

 	ÓRGANO INTERNO DE CONTROL EN SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C., I.B.D. ÁREA DE AUDITORÍA INTERNA, DE DESARROLLO Y MEJORA DE LA GESTIÓN PÚBLICA	Hojas No. 1 de 1 N° de Auditoría: 06/2020
Ente: Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., I.B.D.	Sector: Secretaría de Hacienda y Crédito Público	Registro: 06820
Área auditada: Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones	Clave de programa y descripción de auditoría: 800 Desempeño.	

ACUSE

**SOCIEDAD HIPOTECARIA
FEDERAL, S.N.C.**
RECIBIDO
 Oficio No.: OIC-SHF-AAIDMGP-010/2021
 15 de enero de 2021
 ☆ 15 ENE 2021 ☆
**DIRECCIÓN GENERAL ADJUNTA DE
ADMINISTRACIÓN Y OPERACIONES**

Mtro. JUAN JAIME MOLÍNA VÉLEZ
 Director General Adjunto de Administración y Operaciones de
 Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
 Av. Ejército Nacional, número 180, piso 1
 Col. Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11590

En relación con la orden de auditoría No. 06/2020 notificada con el oficio OIC-AAIDMGP-SHF-054/2020 de fecha 9 de octubre de 2020, y de conformidad con los artículos 44 bis 1, fracciones I, IV y V de la Ley de Instituciones de Crédito; 62, fracción III de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales; 34 de su Reglamento; TERCERO, numeral 21 del Acuerdo por el que se establecen las Disposiciones Generales para la Realización de Auditorías, Revisiones y Visitas de Inspección; TERCERO transitorio del Acuerdo por el que se establecen las Disposiciones Generales para la Realización del Proceso de Fiscalización y 38, fracción I, numeral 2 del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública, se adjunta el informe de la auditoría practicada a la Dirección General Adjunta a su cargo.

En dicho informe se presenta el resultado de la revisión realizada y que estuvo enfocada a "Verificar que las Áreas involucradas en materia de registro y valuación inmobiliaria den cumplimiento a la normatividad correspondiente, así como comprobar el debido cumplimiento de sus objetivos estratégicos" en el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2019.

Al respecto, le solicito girar las instrucciones que considere pertinentes, a fin de que se implementen las medidas correctivas y preventivas acordadas conforme a los términos y plazos establecidos en la cédula de observación correspondiente.

Informo a usted que, a partir de la fecha comprometida para su atención, realizaremos el seguimiento de la observación determinada hasta constatar su solución definitiva.

Atentamente
 El Titular


LIC. JUAN GABRIEL SÁNCHEZ VÁZQUEZ

**SOCIEDAD HIPOTECARIA
FEDERAL, S.N.C.**
RECIBIDO
 15 ENE 2021

**ÓRGANO INTERNO
DE CONTROL**

c.c.p. Mtro. Jorge Alberto Mendoza Sánchez. - Director General de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
 Mtra. María Guadalupe Pérez Estrada. - Titular del Órgano Interno de Control en Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
 Lic. Gabriel Garza López. - Director de Registro y Valuación Inmobiliaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.



FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA



**ÓRGANO INTERNO DE CONTROL EN
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C., I.B.D.**

Hoja No.: 1 de 8

**ÁREA DE AUDITORÍA INTERNA, DE DESARROLLO Y MEJORA DE LA
GESTIÓN PÚBLICA**

No. de Auditoría: 06/2020

Ente: Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Sector: Secretaría de Hacienda y Crédito Público

Registro: 06820

Área auditada: Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones

Clave de programa: 800 Desempeño

ÍNDICE

	Hoja
I. Antecedentes	2
II. Objetivo y Alcance	4
III. Resultados del Trabajo Desarrollado	5
IV. Conclusión y Recomendación General	7
V. Cédulas de Observaciones	8



FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA



ÓRGANO INTERNO DE CONTROL EN
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C., I.B.D.

Hoja No.: 2 de 8

ÁREA DE AUDITORÍA INTERNA, DE DESARROLLO Y MEJORA DE LA
GESTIÓN PÚBLICA

No. de Auditoría: 06/2020

Ente: Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Sector: Secretaría de Hacienda y Crédito Público

Registro: 06820

Área auditada: Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones

Clave de programa: 800 Desempeño

I. Antecedentes

Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, tiene la facultad de establecer, mediante reglas de carácter general, los términos y las condiciones para obtener la autorización como perito valuador, así como las obligaciones y prohibiciones de los valuadores profesionales y las unidades de valuación, respecto de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 7, 7 bis y 7 ter de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. Asimismo, podrá establecer, a través de dichas reglas, la metodología para la valuación de los bienes inmuebles y sancionar el incumplimiento de las obligaciones y la comisión de las conductas prohibidas.

Derivado de lo anterior, el Consejo Directivo de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su sesión ordinaria número 61 del 7 de diciembre de 2011, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, segundo párrafo del artículo 42 de la Ley de Instituciones de Crédito y segundo párrafo del artículo 57 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, autorizó diversas modificaciones a las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, siendo la última modificación publicada en el Diario Oficial de la Federación el 4 de octubre de 2012.

A partir de noviembre de 2019, como parte de la reestructura orgánica realizada en la institución, la Dirección de Registro y Valuación Inmobiliaria junto con sus Subdirecciones se incorporaron a la Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones.

El Manual de Organización General de Sociedad Hipotecaria Federal, señala como objetivo de la Dirección de Registro y Valuación Inmobiliaria, el dirigir las acciones para el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la inscripción en el registro de Unidades de Valuación y la autorización de Valuadores Profesionales y Controladores, para la certificación de avalúos de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, la metodología para la valuación de inmuebles objetos de créditos garantizados a la vivienda, el esquema tecnológico para la certificación y reporte de avalúos, así como la determinación de sanciones.

Ente: Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Sector: Secretaría de Hacienda y Crédito Público

Registro: 06820

Área auditada: Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones

Clave de programa: 800 Desempeño

En ese sentido, se dispuso practicar con objetividad e imparcialidad, con un enfoque eminentemente preventivo, evaluar las operaciones realizadas por el área auditada, permitiendo que, en su caso, las anomalías detectadas se corrijan a la brevedad y en el futuro se evite su recurrencia, se mejore e incremente la confiabilidad de los sistemas de control interno y se minimice la probabilidad de errores, contribuyendo a erradicar prácticas de corrupción.

Por lo antes descrito, se consideró conveniente incluir dentro del Programa Anual de Auditoría 2020 una revisión a la Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones con el objetivo de "Verificar que las Áreas involucradas en materia de registro y valuación inmobiliaria den cumplimiento a la normatividad correspondiente, así como comprobar el debido cumplimiento de sus objetivos estratégicos".

Para tal efecto, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 44 bis 1, fracciones I, IV y V de la Ley de Instituciones de Crédito; 62, fracción III de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales; 34 de su Reglamento; TERCERO, numeral 21 del Acuerdo por el que se establecen las Disposiciones Generales para la Realización de Auditorías, Revisiones y Visitas de Inspección; y 38, fracción I, numeral 2 del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública, mediante oficio No. OIC-AAIDMGP-SHF-054/2020 de fecha 9 de octubre de 2020, el Lic. Juan Gabriel Sánchez Vázquez, Titular del Área de Auditoría Interna, de Desarrollo y Mejora de la Gestión Pública del Órgano Interno de Control en Sociedad Hipotecaria Federal, le notificó al Mtro. Juan Jaime Molina Vélez, Director General Adjunto de Administración y Operaciones de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., la orden de auditoría número 06/2020, indicando que la revisión se desarrollaría en el periodo comprendido del 9 de octubre al 31 de diciembre de 2020 y comisionando para tal efecto al L.C.P.F. José Gerardo Alamillo Brito como Jefe de Grupo y a los auditores L.C. Héctor Aquiles Ponce Crippa y C.P. José Luis Herrera Becerril, servidores públicos adscritos al Área de Auditoría Interna del Órgano Interno de Control en SHF.

Mediante oficio OIC-SHF-109/2020 de fecha 21 de diciembre de 2020, el Órgano Interno de Control solicitó a la Unidad de Control, Evaluación y Mejora de la Gestión Pública de la Secretaría de la Función Pública una ampliación de plazo para la conclusión de la auditoría, toda vez que el 17 de diciembre de 2020 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "ACUERDO por el que se suspenden plazos y términos legales en la Secretaría de la Función Pública, con motivo del periodo vacacional".





FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA



**ÓRGANO INTERNO DE CONTROL EN
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C., I.B.D.**

Hoja No.: 4 de 8

**ÁREA DE AUDITORÍA INTERNA, DE DESARROLLO Y MEJORA DE LA
GESTIÓN PÚBLICA**

No. de Auditoría: 06/2020

Ente: Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Sector: Secretaría de Hacienda y Crédito Público

Registro: 06820

Área auditada: Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones

Clave de programa: 800 Desempeño

II. Objetivo y Alcance

II.1 Objetivo

Verificar que las Áreas involucradas en materia de registro y valuación inmobiliaria den cumplimiento a la normatividad, así como comprobar el debido cumplimiento de sus objetivos estratégicos.

II.2 Alcance

El período de revisión para la auditoría comprendió del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y se enfocó a revisar que la Dirección de Registro y Valuación Inmobiliaria y sus Áreas adscritas hayan dado adecuado cumplimiento a las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda y demás normatividad aplicable, así como la verificación del cumplimiento de sus objetivos estratégicos.

Se desarrolló el trabajo de conformidad con las Normas Generales de Auditoría Pública, aplicando las técnicas y procedimientos de auditoría necesarios en cada caso, como lo son el estudio general para determinar la normatividad aplicable, análisis de la información proporcionada, verificación del adecuado procesamiento y registro de los pagos realizados por las Unidades de Valuación, revisión de expedientes que contienen información que presentan las Unidades de Valuación para la inscripción en el padrón de SHF y la autorización como Controlador y Valuador Profesional, así como la investigación de fuentes de información relacionada con la auditoría practicada.

Ente: Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Sector: Secretaría de Hacienda y Crédito Público

Registro: 06820

Área auditada: Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones

Clave de programa: 800 Desempeño

III. Resultados del Trabajo Desarrollado.

Del estudio general de la normatividad se identificó lo siguiente:

- Las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, fueron modificadas por última vez el 4 de octubre de 2012, fecha en la que se publicaron en el Diario Oficial de la Federación, cabe mencionar que la operación del trámite se ha digitalizado y simplificado en la práctica, situación que no se encuentra reflejada en las reglas, por lo que éstas requieren actualización. Esta situación se hizo del conocimiento a la Dirección de Registro y Valuación Inmobiliaria mediante hallazgo, mismo que por sus características derivó como observación.
- El Manual de Políticas, Proceso y Procedimientos de Administración para Trámites de Unidades de Valuación y Valuadores Profesionales, así como del Procedimiento Trámites de Inscripción, Renovación, Terminación Anticipada Voluntaria y Sanción para Unidades de Valuación y Valuadores Profesionales, no han sido actualizados y/o revisados desde la fecha de aprobación por parte del Comité de Gestión Interna (octubre 2018), por lo que requieren de actualización, dicha situación se hizo del conocimiento a la Dirección de Registro y Valuación Inmobiliaria como hallazgo, situación que fue solventada en el transcurso de la auditoría, ya que se proporcionó evidencia de que se están realizando acciones para su actualización.

Con relación al análisis de la información proporcionada, se identificó lo siguiente:

- Se solicitó el Manual de Integración y Funcionamiento del Comité facultado para resolver el recurso de reconsideración previsto en las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Crédito Garantizado a la Vivienda, mismo que se encuentra establecido en la segunda, inciso II bis y en la cuadragésima primera de las Reglas mencionadas, en respuesta la Unidad Auditada indicó que está llevando a cabo los trabajos necesarios para la elaboración de dicho manual, dicha situación se hizo del conocimiento a la Dirección de Registro y Valuación Inmobiliaria como hallazgo, situación que fue solventada en el transcurso de la auditoría.





Ente: Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Sector: Secretaría de Hacienda y Crédito Público

Registro: 06820

Área auditada: Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones

Clave de programa: 800 Desempeño

- La Dirección de Registro y Valuación Inmobiliaria lleva un adecuado registro de Unidades de Valuación, Controladores y Valuadores Profesionales, incluyendo la vigencia de inscripción y autorización correspondientes, realiza conforme a sus atribuciones la imposición de sanciones y los términos para su aplicación, además de realizar auditorías a las Unidades de Valuación conforme lo establecen las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Crédito Garantizado a la Vivienda.
- La Dirección de Registro y Valuación Inmobiliaria cuenta con cinco objetivos estratégicos a los cuales se les da seguimiento periódico reportando avances de manera cualitativa, dichos objetivos se encuentran alineados al Manual del Organización General de Sociedad Hipotecaria Federal.

De la verificación del adecuado procesamiento y registro de los pagos realizados por las Unidades de Valuación se determinó lo siguiente:

- Del análisis a la información relacionada con el registro y pago de las inscripciones y reinscripciones de los valuadores profesionales y de los controladores, se determinó que la documental incluida en los expedientes seleccionados como muestra, acredita de manera correcta el cumplimiento del requisito de pago, toda vez que en las relaciones de registro, se localizaron los depósitos en la cuenta bancaria asignada para tal efecto. Asimismo, se observó que las autorizaciones de los Valuadores Profesionales y de los controladores durante el periodo seleccionado en la auditoría, cumplieron correctamente con la vigencia correspondiente.

De la revisión de expedientes que contienen información que presentan las Unidades de Valuación para la inscripción en el padrón de SHF y la autorización como Controlador y Valuador Profesional se determinó lo siguiente:

- Derivado de la revisión de expedientes solicitados, se verificó que en términos generales, los mismos cuentan con la solicitud correspondiente además de la evidencia documental establecidas en las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Crédito Garantizado a la Vivienda, así como la correspondiente autorización expedida por Sociedad Hipotecaria Federal, sin embargo, se detectó que dichos expedientes pertenecientes al archivo de trámite de la unidad auditada no contaban con portada conforme al catálogo de Disposición Documental de la SHF en donde se indique: la unidad administrativa, fondo, sección, serie, número de expediente o

Ente: Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Sector: Secretaría de Hacienda y Crédito Público

Registro: 06820

Área auditada: Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones

Clave de programa: 800 Desempeño

clasificador, fecha de apertura y en su caso de cierre de expediente, asunto (resumen o descripción del expediente), valores documentales, vigencia documental, numero de fojas útiles al cierre del expediente y las condiciones de acceso a la información, así como la indicación en la ceja del expediente o clasificador a efecto de dar cumplimiento al lineamiento décimo cuarto de los Lineamientos Generales para la organización y conservación de los archivos del Poder Ejecutivo Federal, dicha situación se hizo del conocimiento a la Dirección de Registro y Valuación Inmobiliaria como hallazgo, situación que fue solventada en el transcurso de la auditoría.

IV. Conclusión y Recomendación General

Derivado de la revisión realizada, se puede concluir que las Áreas de Sociedad Hipotecaria Federal involucradas en las actividades de registro y valuación inmobiliaria, dan cumplimiento de manera razonable a la normatividad en la materia, específicamente en lo que se refiere a la inscripción en el registro de Unidades de Valuación, la autorización como Controlador y como Valuador Profesional, la realización de auditorías y la imposición de sanciones a las Unidades de Valuación, Controladores y Valuadores Profesionales.

Se recomienda de manera general realizar acciones de simplificación en los procesos de los trámites que brinda la institución y el marco normativo interno que los regula, con acciones que apoyen el uso adecuado de recursos, el cumplimiento de los objetivos y la eliminación de márgenes de discrecionalidad, con el propósito de garantizar la certeza jurídica en las actividades realizadas por la Dirección de Registro y Valuación Inmobiliaria, lo que contribuirá a dar cumplimiento al Programa Nacional de Combate a la Corrupción y a la Impunidad, y de Mejora de la Gestión Pública 2019-2024, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de agosto de 2019.





FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA



**ÓRGANO INTERNO DE CONTROL EN
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C., I.B.D.**

Hoja No.: 8 de 8

**ÁREA DE AUDITORÍA INTERNA, DE DESARROLLO Y MEJORA DE LA
GESTIÓN PÚBLICA**

No. de Auditoría: 06/2020

Ente: Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Sector: Secretaría de Hacienda y Crédito Público

Registro: 06820

Área auditada: Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones

Clave de programa: 800 Desempeño

V. Cédulas de observaciones.