismo, se constató que las transferencias de los recursos se realizaron a la cuenta bancaria de los acreditados, en tanto que el análisis de la información que deberá entregar para las disposiciones se detalla en el Resultado 8 "Entregables".

Con la revisión de los pagos realizados por las EF durante 2022, por un total de 4,934,783.4 miles de pesos, se constató que los recursos se depositaron en las cuentas bancarias de la institución, en las fechas y por los montos reportados, y se comprobó que fueron registrados de manera automática en la contabilidad mediante las pólizas de Diario y de Ingresos.

Asimismo, se comprobó el correcto registro contable y afectación de las cuentas que resultó de la ministración o disposición y pagos de los créditos otorgados.

### ***Buen Gobierno***

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

### ***Resumen de Resultados, Observaciones y Acciones***

Se determinaron 13 resultados, de los cuales, en 5 no se detectaron irregularidades y los 8 restantes generaron:

8 Recomendaciones y 4 Promociones de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria.

#### **Consideraciones para el seguimiento**

Los resultados, observaciones y acciones contenidos en el presente informe 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 de auditoría se encuentran sujetas al proceso de seguimiento, por lo que, debido a la información y consideraciones que en su caso proporcione la entidad fiscalizada podrán atenderse o no, solventarse o generar la acción superveniente que corresponda de conformidad con el marco jurídico que regule la materia.

### ***Dictamen***

El presente dictamen se emite el 11 de octubre de 2023, fecha de conclusión de la 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 los créditos comerciales otorgados por SHF, para verificar que los saldos representaron derechos reales de cobro, y que los procesos de evaluación, autorización, otorgamiento, formalización, comprobación, seguimiento, recuperación y registro contable, se efectuaron conforme a las disposiciones normativas 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 observados siguientes:

- Hubo inconsistencias en la presentación de las garantías por parte de las EF en 22 contratos, de los cuales, 1 contrato corresponde a garantías líquidas y 21 a fideicomiso.

- En los expedientes de crédito de 30 contratos correspondientes a 8 entidades financieras, se identificó documentación faltante o incompleta.
- Respecto de la supervisión y monitoreo realizados, se conocieron observaciones pendientes de años anteriores, dado que no se cuenta con normativa en la que se establecieran los plazos de atención para su seguimiento.
- No se remitió el expediente de crédito de una EF a recuperación judicial dentro del plazo establecido en su normativa.
- En 10 contratos de crédito, no se evidenció la totalidad de la información y documentación establecida contractualmente como obligaciones a cargo de las EF.

***Servidores públicos que intervinieron en la auditoría:***

Director de Área

Director General

Mtra. Lilia Peña Labana

L.C. Dagoberto Sotelo García

***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. Examinar la estructura orgánica de SHF.
2. Analizar los sistemas informáticos y el marco normativo que reguló los procesos de crédito.

3. Verificar que las sesiones de los órganos colegiados de SHF se realizaron conforme a la normativa.
4. Analizar la situación financiera e indicadores financieros con el fin de constatar la solvencia y rentabilidad de la entidad.
5. Confirmar que el presupuesto aprobado y sus modificaciones se autorizaron y ejercieron conforme a la normativa y se correspondieron con las cifras reportadas en la Cuenta Pública.
6. Constatar que, durante 2022, la autorización y el otorgamiento de créditos se realizaron conforme a la normativa.
7. Comprobar el cumplimiento de los contratos y convenios modificatorios de la cartera de crédito comercial de SHF, el otorgamiento de garantías y que los expedientes cumplieron con los requisitos contractuales.
8. Verificar que la supervisión de los acreditados se realizó conforme al programa de visitas y la normativa.
9. Confirmar el seguimiento y oportunidad de las acciones administrativas y la cobranza extrajudicial, así como la judicial de la cartera etapa 3 (vencida).
10. Verificar la dispersión de recursos y el cobro de los créditos otorgados en 2022.
11. Verificar que el registro contable de las operaciones se realizó conforme a la normativa.

#### *Áreas Revisadas*

Las direcciones generales adjuntas de Promoción de Negocios, de Crédito, Finanzas, Administración de Riesgos, Administración y Operaciones, Jurídica Fiduciaria y de Administración y Recuperación de Cartera de 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 Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria: artículo 65, fracción XI;
2. Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria: artículos 104, fracción IV, y 126;
3. Otras disposiciones de carácter general, específico, estatal o municipal: Ley Federal de Austeridad Republicana, artículo 12, fracción III;

Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, artículo 8, fracción III, 22, 31, fracción VIII y 49, fracción II, y Anexo 8;

Acuerdo por el que se emiten las Disposiciones en las materias de Recursos Humanos y del Servicio Profesional de Carrera, así como el Manual Administrativo de Aplicación General en materia de Recursos Humanos y Organización y el Manual del Servicio Profesional de Carrera, artículo 3, numeral 11;

Manual de Organización General, funciones de la Subdirección de mesa de control de crédito, inciso b), de la Dirección de Operaciones, inciso f), de la Dirección de Supervisión y Seguimiento, incisos j) y l), de la Dirección de Crédito, incisos h) y z) y de la Dirección de Auditoría Interna inciso p), último párrafo, v) y ee;

Manual de Crédito, Circular 3.2.2 Expediente de Crédito, Numeral II "Normatividad", subnumeral 1. "Políticas y Lineamientos" apartado "Revisión del expediente" y "Archivo electrónico", anexos 1, 4 y 8 "Contenido del Expediente de Crédito"; Circular 3.6 Traspaso de Cartera a Recuperación Extrajudicial o Judicial, numerales 28 y 29;

Manual de Integración y funcionamiento del Comité de Auditoría, apartado VI.II "Presidente del Comité de Auditoría";

Objetivos, Lineamientos y Políticas en Materia de Originación y Administración del Crédito de SHF vigentes en 2022, apartado V. Administración de Cartera, inciso B, penúltimo párrafo;

Contratos de crédito 8261000001, cláusula décima novena; 2761000003, cláusula décima séptima, numeral 3; 8266600002, cláusulas décima, inciso z) y décima sexta; 8261000002, 8261000003, 8266600003 y 8266600004, cláusula décima sexta; 8266600005, cláusula décima sexta; 2264200002, cláusulas tercera, numeral 3.1, inciso e), novena, incisos e) y g); 4264200003, cláusulas tercera, numeral 3.2, inciso b), h) y j), novena, inciso ff); 4264200004, cláusulas tercera, numeral 3.2, incisos b), h) y j), novena, incisos f) y aa) y vigésima; 4264200005, cláusulas tercera, numeral 3.2, incisos b) y k), novena incisos ff) y mm) y décima novena; 4264200006, cláusulas tercera, numeral 3.2, incisos b) y j), novena incisos ff) y mm) y décima novena; 4264200008, cláusulas tercera, numeral 3.2, incisos b) y j), novena, incisos f), y) y ff) y vigésima; 8265800003 cláusula décima, inciso bb); y 2265500001, cláusula décima tercera.

#### *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.