

Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Financiamiento para la Construcción, Adquisición y Mejora de la Vivienda de Interés Social

Auditoría de Desempeño: 2024-3-06HCG-07-0128-2025

Modalidad: Presencial

Núm. de Auditoría: 128

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 2024 en consideración de lo dispuesto en el Plan Estratégico de la ASF.

Objetivo

Fiscalizar el otorgamiento de apoyos financieros y garantías por el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario para la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de interés social, a fin de verificar su contribución al abatimiento del rezago habitacional e incrementar la inclusión financiera.

Alcance

La auditoría comprendió la fiscalización de los resultados de la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., I.B.D. (SHF), en su carácter de fiduciario del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), en 2024, y, en su caso, se tomó como referencia el periodo de 2020 a 2023, respecto del otorgamiento de apoyos financieros para la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de interés social, mediante el diseño y desarrollo de nuevos productos, y su promoción; la cobranza y la recuperación de la cartera hipotecaria; la sustentabilidad financiera del FOVI, mediante sus principales indicadores financieros, y la contribución al abatimiento del rezago habitacional e incremento de la inclusión financiera. Asimismo, se revisó el Sistema de Evaluación del Desempeño, la rendición de cuentas y el control interno institucional.

La auditoría se realizó de conformidad con la normativa aplicable a la fiscalización superior de la Cuenta Pública para asegurar el logro del objetivo y el alcance establecidos. Los datos proporcionados por el ente fiscalizado fueron, en lo general, suficientes, de calidad, confiables y consistentes para aplicar todos los procedimientos establecidos y para sustentar los hallazgos y la opinión de la Auditoría Superior de la Federación sobre el cumplimiento de objetivos y metas del FOVI, cuyo fiduciario es la SHF.

Las normas aplicadas en materia de auditorías de desempeño son congruentes con el Marco de Pronunciamientos Profesionales de la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI).

Antecedentes

En 1963, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) creó el Programa Financiero de la Vivienda, primer programa permanente en materia de vivienda mediante el ahorro interno,¹ cuyos principales propósitos fueron facilitar la compra de viviendas de interés social e incrementar su construcción.

En ese mismo año, la SHCP comunicó al Banco de México (BANXICO) la determinación del Gobierno Federal de constituir dos fideicomisos para el desarrollo del Programa Financiero de la Vivienda, por lo que, mediante contratos de fideicomisos entre la SHCP y el BANXICO, se crearon el “Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda” (actualmente FOVI) con recursos iniciales de 100.0 millones de pesos, cuyos principales propósitos fueron otorgar apoyos financieros a las sociedades de crédito hipotecario, bancos de ahorro y préstamo e instituciones autorizadas para recibir depósitos de ahorro, y el “Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda” (FOGA) con recursos iniciales por 25.0 millones de pesos, encargado de la regulación del tipo de interés en las operaciones crediticias, así como de garantizar a los bancos la recuperación de sus préstamos en caso de incumplimiento de pago por parte de los acreditados.²

El periodo de 1961 a 1976 se caracterizó por la existencia del crédito hipotecario y la demanda habitacional de los sectores medios de la población, ya que las condiciones inflacionarias se mantuvieron bajas en el país, por lo que el nivel de recuperación de cartera crediticia fue elevado. En ese periodo, los programas gubernamentales promovieron la construcción de 233,448 viviendas, de las cuales el FOVI financió la construcción de 124,394³ viviendas, lo que representó el 53.3% del total de viviendas financiadas en ese periodo.

En la década de los setenta, se presentó una crisis de legitimidad política debido a las demandas del movimiento obrero en un entorno de altas tasas de crecimiento de la población urbana y de desinterés privado por invertir en vivienda social.⁴ Además, en 1982, el Programa Financiero de la Vivienda entró en crisis, a raíz de la inflación, pero también por la pérdida de la capacidad adquisitiva de los sectores medios en relación con los precios de construcción y con los costos de captación del dinero, lo que obligó al FOVI a ajustar sus

¹ Instituto Nacional de Administración Pública, **Propuestas para mejorar la calidad del servicio en el Infonavit**, México, 2019, Capítulo Aspectos crediticios.- Alcances y perspectivas, p.48.

² García Peralta Nieto, Beatriz, **La vivienda y el Estado Mexicano durante el siglo XX. Un enfoque desde la economía política**, México, 2016, UNAM-IIS, pp. 56, 61 y 62.

³ García Peralta Nieto, Beatriz, **op. cit.**, p.288.

⁴ **Id.**

tasas de interés; sin embargo, pese al contexto nacional, la promoción de vivienda se mantuvo constante y en crecimiento, por lo que, a inicios de la década de los ochenta, el FOVI apoyó la promoción de 36,675 viviendas, y para 1987 lo hizo con 88,581 viviendas.⁵

En mayo de 1985, el FOGA dejó de funcionar como organismo independiente, por lo que sus funciones se transfirieron al FOVI, motivo por el cual el fondo mantuvo sus siglas, pero pasó a denominarse “Fondo de Operación y Financiamiento Bancario de la Vivienda”. A raíz del terremoto de 1985, el Gobierno Federal determinó instrumentar el “Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal”, programa en el que participó el FOVI, mediante el cual se buscaba reparar, rehabilitar y reconstruir las viviendas de los predios expropiados, además de brindar a la población de menores recursos la posibilidad de adquirir, como propiedad, la vivienda que habitaban antes del sismo, ya fuera rehabilitada o nueva.

En 1989, se realizaron cuatro modificaciones en el Programa Financiero de la Vivienda y en las operaciones del FOVI, mediante las cuales se eliminó el encaje legal de financiamiento habitacional; el FOVI dejó de intervenir en el financiamiento de vivienda media, el fondeo del FOVI consistió en recursos del BANXICO, en préstamos del Banco Mundial y en subastas de paquetes de créditos para programas habitacionales que inició el fondo,⁶ por lo que el FOVI disminuyó su acción, ya que esa desregulación suponía una mayor participación del sector privado.

De 1995 a 2000, los recursos financieros para la individualización de créditos provenían en mayor medida del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y del FOVI, de este último, en una proporción menor, y fueron determinantes para el crecimiento y la consolidación de las grandes empresas desarrolladoras de vivienda.

El financiamiento otorgado mediante el FOVI permitió el surgimiento de un mercado habitacional; sin embargo, no era suficiente para cubrir la demanda social y, con el objetivo de atender la creciente demanda de créditos hipotecarios, el Gobierno Federal definió como objetivo ampliar y consolidar el financiamiento a la vivienda, por lo que, en 2001, se publicó la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, mediante la cual se creó la SHF.⁷

A partir de 2002, la SHF inició operaciones, se constituyó como fiduciario del FOVI, en sustitución del BANXICO,⁸ y se encargó de su administración. El objetivo principal del FOVI fue otorgar apoyos financieros a las entidades financieras mediante aperturas de crédito o garantías destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda,

⁵ García Peralta Nieto, Beatriz, **op. cit.**, p.289.

⁶ Conolly, Priscilla, **La Política Habitacional en México y América latina: Balance y Perspectivas de las Transformaciones Recientes**, México, 1997, UAM-Azcapotzalco, Capítulo “El Financiamiento de Vivienda en México, pp.44 y 45.

⁷ **DOF**, 11 de octubre de 2001.

⁸ En términos del artículo Transitorio Segundo del Decreto por el que se expidió la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.

incluyendo bases de vivienda y lotes con servicios, así como de actividades para el desarrollo del mercado de ésta y de los servicios de apoyo necesarios para su uso.

De 2008 a 2012, como resultado de los problemas que enfrentaron algunas Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES), el FOVI recibió, en dación en pago,⁹ derechos fideicomisarios en estructuras con activos individuales y comerciales. Adicionalmente, con motivo de los sismos de 2017, el FOVI diseñó productos específicos para la atención de damnificados, de los cuales se mantiene la administración de los créditos originados a la fecha. A partir de 2018, se ha observado un aumento generalizado a nivel global de las tasas de interés, esto debido al contexto internacional relacionado con los conflictos comerciales entre China y Estados Unidos, la pandemia del COVID-19, los efectos de la guerra entre Rusia y Ucrania, y el incremento de la inflación a nivel internacional.

En este sentido, para 2024, el FOVI ha encaminado sus tareas a la recuperación de su cartera crediticia, principalmente de aquella recibida en dación en pago desde las crisis hipotecarias de 2008 y 2012. Lo anterior, con la finalidad de dar soluciones al rezago habitacional del país mediante el fortalecimiento de actividades productivas en las economías locales y proyectos integrales que incluyen infraestructura, equipamiento, componentes de movilidad, tecnologías que disminuyan el impacto ambiental y el diseño de vivienda sustentable, considerando esquemas pasivos y de orientación bioclimática.

Resultados

1. Otorgamiento de apoyos financieros

1) Diseño y desarrollo de productos

En 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, contó con un portafolio de 2 productos: 1 para la construcción de vivienda denominado “Esquema de Financiamiento a la Infraestructura para la Vivienda, su equipamiento y Urbanización” (FOVI URBA), el cual tiene como objetivo otorgar recursos para proyectos de infraestructura hidráulica, sanitaria, para la provisión de energía eléctrica, transporte o telecomunicaciones, proyectos de urbanización relacionados con instalaciones para el fomento de la educación y cultura, salud y asistencia social, comercio y abasto, comunicaciones y transportes, recreación y deporte, administración pública y servicios urbanos; y 1 para la adquisición de vivienda nueva o usada nombrado “Hipoteca Digital FOVI”, el cual se definió como una alternativa de financiamiento hipotecario dirigida a segmentos de la población con ingresos mixtos (combinación de ingresos fijos comprobables y/o variables), ya sean asalariados o Personas Físicas con Actividad Empresarial (PFAE), que son poco atendidos por la banca comercial o

⁹ Transacción jurídica en la que un acreedor acepta recibir de parte de un deudor un determinado bien o servicio diferente al que se le adeuda.

los institutos de vivienda, que pretende satisfacer la demanda de adquisición de vivienda tradicional, mediante una plataforma tecnológica.

Para el diseño y desarrollo de nuevos productos o modificaciones de los ya existentes, se constató que la entidad fiscalizada dispuso del Manual de Políticas, Procesos y Procedimientos de la Gestión de Productos, vigente a 2024, en el cual describió las actividades y áreas responsables para realizar el mantenimiento del portafolio de productos consistentes en establecer la definición inicial del producto con base en el análisis de mercado; presentar a las áreas, para su revisión, el proyecto de nuevo producto o modificación, y someter, para aprobación del Comité de Crédito del FOVI, la solicitud del producto nuevo, el Documento de Análisis de Producto (DAP) y la Ficha Técnica, para posteriormente contar con la opinión de viabilidad jurídica del producto.

Al respecto, se identificó que, con base en ese proceso, el Comité de Crédito del Fondo aprobó, el 19 de abril y el 18 de diciembre de 2024, 2 modificaciones al producto “FOVI URBA”; la primera, como resultado de una solicitud de 2022, acerca de dividir el producto en dos modalidades, una enfocada en los desarrolladores y otra en los Proyectos de Inversión con Fuente de Pago Propia, a fin de ofrecer un esquema de financiamiento para terrenos en breña y bases de vivienda con fuente de pago privada y tasas de fondeo de fomento para que los desarrolladores dispongan de recursos para capital de trabajo; y la segunda, para la transición de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días a la TIIE de Fondeo Compuesta por Adelantado a 28 días, con motivo del comunicado publicado por el Banco de México el 20 de diciembre de 2022. Sin embargo, las modificaciones mencionadas se propusieron en 2022 y 2023; además, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, no diseñó ni autorizó ningún nuevo producto, por lo que la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, no evidenció que, en 2024, realizara el análisis sobre las necesidades del mercado para identificar la importancia de diseñar o modificar sus productos y, con ello, mantener actualizado su portafolio de productos.

Sobre el particular, como hechos posteriores al ejercicio fiscal revisado, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, acreditó que, en 2025, la Dirección de Atención a Desarrolladores de Vivienda y la Dirección de Banca Social analizaron el portafolio de productos de FOVI, mediante reuniones de trabajo e intercambio de correos electrónicos con comentarios y revisiones de dichos productos, con lo que se determinó la necesidad de modificar los productos “FOVI URBA” e “Hipoteca Digital FOVI”, por lo que dichas direcciones remitieron a la Subdirección de Desarrollo y Seguimiento de Negocios y Productos las solicitudes de modificación, a fin de incorporar nuevas modalidades y destinos de crédito con base en las necesidades actuales del mercado de vivienda y, con ello, mantener actualizado su portafolio de productos, por lo que se solventó lo observado.

Respecto del periodo 2020-2024, se identificó que, en 2021, se determinó la creación del producto “Hipoteca Digital”, a cargo de la SHF; sin embargo, en 2022, se decidió que dicho producto estuviera a cargo del FOVI con el objetivo de reactivar la participación del fondo en el financiamiento para la adquisición de vivienda, por lo que se definió un plan de implementación, con una fecha de conclusión a diciembre de 2022, conformado por 13

actividades relacionadas con la certificación del intermediario financiero para operar el producto, la elaboración de la nota técnica, la constitución del fideicomiso, las tasas y aspectos operativos, la revisión de los contratos, la apertura de cuenta de cheques, la capacitación del fideicomiso y de los administradores, el trámite de alta de usuarios para la operación, el alta de producto en la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), el lanzamiento y la originación de créditos individuales; sin embargo, con la revisión de la información proporcionada por la entidad fiscalizada, se identificó que no cumplió con la programación establecida en ese plan, ya que, al cierre de 2024, aún se continuaba con su implementación, sin que se acreditaran las causas.

Respecto del cumplimiento de las 13 actividades definidas en el plan de implementación del producto “Hipoteca Digital FOVI”, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, acreditó que, en 2024, llevó a cabo 9 acciones operativas relacionadas con 6 actividades definidas en ese plan, referentes a la definición de tasas y aspectos operativos, revisión de contratos, gestión de cuentas bancarias, capacitación del fideicomiso y administradores, y el registro ante la CONDUSEF, por lo que, al cierre de 2024, quedaron pendientes las actividades del lanzamiento del producto y la originación de créditos.

Sobre el particular, como hechos posteriores al ejercicio fiscal revisado, en 2025, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, realizó el lanzamiento del producto “Hipoteca Digital FOVI”, por lo que informó, mediante correo electrónico, a las áreas involucradas en su diseño y desarrollo, la conclusión de la fase de implementación de dicho producto, así como el inicio de sus operaciones. Asimismo, se identificó que, en 2025, el originador y el administrador primario notificaron la firma del primer crédito individual de este producto, por lo que se llevó a cabo la primera disposición de recursos de la línea de crédito del FOVI. Lo expuesto evidenció que, en 2025, la entidad fiscalizada concluyó las actividades definidas en su plan de implementación, por lo que se solventó lo observado.

2) Promoción

De acuerdo con lo establecido en el Manual de Crédito de la SHF, la promoción corresponde al “conjunto de actividades de contacto, promoción y asesoramiento de potenciales acreditados y/o contrapartes”.

En el análisis, se identificó que, para el ejercicio fiscal 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, contó con el Manual de Políticas y Procedimientos de Promoción de Negocios, en el cual se estableció que se deberá informar de los productos, programas, esquemas de negocio y servicios de financiamiento a la vivienda, efectuar la promoción con intermediarios financieros y posibles clientes, así como asesorar a éstos, actuando como canal único para atender sus necesidades; sin embargo, no se definieron las actividades y los procedimientos necesarios para lograr el cumplimiento de lo establecido en ese manual, ni las responsabilidades de cada una de las áreas involucradas en el proceso de promoción, por lo que se determinó que careció de políticas y procedimientos en la materia. Además, en

ese año, no dispuso de una estrategia de promoción, por lo que no programó ni coordinó acciones en la materia, sin acreditar las razones de ello.

En relación con lo anterior, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, no programó acciones de promoción; no obstante, se identificó que, en 2024, la entidad fiscalizada remitió a 3 entidades financieras que mostraron interés sobre el producto “FOVI URBA” un correo electrónico con el listado de los requisitos y la documentación necesaria para iniciar el trámite de solicitud de crédito, pero ninguno continuó con el proceso. Asimismo, el 7 de agosto de 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, se reunió con la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), para proporcionar información del producto “Hipoteca Digital FOVI” relacionada con sus características generales y el perfil del acreditado.

En ese año, la entidad fiscalizada llevó a cabo una capacitación virtual con una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, la cual fue designada como originador y administrador primario del producto “Hipoteca Digital FOVI” para realizar pruebas operativas relacionadas con la solicitud y dispersión de recursos, comportamiento de créditos, control de flujos y reportes operativos; además, informó que realizó 15 reuniones virtuales de asesoría y acompañamiento en el marco del producto “Hipoteca Digital”; sin embargo, no se identificó en qué consistió su participación, a quiénes iban dirigidas, ni los resultados obtenidos.

Al respecto, se identificó que, en 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, realizó actividades para informar sobre las características de los productos de su portafolio, las cuales respondieron al interés de las entidades financieras y no a la implementación de actividades de promoción por parte de la entidad fiscalizada, por lo que, en 2024, no incorporó de nuevas entidades financieras para ampliar la cobertura del FOVI en el mercado, mediante sus productos y servicios financieros.

Sobre el particular, en el transcurso de la auditoría y con motivo de la Reunión para la Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, y de la intervención de la Auditoría Superior de la Federación, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, definió un cronograma de trabajo para actualizar el Manual de Políticas y Procedimientos de Promoción de Negocios, con el objetivo de establecer los medios y las actividades específicas para llevar a cabo la difusión de los productos de FOVI, identificar a los responsables de dichas actividades, informar a las entidades financieras interesadas sobre las políticas, características y requerimientos de los productos que ofrece la institución, como estrategia para impulsar la colocación de recursos en cumplimiento de las metas institucionales, así como documentar el proceso que realizan las unidades encargadas de la promoción antes de la incorporación de nuevas entidades financieras.

A fin de cumplir el objetivo planteado, la entidad fiscalizada estableció 8 actividades: la solicitud de requerimiento; la integración de actualizaciones, la revisión del proceso, formato y consistencia, la validación del dueño, la validación de las áreas involucradas, la firma del Manual, la aprobación por parte de los Órganos Sociales Facultados de SHF y FOVI, y la publicación y difusión de la nueva actualización.

Al respecto, el 9 y el 18 de septiembre de 2025, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, acreditó que la Unidad de Promoción de Negocios entregó a la Subdirección de Documentación y Reingeniería de Procesos la solicitud de actualización del Manual de Políticas y Procedimientos de Promoción de Negocios, con lo cual, la entidad fiscalizada evidenció que inició las gestiones para incorporar en ese manual los procedimientos y actividades que realizan las Unidades Administrativas adscritas a la Unidad de Promoción de Negocios, para informar sobre los productos, programas, esquemas de negocio y servicios de financiamiento a la vivienda del FOVI; los responsables de su ejecución, y establecer la estrategia de promoción que permita impulsar la colocación de recursos en cumplimiento de las metas institucionales, por lo que se solventó lo observado.

3) Otorgamiento

Para el otorgamiento de créditos, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, contó con el Manual de Crédito, en el cual se estableció que, una vez concluidas las actividades de promoción e incorporación de nuevas entidades financieras, se debe llevar a cabo el análisis, evaluación y aprobación de las operaciones de crédito mediante el análisis cualitativo y cuantitativo sobre la información y documentación de las solicitudes presentadas por la Entidad Financiera (EF), realizar la instrumentación legal para la elaboración y firma del contrato de crédito y, en su caso, demás instrumentos legales necesarios, a efecto de brindar seguridad y certeza jurídica respecto de los derechos y obligaciones para cada una de las partes, dentro del marco jurídico aplicable.

Al respecto, se identificó que la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, en 2024, no definió una meta comercial para los productos del fondo ni otorgó créditos para la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de interés social. Sobre el particular, la entidad fiscalizada indicó que no realizó el otorgamiento de créditos, ya que “durante el periodo 2020-2024, el enfoque del FOVI se abocó en la recuperación de su cartera legada. No obstante, como resultado de la pandemia de COVID-19 se generaron distorsiones de incremento en precios de los insumos de la construcción (varilla, cemento, otros materiales, etc.), incremento de tasas de interés y falta de apetito de inversionistas para la generación de proyectos de construcción, infraestructura y urbanización”; sin embargo, no evidenció de qué forma las causas señaladas se vincularon con la falta de colocación de créditos, ni acreditó las medidas implementadas para reactivar el otorgamiento de crédito, por lo que no cumplió su objetivo que, de acuerdo con su contrato constitutivo, consistió en “otorgar apoyos financieros, con cargo a su patrimonio, a las entidades financieras destinados al financiamiento a la vivienda y sujetándose a las determinaciones de su Comité Técnico”.

De acuerdo con lo establecido en el Manual de Políticas, Procesos y Procedimientos de la Gestión de Productos de SHF y FOVI, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, debe elaborar, de manera mensual, el Reporte de Colocación de Crédito Directo y Crédito Inducido, de sus productos, en los cuales se incluya el desglose de la colocación de créditos destinados a la construcción y originación de garantías por programas y tipos de garantías, así como el reporte con los saldos finales correspondientes al cierre del mes inmediato anterior, con el objetivo de identificar los productos que no han presentado originación de

crédito, emitir alertas y, con base en los resultados, presentar un análisis de las problemáticas relacionadas con la falta de originación.

Respecto de lo anterior, se identificó que, en 2024, la entidad fiscalizada elaboró los reportes de la colocación de créditos destinados a la construcción y originación de garantías de los productos del fondo, en los que incluyó las alertas referentes a que los productos “Hipoteca Digital FOVI” y “FOVI URBA” no presentaron originación; sin embargo, no analizó ni presentó el diagnóstico sobre las problemáticas de dichos productos ni las medidas para solucionar la problemática identificada.

Sobre el particular, en el transcurso de la auditoría y con motivo de la Reunión para la Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, y de la intervención de la Auditoría Superior de la Federación, se verificó que la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, definió un cronograma de trabajo para actualizar el Anexo 2. Solicitud de Producto del Manual de Políticas y Procedimientos de la Gestión de Productos, con el objetivo de incluir una sección en la que el patrocinador solicitante de un nuevo producto o de una modificación a los ya existentes identifique y describa la oportunidad de negocio detectada en el mercado con los potenciales clientes o en atención a una población objetivo y, en su caso, descripción de las problemáticas detectadas en la implementación e instrumentación de productos existentes y fomentar su colocación.

A fin de cumplir el objetivo planteado, la entidad fiscalizada estableció 8 actividades: la solicitud de requerimiento, la integración de actualizaciones; la revisión del proceso, formato y consistencia, la validación del dueño, la validación de las áreas involucradas, la firma del Anexo 2; la aprobación por parte de los Órganos Sociales Facultados de SHF y FOVI, y la publicación y difusión de la nueva actualización.

Al respecto, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, acreditó que, el 18 de septiembre de 2025, la Subdirección de Desarrollo y Seguimiento de Negocios y Productos entregó a la Subdirección de Documentación y Reingeniería de Procesos la solicitud de actualización del Anexo 2. Solicitud de Producto del Manual de Políticas y Procedimientos de la Gestión de Productos, con lo cual la entidad fiscalizada evidenció que inició las gestiones para, en su caso, presentar las problemáticas identificadas en los productos que no han presentado colocación, por lo que se solventó lo observado.

Respecto del periodo 2020-2024, se identificó que el FOVI dejó de colocar créditos a partir de 2022, ya que los últimos financiamientos se otorgaron en 2020 y 2021, como se detalla a continuación:

OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, ADQUISICIÓN Y MEJORA
DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MEDIANTE FOVI, 2020-2024
(Miles de pesos)

Concepto	2020	2021	2022	2023	2024
Total	56,193.6	29,695.1	0.0	0.0	0.0
Construcción	46,420.8	29,695.1	0.0	0.0	0.0
Crédito individual (Sismos)	9,772.8	0.0	0.0	0.0	0.0

FUENTE: Elaboración propia con base en la información proporcionada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., en su carácter de fiduciario del FOVI.

NOTA: Las cifras se actualizaron a precios de 2024 con un factor de actualización de 1.2216 para 2020, 1.1691 para 2021, 1.0964 para 2022, 1.0494 para 2023 y 1.0000 para 2024.

Se identificó que, en 2020, los créditos fueron destinados con motivo de los sismos de 2017 por un monto de 56,193.6 miles de pesos, de los cuales, el 82.6% (46,420.8 miles de pesos) se destinó a la construcción de viviendas y el 17.4% (9,772.8 miles de pesos) a créditos individuales para el apoyo en la reconstrucción y mejora de las viviendas de los afectados por esos sismos. En 2021, último año de financiamiento, se otorgó un monto de 29,695.1 miles de pesos, cifra inferior en 47.1% respecto de 2020, por lo que durante ese periodo se mostró una disminución del 100.0%, al pasar de un monto otorgado de 56,193.6 miles de pesos, en 2020, a 0.0 pesos, en 2024.

4) Supervisión de proyectos habitacionales

Con el objetivo de supervisar que los proyectos de construcción, adquisición y mejora de la vivienda de interés social, financiados con recursos del fondo, cumplieran el objetivo para el cual fueron aprobados, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, debe dar seguimiento técnico a los proyectos de construcción de vivienda que se encuentren asociados a líneas de crédito vigentes, hasta la liquidación, mediante visitas de supervisión, las cuales constan de entrevistas con los principales funcionarios de las entidades financieras y se califican los procesos conforme a la normativa vigente. De acuerdo con el procedimiento de monitoreo de SHF-FOVI, la supervisión es aplicable para las entidades financieras, administradores, desarrolladores y obligados solidarios a los que se les haya otorgado crédito, excepto las entidades financieras a las cuales se les otorgaron líneas de crédito en carácter de fiduciarias.

Al respecto, con la información proporcionada por la entidad fiscalizada, se identificó que, en 2024, no se realizaron visitas de supervisión, debido a que, en ese año, no se otorgaron líneas de crédito, en tanto las líneas correspondientes a 2020 y 2021 fueron otorgadas a entidades financieras en carácter de fiduciarias, lo que, de acuerdo con el procedimiento de monitoreo, las exime de esa supervisión.

2. Cobranza y recuperación de la cartera hipotecaria

1) Cobranza

En 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, dispuso del Procedimiento de Monitoreo y del Procedimiento de Cobranza, que tienen, entre sus objetivos, realizar el seguimiento a las entidades financieras (EF) que tuvieron créditos con el FOVI, efectuar la gestión preventiva de cobranza a las EF; establecer los lineamientos para la cobranza de la cartera con respecto de las obligaciones de pagos contractuales con el fin de recuperar los créditos otorgados a las entidades financieras en los plazos establecidos, así como identificar oportunamente los créditos que presenten problemas de recuperación.

Se identificó que, para el procedimiento de monitoreo, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, debe evaluar la calidad y oportunidad del pago que realizan las entidades financieras en el cumplimiento de sus obligaciones de pago; además, debe asignar, revisar y validar la calificación por experiencia de pago de cada EF y para el procedimiento de cobranza, la entidad fiscalizada debe realizar las acciones de cobranza preventiva que consisten en el envío de los recordatorios de pago a las EF, así como la realización de los reportes mensuales de cobranza y, en caso de haber incumplimientos de pago, se procede a realizar actividades de administración de cartera.

Con el fin de identificar las actividades de monitoreo y cobranza que la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, realizó en 2024, se solicitaron los procesos realizados para tal efecto, por lo cual, la entidad fiscalizada indicó que, para el monitoreo, dispuso de la Calificación por Experiencia de Pago (CEP) con la que se evaluó el comportamiento de pago mensual de las EF con líneas de crédito, en relación con sus obligaciones contractuales; y que, para la cobranza, remitió recordatorios de pago a las entidades financieras con líneas de crédito y garantías, mediante el envío de correos electrónicos, y realizó los resúmenes mensuales de cobranza por fecha de exigibilidad de las líneas de crédito y de garantías. Con el análisis de los documentos y actividades mencionadas, se identificó que, en 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, monitoreó y realizó actividades de cobranza a 16 EF.

Se identificó que, de las 16 EF con actividades de monitoreo y cobranza, 6 (37.5%) correspondieron a líneas de crédito, 7 (43.8%) a garantías y 3 (18.8%)¹⁰ contaron con ambos tipos de apoyos; al respecto, se verificó que, de acuerdo con la normativa, el monitoreo mediante la CEP se aplicó únicamente a las EF con líneas de crédito, por lo que, de las 9 EF con líneas de crédito, 8 (88.9%) contaron con una calificación en 2024. En cuanto a los recordatorios de pago, de las 8 EF que se reportaron en la CEP, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, acreditó que 5 (62.5%) contaron con recordatorios de pago de cada mes del año, excepto 1 EF que liquidó el total de su adeudo en agosto, por lo que sólo contó con recordatorios de enero a julio de 2024.

¹⁰ La suma de las cifras puede no coincidir con el total debido al redondeo de decimales.

Asimismo, se comparó a las EF reportadas en los resúmenes de cobranza por fecha de exigibilidad de las líneas de crédito y las reportadas en la CEP de 2024, y se identificó que 4 EF (Entidades financieras 1, 6, 7 y 8) aparecen en ambos documentos, mientras que 4 EF (Entidades financieras 2, 3, 4 y 5) reportadas en la CEP no se incluyeron en los resúmenes de cobranza y 1 EF (Entidad financiera 9) reportada en los resúmenes de cobranza y que reportó saldo en ceros, no se incluyó en la CEP. Al respecto, la entidad fiscalizada indicó que la diferencia de las EF reportadas en la CEP que no se incluyeron en los resúmenes de cobranza fue porque no tuvieron gestiones de cobranza. En el caso de las garantías, se identificó que, de las 10 EF con este tipo de apoyo, todas contaron con recordatorios de pago y se incluyeron en los resúmenes mensuales.

Se analizó cada una de las actividades de monitoreo y cobranza, referentes a la CEP, los recordatorios de pago a las entidades financieras con líneas de crédito y garantías, y los resúmenes mensuales de cobranza por fecha de exigibilidad de las líneas de crédito y de cobranza por garantías.

Respecto de la CEP, en dicho documento, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, determinó una clasificación de calificaciones, que incluyó 10 rubros y la semaforización de éstos, de acuerdo con el tipo de adeudo. La entidad fiscalizada acreditó la evaluación del comportamiento de pago mensual que presentaron 8 EF, en 2024, y asignó la calificación al considerar el número máximo de días de incumplimiento de pago, como se mencionó anteriormente. La calificación de esas EF se muestra a continuación:

CALIFICACIÓN POR EXPERIENCIA DE PAGO DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS CON LÍNEAS DE CRÉDITO DEL FOVI, 2024

(Entidades financieras)

Calificaciones	Señalización de semáforo		Entidades financieras incluidas en cada semáforo
			Identificador
A-1 No adeudos	Sin adeudos. Etapa 1		Entidad financiera 1
			Entidad financiera 2
			Entidad financiera 3
			Entidad financiera 7
			Entidad financiera 8
A-2 Retrasos de 1-14 días (en cartera vigente)		Créditos con adeudos que no han sido traspasados a cartera con riesgo de crédito etapa 3. Etapa 2	Entidad financiera 3 (A-2)
B-1 Retrasos de 15-29 días (en cartera vigente)			
B-2 Retrasos de 30-44 días (en cartera vigente)			
B-3 Retrasos de 45-59 días (en cartera vigente)			
C-1 Retrasos de 60-89 días (en cartera vigente)			
C-2 Retrasos de 30-179 días (créditos con pago único al vencimiento)		Créditos traspasados a cartera con riesgo de crédito etapa 3 de acuerdo con los lineamientos de la CNBV. Etapa 3	Entidad financiera 6 Entidad financiera 7 (E)
Retrasos de 90-179 días			
D Retrasos de 180-365 días			
E Retrasos de más de 365 días			

FUENTE: Elaboración propia con base en la información proporcionada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., en su carácter de fiduciario del FOVI.

Nota: La Entidad financiera 3 aparece en semáforo ámbar (etapa 2) de enero a agosto de 2024 debido a que, en julio de 2023, presentó problemas para realizar en tiempo y forma el pago de su mensualidad y, aunque liquidó su adeudo en agosto de ese año, conservó la misma calificación hasta el mes de agosto de 2024; en tanto que, de septiembre a diciembre de 2024, se colocó en semáforo verde (etapa 1).

Se identificó que, en 2024, se calificó a 8 entidades financieras, de las cuales 1 (12.5%) se colocó en “A-2 Retrasos de 1-14 días” (semáforo ámbar, etapa 2), ya que en julio de 2023 presentó problemas para realizar el pago en tiempo y forma y la calificación se conservó hasta agosto de 2024 y, a partir de septiembre de ese año, se colocó en semáforo verde (etapa 1) junto a 5 (62.5%) EF más que fueron calificadas como “A-1 No adeudos”, y las 2 (25.0%) restantes se calificaron como “E Retrasos de 365 días” y se posicionaron en semáforo rojo, debido a que en los sistemas del FOVI éstas se reportaron como traspasada

a cartera con riesgo en etapa 3¹¹ en 2012 y 2017, las cuales se encuentran en el proceso de recuperación de la cartera dacionada, que significa que las entidades financieras entregaron bienes (títulos de fideicomisos) como fuente de pago.

Al respecto, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, acreditó que, respecto de las 4 EF que se reportaron en la CEP, pero que no tuvieron actividades de cobranza, 2, reportadas en semáforo rojo (EF 6 y 7) y 1, en semáforo verde (EF 2), con cobranza administrativa ya que es cartera delegada,¹² se incluyeron de manera informativa, considerando únicamente los días de impago de cada entidad para la determinación de su calificación, e indicó que la EF 3, cuyo último pago fue en agosto de 2023, de acuerdo con su contrato, aún registra saldo en los sistemas de FOVI, razón por la cual se incluyó en la CEP, pues éste es una alerta de monitoreo del comportamiento de pago que puede ayudar a tomar decisiones.

En cuanto al procedimiento de cobranza, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, indicó que, en 2024, realizó la gestión preventiva y administrativa de cobranza por medio de los recordatorios de pago a las entidades financieras con líneas de crédito y garantías, emitió los resúmenes mensuales de cobranza por fecha de exigibilidad de las líneas de crédito y de cobranza por garantías, y envió los reportes mensuales de la cartera de crédito al Buró de Crédito. En el caso de la primera actividad, se revisaron los recordatorios de pago mensuales por medio de correos electrónicos que remitieron a las EF con líneas de crédito y garantías del FOVI en el año fiscalizado, con lo que la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, acreditó que, en 2024, les fue notificado a las EF que los folios de cobranza exigible ya se encontraban disponibles para su pago, así como la fecha límite para su cumplimiento; además, se verificó que la información contenida en los correos electrónicos se correspondió con lo reportado en el resumen de cobranza de las líneas de crédito y, en el caso de las garantías, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, señaló que la información no coincidió con los resúmenes de cobranza de las garantías, ya que los recordatorios de cobranza se emiten en conjunto para las garantías de la SHF y las del FOVI.

Respecto de los resúmenes mensuales de cobranza por fecha de exigibilidad correspondientes a las líneas de crédito y a la cobranza por garantías, se identificó que esos resúmenes incluyeron para las líneas de crédito: 1) las EF que debían realizar el pago, 2) el monto de la cobranza generada y su fecha, 3) el monto de la cobranza pagada y 4) el monto de la cobranza adeudada y capitalizada; en tanto que, para las garantías incluyeron: 1) las EF que tuvieron primas, 2) el total de la cobranza mensual y el estatus de la cobranza, 3) cobranza recibida en tiempo o posterior a la fecha obligatoria, 4) el monto de la cobranza adeudada y 5) el monto total. Por lo anterior, se identificó que, en ambos casos, se reportó

¹¹ La SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, clasifica la cartera de crédito en tres etapas, según el comportamiento de pago, de la siguiente forma: Etapa 1, créditos con riesgo de crédito bajo, el acreditado ha cumplido regularmente con sus pagos y no presenta retrasos significativos; Etapa 2, crédito con riesgo de crédito moderado, el acreditado ha presentado algún retraso en sus pagos, pero aún no se considera un incumplimiento; y Etapa 3, créditos con riesgo de crédito alto, el acreditado presenta un incumplimiento significativo en sus pagos, lo que implica un riesgo de pérdida.

¹² La cartera delegada se refiere a cartera de crédito fondeada por el FOVI, que se gestiona en los aplicativos de administradores primarios y, a su vez, se registra en los estados financieros del FOVI.

una cobranza pagada correspondiente a la cobranza generada, ya que no hubo adeudos de pago en 2024. Los montos mensuales de la cobranza generada y pagada de las líneas de crédito del FOVI, así como la cobranza recibida en tiempo de las garantías, se muestran a continuación:

COBRANZA MENSUAL DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS CON LÍNEAS DE CRÉDITOS Y GARANTÍAS DE FOVI, 2024

(Miles de pesos y número de entidades)

Entidad financiera núm.	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sept.	Oct.	Nov.	Dic.	Total
Cobranza de líneas de crédito generada y pagada ¹													
Total	818.4	811.2	769.0	759.4	755.3	746.6	741.2	1,736.4	708.5	704.5	665.4	505.2	9,721.1
1.	751.7	744.1	701.8	691.9	687.5	678.8	673.1	668.6	665.4	663.0	623.8	463.5	8,013.2
6.	24.2	24.5	24.5	24.8	25.0	25.0	25.1	1,024.8	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1,197.9
7.	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.5	3.5	3.5	41.1
8.	39.1	39.2	39.3	39.3	39.4	39.4	39.6	39.6	39.7	38.0	38.1	38.2	468.9
9.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cobranza de garantías generada y recibida en tiempo ¹													
Total	5,794.6	11,723.0	11,514.2	11,259.1	10,928.7	11,225.7	9,817.8	9,023.3	9,057.2	8,714.2	7,769.8	7,353.3	114,180.9
7.	28.2	67.9	66.8	65.2	63.2	65.4	54.1	49.3	48.6	46.40	40.0	36.0	631.1
8.	22.9	52.0	50.5	49.4	47.9	48.4	39.0	34.6	33.9	32.1	28.1	26.4	465.2
9.	171.5	44.4	43.5	42.6	41.2	40.7	34.8	30.4	30.7	29.5	25.8	24.4	559.5
10.	4,036.8	8,454.2	8,327.8	8,156.9	7,930.2	8,168.6	7,156.4	6,604.0	6,644.3	6,405.3	5,719.0	5,417.2	83,020.7
11.	8.7	20.5	18.4	16.7	15.8	16.4	13.0	10.6	10.1	9.2	7.9	7.3	154.6
12.	1.1	2.7	2.6	2.6	2.5	2.6	2.2	1.5	1.5	1.4	1.3	1.2	23.2
13.	1,374.7	2,763.0	2,691.2	2,618.6	2,529.4	2,575.9	2,249.0	2,056.1	2,050.2	1,960.7	1,742.5	1,646.4	26,257.7
14.	1.6	7.2	6.9	6.7	6.1	6.4	5.1	4.4	4.5	4.2	3.3	2.9	59.3
15.	5.9	10.8	10.6	10.4	10.2	10.5	9.4	8.8	8.8	8.6	7.9	7.5	109.4
16.	143.2	300.3	295.9	290	282.2	290.8	254.8	223.6	224.6	216.7	194.0	184.0	2,900.1

FUENTE: Elaboración propia con base en la información proporcionada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., en su carácter de fiduciario del FOVI.

SIGLAS: n.a.: No aplicable.

¹ Los conceptos presentados se corresponden con los reportados en los resúmenes de cobranza por fecha de exigibilidad para el caso de las líneas de crédito y resumen de cobranza por garantía.

En 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, recibió 9,721.1 miles de pesos correspondientes a líneas de crédito y 114,180.9 miles de pesos correspondientes a las garantías. Con la revisión de los resúmenes de cobranza, se identificó que, para el caso de las líneas de crédito, de enero a junio de 2024, se reportaron 5 EF, para julio y agosto 4, y para el resto del año 3, mientras que el mayor monto que se recibió fue en agosto con

1,736.4 miles de pesos, y el menor fue de 505.2 miles de pesos en diciembre. Al respecto, se identificó que la disminución de las entidades financieras se debió a que una de ellas (EF 9) se reportó en ceros desde enero, por lo que en julio ya no se reportó con obligación de pago por cobranza; respecto de la otra que dejó de reportarse en septiembre (EF 6), la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, acreditó que esa EF liquidó su línea de crédito en agosto de 2024. En relación con las garantías, se identificó una cobranza a 10 EF, la cual se recibió en tiempo en cada mes del año, con el mayor monto pagado en febrero por 11,723.0 miles de pesos y el menor monto en enero por 5,794.6 miles de pesos.

Por lo anterior, se identificó que, en 2024, SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, recibió oportunamente el 100.0% de la cobranza generada de las líneas otorgadas por el fondo, así como el 100.0% de los pagos programados de primas de garantías y, debido a ello, no se identificaron posibles problemas de recuperación de los créditos otorgados, no se realizaron diagnósticos de viabilidad sobre posibles acciones de recuperación, ni se autorizaron procedimientos de evaluación y seguimiento más estrictos para aquellos créditos en cartera vencida, y tampoco hubo traspasos a recuperación administrativa y extrajudicial en el año fiscalizado.

De 2020 a 2024, en los resúmenes de cobranza se identificó que, salvo en 2023, no se reportaron adeudos de cobro, ya que todas la EF pagaron el total de la cobranza generada en el sistema; respecto de 2023, se identificaron 2 EF que no realizaron el pago completo del adeudo generado, pero la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, realizó las gestiones de cobranza de recuperación por incumplimiento, mediante el envío de correos electrónicos a ambas EF con la notificación del adeudo y la solicitud del pago inmediato, y el envío de un oficio de requerimiento y seguimiento del adeudo, en el cual también se instó a las EF a realizar el pago, por lo cual se logró recuperar el pago de la línea y, por lo tanto, en el periodo no se realizaron estrategias y planes de acción para maximizar el valor de la recuperación de los créditos con problemas de adeudos, ni hubo traspasos a recuperación administrativa y judicial de cartera. Además, se solicitaron los datos generales de la cobranza de cartera del FOVI y, con la revisión de su base de datos del flujo recibido aplicable a los créditos, se identificó que, en 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del fondo, registró un monto recuperado por 190,778.3 miles de pesos, los cuales correspondieron a 18 EF, lo que significó el 23.8% del saldo de responsabilidad de la cartera de las líneas de crédito acumulado que reportaron montos de cobranza en 2024, las cuales se otorgaron entre 1993 y 2018.

Asimismo, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, indicó que la base de datos incluyó el total de flujo recibido en 2024, el cual consideró varios aspectos aplicados a los créditos, como los prepagos, la cobranza (de cartera delegada y la preventiva), los adeudos y otros accesorios, y acreditó que el proceso de recepción de los flujos por los conceptos a los que hace referencia la base de datos se encuentra normado en el Procedimiento de Aplicación de Pagos. El desglose del flujo recibido en 2024, correspondiente a los 190,778.3 miles de pesos provenientes de 18 entidades financieras con líneas de crédito del FOVI, se presenta a continuación:

DESGLOSE DEL FLUJO RECIBIDO APLICABLE A LOS CRÉDITOS OTORGADOS POR EL FOVI, 2024

(Miles de pesos y porcentajes)

Total flujo recibido (a)	Cobranza				Pago a accesorios		Prepago a capital	
	Cartera delegada		Fondeo		Monto (f)	Porcentaje (g=f/aX100)	Monto (h)	Porcentaje (i=h/aX100)
	Monto (b)	Porcentaje (c=b/aX100)	Monto (d)	Porcentaje (e=d/aX100)				
190,778.3	130,861.4	68.6	9,746.3	5.1	39,671.6	20.8	10,498.9	5.5

FUENTE: Elaboración propia con base en la información proporcionada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., en su carácter de fiduciario del FOVI.

Notas: La cartera delegada se refiere a la cartera de crédito fondeada por el FOVI, que se gestiona en los aplicativos de administradores primarios y, a su vez, se registra en los estados financieros de FOVI. El fondeo se refiere al monto recuperado por medio de las gestiones de cobranza preventiva y administrativa. Los accesorios corresponden a conceptos adicionales en el monto de pago de créditos, conforme a los contratos de crédito y al tipo de productos. El prepago a capital se refiere a todo pago parcial o total voluntario u obligatorio del saldo insoluto del crédito realizado de manera anticipada a los términos contractuales del contrato.

La base de datos muestra el flujo de la cobranza en el momento en que ingresa a las cuentas bancarias de FOVI y se aplica a la cartera de crédito, de acuerdo con la fecha de exigibilidad de pago establecida en los contratos de crédito.

Se identificó que, de los 190,778.3 miles de pesos, el 68.6% (130,861.4 miles de pesos) provino de cartera delegada, cuyas gestiones de cobranza las realizan los administradores primarios, y el 5.1% (9,746.3 miles de pesos) se obtuvo mediante la gestión de cobranza que realiza la entidad fiscalizada; en tanto que el monto restante provino del pago a accesorios, con el 20.8% (39,671.6 miles de pesos), y de prepago a capital con el 5.5% (10,498.9 miles de pesos).

Asimismo, se identificaron diferencias en los datos de la cobranza por fondeo reportados en los resúmenes de cobranza (9,721.1 miles de pesos) y en la base de datos del flujo recibido (9,746.3 miles de pesos). Al respecto, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, señaló que dicha diferencia se debió a que en los resúmenes se presentó el corte de la mensualidad a exigir de los meses anteriores a cada reporte, por lo que contiene los montos pagados de diciembre de 2023 a noviembre de 2024, y en la base de datos se incluyó el flujo de la cobranza al momento en que ingresa a las cuentas bancarias del FOVI y se aplica a la cartera de crédito, lo que corresponde a los pagos recibidos el primer día hábil del mes siguiente, por lo que contiene los datos de enero a diciembre de 2024, así como a una diferencia en el monto de la gestión de cobranza de octubre de 2024, de un prepago voluntario de intereses que realizó 1 EF.

Respecto del periodo 2020-2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, reportó que, a 2024, se recuperaron 2,181,848.9 miles de pesos, como se muestra a continuación:

MONTO DE LA COBRANZA DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS POR EL FOVI REPORTADA EN LA BASE DE DATOS, 2020-2024

(Miles de pesos¹ y porcentajes)

Monto otorgado (Monto Original)	Saldo Responsabilidad Total de Cartera - Dic 2024 (a)	Total Recuperado 2020-2024 (b)	Porcentaje de recuperación (c=b/aX100)	Variación absoluta (d=a-c)
3,707,424.7	5,270,033.6	2,181,848.9	41.4	3,088,184.7

FUENTE: Elaboración propia con base en la información proporcionada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., en su carácter de fiduciario del FOVI.

¹ Los montos presentados se corresponden con los proporcionados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., en su carácter de fiduciario del FOVI, actualizados a diciembre de 2024.

Se identificó que, del saldo de responsabilidad de la cartera a diciembre de 2024 (saldo por cobrar) de 5,270,033.6 miles de pesos, se recuperaron 2,181,848.9 miles de pesos de 2020 a 2024, lo que representó el 41.4% del total por recuperar.

2) Recuperación

En el Programa Institucional 2020-2024 del FOVI se estableció un objetivo prioritario relacionado con vigilar la recuperación y gestión óptima de los activos no estratégicos.¹³ Asimismo, en el proceso crediticio del FOVI se incluyó la fase de recuperación de cartera, en la cual se realizan las acciones necesarias para realizar el traspaso de cartera con posibilidad de irrecuperabilidad a un proceso por la vía administrativa o judicial. Al respecto, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, señaló que, en 2024, no hubo líneas de crédito con problemas de recuperación, por lo que no se realizaron traspasos para la recuperación administrativa o judicial de la cartera, ni se realizaron planes de acción para maximizar el valor de la recuperación debido a que no hubo incumplimientos que requirieran dicho mecanismo, e indicó que se enfocó en continuar con la recuperación de la cartera crediticia proveniente de fideicomisos, de los cuales, el fondo es titular de los derechos fideicomisarios derivados de dación en pago, que iniciaron las gestiones en años anteriores.

Al respecto, la entidad fiscalizada acreditó que, para llevar a cabo el proceso de recuperación de carteras dacionadas,¹⁴ dispuso del Procedimiento de Cartera Dacionada, en el cual se establece que la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, realiza el análisis de la información de la cartera dacionada, la cual es proporcionada por los administradores

¹³ Los activos no estratégicos son aquellos bienes o derechos que no son considerados esenciales para el cumplimiento de su misión principal, como garantizar el acceso a créditos para vivienda, fomentar la construcción y mejorar la calidad de las viviendas. La gestión de activos no estratégicos puede implicar su venta, arrendamiento o cualquier otra forma de disposición que genere valor para la SHF y que no afecte su capacidad para cumplir con sus objetivos principales. La identificación y clasificación de los activos como estratégicos o no estratégicos es importante para optimizar la gestión de los recursos de la institución.

¹⁴ La cartera dacionada se compone de fideicomisos privados, donde FOVI es titular de derechos fideicomisarios en virtud de una dación en pago.

primarios y administradores maestros,¹⁵ quienes realizan las gestiones de cobranza, el procesamiento y generación de información de dichas carteras.

Con el fin de constatar los resultados de la recuperación de los activos no estratégicos, se revisó la base de datos de la recuperación de los activos no estratégicos proporcionada por la entidad fiscalizada, cuya fuente de información proviene de los administradores primarios, en la cual se registró que el monto de recuperación de 2024 fue de 278,708.9 miles de pesos, la cual indicó que provino de la liquidación y cobranza de 8 carteras dacionadas, con un total de 6,986 activos, como se muestra a continuación:

RECUPERACIÓN DE LOS ACTIVOS NO ESTRATEGICOS PROVENIENTES DE CARTERAS DACIONADAS, 2024

(Miles de pesos y porcentajes)

Concepto	Monto recuperado	Origen	Número de activos
Total	278,708.9	-	6,986
Cartera dacionada-fideicomiso 1	74,682.5	Cobranza	2974
Cartera dacionada-fideicomiso 2	19,494.5	Liquidación	324
Cartera dacionada-fideicomiso 3	10,495.6	Cobranza	116
Cartera dacionada-fideicomiso 4	7,521.9	Liquidación	26
Cartera dacionada-fideicomiso 5	58,601.6	Cobranza	1457
Cartera dacionada-fideicomiso 6	15,705.4	Liquidación	136
Cartera dacionada-fideicomiso 7	67,537.1	Cobranza	1673
Cartera dacionada-fideicomiso 8	24,670.3	Liquidación	280

FUENTE: Elaboración propia con base en la información proporcionada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., en su carácter de fiduciario del FOVI.

Al respecto, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, señaló que la cobranza, en este caso, se refiere a los flujos recibidos en las cuentas de los fideicomisos derivados de la recuperación parcial de los activos, incluyendo lo principal y los intereses, comisiones, primas y demás accesorios, mientras que la liquidación corresponde a los flujos percibidos en las cuentas de los fideicomisos por motivo de la recuperación total del crédito.

Asimismo, se revisó el Informe de Avances y Resultados del Programa Institucional de FOVI 2024, en el cual la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, reportó los activos vencidos e inmuebles adjudicados recibidos en dación que se han vendido o liquidado, con lo que se identificó que la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, reportó la venta de 232 activos

¹⁵ Los administradores primarios son responsables de llevar a cabo la cobranza (administrativa, extrajudicial y judicial) y la desincorporación de activos, así como el procesamiento y generación de información de las carteras dacionadas. Los administradores maestros se encargan de supervisar, monitorear y revisar el cumplimiento de las funciones realizadas por los administradores primarios.

vencidos y 4 muebles adjudicados vendidos a junio de 2024,¹⁶ los cuales corresponden a activos con 4 moras o más, por lo cual, la información reportada en dicho documento representa un subconjunto de la información contenida en la base de datos de recuperación que incluye toda la cartera dacionada sin hacer distinción entre activos vencidos o vigentes.

Con la revisión de la base de datos de la recuperación de los activos no estratégicos, se identificó que, en el periodo de 2020 a 2024, se reportó una recuperación total de 1,790,223.0 miles de pesos, con un crecimiento del 1.3%, al pasar de 264,886.9 miles de pesos en 2020 a 278,708.9 miles de pesos en 2024.

3. Sustentabilidad financiera

1) Administración financiera del FOVI

En 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, llevó a cabo la administración financiera del fondo por medio de la elaboración y autorización del Programa Operativo, Financiero y Presupuesto de Gasto Corriente de 2024, que incluye los límites de endeudamiento, financiamiento y el resultado de intermediación financiera, así como la presentación, de manera trimestral,¹⁷ del análisis del balance general y del estado de resultados, y de la gestión de activos y pasivos.

Con la revisión del Programa Operativo y Financiero, se verificó que, en 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, realizó la planeación financiera, en la cual incluyó el análisis de la variación de disponibilidades, así como la propuesta del saldo para el otorgamiento de crédito, de 1,500.0 millones de pesos, para el año fiscalizado y una recuperación de cartera de 83.0 millones de pesos, por lo que se presentó una propuesta de financiamiento neto de 1,417.0 millones de pesos, así como un presupuesto de gasto corriente del FOVI de 337.0 millones de pesos.

Asimismo, se revisaron los informes trimestrales del avance financiero del FOVI que fueron presentados al Comité Técnico del FOVI, en los cuales se presentó el análisis de las variaciones trimestrales del balance general y del estado de resultados integrales, que muestra un crecimiento del margen financiero y del resultado neto. Además, en los informes del avance financiero también se presentó la gestión de activos y pasivos, la cual, de acuerdo con la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, se realizó mediante el análisis de la gestión de solvencia y liquidez del fondo, en donde se presentó un análisis de métricas

¹⁶ La SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, señaló que no contó con un Informe de Labores con información al cierre de 2024, ya que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público solicitó mediante oficio que las dependencias y entidades integraran y publicaran el informe sobre el avance y los resultados obtenidos durante el ejercicio fiscal 2023 y el primer semestre de 2024.

¹⁷ Los análisis del balance general, del estado de resultado y de la gestión de activos y pasivos (análisis de solvencia y liquidez) se incluyeron en los Informes de la Dirección General de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de fiduciario del Fondo de Operación y Financiamiento Bancaria a la Vivienda, con respecto al Avance Financiero, que fueron presentados ante el Comité Técnico del FOVI los días 22 de julio, en el caso del informe del primer trimestre, 4 de diciembre, para los informes del segundo y tercer trimestre, y 11 de julio de 2025, para el caso del cuarto trimestre.

para estimar la fortaleza de capital (índice de solvencia) en diferentes escenarios, por lo que se informó que el fondo mantiene una perspectiva de fortaleza de capital en cada escenario.

También, como parte de la prospectiva de liquidez, se mostró que la situación esperada es favorable, al predecir un crecimiento constante en los próximos años, en tanto que el análisis del activo neto y patrimonio mostraron que existe capital excedente disponible para nuevas colocaciones, pero es necesario evaluarlo frente a las futuras necesidades de liquidez, reservas y requerimientos; no obstante, como se vio en el resultado relacionado con el otorgamiento, el FOVI no colocó créditos nuevos en 2024, pese a contar con capital para ello.

Como parte de la administración financiera, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, señaló que presentó, de manera trimestral, ante el Comité Técnico del fondo el reporte denominado “Cumplimiento de indicadores del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda”, con los indicadores de “Índice de Morosidad”, “Índice de Cobertura”, “Retorno sobre Activos” y “Rendimiento sobre Capital”, con el fin de monitorear el desempeño financiero de la institución.¹⁸

De acuerdo con lo reportado por la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, al corte de diciembre de 2024, el “Índice de Fortaleza Patrimonial” tuvo un resultado del 127.73%,¹⁹ cifra mayor en 113.73 puntos porcentuales de lo aprobado (14.0%), debido a un mayor monto de amortizaciones de la cartera delegada; además, se superaron las metas de desincorporación de activos del portafolio del FOVI mediante los productos solución (venta, liquidación y reestructura) para créditos y la venta de inmuebles mediante los descuentos autorizados. Dicho índice se compuso de dos parámetros: “Proporción de los activos vencidos e inmuebles adjudicados que se han desincorporado de la cartera perteneciente a FOVI recibida en dación”, cuyo resultado fue del 8.0%, por lo que alcanzó la meta de 2024 que también fue del 8.0%; y el “Índice de Solvencia”, con un cumplimiento del 7.7%. Respecto del análisis del periodo, el ejercicio de 2020 fue el año en el que el indicador presentó el nivel más bajo, sin incumplimientos, al ubicarse en 40.19%, mientras que en 2024 presentó el resultado más alto de 127.73%. Asimismo, dicho indicador está asociado con la vigilancia de la sustentabilidad financiera del fondo, por lo que su resultado por encima del parámetro normativo indica que el FOVI cuenta con estabilidad financiera.

En cuanto al “Índice de Morosidad”, en 2024, su resultado fue del 81.2%, por lo que la cartera vencida no superó a la cartera total del fondo. De 2020 a 2024, el indicador aumentó 13.6 puntos porcentuales, al pasar del 67.6% al 81.2%, por lo que, si bien la cartera vencida

¹⁸ El documento “Cumplimiento de indicadores del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda” fue presentado ante el Comité Técnico del FOVI los días 22 de julio de 2024, en el caso del reporte del primer trimestre; 4 de diciembre, para el segundo trimestre; 20 de diciembre, para el tercer trimestre, y 11 de julio de 2025, para el cuarto trimestre.

¹⁹ El resultado del Índice de Fortaleza Patrimonial se presenta con 2 decimales de conformidad con lo reportado en el documento “Cumplimiento de indicadores del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda” de la SHF.

no superó a la cartera total del FOVI, ésta ha presentado un crecimiento, pero la entidad fiscalizada indicó que puede mitigar los riesgos con las reservas.

Referente al “Índice de Cobertura”, en 2024, éste registró un resultado del 116.4%, 16.4 puntos porcentuales por encima del 100.0%, en tanto que, de 2020 a 2023, el indicador igualmente se mantuvo arriba del límite de referencia, lo cual significó menor riesgo financiero al poder cubrir la cartera vencida con reservas.

En cuanto al indicador “Eficiencia Operativa”,²⁰ en 2024, se registró un resultado del 2.13%, y en el periodo de 2020 a 2023, el indicador presentó niveles debajo del rango establecido, pero aumentó para 2024, al ubicarse en 2.13%, 0.35 puntos porcentuales más que en 2023.

Respecto del indicador “Retorno sobre Activos”, en 2024, éste tuvo un resultado del 8.39% y registró un crecimiento entre 2022 y 2023, al pasar del 6.5% al 11.58%; sin embargo, decreció para el año fiscalizado, al presentar un resultado del 8.39%, por lo que la eficiencia de los recursos y la capacidad de generar utilidad del FOVI ha disminuido.

Relativo al indicador de “Retorno sobre Capital”, en 2024, se obtuvo un resultado del 9.15% y registró un crecimiento entre 2022 y 2023, al pasar del 7.1% al 12.51%, pero tuvo una disminución de 3.36 puntos porcentuales de 2023 a 2024, lo que significó que las utilidades han disminuido para el ejercicio en revisión.

Para el indicador “Rendimiento sobre Capital”, en el año fiscalizado, se observó un resultado del 9.64%, por lo que decreció en 3.5 puntos porcentuales respecto del año anterior, que fue cuando presentó el valor más alto en el periodo.

Referente al indicador “MIN”,²¹ que sirve para evaluar la rentabilidad y la gestión de riesgos de la institución, presentó un incremento de 3.92 puntos porcentuales, al pasar del 7.70% en 2020 al 11.62% en 2024, lo que refleja que el FOVI dispuso de rentabilidad y una gestión eficaz de riesgos.

En relación con lo anterior, se verificó que, en 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, dio seguimiento a los indicadores financieros mediante los informes trimestrales que presenta al Comité Técnico del fondo; al Informe de Avance y Resultados del PI 2020-2024 del FOVI que entrega a la SHCP, así como a las publicaciones que realiza de forma trimestral en su página de internet, en las cuales hace un análisis comparativo en la evolución del resultado de los indicadores mencionados correspondiente a cada trimestre del año; además, se verificó que los indicadores son consistentes con los publicados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

²⁰ Los resultados de los indicadores “Eficiencia Operativa”, “Retorno sobre Activos”, “Retorno sobre Capital”, “Rendimientos sobre Capital” y “MIN” se presentaron con 2 decimales de conformidad con lo reportado en el documento “Cumplimiento de indicadores del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda”.

²¹ Margen de Interés Neto: analiza el margen financiero ajustado por riesgos crediticios, con el fin de medir la rentabilidad de la institución.

2) Administración de riesgos

Para monitorear la implementación de metodologías para la identificación, medición, análisis y limitación de los riesgos asociados a la operación del FOVI, en 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, dispuso del Manual de Administración Integral de Riesgos de la SHF, que es aplicable al FOVI e incluye las metodologías y los procedimientos por cada riesgo, y del documento Objetivos, Lineamientos y Políticas en Materia de Administración Integral de Riesgos, así como de los Límites y Alertas de Exposición de Riesgo, del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, el cual fue aprobado por el Consejo Técnico del FOVI y cuyas actualizaciones son aprobadas por el Consejo Directivo de la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI.

Al respecto, se identificó que en los Objetivos, Lineamientos y Políticas en Materia de Administración Integral de Riesgos del FOVI se incluyó el perfil de riesgo deseado y aprobado por el Comité Técnico, y éste se compuso de cuatro ejes principales: vigilancia de capital, aseguramiento de liquidez, mitigación de pérdidas económicas y optimización generacional; la clasificación de los riesgos por tipo de operación y línea de negocios; los límites globales y específicos de exposición al riesgo; la forma y periodicidad de informes que elabora la unidad administrativa encargada, y el proceso para exceder los límites y niveles de tolerancia.

Para verificar la implementación de la metodología para la identificación, medición, análisis y limitación de los riesgos asociados a la operación del FOVI en 2024, se consultaron los informes mensuales de la Administración Integral de Riesgos del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda y de la Dirección General de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., en su carácter de fiduciario del FOVI, respecto de la Administración Integral de Riesgos, que son presentados ante el Comité Técnico del FOVI, así como el Informe de Autoevaluación del FOVI del cierre de 2024. En dichos documentos se presentaron los resultados de cada uno de los riesgos, un análisis de los diversos escenarios que pueden presentarse, así como el resumen de los límites establecidos.

En los documentos revisados se presentaron los resultados de los riesgos de mercado, crédito, liquidez, tecnológico, operaciones, legal, estratégico y de reputación, y un resumen de los límites establecidos, por lo que se identificó que, para los riesgos de crédito, tracking error, tecnológico, legal y de reputación, se presentaron riesgos bajos. En tanto que, en los meses de junio y julio, el riesgo de mercado, denominado FOVI Fondo SWAP, presentó una desviación del límite y una alerta para el mes de agosto; mientras que el riesgo de liquidez, denominado igualmente FOVI Fondo SWAP, presentó desviaciones a la alerta establecida en julio y agosto, y en ambos riesgos las causas se relacionaron con el incremento en la volatilidad de las curvas de valuación nominales y reales, debido a las elecciones en México, en particular, por la incertidumbre generada por la composición de la cámara de diputados y senadores, lo cual se reflejó en preocupación en los mercados financieros por las reformas al marco legal que se pudieran llevar a cabo en septiembre de 2024; sin embargo, se identificó que, a partir de septiembre dichos riesgos no rebasaron el límite establecido, ya que no hubo otras desviaciones referentes al límite ni eventos por considerar.

Para el riesgo operacional, se registraron 18 incidencias operativas y, al cierre del ejercicio, se identificaron riesgos operacionales por 19.8 millones de pesos, por lo cual se colocó en un riesgo medio, y se le dio seguimiento al realizar el análisis de mapeo de calor de riesgos, así como el reporte de las incidencias operativas; y, respecto del riesgo estratégico, para el cuarto trimestre del año fiscalizado, éste se ubicó en un nivel alto de riesgo, debido a que se presentaron riesgos altos en el cumplimiento de los indicadores de riesgos estratégicos “Crecimiento en Inclusión Financiera del Sector por acciones de Vivienda” e “Inclusión en Rezago Habitacional”, y un riesgo moderado en el indicador “Crecimiento del saldo de crédito directo e impulsado al sector privado”.

Al respecto, la entidad fiscalizada acreditó que incluyó en el “Informe de la Dirección General de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de fiduciario del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda”, apartado B. Administración Integral de Riesgos, las ponderaciones para los indicadores estratégicos con el fin de darle seguimiento, así como los factores y los planes de acción para su mitigación, que consistieron en incorporar intermediarios financieros de SHF para ampliar la oferta, promocionar y adecuar los productos financieros de SHF; promover la coordinación interinstitucional para generar alternativas para facilitar el acceso a la vivienda, e implementar la colocación de créditos a la vivienda de manera digital. El riesgo estratégico se encuentra vinculado con el objetivo establecido en el contrato constitutivo del FOVI relativo a otorgar apoyos financieros a las entidades financieras, mediante aperturas de crédito o garantías destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda, como se detalla en el resultado “Otorgamiento de apoyos financieros”, así como con el objetivo de contribuir al abatimiento del rezago habitacional, que se detallará en el resultado del mismo nombre.

4. Contribución al abatimiento del rezago habitacional

De acuerdo con el contrato constitutivo del FOVI, el fondo ha tenido el objetivo de otorgar apoyos financieros a las entidades financieras destinados al financiamiento de la vivienda; además, se constituyó como un fideicomiso público considerado entidad paraestatal que debe formular su programa institucional para su desarrollo y operación. En este sentido, en el Programa Institucional 2020-2024 del FOVI se estableció el Objetivo prioritario 1. “Incrementar el financiamiento para la construcción y la adquisición de vivienda de interés social” y se señaló la relevancia de que el FOVI se alinea con la SHF para jugar un papel más dinámico en el sector y apoyar en el otorgamiento de crédito individual, ofreciendo opciones para la adquisición de vivienda a los segmentos más desfavorecidos de la población y contribuir de manera específica y gradual al abatimiento del rezago habitacional, en concordancia con la acción puntual 6.1.2 “Promover el acceso de la población de bajos ingresos y de la población en condiciones de rezago habitacional a programas y productos de financiamiento, incluido el crédito hipotecario de la banca de desarrollo, con el objetivo de impulsar su inclusión financiera” del Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo 2020-2024. Al respecto, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, señaló cómo contribuye al objetivo sectorial, mediante las acciones siguientes:

ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA INCLUSIÓN FINANCIERA CON LAS QUE EL FOVI CONTRIBUYÓ AL CUMPLIMIENTO DEL PRONAFIDE 2020-2024

Objetivo prioritario	Estrategia	Acción puntual	Actividades realizadas por el FOVI
6. Ampliar y fortalecer el financiamiento y la planeación de la banca de desarrollo y otros vehículos de financiamiento de la Administración Pública Federal, así como fomentar una mayor inclusión financiera de los sectores objetivo y una mayor participación del sector privado, para contribuir al desarrollo económico sostenido del país y al bienestar social.	6.1 Promover el acceso a los servicios financieros de la banca de desarrollo, a través de esquemas y programas de financiamiento, así como otros productos financieros, que permitan una mayor inclusión de su población objetivo que enfrenta limitaciones de acceso al sistema financiero privado formal.	6.1.2 Promover el acceso de la población de bajos ingresos y de la población en condiciones de rezago habitacional a programas y productos de financiamiento, incluido el crédito hipotecario de la banca de desarrollo, con el objetivo de impulsar su inclusión financiera.	El FOVI se encuentra alineado en sus acciones de inclusión financiera con las que realiza la Sociedad Hipotecaria Federal (fiduciario de éste), quien en su carácter de banca de desarrollo estableció en su Programa Institucional 2020-2024 su objetivo prioritario: 1. Mejorar el acceso y cobertura a soluciones de vivienda a nivel nacional. El cual por medio de su meta para el bienestar: Crecimiento en Inclusión Financiera del Sector por acciones de vivienda; considera el número total de acciones de vivienda (que incluye SHF-SCV y FOVI).

FUENTE: Elaboración propia con base en el Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo 2020-2024 y la información proporcionada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., en su carácter de fiduciario del FOVI.

SIGLAS: SCV: Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.

En materia de inclusión financiera, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, señaló que contribuye por medio de la meta para el bienestar “Crecimiento en Inclusión Financiera del Sector por acciones de vivienda” del Programa Institucional 2020-2024 de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. Al respecto, con la revisión de la ficha de esa meta para el bienestar, se identificó que ésta mide el crecimiento en la inclusión financiera del número de acciones de vivienda con financiamiento, mediante el cálculo del número de estas acciones al cierre de cada año; sin embargo, no fue posible identificar con qué acciones de vivienda contribuyó el FOVI para incrementar la inclusión financiera, además la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, señaló que no realizó el otorgamiento de créditos ya que “durante el periodo 2020-2024 el enfoque del FOVI, se abocó en la recuperación de su cartera legada”.

Al respecto, como hechos posteriores al ejercicio fiscal revisado, en 2025, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, proporcionó el desglose de los montos de colocación para el FOVI del periodo 2025-2030, cuyos datos servirán de insumo para el cálculo de la meta para el bienestar “Crecimiento en Inclusión Financiera del Sector por acciones de vivienda”, en el que se considera el número total de acciones de vivienda (que incluye SHF, Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V., y FOVI) y se verificó en la versión preliminar del Programa Institucional del FOVI 2025-2030 que esta meta será incluida en este documento, por lo que se solventó lo observado.

Asimismo, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, señaló que los mecanismos vinculados con el otorgamiento de apoyos financieros para contribuir al abatimiento del rezago habitacional fueron el Informe de Avance y Resultados del Programa Institucional

2020-2024 del FOVI y los Reportes Trimestrales de los Indicadores de ese programa, con los que se dio seguimiento a los resultados obtenidos respecto de los objetivos prioritarios del programa. Al respecto, con la revisión del Informe de Avance y Resultados del Programa Institucional 2020-2024 del FOVI, se identificó que, desde 2023, se formalizó una línea de crédito por 900.0 millones de pesos mediante el producto “Hipoteca Digital FOVI”, destinada a financiar la adquisición de vivienda terminada (nueva o usada) de un segmento de la población asalariada o con ingresos mixtos; sin embargo, esta línea de crédito no tuvo colocación, ya que se encontró en proceso de implementación, por lo que, en 2024, el FOVI no tuvo originación.

Respecto del periodo 2020-2024, los resultados de los indicadores de los objetivos prioritarios 1 y 2 fueron los siguientes:

RESULTADOS DE LAS METAS PARA EL BIENESTAR Y PARÁMETROS del PROGRAMA INSTITUCIONAL 2020-2024 DEL FOVI
(Millones de pesos y porcentajes)

Meta para el bienestar / Parámetro	Unidad de medida	Tendencia esperada	Resultado					Meta 2024 (f)	Variación absoluta g=(e-f)
			2020 (a)	2021 (b)	2022 (c)	2023 (d)	2024 (e)		
Objetivo prioritario 1. Incrementar el financiamiento para la construcción y la adquisición de vivienda de interés social.									
Crecimiento en el saldo de Crédito Directo e Impulsado al Sector Privado.	Millones de pesos	↓	8,170.0	7,016.0	6,021.0	5,995.0	5,413.0	7,573.0	(2,160.0) ¹
Crecimiento en la Originación Crédito Directo e impulsado al Sector Privado a través de FOVI.	Porcentaje	↑	46.2	25.4	0.0	0.0	0.0	n.d. ²	n.a.
Financiamiento a la construcción y adquisición de vivienda de interés social .	Millones de pesos	↑	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	n.d. ²	n.a.
Objetivo prioritario 2. Vigilar la sustentabilidad financiera de la institución y recuperación y gestión óptima de los activos no estratégicos.									
Índice de Fortaleza Patrimonial.	Porcentaje	>=14.0	40.2	100.3	91.6	107.8	127.7	>=14.0	113.7
Proporción de los activos vencidos e inmuebles adjudicados que se han desincorporado de la cartera perteneciente a FOVI recibida en dación.	Porcentaje	→	10.5	10.0	11.0	17.2	8.0	8.0	n.a.
Índice de Solvencia.	Porcentaje	>=0	5.9	9.2	7.8	9.8	7.7	n.d. ²	n.a.

FUENTE: Elaboración propia con base en la información proporcionada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., en su carácter de fiduciario del FOVI.

¹ Al tener una tendencia descendente, un resultado por debajo de la meta se considera óptimo.

² De acuerdo con los Criterios para elaborar, dictaminar, aprobar y dar seguimiento a los programas derivados del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 y la Guía para la Elaboración de programas derivados del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 emitidos por la SHCP, no se establece la obligación de que los parámetros cuenten con metas.

↑ Ascendente

↓ Descendente

→ Constante

SIGLAS: n.d.: no disponible y n.a.: no aplicable.

Se identificó que el primero contó con una meta para el bienestar y 2 parámetros, de los cuales, la meta “Crecimiento en el saldo de Crédito Directo e Impulsado al Sector Privado” registró en su ficha técnica que es de tendencia descendente con una meta a 2024 de 7,573.0 millones de pesos, esto significó que su propósito fue disminuir la cifra hasta 7,573.0

millones de pesos; al respecto, de 2020 a 2024 presentó una tendencia a la baja, ya que descendió en un promedio anual del 9.8% y, en 2024, esta meta para el bienestar registró un resultado de 5,413.0 millones de pesos, lo que representó 2,160.0 millones de pesos por debajo de la meta por alcanzar de 7,573.0 millones de pesos, lo que indicó un resultado óptimo que sobrepasó la meta establecida.

No obstante, con la revisión del “Reporte de Indicadores PI FOVI trimestral dic24”, que se presentó al Comité Técnico del FOVI, se identificó la información siguiente:

CUMPLIMIENTO DE LA META PARA EL BIENESTAR “CRECIMIENTO EN EL SALDO DE CRÉDITO DIRECTO E IMPULSADO AL SECTOR PRIVADO”, 2024

Documento	Tendencia	Meta del Programa Institucional 2020-2024 del FOVI	Observado 2024	Método de cálculo	Porcentaje de cumplimiento	Comentarios
Reporte de Indicadores PI FOVI trimestral dic24.	Descendente	7,573.0	5,413.0	(Valor de 2024 / Valor de la Meta a 2024) X 100	71.0%	Este método de cálculo se utiliza para una tendencia ascendente, por lo que aquí se esperaría ascender a los 7,573.0 miles de pesos para cumplir con el 100.0%.
Análisis del grupo auditor.				Valor de 2024=<Valor de la Meta a 2024	100.0%	Este método de cálculo se utiliza para que el cumplimiento se refiera a que todo valor observado que sea igual o menor a los 7,573.0 miles de pesos cumplirá al 100.0% la meta.

FUENTE: Elaboración propia con base en la información proporcionada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., en su carácter de fiduciario del FOVI.

Al respecto, en el “Reporte de Indicadores PI FOVI trimestral dic24” se presentó un cumplimiento de la meta del 71.0%, porcentaje que resultó de dividir el resultado de 2024 de 5,413.0 entre la meta de 7,573.0, por lo que, aun cuando el resultado descendió por debajo de la meta establecida, en el reporte se expresa que no se cumplió al 100.0% la meta. Por lo anterior, se identificó que, de la información correspondiente al cumplimiento de la meta para el bienestar “Crecimiento en el saldo de Crédito Directo e Impulsado al Sector Privado”, reportada al Comité Técnico del FOVI, se debe analizar su método de cálculo, a fin de que se cuente con información confiable para la elaboración y presentación de los informes, en lo correspondiente al cumplimiento del Programa Institucional.

Sobre el particular, en el transcurso de la auditoría y con motivo de la Reunión para la Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, y de la intervención de la Auditoría Superior de la Federación, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, mediante el Titular de la Unidad de Planeación, informará en la siguiente sesión del Comité Técnico del FOVI la corrección correspondiente al método de cálculo del cumplimiento de esa meta

para el bienestar, la cual mejorará el resultado del desempeño de este indicador, por lo que se solventó lo observado.

Se verificó que a los parámetros del objetivo prioritario 1 no se les definió una meta, ya que en los “Criterios para elaborar, dictaminar, aprobar y dar seguimiento a los programas derivados del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024” y la “Guía para la Elaboración de programas derivados del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024”, emitidos por la SHCP, no se estableció esa obligación, por lo que no fue posible calcular su grado de cumplimiento; además, el resultado registrado en 2024, para el parámetro “Crecimiento en la Originación Crédito Directo e impulsado al Sector Privado a través de FOVI” fue de 0.0 y el del parámetro “Financiamiento a la construcción y adquisición de vivienda de interés social” también fue de 0.0, debido a que en ese año no se colocaron créditos.

Respecto del objetivo prioritario 2, éste contó con una meta para el bienestar y 2 parámetros, de los cuales la meta “Índice de Fortaleza Patrimonial” registró un resultado del 127.73%, lo que representó 113.73 puntos porcentuales más que la meta establecida del 14.0%; además, de 2020 a 2024, se incrementó en un promedio anual del 33.5%, lo que significó que el nivel de solvencia y sostenibilidad de la institución ha sido óptimo durante el periodo señalado. Además, para el parámetro “Índice de Solvencia”, al igual que los correspondientes al objetivo prioritario 1, no se les estableció una meta, por lo que no fue posible calcular su grado de cumplimiento. En cuanto a su resultado, en 2024, registró el 7.7%, por lo que cumplió la tendencia esperada de ser igual o mayor que el 0.0%.

Para el parámetro “Proporción de los activos vencidos e inmuebles adjudicados que se han desincorporado de la cartera perteneciente a FOVI recibida en dación” registró, en 2024, un resultado del 8.0%, por lo que cumplió al 100.0% la meta a ese año y, respecto del periodo 2020-2024, presentó un decremento en promedio anual del 6.6%; no obstante, en el Programa Institucional 2020-2024 del FOVI, para este parámetro se estableció una tendencia constante de la que no se señaló si el valor observado por arriba de la meta es favorable o desfavorable, por lo que la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, debe incorporar en los parámetros de programas subsecuentes la especificación señalada para la tendencia constante.

Al respecto, como hechos posteriores al ejercicio fiscal revisado, en 2025, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, evidenció que estableció una tendencia ascendente para la meta para el Bienestar “Índice de Fortaleza Patrimonial” del Programa Institucional del FOVI 2025-2030, y señaló que para ese programa no se considerará la integración de parámetros y, por ende, de sus tendencias, por lo que se solventó lo observado.

Además de las metas para el bienestar y los parámetros incluidos en el Programa Institucional 2020-2024 del FOVI, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, contó con los indicadores financieros que le permitieron medir su sustentabilidad financiera, cuyos resultados se presentan en el resultado núm. 3 “Sustentabilidad financiera” y que mostraron que la cartera vencida no superó a la cartera total del fondo, el riesgo financiero fue menor al poder cubrir la cartera vencida con reservas, las utilidades han disminuido y

que el FOVI dispuso de rentabilidad y una gestión eficaz de riesgos; no obstante se identificó que en el cuarto trimestre del año fiscalizado se presentó un nivel alto en el riesgo estratégico, el cual se relaciona con el incumplimiento de los objetivos estratégicos del FOVI.

En relación con lo anterior, aun cuando el FOVI presentó resultados óptimos en su sustentabilidad financiera, los cuales se reflejan de igual forma en las metas para el bienestar y los parámetros del Programa Institucional 2020-2024 del FOVI, se identificó que el fondo dejó de colocar créditos a partir de 2022; además, como se señaló en el resultado núm. 1 “Otorgamiento de apoyos financieros”, en 2024 no contó con una estrategia de promoción; por lo que se identificó que el FOVI debe de fortalecer los mecanismos de promoción de su portafolio de productos, y de otorgamiento de créditos y garantías para cumplir el objetivo establecido en su Contrato Constitutivo de otorgar apoyos financieros a las entidades financieras destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda.

Como resultado de la Presentación de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, en el transcurso de la auditoría y como hechos posteriores al ejercicio fiscal revisado, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, proporcionó la versión preliminar del Programa Institucional del FOVI 2025-2030, en el que se establecerá el objetivo “1.- Incrementar el financiamiento para la construcción y la adquisición de vivienda para segmentos de la población tradicionalmente no atendidos por intermediarios financieros no tradicionales” y proporcionó capturas de pantalla con las que se muestra la operación del Sistema MySHF, así como copia del Reporte de Órdenes Enviadas del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI) con el que se verificó la transferencia de los 1,350.0 miles de pesos registrados en el sistema.

Asimismo, se constató en las oficinas de la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, el registro de esa información en su sistema, con lo que se evidenció la colocación de crédito mediante el producto “Hipoteca Digital FOVI”, como resultado del objetivo “1.- Incrementar el financiamiento para la construcción y la adquisición de vivienda de interés social” del Programa Institucional del FOVI 2020-2024, por lo que se considera pertinente el establecimiento del objetivo “1.- Incrementar el financiamiento para la construcción y la adquisición de vivienda para segmentos de la población tradicionalmente no atendidos por intermediarios financieros no tradicionales” del nuevo Programa Institucional del FOVI 2025-2030, a fin de cumplir el objetivo establecido en su Contrato Constitutivo de otorgar apoyos financieros a las entidades financieras destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda.

Además, con motivo de la intervención de la Auditoría Superior de la Federación, se verificó que se la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, inició las gestiones para incorporar en el Manual de Políticas y Procedimientos de Promoción de Negocios los procedimientos y actividades para establecer la estrategia de promoción que permita impulsar la colocación de recursos en cumplimiento de las metas institucionales, como se detalla en el resultado núm. 1 “Otorgamiento de apoyos financieros”, por lo que se solventó lo observado.

5. Sistema de Evaluación del Desempeño y rendición de cuentas

En 2024, el FOVI contó con una MIR para el Pp E023 “Recuperación de cartera hipotecaria” que se alineó con el Eje 2 “Política Social” del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 y con el objetivo prioritario 6 “Ampliar y fortalecer el financiamiento y la planeación de la banca de desarrollo y otros vehículos de financiamiento de la Administración Pública Federal, así como fomentar una mayor inclusión financiera de los sectores objetivo y una mayor participación del sector privado, para contribuir al desarrollo económico sostenido del país y al bienestar social” del Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo 2020-2024. En relación con lo anterior, se identificó que, en 2024, la lógica vertical y horizontal de la MIR del Pp E023 “Recuperación de cartera hipotecaria” presentaron deficiencias en su construcción, toda vez que, en los niveles de Propósito, Componente y Actividad, no se definieron objetivos, indicadores ni metas relacionados con el fin del fideicomiso relativo al otorgamiento de apoyos financieros, mediante la apertura de líneas de crédito y garantías destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda.

Respecto de la lógica vertical, se identificó que el objetivo de nivel Propósito referente a que “los acreditados con vivienda de interés social regularizan su propiedad liquidando sus adeudos” no se vinculó con el objetivo de nivel Fin relacionado con “fomentar una mayor inclusión financiera de los sectores objetivo y una mayor participación del sector privado”, debido a que con la liquidación de adeudos, únicamente se fomenta la recuperación de cartera y no la inclusión financiera de la población objetivo. Asimismo, la sintaxis de nivel Fin no se correspondió con lo dispuesto en la Guía para el diseño de la Matriz de Indicadores para Resultados, ya que no se incluyeron las preposiciones mediante/a través de, ni se señala el cómo se le dará solución al problema.

Referente a la lógica horizontal, se identificaron deficiencias en los indicadores de nivel Actividad, ya que la unidad de medida del indicador “aceptación de reestructuración de créditos” no mostró claridad, porque está definida como reestructuraciones, mientras que el avance de la meta programada se encuentra expresado en porcentaje.

En tanto, el indicador “Trámite de solicitudes de liquidación” no se relacionó con el objetivo al que está alineado por referirse a solicitudes de liquidación y no a solicitudes de reestructuras. Además, no se estableció una meta, y el método de cálculo fue incorrecto, debido a que éste se expresa como una división y la unidad de medida como porcentaje.

Al respecto, se identificó que la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, realizó dos reuniones el 17 de julio y el 27 de agosto de 2024, con el propósito de acordar las actividades por implementar para revisar, evaluar y actualizar sus indicadores, así como de analizar la alineación con los documentos programáticos vigentes y determinar los requerimientos con el objetivo de actualizar la MIR; lo anterior como resultado de las recomendaciones emitidas por la ASF durante la revisión número 417, con el título “Crédito para la Vivienda”, que se practicó por medios electrónicos a la SHF, de conformidad con el Programa Anual de Auditorías para la Fiscalización Superior de la de la Cuenta Pública 2023.

Sin embargo, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, no realizó ninguna de las actividades acordadas en esas reuniones de trabajo, ya que, de acuerdo con lo señalado por el ente fiscalizado, para poder realizar el proceso de actualización de la MIR es necesaria la conclusión de la elaboración y publicación del PRONAFIDE 2025-2030 y del Programa Institucional del FOVI, no obstante, la alineación de la MIR con los documentos programáticos es sólo una de las actividades definidas por la entidad para su actualización.

Al respecto, como hechos posteriores al ejercicio fiscal revisado, se identificó que, en 2025, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, elaboró el diagnóstico institucional de la MIR del Pp E023 “Recuperación de cartera hipotecaria”, por lo que, en el marco de la Estrategia de acompañamiento integral para la elaboración y actualización de los Instrumentos de Diseño (ID) y de los Instrumentos de Seguimiento del Desempeño (ISD) del Programa Presupuestario, la entidad fiscalizada envió a la Unidad de Política y Estrategia para Resultados (UPER) el Instrumento de Diseño (ID) tipo diagnóstico ampliado y la Ficha de Monitoreo Estratégica (FIME) del Pp E023 para su revisión, en los cuales se presentaron modificaciones de los objetivos e indicadores de la MIR del Pp E023, que se encontraba vigente en 2024, por lo que, una vez atendidos los comentarios de la UPER, se procederá a la formalización y registro de dichos instrumentos tanto en el Sistema del Proceso Integral de Programación y Presupuesto (PIPP) como en el Portal Aplicativo de la SHCP (PASH-Módulo PbR) para el ejercicio fiscal 2026. Por lo anterior, la entidad fiscalizada evidenció la implementación de gestiones para llevar a cabo la actualización de la MIR del Pp E023, por lo que se solventó lo observado.

Los avances de las metas de los indicadores de la MIR del Pp E023, así como las justificaciones de las variaciones registradas, fueron reportados por la entidad fiscalizada en los informes trimestrales sobre la Situación Económica, las Finanzas Públicas y la Deuda Pública, y en la Cuenta Pública de 2024. Se identificó que, al cierre de 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, cumplió con oportunidad la meta de 1 (16.7%) de los 6 indicadores definidos en la MIR del Pp E023, el cual se refirió al “Porcentaje de Recuperación de Cartera con respecto a la meta institucional” al registrar un avance del 329.0%, debido a que los acreditados optaron por liquidar sus créditos, y no reestructurarlos, situación que fue favorable para la institución y la población, ya que permitió que la recuperación de cartera del FOVI se superara principalmente por la cartera delegada y las liquidaciones; sin embargo, 5 (83.3%) de los 6 indicadores de la MIR del Pp E023 no cumplieron las metas establecidas, al registrar avances menores al 28.6%.

Además, se identificó que para el indicador “Porcentaje de financiamiento neto total de SHF y FOVI al sector privado con relación a la meta anual” de nivel Fin se registró un resultado negativo de 1,116.0 puntos, lo que, de acuerdo con lo registrado en la Cuenta Pública, se debió a que el proceso de programación de metas para el ejercicio 2024 tomó como referencia un escenario moderado. Al respecto, se identificó que no fue posible alcanzar las metas de colocación de crédito debido a los factores económicos que se presentaron durante el ejercicio, relacionados principalmente con la disminución del poder adquisitivo de la población para la adquisición de vivienda, ya que el crecimiento del salario de los trabajadores fue inferior respecto del crecimiento en el precio de la vivienda; al enfoque en

segmentos medios y altos por parte de los oferentes de vivienda, y a la restricción de subsidios para la población de menores ingresos.

En cuanto a los indicadores “Porcentaje de aplicación en términos de saldo de liquidaciones de créditos mediante los programas FTR y PF (con quita o beneficio)” y “Porcentaje de implementación en términos de saldo de las reestructuras otorgadas a acreditados de la cartera FOVI Departamento del Distrito Federal (DDF) y el Programa Especial de Créditos y Subsidios para la Vivienda (PROSAVI)” de nivel Componente, y “Aceptación de reestructuración de créditos” de nivel Actividad, se informó que el incumplimiento se debió a que los acreditados optaron por liquidar sus créditos antes que reestructurarlos, situación que, de acuerdo con el FOVI, fue favorable para la Institución, sin embargo, las metas definidas difieren de lo señalado por la entidad, ya que la definición de la meta se planteó en términos de obtener un mayor número de reestructuras y no de liquidaciones. Además, para este último indicador, el método de cálculo hace referencia al número de reestructuras aplicadas respecto de las solicitadas, lo que difiere de lo señalado en la justificación del cumplimiento del indicador, ya que éste indica que son reestructuras estimadas y no solicitadas.

Para el indicador “Trámite de solicitudes de liquidación” de nivel Actividad, se informó que dicho indicador ya no cuenta con una meta definida, debido a que la cartera se encuentra en proceso de migración para clasificarse como Cartera Delegada operativamente, lo que implica que los registros de liquidación ya no se realicen de manera manual sino automatizada para contar con un mejor control; sin embargo, no se presentó la evidencia del cambio realizado en ese indicador, con base en las reuniones para actualizar la MIR.

En relación con lo anterior y como hechos posteriores al ejercicio fiscal revisado, se identificó que, en 2025, la entidad fiscalizada envió a la UPER el Instrumento de Diseño (ID) tipo diagnóstico ampliado y la Ficha de Monitoreo Estratégica (FIME) del Pp E023 para su revisión, en los cuales, para el nivel de Componente, se propuso incluir un nuevo indicador que refleje el porcentaje del monto recuperado con respecto al saldo total de los créditos, así como la preferencia de los acreditados por las liquidaciones, por lo que se eliminaron los indicadores “Porcentaje de aplicación en términos de saldo de liquidaciones de créditos mediante los programas FTR y PF (con quita o beneficio)” y “Porcentaje de implementación en términos de saldo de las reestructuras otorgadas a acreditados de la cartera FOVI Departamento del Distrito Federal (DDF) y el Programa Especial de Créditos y Subsidios para la Vivienda (PROSAVI)”. En cuanto a los indicadores de nivel de Actividad, se propuso incluir un nuevo indicador que refleje las liquidaciones efectivamente aplicadas durante el periodo, así como la preferencia de los acreditados por éstas, por lo que se eliminaron los indicadores “Aceptación de reestructuración de créditos” y “Trámite de solicitudes de liquidación”, por lo que se solventó lo observado.

En materia de rendición de cuentas, el FOVI elaboró su Informe de Gestión Gubernamental 2018-2024 y el Programa Institucional 2020-2024 en el que se registraron las actividades realizadas por la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, las cuales se relacionaron con las actividades realizadas para cumplir los objetivos planteados en el Programa Institucional

2020-2024 del FOVI. Sobre el Objetivo prioritario 1. “Incrementar el financiamiento para la construcción y la adquisición de vivienda de interés social”, del FOVI, se informó que ese objetivo tiene asociado el indicador “Crecimiento en el Saldo de Crédito Directo e impulsado al Sector Privado a través de FOVI”, el cual, en 2024, registró un saldo de 5,597.0 millones de pesos, con lo que se alcanzó un cumplimiento del 74.0% respecto de la meta establecida (7,573.0 millones de pesos). Asimismo, se reportó que con el objetivo de jugar un papel más dinámico en el sector y apoyar en el otorgamiento de crédito individual, ofreciendo opciones para la adquisición de vivienda a los segmentos más desfavorecidos de la población y contribuir de manera específica y gradual al abatimiento del rezago habitacional, se aprobó la incorporación del producto “Hipoteca Digital FOVI”.

En cuanto al objetivo prioritario 2. “Vigilar la Sustentabilidad Financiera de la Institución y Recuperación y Gestión Óptima de los Activos no Estratégicos”, se reportó el resultado alcanzado para el indicador “Índice de Fortaleza Patrimonial”, el cual fue del 108.5%, resultado de un mayor monto de amortizaciones de la cartera delegada. Adicionalmente, se señaló que se superaron las metas de desincorporación de activos del portafolio de FOVI mediante productos solución (venta, liquidación y reestructuras) para créditos y venta de inmuebles mediante los descuentos autorizados por los Órganos Facultados.

En relación con lo anterior, se identificó que, en 2024, se reportó información respecto del cumplimiento de los indicadores asociados a los objetivos planteados en el Programa Institucional 2020-2024 del FOVI. Al respecto, el FOVI señaló que no contó con un Informe de Labores con información al cierre de 2024, ya que, con fecha del 24 de julio de 2024, el Titular de la Unidad de Evaluación del Desempeño de la SHCP solicitó mediante oficio que las dependencias y entidades integraran y publicaran el informe sobre el avance y los resultados obtenidos durante el ejercicio fiscal 2023 y el primer semestre de 2024, por lo que se encuentra en espera de la solicitud por parte de la SHCP para la emisión del Informe con información al cierre de 2024.

Sobre el ejercicio presupuestal del FOVI, en el Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos en Clasificación Funcional Programática, registrado en la Cuenta Pública de 2024, se reportó que, en ese año, el FOVI tuvo a su cargo la operación del programa presupuestario E023 “Recuperación de cartera hipotecaria”, con el cual ejerció 171,748.1 miles de pesos, cifra inferior en 49.0% respecto del presupuesto aprobado (337,000.3 miles de pesos).

Las atribuciones del FOVI relacionadas con el financiamiento para la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de interés social se ejecutaron como parte de la operación del Pp E023. Dicho programa presupuestario se ubicó dentro de la finalidad 2 “Desarrollo Social”, la función 2 “Vivienda y Servicios a la Comunidad”, la subfunción 05 “Vivienda” y la actividad institucional 101 “Actividades orientadas al financiamiento y recuperación de cartera de banca de desarrollo”. En la Cuenta Pública se reportó un ejercicio presupuestal de 171,748.1 miles de pesos para el Pp E023. Con la revisión del Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos en Clasificación Funcional-Programática del FOVI, reportado en la Cuenta Pública 2024, se identificó que no se

registraron adecuaciones presupuestarias respecto del presupuesto aprobado para el Pp E023, el cual ejerció un monto de 171,748.1 miles de pesos, cifra inferior en 49.0% respecto de lo aprobado, lo cual se aplicó esencialmente para el pago de honorarios fiduciarios a la SHF, quien, en su calidad de fiduciario, utiliza su estructura orgánica y ocupacional para la operación del programa del Fondo.

6. Control interno

En el Programa de Trabajo de Control Interno (PTCI) 2024 se establecieron 34 acciones de mejora, como resultado de la evaluación de 2023, con la finalidad de asegurar de manera razonable el cumplimiento de los objetivos y metas institucionales en los términos que establecen las disposiciones correspondientes y fortalecer la cultura de control interno en la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI.

Para dar seguimiento al cumplimiento de las acciones definidas en el PTCI 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, elaboró los reportes de avance correspondientes a los cuatro trimestres de 2024.

En 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, evaluó su Sistema de Control Interno Institucional (SCII) mediante la revisión de 6 procesos prioritarios seleccionados con base en los criterios definidos en la Matriz de Criterios Adoptados para Seleccionar los Procesos Prioritarios (Sustantivos y Administrativos).

Respecto del cumplimiento general del SCII 2024 y de acuerdo con el Informe Anual del Estado que Guarda el SCII, así como de los Resultados de la Evaluación del SCII de la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, se identificó que, como resultado de la evaluación de las normas de control interno en los 6 procesos prioritarios, en 2024, se obtuvo un cumplimiento general del 83.6%, ya que se identificaron debilidades y áreas de oportunidad, por lo que se consideró necesario fortalecer el Sistema de Control Interno Institucional.

De acuerdo con los resultados reportados por la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, sobre la evaluación por norma general de control interno, en 2024, ninguna de las normas presentó cumplimientos del 100.0%, en tanto las normas primera “Ambiente de Control” y quinta “Supervisión y Mejora Continua” obtuvieron el mayor porcentaje de cumplimiento con el 98.6% y 91.7%, respectivamente, seguido de las normas cuarta “Informar y Comunicar” con el 82.7%, tercera “Actividades de Control” con el 82.6% y segunda “Administración de Riesgos” con el 62.5%.

Sobre el particular, se identificó que, a fin de fortalecer el cumplimiento de las normas de Control Interno, en el PTCI 2025 se establecieron 11 acciones de mejora, de las cuales, 5 se repitieron en distintos elementos de control, reflejando un total de 24 acciones de mejora; de estas 24, se establecieron 2 acciones para la norma primera, 5 acciones para la norma segunda, 11 acciones para la norma tercera, 5 para la norma cuarta y 1 para la norma quinta. Estas acciones se relacionaron con la guía de administración de la operación, de descripción y perfil de puestos, análisis de los resultados del diagnóstico de debilidades y

oportunidades, identificación de factores de riesgo, actualización e implementación del programa de trabajo y con la implementación de la automatización de los indicadores de los Programas Institucionales.

Consecuencias Sociales

En 2024, el FOVI presentó un “Índice de Fortaleza Patrimonial” del 127.73%, lo que representó 113.73 puntos porcentuales más que la meta establecida del 14.0%; recibió oportunamente el 100.0% de la cobranza generada en 2024 de las líneas de crédito por 9,721.1 miles de pesos y de las garantías por 114,180.9 miles de pesos, y como parte de la recuperación de los activos no estratégicos reportó un monto de 278,708.9 miles de pesos, y la venta de 232 activos vencidos y 4 muebles adjudicados vendidos a junio de 2024, que corresponden a activos con 4 moras o más.

Sin embargo, se identificó que el fondo dejó de otorgar apoyos financieros a partir de 2022 y no contó con una estrategia de promoción; por lo que el FOVI no cumplió con el objetivo y el fin de su contrato constitutivo de otorgar apoyos financieros a las entidades financieras, mediante aperturas de créditos o garantías, destinados al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda, lo cual no le permitió contribuir a abatir el rezago habitacional del país e incrementar la inclusión financiera; no obstante, como hechos posteriores al ejercicio fiscal revisado, se verificó que, en 2025, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, reactivó la colocación de créditos mediante la transferencia de 1,350.0 miles de pesos en el marco del producto “Hipoteca Digital FOVI”, a fin de contribuir al abatimiento del rezago habitacional e incrementar la inclusión financiera.

Resumen de Resultados, Observaciones, Acciones y Recomendaciones

Se determinaron 6 resultados, de los cuales, en 3 no se detectaron irregularidades y 3 fueron solventados por la entidad fiscalizada antes de la emisión de este Informe.

Dictamen

El presente se emite el 22 de septiembre de 2025, fecha de conclusión de los trabajos de auditoría. Ésta se practicó sobre la información proporcionada por la entidad fiscalizada de cuya veracidad es responsable; fue planeada y desarrollada de acuerdo con el objetivo de fiscalizar el otorgamiento de apoyos financieros y garantías por el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario para la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de interés social, a fin de verificar su contribución al abatimiento del rezago habitacional e incrementar la inclusión financiera. Se aplicaron los procedimientos y las pruebas que se estimaron necesarios; en consecuencia, existe una base razonable para sustentar el dictamen.

En el análisis del estado actual del PRONAFIDE 2020-2024, se reconoció que en México perdura un rezago en materia habitacional, ya que el crédito en este sector se dirige hacia la población afiliada a los sistemas formales de seguridad social y excluye a la población no afiliada o de menores ingresos. Asimismo, en el reporte Demanda de financiamiento de

vivienda 2024 de la SHF, se identificó que, de 2023 a 2024, el financiamiento otorgado para la adquisición de vivienda nueva disminuyó en 13.7%, al pasar de 270,587 créditos a 233,410, por lo que se identificó como problema público el insuficiente financiamiento, mediante créditos y garantías, para la construcción, adquisición y mejora de vivienda que permita reducir el rezago en materia habitacional e incrementar la inclusión financiera.

Para la atención del problema público, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, de acuerdo con su contrato constitutivo, tiene como objetivo otorgar apoyos financieros a las entidades financieras, mediante aperturas de crédito o garantías destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda. Para ello, el fondo tiene la facultad para otorgar apoyos financieros con cargo a su patrimonio, mediante el diseño, promoción, y colocación de créditos; cobrar y recuperar la cartera crediticia, así como vigilar la sustentabilidad financiera, a fin de contribuir al abatimiento al rezago habitacional e incrementar la inclusión financiera.

Los principales resultados evidenciaron que, en 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, contó con un portafolio de 2 productos, “Esquema de Financiamiento a la Infraestructura para la Vivienda, su Equipamiento y Urbanización” (FOVI URBA) e “Hipoteca Digital FOVI”; sin embargo, en 2024, no actualizó su portafolio de productos, ya que no realizó los análisis de las necesidades de mercado para modificar sus productos y no diseñó ni autorizó ninguno nuevo.

En relación con la promoción, en 2024, no definió las actividades, los procedimientos y responsables para informar de los productos, programas, esquemas de negocio y servicios de financiamiento a la vivienda, para efectuar la promoción con intermediarios financieros y posibles clientes, las cuales son atribuciones establecidas en el Manual de Políticas y Procedimientos de Promoción de Negocios de SHF.

Asimismo, se verificó que, en ese año, el FOVI remitió a 3 entidades financieras correos electrónicos con el listado de los requisitos y la documentación necesaria para la solicitud de crédito del producto “FOVI URBA”, y se identificó que se reunió con la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda para proporcionar información del producto “Hipoteca Digital FOVI”; sin embargo, el fondo no contó con una estrategia de promoción, por lo que no programó ni coordinó acciones en la materia.

En 2024, se identificó que el FOVI capacitó a una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, designada como originador y administrador del producto “Hipoteca Digital FOVI” para realizar pruebas operativas, e informó que realizó 15 reuniones virtuales de asesoría y acompañamiento sobre ese producto; sin embargo, no se identificó en qué consistió su participación en esas reuniones, a quiénes iban dirigidas, ni los resultados obtenidos.

En relación con el otorgamiento de créditos, se identificó que, en 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, no definió una meta comercial para los productos del fondo ni otorgó créditos para la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de interés social; asimismo, no acreditó las medidas implementadas para reactivar el otorgamiento de

crédito, por lo que no cumplió su objetivo de otorgar apoyos financieros, con cargo a su patrimonio, a las entidades financieras destinados al financiamiento de la vivienda.

Se identificó que, en 2024, el FOVI contó con los reportes de la colocación de créditos de los productos del fondo, las alertas acerca de que los productos “Hipoteca Digital FOVI” y “FOVI URBA” no presentaron originación; sin embargo, no presentó las problemáticas de esos productos ni las medidas para solucionarlas.

Respecto de la supervisión de proyectos habitacionales, en 2024, no se realizaron visitas de supervisión, debido a que, en ese año, no se otorgaron líneas de crédito y las líneas de crédito correspondientes a 2020 y 2021 fueron otorgadas a EF en carácter de fiduciarias, lo que, de acuerdo con el Procedimiento de Monitoreo, las exime de esa supervisión.

En cuanto a la cobranza, en 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario de FOVI, realizó actividades de monitoreo y cobranza a 16 EF, de las cuales 6 (37.5%) correspondieron a líneas de crédito, 7 (43.8%) a garantías y 3 (18.8%) contaron con ambos tipos de apoyos.

Asimismo, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, indicó que, en 2024, realizó la gestión preventiva y administrativa de la cobranza por medio de la Calificación por Experiencia de Pago (CEP), los resúmenes de cobranza por fecha de exigibilidad de las líneas de créditos y garantías, que se realizaron de manera mensual, y los recordatorios de pago a las entidades financieras con líneas de crédito y garantías.

Se identificó que, de acuerdo con la normativa, el monitoreo mediante la CEP sólo fue aplicable a las EF con líneas de crédito, por lo que, de las 9 EF con líneas de crédito, 8 (88.9%) contaron con una calificación en 2024. En cuanto a los recordatorios de pago, de las 8 EF que se reportaron en la CEP, acreditó que 5 (62.5%) contaron con recordatorios de pago de cada mes del año, excepto 1 EF que liquidó el total de su adeudo en agosto, por lo que, sólo contó con recordatorios de enero a julio de 2024.

Asimismo, se comparó a las EF reportadas en los resúmenes de cobranza por fecha de exigibilidad de las líneas de crédito y las reportadas en la CEP de 2024, y se identificó que 4 EF aparecen en ambos documentos, mientras que otras 4 EF reportadas en la CEP no se incluyeron en los resúmenes de cobranza y 1 EF reportada en los resúmenes de cobranza y que reportó saldo en ceros, no se incluyó en la CEP. Al respecto, la entidad fiscalizada indicó que la diferencia de las EF reportadas en la CEP que no se incluyeron en los resúmenes de cobranza fue porque no tuvieron gestiones de cobranza.

En cuanto a la CEP de 2024, se evaluó el comportamiento de pago de 8 EF que tuvieron líneas de crédito del FOVI en el año fiscalizado, de las cuales 1 (12.5%) se colocó en “A-2 Retrasos de 1-14 días” (semáforo ámbar, etapa 2), ya que en julio de 2023 presentó problemas para realizar el pago en tiempo y forma y la calificación se conservó hasta agosto de 2024 y a partir de septiembre de ese año, se colocó en semáforo verde (etapa 1); junto con 5 (62.5%) más, calificadas como “A-1 No adeudos”, y las 2 (25.0%) restantes se calificaron como “E Retrasos de 365 días” y se posicionaron en semáforo rojo, las cuales se

encuentran en el proceso de recuperación de la cartera dacionada y se continúan reportando en la CEP con fines informativos.

Respecto de los resúmenes de cobranza, en 2024, se reportó la cobranza de las EF con créditos y garantías correspondiente a cada mes, en los cuales se informó que se recibió oportunamente el 100.0% de la cobranza generada de las líneas otorgadas por el FOVI por 9,721.1 miles de pesos, así como el 100.0% de los pagos programados de primas de garantías por 114,180.9 miles de pesos y, debido a ello, no se identificaron posibles problemas de recuperación de los créditos otorgados. Además, la información de los resúmenes de cobranza coincidió con la información contenida en los recordatorios de pago mensuales por medio de correos electrónicos, con los que se notificó a las EF la disponibilidad de folios de cobranza exigible, el monto de cobranza y la fecha límite para su cumplimiento.

Además, la entidad fiscalizada remitió información con los registros generales de cobranza, en los que se reportó que se recuperaron 190,778.3 miles de pesos provenientes de 18 EF, lo que significó el 23.8% del saldo de responsabilidad de la cartera de las líneas de crédito que reportaron montos de cobranza en 2024, que fue de 799,980.6 miles de pesos. Asimismo, se identificaron diferencias en los datos de la cobranza por fondeo de las líneas de crédito reportados en los resúmenes de cobranza (9,721.1 miles de pesos) y en la base de datos del flujo recibido (9,746.3 miles de pesos); al respecto, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, señaló que dicha diferencia se debe a que en los resúmenes se presentó el corte de la mensualidad a exigir de los meses anteriores a cada reporte, por lo que contiene los montos pagados en los meses de diciembre de 2023 a noviembre de 2024, y en la base de datos se incluyó el flujo de la cobranza al momento en que ingresa a las cuentas bancarias de FOVI y se aplica a la cartera de crédito, lo que corresponde a los pagos recibidos el primer día hábil del mes siguiente, por lo que contiene los datos de enero a diciembre de 2024, así como a una diferencia en el monto de la gestión de cobranza de octubre de 2024, de un prepagado voluntario de intereses que realizó 1 EF.

En relación con la recuperación, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, señaló que, en 2024, se enfocó en continuar con la recuperación de los activos no estratégicos derivados de la cartera crediticia proveniente de la dación en pago, que iniciaron gestiones en años anteriores. Al respecto, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, reportó la venta de 232 activos vencidos y 4 muebles adjudicados con 4 moras o más como resultado de la recuperación y gestión de los activos no estratégicos, así como un monto de recuperación de 278,708.9 miles de pesos, correspondientes a la liquidación y cobranza de 8 carteras dacionadas, con un total de 6,986 activos.

Respecto de la sustentabilidad financiera, en 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, llevó a cabo la administración financiera del fondo por medio de la elaboración del Programa Financiero y Presupuesto de Gasto Corriente, que incluyó los límites de endeudamiento, financiamiento y el resultado de intermediación financiera, así como la presentación trimestral del análisis del balance general y del estado de resultados, del seguimiento de los indicadores financieros y de la gestión de activos y pasivos.

Se verificó que, en 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, dio seguimiento a los indicadores financieros, mediante los informes trimestrales que presentó al Comité Técnico del FOVI; las publicaciones en su página de internet del análisis comparativo de la evolución del resultado trimestral de los indicadores, y el Informe de Avance y Resultados del Programa Institucional 2020-2024 del FOVI que entrega a la SHCP, en el que se reportó el resultado del “Índice de Fortaleza Patrimonial”, el cual fue de 127.73%, mayor en 113.73 puntos porcentuales de lo aprobado, lo que, junto con los resultados de los demás indicadores financieros, le permitió medir los aspectos de solvencia, liquidez, eficiencia operativa, riesgo financiero y rentabilidad, para vigilar la sustentabilidad financiera de la institución.

Asimismo, en 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, monitoreó la identificación, medición, análisis y limitación de los riesgos asociados a la operación del FOVI, y propuso los límites de exposición globales y específicos de esos riesgos, mediante el reporte de los resultados de los riesgos de mercado, crédito, liquidez, tecnológico, operaciones, legal, estratégico y de reputación, con un análisis del comparativo respecto del mes anterior y de los diversos escenarios que pudieron presentarse; los límites propuestos para cada riesgo, y el origen de las desviaciones a los límites establecidos y a las alertas presentadas; por lo anterior, aun cuando de junio a agosto se presentaron desviaciones en los riesgos debido a la volatilidad del mercado por las elecciones en México, al cierre de 2024, la mayoría de los riesgos se mantuvieron dentro de los parámetros permitidos.

También, se identificó que, en el cuarto trimestre del año fiscalizado, se presentó un nivel de riesgo alto en el riesgo estratégico, al presentar ponderaciones bajas en tres indicadores de riesgo que lo componen, sobre los cuales la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, estableció las ponderaciones para los indicadores estratégicos con el fin de darle seguimiento, así como los factores y los planes de acción para su mitigación, que consistieron en incorporar intermediarios financieros de SHF para ampliar la oferta, promocionar y adecuar los productos financieros de SHF; promover la coordinación interinstitucional para generar alternativas para facilitar el acceso a la vivienda, e implementar la colocación de créditos a la vivienda de manera digital.

En cuanto al Sistema de Evaluación del Desempeño, en 2024, el FOVI contó con una MIR para el Pp E023 “Recuperación de cartera hipotecaria”, en la que se definieron 4 objetivos, de los cuales, el objetivo de Propósito no contribuyó con el objetivo de nivel Fin, ya que, al presentarse una regularización de liquidación de adeudos, solamente se fomenta la recuperación de cartera, no la inclusión financiera de la población objetivo ni el incremento de la participación del sector privado. En cuanto a la lógica horizontal, se establecieron 6 indicadores, en los que se identificaron deficiencias en su construcción, en específico, en la unidad de medida, el método de cálculo y la falta de metas en el nivel Actividad.

Además, se constató que 5 (83.3%) de los 6 indicadores de la MIR no cumplieron las metas establecidas, al registrar avances menores al 28.6%. Además, se identificó que, en 2024, la lógica vertical y horizontal de la MIR presentaron deficiencias en su construcción, ya que en los niveles de Propósito, Componente y Actividad no se definieron objetivos, indicadores ni

metas relacionados con el fin del fondo de otorgar apoyos financieros mediante créditos y garantías.

En relación con la contribución al abatimiento del rezago habitacional, se identificó que, en 2024, la meta para el bienestar “Crecimiento en el saldo de Crédito Directo e Impulsado al Sector Privado” del Objetivo prioritario 1 registró un resultado de 5,413.0 millones de pesos, lo que representó 2,160.0 millones de pesos de diferencia con la meta por alcanzar de 7,573.0 millones de pesos, indicando un resultado óptimo que sobrepasó la meta establecida, ya que en su ficha técnica se determinó que fuera de tendencia descendente, esto significó que su propósito fuera disminuir la cifra hasta los 7,573.0 millones de pesos; y en cuanto a los resultados de los parámetros “Crecimiento en la Originación Crédito Directo e impulsado al Sector Privado a través de FOVI” y “Financiamiento a la construcción y adquisición de vivienda de interés social” del objetivo prioritario 1, registraron 0.0%, debido a que en ese año no se colocaron créditos. No obstante, se identificó que se debe analizar el método de cálculo de la meta para el bienestar, ya que en los reportes al Comité Técnico del FOVI se presentó un cumplimiento del 71.0%, aun cuando se cumplió el propósito de descender por debajo de la meta establecida.

Respecto del objetivo prioritario 2, en 2024, su meta para el bienestar “Índice de Fortaleza Patrimonial” registró un resultado del 127.73%, lo que representó 113.73 puntos porcentuales más que la meta establecida del 14.0% y el parámetro “Índice de Solvencia”, registró un resultado del 10.9%, por lo que cumplió la tendencia esperada de ser igual o mayor que el 0.0%. Además, el parámetro “Proporción de los activos vencidos e inmuebles adjudicados que se han desincorporado de la cartera perteneciente a FOVI recibida en dación” registró, en 2024, un resultado del 8.0%, por lo que cumplió al 100.0% la meta a 2024; no obstante, en el Programa Institucional 2020-2024 del FOVI, para este parámetro se estableció una tendencia constante, de la que no se señaló si el valor observado por arriba de la meta es favorable o desfavorable.

Asimismo, el FOVI señaló que alinea sus acciones en materia de inclusión financiera a la meta para el bienestar “Crecimiento en Inclusión Financiera del Sector por acciones de vivienda” del objetivo prioritario 1 del Programa Institucional 2020-2024 de la SHF; sin embargo, con la revisión de la ficha y de los resultados de esa meta, no fue posible identificar con qué acciones de vivienda contribuyó el FOVI, en 2024, para incrementar la inclusión financiera.

En relación con lo anterior, aun cuando el FOVI presentó resultados óptimos en su sustentabilidad financiera, los cuales se reflejaron de igual forma en las Metas para el bienestar y los parámetros del Programa Institucional 2020-2024 del FOVI, se identificó que el fondo dejó de colocar créditos a partir de 2022; además, como se señaló en el resultado núm. 1 “Otorgamiento de apoyos financieros”, en 2024 no contó con una estrategia de promoción, por lo que se identificó que el FOVI debe fortalecer sus mecanismos de promoción de su portafolio de productos, y de otorgamiento de créditos y garantías para cumplir el objetivo establecido en su Contrato Constitutivo de otorgar apoyos financieros a

las entidades financieras destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda.

En conclusión, en 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, no contribuyó a la atención del problema público relacionado con el rezago habitacional por no cumplir el objetivo ni el fin de su contrato constitutivo de otorgar apoyos financieros a las entidades financieras, mediante aperturas de créditos o garantías, destinados al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda, ya que se identificó que el fondo dejó de otorgar apoyos financieros a partir de 2022 y no contó con una estrategia de promoción; no obstante, se identificó que el “Índice de Fortaleza Patrimonial” del FOVI fue del 127.73%, lo que representó 113.73 puntos porcentuales más que la meta establecida del 14.0%; recibió oportunamente el 100.0% de la cobranza generada en 2024 de las líneas de crédito por 9,721.1 miles de pesos y de las garantías otorgadas por 114,180.9 miles de pesos y de los activos no estratégicos recuperó 278,708.9 miles de pesos.

Durante el transcurso de la auditoría y con motivo de la intervención de la Auditoría Superior de la Federación, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, aportó elementos que dieron certeza sobre las acciones emprendidas para solventar las observaciones y fortalecer sus procesos, ya que definió un cronograma de trabajo para actualizar el Manual de Políticas y Procedimientos de Promoción de Negocios, a fin de establecer la estrategia de promoción que permita impulsar la colocación de recursos en cumplimiento de las metas institucionales, los medios, y las actividades específicas para llevar a cabo la difusión de los productos del FOVI; identificar a los responsables de dichas actividades; informar a las entidades financieras interesadas sobre las políticas, características y requerimientos de los productos que ofrece la institución, así como documentar el proceso que realizan las unidades encargadas de la promoción antes de la incorporación de nuevas entidades financieras; modificar el Anexo 2 del Manual de Políticas y Procedimientos de la Gestión de Productos, para incluir una sección en la que se describa, en su caso, las problemáticas detectadas en la implementación e instrumentación de productos existentes y fomentar su colocación; además, informará en la siguiente sesión del Comité Técnico del FOVI la corrección correspondiente al método de cálculo del cumplimiento de la meta para el bienestar “Crecimiento en el saldo de Crédito Directo e Impulsado al Sector Privado”, la cual mejorará el resultado del desempeño de este indicador.

Asimismo, como hechos posteriores al ejercicio fiscal revisado, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, gestionó acciones de mejora relacionadas con el análisis del portafolio de productos del FOVI, para incorporar nuevas modalidades y destinos de crédito con base en las necesidades actuales del mercado de vivienda, y con ello mantener actualizado su portafolio de productos; el lanzamiento del producto “Hipoteca Digital FOVI” y la primera disposición de recursos de la línea de crédito del FOVI; la elaboración del diagnóstico institucional de la MIR del Pp E023 “Recuperación de cartera hipotecaria”, con las modificaciones de los objetivos e indicadores de la MIR para su actualización, y la elaboración del Programa Institucional del FOVI 2025-2030, para incluir las actividades de vivienda con las que contribuirá el FOVI, y el objetivo “1.- Incrementar el financiamiento para la construcción y la adquisición de vivienda para segmentos de la población

tradicionalmente no atendidos por intermediarios financieros no tradicionales” el cual, vinculado con la primera disposición de línea de crédito del producto “Hipoteca Digital FOVI”, contribuye a cumplir el objetivo establecido en su Contrato Constitutivo de otorgar apoyos financieros a las entidades financieras destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda.

Servidores públicos que intervinieron en la auditoría:

Director de Área

Director General

Mtra. Brisa Elizabeth Jackson Berzunza

Lic. Ana Luisa Ramírez Hernández

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).

La información proporcionada por la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, con motivo de la Reunión para la Presentación de los Resultados Finales y Observaciones Preliminares, fue analizada y, en su caso, integrada en los resultados correspondientes del presente informe.

Apéndices

Procedimientos de Auditoría Aplicados

1. Verificar que, en 2024, el FOVI otorgó créditos y garantías, mediante entidades financieras, para proyectos de construcción, adquisición y mejora de la vivienda de interés social, y si supervisó el destino de los recursos, a fin de contribuir al abatimiento del rezago habitacional.

2. Verificar que, en 2024, el FOVI implementó mecanismos para realizar la gestión preventiva y administrativa de cobranza, y la recuperación de la cartera hipotecaria dacionada.
3. Verificar que, en 2024, el FOVI implementó mecanismos de administración financiera para vigilar que los indicadores financieros mantuvieran niveles adecuados, a fin de procurar la sustentabilidad financiera del fondo.
4. Verificar que, en 2024, el FOVI contribuyó al incremento del financiamiento para la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de interés social, mediante el otorgamiento de apoyos financieros, a fin de contribuir al abatimiento del rezago habitacional e incrementar la inclusión financiera.
5. Verificar que, en 2024, la Matriz de Indicadores para Resultados del Pp E023 "Recuperación de cartera hipotecaria", a cargo del FOVI, midió y evaluó su desempeño y que la entidad rindió cuentas respecto del ejercicio de recursos y los resultados relacionados con el financiamiento para la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de interés social.
6. Verificar que, en 2024, la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI, contó con un Sistema de Control Interno Institucional que le permitiera contribuir al cumplimiento de sus objetivos y metas relacionados con el financiamiento para la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de interés social.

Áreas Revisadas

Las unidades de Planeación, de Promoción de Negocios, de Crédito, de Finanzas, de Administración de Riesgos y de Administración y Operación, de la SHF, en su carácter de fiduciario del FOVI.