

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

### **Crédito para la Vivienda**

Auditoría de Desempeño: 2023-2-06HKI-07-0417-2024

Modalidad: Por Medios Electrónicos

Núm. de Auditoría: 417

### ***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 2023 en consideración de lo dispuesto en el Plan Estratégico de la ASF.

### ***Objetivo***

Fiscalizar los resultados de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., a fin de constatar que permitieron el desarrollo de los mercados primario y secundario en materia de vivienda a través de diversos instrumentos financieros, mediante los distintos apoyos otorgados.

### ***Alcance***

El alcance temporal de la auditoría corresponde al ejercicio fiscal 2023 y se utilizó como referencia el periodo 2019-2022. El alcance temático comprendió la evaluación de los resultados del Programa presupuestario (Pp) F852 “Operación de crédito para vivienda a través de entidades financieras”, en términos de los procesos implementados para el otorgamiento de financiamiento en materia de vivienda.

### ***Antecedentes***

El 11 de octubre de 2001, se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el Decreto por el cual se expide la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal (LOSHF), como institución financiera, perteneciente a la Banca de Desarrollo, en la que se estableció que la Sociedad tendría por objeto 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 vivienda, preferentemente de interés social, así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda. Además, se señaló que el mercado secundario de créditos son aquellas operaciones por medio de las cuales se efectúe la venta de la cartera hipotecaria, fiduciaria o de títulos emitidos con la garantía de dicha cartera a terceras personas.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, artículo 2.

En la LOSHF se instituyó la creación de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., (SHF), y fue hasta el 26 de febrero de 2002 que inició operaciones mediante la aportación de recursos financieros y patrimoniales por parte del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) para constituir el capital social de SHF conforme a su Ley Orgánica.<sup>2</sup> Desde entonces, SHF ha puesto en marcha una importante gama de programas y esquemas que tienen el objetivo de hacer que cada vez más mexicanos y mexicanas, que tradicionalmente no han podido acceder al crédito hipotecario por distintos factores como problemas para la comprobación de ingresos o dificultad para reunir el enganche necesario, puedan hacer realidad el sueño de tener casa propia.<sup>3</sup>

En el Árbol del Problema del Pp F852 “Operación de crédito para vivienda a través de entidades financieras”, se definió que el fenómeno que se atendería con el programa sería los “Desarrolladores y Entidades Financieras sin acceso a líneas de crédito”, así como “Falta de enaltecedores de crédito”.

Para atender la problemática, en 2023, el Gobierno Federal ejerció 777,568.8 miles de pesos para la operación del Pp F852 “Operación de crédito para vivienda a través de entidades financieras”, con el objetivo de “Mejorar el acceso de vivienda a la población de menores ingresos a nivel nacional”.<sup>4</sup>

### ***Resultados***

#### **1. Sistema de Evaluación del Desempeño**

- a) Análisis del árbol del problema y de objetivos del Pp F852 “Operación de crédito para la vivienda a través de entidades financieras”**

Para 2023, la SHF elaboró el árbol del problema del Pp F852 “Operación de crédito para la vivienda a través de entidades financieras”, en el que se incluyeron las causas y efectos asociados al problema público identificado; sin embargo, la definición del problema público no fue clara, objetiva, ni concreta, ya que incluyó dos fenómenos problemáticos que originaron la intervención gubernamental, y no precisó las características específicas de quiénes recibirían los servicios del programa.

---

<sup>2</sup> Cuenta Pública 2023, SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C. [en línea]. Sociedad Hipotecaria Federal [Consulta: 8 de enero de 2025], disponible en: [https://www.cuentapublica.hacienda.gob.mx/work/models/CP/2023/tomo/VII/MAT\\_Print.6HKI.01.INTRO.pdf](https://www.cuentapublica.hacienda.gob.mx/work/models/CP/2023/tomo/VII/MAT_Print.6HKI.01.INTRO.pdf)

<sup>3</sup> Historia de Sociedad Hipotecaria Federal [en línea]. Sociedad Hipotecaria Federal [Consulta: 8 de enero de 2025], disponible en: <https://www.gob.mx/shf/acciones-y-programas/historia-de-sociedad-hipotecaria-federal>

<sup>4</sup> Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Matriz de Indicadores para Resultados 2023 del PP F852 “Operación de crédito para vivienda a través de entidades financieras”, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Objetivo de Nivel Propósito.

Asimismo, se identificó que el árbol de objetivos no cumplió con los elementos mínimos para establecer su expresión, ya que no se identificó la población o área de enfoque que recibirá los servicios.

b) Análisis de la alineación del Pp F852 con la planeación nacional de mediano plazo

En 2023, la SHF contó con la Matriz de Indicadores para Resultados (MIR) del Pp F852, en la que se incluyó la alineación con el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, vinculada con el Eje 2 “Política Social”, mediante la cual, el Gobierno Federal estableció que “La vivienda social será una prioridad y se realizarán miles de acciones de mejoramiento, ampliación y sustitución de vivienda”.<sup>5</sup>

Respecto de la planeación sectorial, el Pp F852 se encontró vinculado con el Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo (PRONAFIDE) 2020-2024, con el objetivo prioritario 6 “Financiamiento y banca de desarrollo”.

c) Análisis de la lógica vertical de la MIR 2023 del Pp F852

El análisis de la lógica vertical de la matriz permite verificar la relación causa-efecto directa que existe entre los diferentes niveles de objetivos.

Se identificó que, con base en la metodología establecida para la construcción de la MIR, en términos generales, no se valoraron las relaciones causa-efecto entre los diferentes niveles del resumen narrativo, en dirección ascendente, debido a que, en la lógica vertical, la sintaxis de los objetivos de Actividad, Componente y Propósito fue inadecuada, y el objetivo a nivel Actividad no fue adecuado ni suficiente para el componente, debido a que no representó una acción que se realiza para lograr éste.

d) Análisis de la lógica horizontal de los objetivos de la MIR 2023 del Pp F852

El análisis de la lógica horizontal se refiere a evaluar, de derecha a izquierda, las relaciones causa-efecto para determinar si los indicadores definidos permiten hacer un seguimiento de los objetivos del programa.

La MIR 2023 del Pp F852 incluyó 7 indicadores, cuya clasificación fue la siguiente:

- 1 (14.3%) de nivel de Fin.
- 1 (14.3%) de nivel Propósito.
- 2 (28.6%) de nivel Componente.
- 3 (42.8%) de nivel Actividad.

---

<sup>5</sup> Presidencia de la República, Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 [en línea], p. 49 [consulta: 8 de enero de 2025], disponible en: <https://framework-gb.cdn.gob.mx/landing/documentos/PND.pdf>

Al respecto, se comprobó que, en el caso de 5 de 7 de los indicadores de la MIR del Pp F852, el tipo, la dimensión y la frecuencia fueron consistentes con su nivel; asimismo, en 4 (1 de Fin, 2 de Componente y 1 de Actividad) el método de cálculo fue consistente con el nombre del indicador; sin embargo, la lógica horizontal presentó áreas de mejora que limitan que ésta permita hacer el seguimiento, en todos los casos, de los objetivos y evaluar adecuadamente el logro del programa.

Con motivo de la intervención de la Auditoría Superior de la Federación y en el transcurso de la auditoría, la SHF acreditó dos reuniones de trabajo realizadas el 17 de julio de 2024 y 27 de agosto de 2024, relativas a la “evaluación y revisión de las Matrices de Indicadores de Resultados de SHF”, en las cuales se identificó que se acordó la elaboración de un diagnóstico institucional; la redefinición de los contenidos y responsabilidades en la integración de cada uno de los componentes de los programas presupuestarios y los indicadores que representan el avance en la consecución de sus objetivos, y la definición de los niveles de coordinación de las áreas que deberán participar en su análisis y construcción, e indicó que “debido al cambio de administración que se presenta en la Administración Pública Federal los trabajos encaminados a la revisión, evaluación y redefinición de los programas presupuestarios que desarrolla la SHF, así como las MIR asociadas se ajustarán a los tiempos de elaboración del PND 2024-2030, el PRONAFIDE 2025-2030, así como los programas institucionales de SHF 2025-2030 y FOVI 2025-2030”.

Asimismo, la entidad fiscalizada proporcionó un cronograma de trabajo en el que incluyó las etapas y actividades de planeación, elaboración del documento, foros, mesas del sector y revisión, de los programas mencionados, las cuales se realizarán del 20 de enero al 30 de abril de 2025. Por lo anterior, se determinó que la observación queda solventada, ya que la SHF acreditó que los trabajos de actualización de la MIR se realizarán durante 2025, a fin de redefinir los objetivos e indicadores y considerar los elementos contenidos en el PND 2024-2030, el PRONAFIDE 2025-2030, así como los programas institucionales de SHF 2025-2030, y que inició los trabajos correspondientes.

## 2. Otorgamiento de créditos, garantías y consultorías

### a) Otorgamiento de créditos y garantías

En 2023, la SHF contó con el proceso para el otorgamiento de créditos directos e inducidos, mediante el Pp F852, mismo que se describe en los documentos normativos correspondientes y abarca dos etapas:

- Originación, la cual está dividida en 3 subetapas (promoción; incorporación de nuevas entidades financieras, y evaluación y formalización).
- Administración, la cual está dividida en 6 subetapas (operación, monitoreo, cobranza, recuperación de cartera, expediente de crédito y productos especiales).

Se identificó que la SHF, para la operación de las etapas mencionadas, contó con siete sistemas informáticos generales y sistemas institucionales específicos, mismos que operaron como herramientas para el otorgamiento de créditos y garantías, así como para procesar y almacenar información de cada una de las etapas del proceso durante el ejercicio 2023.

- Crédito directo

En 2023, la SHF incorporó en la MIR del Pp F852, el indicador “Financiamiento otorgado a Desarrolladores y E.F”, para el cual reportó un cumplimiento del 95.5%, ya que colocó créditos directos por 10,791,983.8 miles de pesos, respecto de los 11,297,000.0 miles de pesos establecidos como meta, lo que se debió, de acuerdo con el Anexo: Matrices de Indicadores para Resultados de la Cuenta Pública 2023, a la existencia de factores económicos que dificultaron el otorgamiento de créditos.

La SHF reportó que los 10,791,983.8 miles de pesos se destinaron a tres tipos de financiamientos, mediante 55,371 acciones de vivienda, como se muestra a continuación:

MONTO Y ACCIONES DE VIVIENDA POR TIPO DE PRODUCTO, 2023  
(Miles de pesos, acciones de vivienda y porcentajes)

Tipo de producto	Monto	Porcentaje (%)	Acciones	Porcentaje (%)
Construcción	9,761,555.6	90.5	16,189	29.2
Banca Social	951,371.9	8.8	39,117	70.6
Hipotecario (Individual)	79,056.3	0.7	65	0.1
Total	10,791,983.8	100.0	55,371	100.0

FUENTE: Elaborado con base en la información proporcionada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

El financiamiento para la construcción representó el 90.5% (9,761,555.6 miles de pesos) del total, mediante 16,189 acciones; para la banca social, el 8.8% (951,371.9 miles de pesos) y 39,117 acciones, y el hipotecario, el 0.7% (79,056.3 miles de pesos) con 65 acciones. Asimismo, se identificó que, en 2023, en promedio cada acción representó 194.9 miles de pesos.

- Crédito inducido

En 2023, la SHF incorporó en la MIR del Pp F852, el indicador “Monto generado por el otorgamiento de Garantías colocadas, Suscripciones al Seguro de Crédito a la Vivienda e Instrumentos Financieros Respaldados por Activos (IFRAS)”, para el cual reportó un cumplimiento del 151.4%, ya que colocó crédito inducido por 67,887,836.8 miles de pesos, respecto de los 44,853,000.0 miles de pesos establecidos como meta, lo que se debió principalmente a que en noviembre 2023, el Seguro de Crédito a la Vivienda suscribió más de 9 mil pólizas por un monto superior a los 23 miles de millones de pesos.

La SHF reportó que los 67,887,836.8 miles de pesos se destinaron a tres tipos de financiamiento, como se muestra a continuación:

MONTO Y ACCIONES DE VIVIENDA POR TIPO DE PRODUCTO, 2023  
(Miles de pesos, acciones de vivienda y porcentajes)

Tipo de producto	Monto	Porcentaje (%)	Acciones	Porcentaje (%)
Garantías	40,070,097.0	59.0	28,089	72.0
Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV)	25,446,899.3	37.5	10,944	28.0
IFRAS	2,370,840.5	3.5	0	0.0
Total	67,887,836.8	100.0	39,033	100.0

FUENTE: Elaborado con base en la información proporcionada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.  
IFRAS Instrumentos Financieros Respaldados por Activos.

El financiamiento para garantías representó el 59.0% (40,070,097.0 miles de pesos), con 28,089 acciones; para seguro de crédito a la vivienda, el 37.5% (25,446,899.3 miles de pesos), con 10,944 acciones, y para Instrumentos Financieros Respaldados por Activos, el 3.5% (2,370,840.5 miles de pesos). Asimismo, se identificó que, en 2023, en promedio cada acción representó 1,739.2 miles de pesos.

En cuanto a las garantías, se observó una discrepancia de 4,012,405.6 miles de pesos en el monto reportado por la SHF, en las bases de datos proporcionadas. Adicionalmente, se detectó que 800,000.0 miles de pesos, no tuvieron asignación territorial, pero sí un intermediario, por lo que, en el marco de la valoración del control interno institucional, la entidad fiscalizada requiere fortalecer sus mecanismos de control e información.

Al respecto, con motivo de la intervención de la Auditoría Superior de la Federación, y en el transcurso de la auditoría, la entidad fiscalizada acreditó que la diferencia de 4,012,405.6 miles de pesos, se debe a que el monto de colocación de cada ejercicio no se corresponde necesariamente con las Garantías en Paso y Medida suscritas durante el ejercicio, ya que las disposiciones de los créditos garantizados pueden suceder durante distintos ejercicios; asimismo, se constató que dicho criterio se estableció en el Manual de políticas, lineamientos y procedimientos de garantías, subprocedimiento G. Alta de Garantía y Contragarantía.

En cuanto a los 800,000.0 miles de pesos que no tuvieron asignación territorial, pero sí un intermediario, el financiamiento correspondió a la Garantía de Pago Oportuno otorgada en 2023 a una emisión bursátil, la cual, a diferencia de otro tipo de garantías donde se conoce la ubicación de cada proyecto, fue para Emisiones Bursátiles no ligadas necesariamente a un determinado proyecto, razón por la cual no contó con asignación territorial. Por lo que se solventa lo observado, debido a que la SHF acreditó la diferencia en el monto de garantías reportado y la falta de asignación territorial.

De 2019 a 2023, las 32 entidades federativas recibieron financiamiento en forma continua, de las cuales, las 3 que presentaron un mayor incremento en términos reales fueron Campeche con un crecimiento promedio anual del 75.2%; seguido de Guanajuato, con el 62.3%, y Zacatecas, con el 62.3%; mientras que las entidades que presentaron un mayor

decremento promedio anual fueron Oaxaca y Tlaxcala, con el 21.9%, y Tabasco, con el 26.9%.

- Cartera vencida<sup>6</sup>

La SHF contabilizó la cartera vencida en 6,928,107.9 miles de pesos en 2023. Asimismo, el monto total del crédito vigente durante el ejercicio fiscal 2023 fue de 78,679,820.6 miles de pesos, por lo que el índice de morosidad <sup>7</sup> fue de 0.09%, el cual resultó por debajo del promedio de la banca de desarrollo, que fue del 2.6% conforme a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

b) Prestación de servicios de consultoría

La SHF informó que la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal señala que el objeto de la institución es el de 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 vivienda, preferentemente de interés social, así como el incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda, por lo que su actividad fundamental es el otorgamiento de crédito y garantías apoyando a los diversos participantes del sector de la vivienda.

Asimismo, la entidad fiscalizada señaló que el Programa Institucional de la Sociedad Hipotecaria Federal 2020-2024 se construyó de acuerdo con los Criterios para Elaborar, Dictaminar, Aprobar y dar Seguimiento a los Programas Derivados del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 elaborados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mismos que, de acuerdo con el Sistema Nacional de Planeación Democrático, establecen que “derivado de los trabajos realizados en coordinación con la Unidad de Banca de Desarrollo se acordó que el énfasis fundamental del Programa Institucional de SHF 2020-2024 (PI) sería ajustar el quehacer de la institución a apoyar mediante de las funciones sustantivas (otorgamiento de créditos y garantías) los objetivos de la Nueva Política de Vivienda, por lo cual se modificaban las prioridades de la institución y solo de manera especial se incorporarían acciones adicionales (como en su caso la consultoría) ante requerimientos específicos y puntuales de los actores del sector (intermediarios financieros, desarrolladoras u Organismos Nacionales de Vivienda) situación que a la fecha no se ha presentado”. Al respecto, se constató que la SHF informó que la prestación de servicios de consultoría no se consideró como un producto financiero que contribuyera al logro de los objetivos establecidos en el Programa Institucional de la Sociedad Hipotecaria Federal 2020-2024.

---

<sup>6</sup> La cartera vencida incluye los créditos cuyo principal, intereses, o ambos no han sido pagados según los términos originalmente pactados, así como cuyos acreditados se encuentran en concurso mercantil.

<sup>7</sup> El índice de morosidad es un indicador financiero que mide la proporción de préstamos que están en mora (es decir, aquellos préstamos cuyo pago no se ha realizado según los términos acordados) en relación con el total de préstamos otorgados por una institución financiera.

**3. Contribución a la inclusión financiera en vivienda**

**a) Rezago Habitacional**

En 2023, la SHF incorporó en la MIR del Pp F852 el indicador “Personas beneficiadas por una solución de vivienda”, para el cual reportó un cumplimiento del 113.2%, ya que logró beneficiar a 38,245 personas más, con alguna acción de vivienda (incluye crédito directo e inducido), de las 289,907 personas programadas (328,152 personas), debido a que, de acuerdo con el Anexo: Matrices de Indicadores para Resultados de la Cuenta Pública 2023, el número de personas beneficiadas es directamente proporcional a las acciones de vivienda, y en noviembre de 2023 se tuvo un repunte en la colocación de crédito a la construcción.

En 2022, la entidad fiscalizada publicó el documento “Rezago Habitacional Ampliado en México”, vigente en 2023,<sup>8</sup> que presenta un análisis del Rezago Habitacional Ampliado en México, que caracteriza y cuantifica a las viviendas en situación de precariedad, tanto en su construcción como en su condición de hacinamiento.

Una vivienda se encuentra en Rezago Habitacional Ampliado si presenta al menos una característica: hacinamiento, cuando el promedio de ocupantes por cuarto dormitorio es mayor a 2.5 personas; que las paredes de la vivienda estén construidas con materiales de desecho, lámina de cartón, carrizo, bambú, palma, embarro, bajareque, lámina metálica o de asbesto, y madera; que los techos de la vivienda estén construidos con materiales de desecho, lámina de cartón, palma, paja, lámina metálica o de asbesto, madera o tejamanil y teja, o que los pisos de la vivienda sean de tierra.<sup>9</sup>

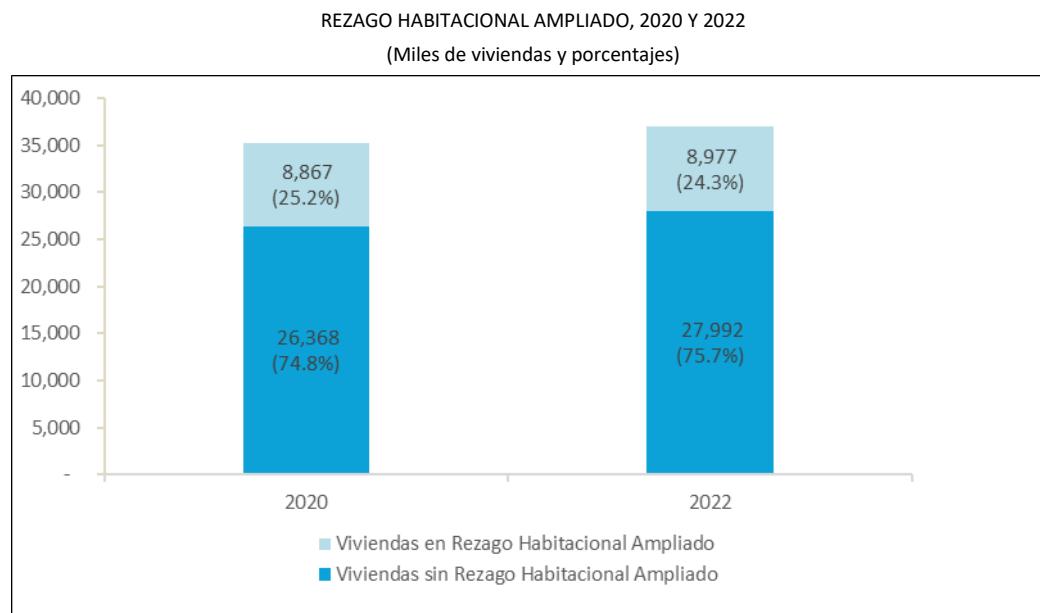
En 2022, en México estuvieron habitadas 36,969 miles de viviendas, lo que implicó un crecimiento del 4.9% respecto de 2020, en el que existieron 35,235 miles de viviendas. En ese periodo, el número de viviendas en Rezago Habitacional Ampliado pasó de 8,867 miles de viviendas en 2020 a 8,977 miles de viviendas en 2022,<sup>10</sup> lo que significó un incremento del 1.2%; no obstante, el porcentaje del Rezago Habitacional Ampliado en relación con el total de viviendas en el país se redujo en 0.9 puntos porcentuales, como se muestra a continuación:

---

<sup>8</sup> El Informe se publica cada dos años, con base en la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto en los Hogares, del INEGI.

<sup>9</sup> Rezago Habitacional Ampliado en México [en línea]. Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., [consulta: 8 de enero de 2025], disponible en: [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/846695/Rezago\\_habitacional\\_\\_2022-2020.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/846695/Rezago_habitacional__2022-2020.pdf)

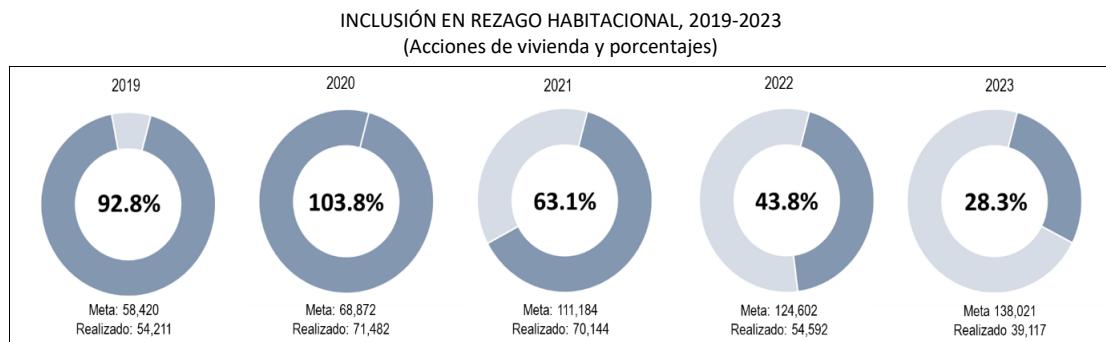
<sup>10</sup> Las cifras respecto del informe “Rezago Habitacional Ampliado en México” pueden no coincidir debido a la conversión de las unidades de medición, es decir, de viviendas a miles de viviendas.



FUENTE: Rezago Habitacional Ampliado en México [en línea]. Informe de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., [consulta: 8 de enero de 2025], disponible en: [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/846695/Rezago\\_habitacional\\_2022-2020.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/846695/Rezago_habitacional_2022-2020.pdf)

En el Programa Institucional de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. 2020-2024, se incorporó el indicador “Inclusión en Rezago Habitacional” para cuantificar los avances del Objetivo prioritario 3 “Contribuir con soluciones financieras para abatir el rezago habitacional de la población”, que se estima a partir del número promedio de acciones de vivienda realizados durante el ejercicio fiscal que corresponda, y que se vincula con las metas del bienestar del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, cuya meta programada para 2023 fue de 138,021 acciones, mientras que el número de acciones a reportar para 2023 de este indicador fue de 39,117, lo que implicó un cumplimiento en la meta del 28.3%.

De 2019 a 2023 se observó un cumplimiento del indicador menor respecto de las metas programadas para cada ejercicio presupuestario, en 2019, fue del 92.8% y, a partir de 2021, mostró una tendencia a disminuir, como se muestra a continuación:



FUENTE: Elaborado con base en la información proporcionada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

El indicador “Inclusión en Rezago Habitacional” incluye las acciones que la SHF realizó como institución, por lo que no solamente se consideran las acciones realizadas en el marco del Pp F852.

b) Demanda de financiamiento

Para 2023, la SHF publicó el documento “Demanda de financiamiento de vivienda 2023”, en el que se estimó que se requerirían 931,076 créditos durante ese año. La estimación se realizó a partir de la demanda de ejercicios anteriores e incluyó los productos financieros que oferta la Banca Múltiple, Sociedades Financieras de Objeto Múltiple o Microfinancieras, entre otros, con financiamientos de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., así como otras agencias productoras de vivienda; además, incluye los mejoramientos y adquisición mediante créditos hipotecarios de vivienda nueva y existente.

Se identificó que, en 2023, la SHF otorgó 55,371 financiamientos vinculados con el crédito de vivienda (adquisición mediante créditos hipotecarios de vivienda nueva y existente, y mejoramiento de vivienda), lo que representó el 5.9% de la demanda de financiamientos de vivienda.

c) Índice SHF del Precio de la Vivienda

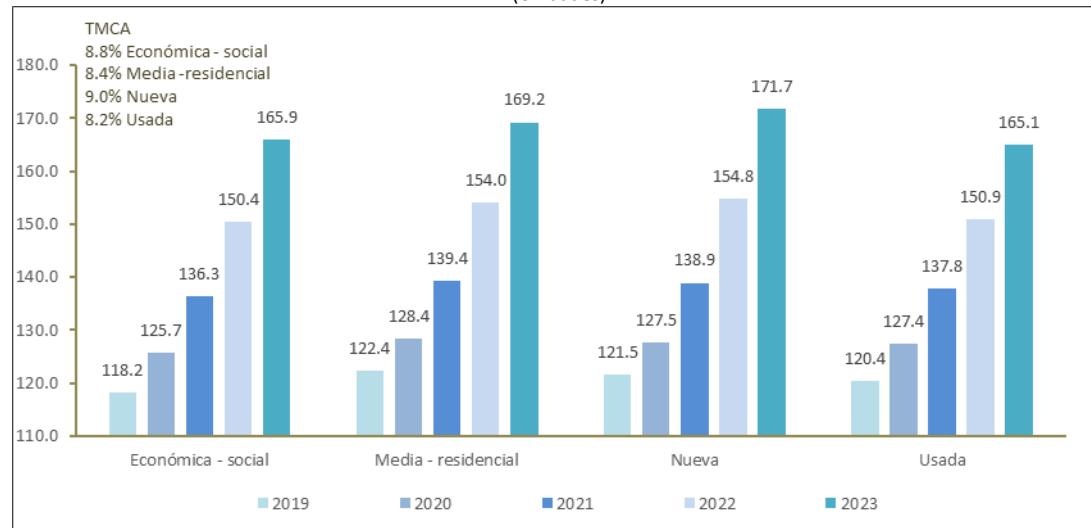
En 2023, se publicó el “Índice SHF de Precios de la Vivienda”, que es una herramienta sectorial que monitorea la evolución trimestral de los precios de la vivienda con distintas desagregaciones, tomando 2017 como año base, por lo que cada unidad adicional del índice significa que el precio promedio de la vivienda aumenta el 1.0% en comparación con el año base.

De acuerdo con la SHF, durante el último trimestre de 2023, el precio promedio de una vivienda fue de 1,617.0 miles de pesos, lo que significó que el precio de la vivienda aumentó en 47.9% (a precios corrientes), respecto del cuarto trimestre de 2019, que fue de 1,093.0 miles de pesos. En el ámbito estatal, Baja California Sur (17.6%), Quintana Roo (15.5%) y Sinaloa (14.2%), reportaron un incremento mayor; mientras que Puebla (7.2%), Estado de México (6.6%) y Tlaxcala (5.0%) presentaron el menor incremento.

De 2019 a 2023, las zonas metropolitanas (ZM) del país mostraron un crecimiento en sus valores del “Índice SHF de Precios de la Vivienda”, lo que indicó una tendencia positiva; la ZM Tijuana presentó un crecimiento de 68.4 unidades (55.2%), siendo el crecimiento más significativo; de igual forma, el menor crecimiento lo presentó la ZM Valle de México, que en el periodo aumentó 32.4 unidades (26.6%).

El informe mostró tasas de crecimiento promedio anual del 8.2% y del 9.0% durante el periodo 2019 a 2023, en las categorías de vivienda usada y nueva, respectivamente, dado que pasó de 120.4 unidades en 2019, a 165.1 unidades en 2023 para la vivienda usada, mientras que la vivienda nueva obtuvo 125.5 en 2019, y para 2023, el índice llegó a 171.7 unidades, indicando una tendencia creciente para ambos tipos de vivienda. La categoría de vivienda económica-social mostró una tasa de media de crecimiento anual del 8.8% entre 2019 y 2023, mientras que la categoría media-residencial creció en promedio un 8.4% anual en el mismo periodo; el comportamiento de las dos categorías muestra un mayor crecimiento en los precios de la vivienda económica-social, como se muestra a continuación:

EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA POR TIPO DE VIVIENDA, 2019-2023  
(Unidades)



FUENTE: Datos Abiertos del Índice SHF de Precios de la Vivienda [en línea]. Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., [consulta: 8 de enero de 2025], disponible en: <https://transparencia.shf.gob.mx/SitePages/IndicePV.aspx>

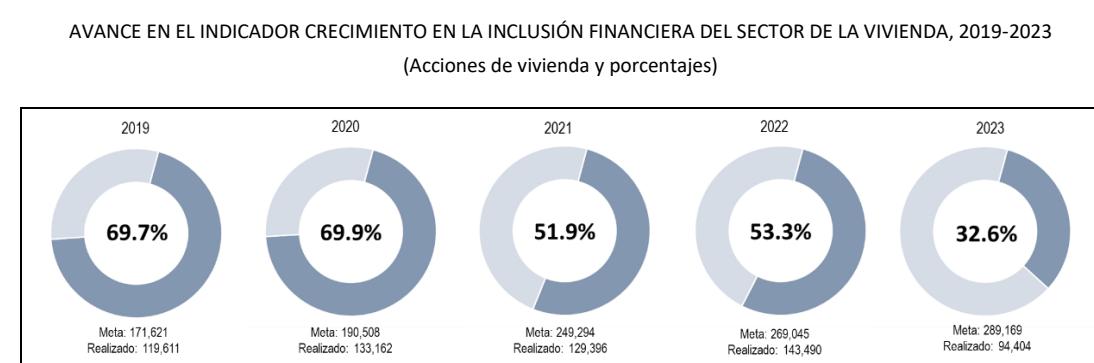
TMCA Tasa Media de Crecimiento Anual =  $\left[ \left( \frac{\text{cifra de 2023}}{\text{cifra de 2019}} \right)^{\frac{1}{4}} - 1 \right] \times 100$ .

En 2023, la SHF contó con instrumentos para monitorear la evolución de los precios de la vivienda; no obstante, dado los resultados obtenidos durante el periodo 2019-2023, no puede establecerse una correlación entre las acciones emprendidas por el Pp F852 y el comportamiento de los resultados de los instrumentos de medición de la contribución de las acciones de vivienda, respecto del objetivo de la SHF.

d) Inclusión financiera

El Programa Institucional de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., 2020-2024, incorporó el indicador “Crecimiento en Inclusión Financiera del Sector por acciones de vivienda” para cuantificar los avances del Objetivo prioritario 1 “Mejorar el acceso y cobertura a soluciones de vivienda a nivel nacional”, que se estima a partir del número promedio de acciones de vivienda con financiamiento del año sujeto a comparación, y que se vincula a las metas del bienestar del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, cuya meta programada para 2023 fue de 289,169 acciones de vivienda; mientras que el número de acciones reportadas en este indicador fue de 94,404, lo que implicó un cumplimiento de la meta del 32.6%.

De 2019 a 2023 se identificó un cumplimiento del indicador menor respecto de las metas programadas para cada ejercicio presupuestario. En 2019, se registró un cumplimiento del 69.7%, mostrando desde 2021, una tendencia a disminuir, como se muestra a continuación:



FUENTE: Elaborado con base en la información proporcionada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

NOTA: De acuerdo con el Manual de Crédito de la Sociedad de la Sociedad Hipotecaria Federal y el portal <https://www.gob.mx/shf/que-hacemos>, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. ofrece productos financieros orientados al mercado primario y secundario de vivienda entre los que se encuentran líneas de créditos, garantías, seguros de vivienda, Instrumentos Financieros Respaldados por Activos (IFRAS) y otros instrumentos financieros, y se catalogan y cuantifican como acciones de vivienda o soluciones de vivienda, por lo que cada acción de vivienda corresponde a una solución de vivienda.

En 2023, la SHF contó con un instrumento para verificar la evolución de las acciones orientadas a medir el crecimiento en la Inclusión Financiera; sin embargo, las acciones implementadas por la entidad fiscalizada no fueron suficientes para alcanzar la meta programada de 289,169 acciones, ya que se reportó un cumplimiento del 32.6% en el indicador “Crecimiento en Inclusión Financiera del Sector por acciones de vivienda”.

Con motivo de la intervención de la Auditoría Superior de la Federación, en el transcurso de la auditoría, la entidad fiscalizada acreditó las reuniones de trabajo relativas a “la evaluación y revisión de las Matrices de Indicadores de Resultados de SHF”, realizadas el 17 de julio de 2024 y 27 de agosto de 2024, en las que se acordó la revisión de la alineación de las MIR respecto del PND, el PRONAFIDE y los Programas institucionales de SHF y el Fondo de

Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), e indicó que, debido al cambio en la APF, los trabajos encaminados a la revisión, evaluación y redefinición de los programas presupuestarios que desarrolla la SHF, así como las MIR asociadas, se ajustarán a los tiempos de elaboración del PND 2024-2030, el PRONAFIDE 2025-2030, así como los programas institucionales de SHF 2025-2030 y FOVI 2025-2030.

Asimismo, la entidad fiscalizada proporcionó un cronograma de trabajo en el que incluyó las etapas y actividades de planeación, elaboración del documento, foros, mesas del sector y revisión, de los programas mencionados, las cuales se realizarán del 20 de enero de 2025 al 30 de abril de 2025, y se identificó que en la etapa de elaboración del documento se incluye la revisión y retroalimentación de los objetivos, estrategias, indicadores y metas. Por lo anterior, se determinó que la observación queda solventada, ya que la SHF acreditó que la definición de los objetivos, estrategias, indicadores y metas que le permitirán evaluar el avance en la contribución del Pp F852 a la inclusión financiera en vivienda se realizarán durante 2025.

#### **4. Economía**

En 2023, la SHF ejerció 777,568.8 miles de pesos, mediante el Pp F852, lo cual fue consistente con lo reportado por la entidad fiscalizada en la Cuenta Pública de ese año, con lo que realizó 94,404 acciones de vivienda.

En 2023, los ingresos de la SHF reportaron un incremento del 28.5%, ya que el monto estimado en la Cuenta Pública fue de 530,975,360.2 miles de pesos, y el monto recaudado ascendió a 682,525,808.3 miles de pesos.

#### ***Consecuencias Sociales***

En 2023, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., realizó 94,404 acciones de vivienda, con un monto total de 78,679,820.6 miles de pesos, donde el 58.7% (55,371 acciones) correspondió a crédito directo, con 10,791,983.8 miles de pesos y el 41.3% (39,033 acciones) a crédito inducido, con 67,887,836.8 miles de pesos. El crédito directo significó el 5.9% de la demanda de financiamiento de vivienda, mientras que el total de acciones de vivienda representaron el 32.6% de la meta establecida para 2023 del indicador “Crecimiento en Inclusión Financiera del Sector por acciones de vivienda”.

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

Se determinaron 4 resultados, de los cuales, en uno no se detectó irregularidad y 3 fueron solventados por la entidad fiscalizada antes de la emisión de este Informe.

#### ***Dictamen***

El presente se emite el día 10 de enero de 2025, fecha de conclusión de los trabajos de auditoría. Ésta se practicó sobre la información proporcionada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., de cuya veracidad es responsable; fue planeada y desarrollada con el fin de

fiscalizar las acciones implementadas por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., a fin de contribuir al desarrollo de los mercados primario y secundario de vivienda, así como a la inclusión financiera; en consecuencia, existe una base razonable para sustentar este dictamen.

En el Árbol del Problema del Pp F852 “Operación de crédito para vivienda a través de entidades financieras”, se definió que el fenómeno que se atendería con el programa sería los “Desarrolladores y Entidades Financieras sin acceso a líneas de crédito”, así como “Falta de enaltecedores de crédito”.

Para atender la problemática, en 2023, el Gobierno Federal ejerció 777,568.8 miles de pesos para la operación del Pp F852 “Operación de crédito para vivienda a través de entidades financieras”, con el objetivo de “Mejorar el acceso de vivienda a la población de menores ingresos a nivel nacional”.<sup>11</sup>

Los resultados de la fiscalización superior mostraron que, en 2023, mediante el Pp F852 “Operación de crédito para la vivienda a través de entidades financieras”, la SHF otorgó 94,404 acciones de vivienda, con un monto total de 78,679,820.6 miles de pesos. El 58.7% (55,371 acciones de vivienda) de las acciones correspondió a crédito directo, con un monto de 10,791,983.8 miles de pesos, por lo que cumplió en 95.5% con la meta establecida para ello.

De los 10,791,983.8 miles de pesos de crédito directo, el 90.5% (9,761,555.6 miles de pesos) fue para construcción, con 16,189 financiamientos; el 8.8% (951,371.9 miles de pesos) para banca social, con 39,117 acciones de vivienda, y el 0.7% (79,056.3 miles de pesos) para financiamiento hipotecario con 65 acciones.

El 41.3% (39,033) de las acciones de vivienda fue para el crédito inducido, por un monto de 67,887,836.8 miles de pesos, con lo que superó en 51.4% la meta establecida para ello. De 67,887,836.8 miles de pesos de crédito inducido, el 59.0% (40,070,097.0 miles de pesos) fue para garantías; el 37.5% (25,446,899.3 miles de pesos) para seguro de crédito a la vivienda y el 3.5% (2,370,840.5 miles de pesos) para instrumentos financieros respaldados por activos.

De acuerdo con la SHF, durante el último trimestre de 2023, el precio promedio de una vivienda fue de 1,617.0 miles de pesos, lo que significó que el precio de la vivienda aumentó en 47.9% (a precios corrientes), respecto del cuarto trimestre de 2019, que fue de 1,093.0 miles de pesos.

En ese año, la SHF contribuyó a atender la demanda de financiamiento de vivienda por medio de 55,371 acciones de vivienda otorgadas mediante el crédito directo, lo que representó el 5.9% de la demanda de financiamiento de vivienda.

---

<sup>11</sup> Secretaría de Hacienda y Crédito Público, **Matriz de Indicadores para Resultados 2023 del PP F852 “Operación de crédito para vivienda a través de entidades financieras”**, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Objetivo de Nivel Propósito.

Asimismo, con las 94,404 acciones de vivienda que la SHF otorgó mediante crédito directo y crédito inducido, se registró un avance del 32.6% en la atención del indicador “Crecimiento en Inclusión Financiera del Sector por acciones de vivienda”.

En 2023, la SHF ejerció 777,568.8 miles de pesos mediante el Pp F852, lo cual fue consistente con lo reportado en Cuenta Pública de ese año.

En conclusión, en 2023, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., con la operación del Pp F852 “Operación de crédito para la vivienda a través de entidades financieras”, avanzó en el cumplimiento del objetivo de 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 vivienda, ya que otorgó 94,404 acciones de vivienda, de las cuales el 58.7% (55,371 acciones) correspondientes a crédito directo, con un monto total de 10,791,983.8 miles de pesos y el 41.3% (39,033 acciones) a crédito inducido, con un monto de 67,887,836.8 miles de pesos, particularmente, el crédito directo significó el 5.9% de la demanda de financiamiento de vivienda, mientras que el total de acciones de vivienda representaron el 32.6% del cumplimiento de la meta del indicador “Crecimiento en Inclusión Financiera del Sector por acciones de vivienda”.

Con motivo de la intervención de la Auditoría Superior de la Federación y en el transcurso de la auditoría, la entidad fiscalizada acreditó las gestiones para actualizar la MIR del Pp F852 “Operación de crédito para la vivienda a través de entidades financieras”, a fin de redefinir sus componentes e indicadores, y para definir los objetivos, estrategias, indicadores y metas que le permitirán evaluar el avance en la contribución del Pp F852 a la inclusión financiera en vivienda.

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

Director de Área

Director General

L.C. Olivia Valdovinos Sarabia

Mtra. Brenda Vanessa López Gaona

***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 que atiende los hallazgos de la auditoría y que se presentó a este órgano técnico de fiscalización para efectos de la elaboración definitiva del Informe de Auditoría.

El Informe de Auditoría puede consultarse en el Sistema Público de Consulta de Auditorías (SPCA).

Se realizó la valoración de la documentación e información proporcionada por la Entidad Fiscalizada y se determinó que se atienden los hallazgos de los resultados números 1, 2 y 3, como se precisa en los apartados correspondientes de este informe.

## ***Apéndices***

### *Procedimientos de Auditoría Aplicados*

1. Constatar que, en 2023, la MIR del Pp F852 "Operación de crédito para vivienda a través de entidades financieras", fue elaborada con base en la Guía para el Diseño de la MIR y, que ésta, fue de utilidad para evaluar en qué medida el otorgamiento de apoyos financieros contribuyeron a mejorar el acceso e impulsar la disponibilidad de vivienda.
2. Verificar que, en 2023, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., atendió las necesidades de financiamiento de los intermediarios financieros de los mercados de vivienda de segundo piso, así como constatar que los servicios de consultoría proporcionados atendieron las necesidades de los intermediarios financieros del mercado de vivienda.
3. Comprobar que, en 2023, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., contribuyó a disminuir el rezago habitacional mediante el mejoramiento del acceso a la vivienda.
4. Verificar que, en 2023, los recursos asignados a la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., mediante el Pp F852 "Operación de crédito para vivienda a través de entidades financieras", se destinaron a las actividades de financiamiento y servicio de consultoría para el cumplimiento de sus objetivos.

### *Áreas Revisadas*

Las unidades de Promoción de Negocios, de Crédito, y de Finanzas, de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.