



## Órgano Interno de Control Especifico en Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C.

---

Revisión de los procesos y normatividad que regula el Sistema Contable "AX" con la finalidad de actualizarlos o modernizarlos.

Dependencia o entidad fiscalizada  
Unidad de Administración y Operaciones; y Unidad de Finanzas de Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C.

Clave del acto: 23-313-VJ-06820-001

Visita de mejora, ejercicio fiscal 2023

### **CÉDULA DE RESULTADOS DEFINITIVOS**

15 de diciembre de 2023



Tabla de contenido

- 1. Nombre y clave del programa ..... 3**
- 2. Objetivo de la visita ..... 3**
- 3. Antecedentes..... 3**
- 4. Resultado 01** Ordenes de trabajo (OT´s) inconclusas solicitadas a la Dirección de Sistemas para que el "Sistema Microsoft Dynamics AX - Módulo de presupuestos" genere reportes de flujo de efectivo y permita un control automatizado de la clasificación del gasto, para Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), para Fondo de Operación y Financiamiento Bancario Para la Vivienda (FOVI) y Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V. (SCV SHF)..... **8**
- 5. Resumen ..... 11**
- 6. Hoja de firmas.....12**

4



## 1. Nombre y clave del programa

Revisión de los procesos y normatividad que regula el Sistema Contable "AX" con la finalidad de actualizarlos o modernizarlos.

Clave: 23-313-VJ-06820-001

## 2. Objetivo de la visita

Revisar los procesos y/o normas internas vigentes del Sistema Contable "AX", a efecto de actualizarlos, simplificarlos o modernizarlos para una mayor eficacia en la prestación de trámites y servicios, derivados de los registros contables.

## 3. Antecedentes

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF) inició operaciones el 26 de febrero de 2002 como Institución de Banca de Desarrollo, la cual opera de conformidad con los ordenamientos de su propia Ley Orgánica, y cuyas actividades principales son reguladas por la Ley de Instituciones de Crédito, así como por Banco de México y supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

De acuerdo con su Ley Orgánica, SHF podrá realizar diversos actos y operaciones, las cuales están establecidas en la Ley de Instituciones de Crédito, donde se incluyen las instituciones de banca de desarrollo. Dentro de las obligaciones de las Instituciones de Crédito está la de cumplir con las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Crédito que la CNBV establezca y que faciliten la transparencia y confiabilidad de la información financiera.

Información Relevante:

Objetivo de la Institución: Impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social al incremento de la capacidad productiva y del desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda; así como a los financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.

Problemática: El sector vivienda es fundamental en la creación de empleo, la generación de derrama económica, y el impulso al crecimiento y al desarrollo del país. Con una población de 129 millones de habitantes y un PIB per cápita de 17,336 (USD) en 2017, en



México el porcentaje de la población mexicana que vive en condiciones de pobreza es del 43.6 por ciento y de 7.6 por ciento el que vive en condiciones de pobreza extrema(1). Con un rezago habitacional de más de 9.4 millones de viviendas en 2018, los retos de la vivienda en México son diversos y, por lo tanto, representan un desafío importante. ONU-Habitat estima que al menos 38.4 % de la población de México habita en una vivienda no adecuada; es decir, en condiciones de hacinamiento, o hecha sin materiales duraderos, o que carece de servicios mejorados de agua y saneamiento. Además, permanecen todavía en el país significativos retos de inclusión social, crecimiento económico, protección ambiental y coordinación interinstitucional relacionados con el sector de la vivienda:

- Inadecuada localización de la vivienda económica y no asequibilidad de la vivienda intraurbana para todos.
- Prevalencia del rezago habitacional entre grupos vulnerables y no correspondencia entre las soluciones habitacionales predominantes y las características del rezago
- Limitado impulso de una política nacional de vivienda social en renta, en detrimento de soluciones de vivienda para grupos vulnerables.
- Ausencia de acciones para la regeneración y consolidación de los tejidos urbanos existentes, particularmente de asentamientos precarios.
- Severos impactos ambientales generados por la acelerada expansión urbana de las ciudades sobre suelos agrícolas y de alto valor ambiental, situación que incrementa la exposición y vulnerabilidad ante desastres climáticos.
- Consumo ineficiente de recursos durante todo el ciclo de vida de la vivienda, situación que genera elevadas emisiones de gas de efecto invernadero (GEI) arrojadas a la atmósfera.

La presente administración se enfrenta, además, a un nuevo paradigma económico: el sector de la construcción no crece a la misma velocidad que en los últimos años, mostrando señales de desaceleración (PIB construcción -5% y Edificación -3% en 2019); el registro de vivienda disminuyó en el último año, pasando de 262 mil en 2018 a 189 mil en 2019; hay un cambio de enfoque en la política de vivienda orientado a atender las necesidades del segmento social; desapareció el principal detonador de la vivienda económica y social: el subsidio federal; a lo largo de 2019 se manifiesta un menor ritmo de desplazamiento de ventas: vivienda residencial la más afectada y la económica con menor disponibilidad absoluta y relativa. Las familias mexicanas, particularmente las que menos tienen, deben tener acceso a una vivienda que resuelva sus necesidades, que promueva el desarrollo de todos sus integrantes y de la comunidad de la que forman parte. Una vivienda integral en las esferas sociales, económicas, ambientales y culturales; diseñada como parte de una ciudad y de un entorno sustentable. Vivienda edificada con materiales que generen una menor huella ambiental y que respeten las costumbres,



idiosincrasia y cultura de las regiones, al tiempo que crea valor económico, fortalece el tejido social, y genera patrimonio y apropiación comunitaria. Asimismo, es primordial crear condiciones para que estos esquemas sean accesibles para la población y mejorar las condiciones ya sea a través de mecanismos de ahorro dirigido o mediante apoyo gubernamental. Sin este apoyo, difícilmente se podrá garantizar el acceso a gran parte de la población con bajos niveles de ingreso. Con la finalidad de atender a un mayor número de familias con estas modalidades, es indispensable fortalecer el ecosistema de producción social de vivienda conformado por: intermediarios financieros, agencias promotoras de vivienda, organismos ejecutores de obra, verificadores, corresponsales, centros de cobranza, entre otros. Esto, con el propósito de hacer llegar soluciones integrales a todas las poblaciones del país. Para atender la problemática antes descrita, la Institución ha diseñado cinco Objetivos prioritarios mediante los cuales dará atención buscando un impacto positivo mediante soluciones específicas: - Para mejorar el acceso y cobertura a soluciones de vivienda a nivel nacional, se buscará atender a la población no afiliada

- Para mejorar su acceso al financiamiento de vivienda; regresar al otorgamiento de crédito individual mediante Intermediarios financieros; fomentar la capacitación técnica y asesoría financiera a los diferentes intermediarios financieros y APV's, con lo que se logrará un mayor apoyo a los sectores rezagados de la población y un mayor dinamismo en el sector gracias a la capacitación técnica para fortalecer los espacios de la banca social.
- Para impulsar la disponibilidad de vivienda en el país, se incrementará la capacidad productiva a través del financiamiento a la construcción a fin de fortalecer el sector vivienda; detonar el crédito inducido a través del otorgamiento de garantías de crédito a la construcción a los distintos intermediarios financieros y desarrolladores para incrementar la oferta de vivienda; fomentar los mercados financieros entre los participantes del sector vivienda y el mercado de capitales para incrementar el acceso a financiamiento alternativo, con lo que se logrará el fortalecimiento del sector vivienda beneficiando el desarrollo del país gracias a que se cuenta con soluciones de vivienda que ofrecen mayor oferta, alcanzando un mercado más incluyente y dinámico.
- Para contribuir con soluciones financieras y abatir el rezago habitacional de la población, se buscará atender a los sectores no afiliados y de menor ingreso a través de la Banca Social para enfocar en esta población los apoyos de la institución; dar amplitud a los esquemas de autoproducción asistida, mejoramiento y autoproducción para disminuir el rezago habitacional; fortalecer el ecosistema de producción social de vivienda para promover un sector de la vivienda más integrado; impulsar la coordinación con otras dependencias y entidades que participen en programas



- interinstitucionales para generar esfuerzos en conjunto y de mayor impacto en la población, con lo que se logrará una disminución importante en el rezago habitacional en los sectores de la población históricamente desprotegidos
- Para contribuir con soluciones financieras y abatir el rezago habitacional de la población, se buscará atender a los sectores no afiliados y de menor ingreso a través de la Banca Social para enfocar en esta población los apoyos de la institución; dar amplitud a los esquemas de autoproducción asistida, mejoramiento y autoproducción para disminuir el rezago habitacional; fortalecer el ecosistema de producción social de vivienda para promover un sector de la vivienda más integrado; impulsar la coordinación con otras dependencias y entidades que participen en programas interinstitucionales para generar esfuerzos en conjunto y de mayor impacto en la población, con lo que se logrará una disminución importante en el rezago habitacional en los sectores de la población históricamente desprotegidos.
  - Finalmente, para garantizar la solidez operativa y financiera de la SHF, se logrará asegurar niveles de rendimiento que permitan la sostenibilidad de la institución; rediseñar el proceso operativo de la SHF, para mejorar la experiencia de clientes y mejorar el control interno con un enfoque de eficiencia y cumplimiento; depurar el portafolio legado de SHF; impulsar el desarrollo integral de los servidores públicos; vigilando en todo momento la fortaleza financiera de una institución.

Vínculo con PND: En el caso de las instituciones de banca de desarrollo, el artículo 31 de la Ley de Instituciones de Crédito dispone que los programas de las instituciones de banca de desarrollo deberán formularse conforme a los lineamientos y objetivos del Plan Nacional de Desarrollo (PND), al Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo (PRONAFIDE) y los demás programas sectoriales del propio PND; asimismo, se señala que los programas institucionales de las instituciones de banca de desarrollo contendrán un apartado relativo a la forma en que se coordinarán con las demás instituciones de banca de desarrollo.

Consecuentemente, en el marco del PND 2019-2024, el Programa Institucional SHF 2020-2024 atiende, principalmente, a los siguientes principios rectores: "No al gobierno rico con pueblo pobre" y "No dejar a nadie atrás, no dejar a nadie afuera"; y los siguientes ejes: Eje 2. Política Social y Eje 3. Economía.

El Programa Institucional de la Sociedad Hipotecaria Federal (PI-SHF) 2020-2024 se encuentra alineado a las directrices, objetivos, estrategias y metas del PND considerando dos ejes básicos (Eje 2: Política Social y Eje 3: Economía), tres programas sectoriales



(PRONAFIDE, PSEDATU y PNI), así como un programa especial (PRONAVI). Adicionalmente, SHF, en el ámbito de sus atribuciones, considera las acciones previstas en el programa institucional Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2019-2024, que corresponden a la Política Nacional de Vivienda, en términos de la Ley de Vivienda.

**Asimismo, dentro de las operaciones y obligaciones está la de llevar la contabilidad y los libros de registro.**

La Ley de Instituciones de Crédito (LIC) establece en su artículo 99 que "todo acto o contrato que signifique variación en el activo o en el pasivo de una institución de crédito o implique obligación directa o contingente, deberá ser registrado en la contabilidad el mismo día en que se efectúen."

Considerando que el módulo contable de Sistema Microsoft Dynamics AX (sistema automatizado de procesamiento de información o datos), el cual sirve para realizar los registros contables de la Institución, cuenta con controles como registros de actividad por usuario, bitácora de eventos, huellas de auditoría de cada movimiento que se realiza y uso del mismo mediante firmas; las pólizas contables que emite el citado módulo, presentan los nombres de analista autorizado que realizó, capturó y revisó cada registro para identificación de quien las elabora, además de la Subdirección correspondiente que aprobó de manera electrónica el citado registro.

El acceso a la aplicación sólo se permite con usuario y contraseña personalizada que cumple con las políticas de Seguridad Informática. Cabe señalar que, para contar con acceso al módulo contable del Sistema Microsoft Dynamics AX es necesario realizar una solicitud a la Subdirección de Seguridad Informática, quien es la responsable de los perfiles de usuarios en la aplicación, lo cual se autoriza a través de un proceso Institucional de Perfiles de acceso a aplicaciones que cumplen con las fracciones III y IV del artículo 166 de la CUB así como con la fracción IV inciso f) del Artículo 164 de la CUB ya que forma parte del proceso del Sistema de Control Interno del Banco.

Esta Visita de Mejora al Sistema Contable AX, no está asociada a ningún Programa Prioritario con base en la publicación oficial de programas prioritarios:

<https://www.gob.mx/proyectosyprogramasprioritarios>

Es importante señalar que, con base en los decretos de creación del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario Para la Vivienda (FOVI) y Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V. (SCV), el área de Presupuestos de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), opera los procesos presupuestarios de las tres entidades.



**4. Resultado 01 Ordenes de trabajo (OT´s) inconclusas solicitadas a la Dirección de Sistemas para que el “Sistema Microsoft Dynamics AX -Módulo de presupuestos” genere reportes de flujo de efectivo y permita un control automatizado de la clasificación del gasto, para Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), para Fondo de Operación y Financiamiento Bancario Para la Vivienda (FOVI) y Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V. (SCV SHF).**

1 observación con 2 recomendaciones.

Esta información actualmente se genera de manera semiautomatizada, se extrae y se procesa en Excel.

### Deber ser

Conforme al acuerdo por el que se emiten las Disposiciones y el Manual Administrativo de Aplicación General en Materia de Control Interno (MAAGCI), publicado en el Diario Oficial de la Federación del 03 de noviembre de 2016, en lo específico el numeral 11” Seleccionar y desarrollar actividades de control basadas en las TIC´s” subapartado 11.02 de la norma “TERCERA. ACTIVIDADES DE CONTROL”, indica que, las unidades administrativas deberán desarrollar sistemas para procesar la información de sus procesos operativos, indicando a la letra:

*“La Administración debe desarrollar los sistemas de información para obtener y procesar apropiadamente la información de cada uno de los procesos operativos. Dichos sistemas contribuyen a alcanzar los objetivos institucionales y a responder a los riesgos asociados. Un sistema de información se integra por el personal, los procesos, los datos y la tecnología, organizados para obtener, comunicar o disponer de la información.*

*Un sistema de información debe incluir tanto procesos manuales como automatizados. Los procesos automatizados se conocen comúnmente como las Tecnologías de Información y Comunicaciones (TIC's)” ...*

*“La Administración debe desarrollar los sistemas de información y el uso de las TIC's considerando las necesidades de información definidas para los procesos operativos de la institución. Las TIC's permiten que la información relacionada con los procesos operativos esté disponible de la forma más oportuna y confiable para la institución. Adicionalmente, las TIC's pueden fortalecer el control interno sobre la seguridad y la confidencialidad de la información mediante una adecuada restricción de accesos. Aunque las TIC's conllevan tipos específicos de actividades*

Página 8 de 12



*de control, no representan una consideración de control "independiente", sino que son parte integral de la mayoría de las actividades de control" ...*

De conformidad con el Manual de Organización General, autorizado en la Sesión Ordinaria 113, mediante el acuerdo 03/113/23 de fecha 26 de octubre de 2023, del Consejo Directivo de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., establece a la Unidad de Administración y Operaciones que:

Inciso x).

*"Coordinara las Direcciones a su cargo y colaborar con las Unidades Administrativas de SHF, en el ámbito de su competencia, para la correcta implementación y ejecución de cambios, modificaciones o actualizaciones a los Manuales, Metodologías, Procesos, Políticas, Procedimientos, Reportes o Sistemas que sean aplicables, como resultado de la modificación y/o, actualización a las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito, Disposiciones de Carácter General aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, Circular Única de Seguros y Fianzas, así como de otros cambios contables, normativos, regulatorios o de mejores prácticas que deban ser implementados en la Institución".*

## Ser

Derivado del Análisis a las respuestas del Cuestionario de Mejora solicitado por este Órgano Interno de Control Especifico mediante el oficio OIC-AAIDMGP-SHF-214/2023 Federal al área de Presupuesto y de la respuesta a la solicitud de Información mediante el oficio SP-INT-42-2023 este OIC observa que:

Con base en lo anterior y a la revisión realizada a la información proporcionada por la Subdirección de Presupuestos (OT's con folios SS6344, SS6345, ambos de marzo 31 de 2022 y SS6578 de febrero 22 de 2023), se detectaron las siguientes áreas de oportunidad para promover su automatización:

- Elaborar un reporte que muestre movimientos de flujo de efectivo a través de la balanza de comprobación, que permita identificar la correlación entre los registros contables y lo reportado en los conceptos de flujo de efectivo de las entidades Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) y Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V. (SCV SHF).
- Elaborar reporte de las provisiones presupuestarias con saldo de los últimos tres años, que permita el control y seguimiento que permita identificar y consultar el registro, pago y cancelación de provisiones.



## Conclusión.

Como resultado del análisis las OT's, la normatividad asociada al proceso y los cuestionarios realizados por este OIC Especifico a la Subdirección de Presupuesto, se concluye que se debe continuar con las gestiones ante la Dirección de Tecnologías de la Información para implementación en aplicativos informáticos de los citados reportes de los flujos de efectivo, que se reportan periódicamente a las Unidades Administrativas involucradas en la operación, a fin de dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones regulatorias a las que están sujetas las entidades y promover su control y eficiencia a través de la modernización de los procesos

## Recomendación 01.

Derivado de lo anterior, este grupo consultor recomienda que la Subdirección de Presupuesto de continuidad a las gestiones con la Dirección de Tecnologías de la Información para la implementación y el desarrollo de los aplicativos informáticos (OT's con folios SS6344, SS6345, ambos de marzo 31 de 2022) que requiere el módulo de presupuestos del sistema Microsoft Dynamics AX, en el cual promueva la automatización de los reportes del flujo de Efectivo. Dicho aplicativo permitirá:

- Identificar movimientos de flujo de efectivo a través de la balanza de comprobación, que permita monitorear la correlación entre los registros contables y lo reportado en los conceptos de flujo de efectivo, promoviendo una adecuada presentación de resultados financieros presupuestales.
- Procesos (flujos, reglas de negocio, esquema de validaciones, esquema de recuperación de datos).
- Desarrollo (simplificar los procesos de información agregándoles funcionalidad).
- Parametrización (que el sistema se pueda adaptar a los requerimientos del usuario) para explotación de datos.

## Recomendación 02.

Emanado de la revisión a la OT de folio SS6578, este grupo consultor recomienda que la Subdirección de Presupuesto continúe con las gestiones ante la Dirección de Tecnologías de la Información, para el desarrollo e implementación de los reportes de las provisiones con saldos de años anteriores, dentro del módulo de presupuestos del sistema Microsoft Dynamics AX. Dicho reporte permitirá:

- Identificar y parametrizar los pagos vía provisiones (registro, pago y cancelación de provisiones de las entidades Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) y Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V. (SCV SHF).
- Atender requerimientos de instancias interna y externos de manera automatizada y de flexible explotación de datos.



- Control y seguimiento de provisiones presupuestales.

## 5. Resumen

Se emitió un resultado relacionado con la automatización en la generación de reportes de Flujos de efectivo y reportes de identificación, control y seguimiento de provisiones presupuestarias, ya se realizan de manera semiautomatizada y están relacionados con OT's, pendientes de atender por parte del área de Sistemas de la entidad.

Se presentan dos recomendaciones:

En la primera es se promueve la implementación y el desarrollo de un aplicativo informático que permita la identificación automatizada de movimientos de flujo de efectivo, asociado a las OT's con folios SS6344, SS6345, ya descritas con anterioridad.

La segunda relacionada con la implementación y el desarrollo de los reportes de las provisiones presupuestales con saldos de años anteriores que permita identificar y explotar información del registro, pago y cancelación. Esta funcionalidad está asociada a la OT de folio SS6578.



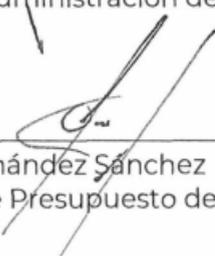
## 6. Hoja de firmas

### POR LA UNIDAD DE FINANZAS



---

Claudia América Enríquez Vega  
Directora de Administración de SHF



---

Félix Fernández Sánchez  
Subdirector de Presupuesto de SHF

### POR EL ÓRGANO INTERNO DE CONTROL ESPECÍFICO EN SHF



---

Sergio Ortega Hernandez  
Titular del Área de Auditoría Interna, Desarrollo  
y Mejora de la Gestión Pública  
Coordinador de la Visita de Mejora



---

Fausto René Flores Cervantes  
Analista de Auditoría



---

Héctor Aquiles Ponce Grippa  
Analista de Auditoría

15 de diciembre de 2023

Página 12 de 12



Órgano Interno de Control Especifico en Sociedad Hipotecaria  
Federal S.N.C.

---

Revisión de los procesos y normatividad que regula el  
Sistema Contable "AX" con la finalidad de actualizarlos  
o modernizarlos.

Dependencia o entidad fiscalizada  
Unidad de Administración y Operaciones; y Unidad de  
Finanzas de Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C.

Clave del acto: 23-313-VJ-06820-001

Visita de mejora, ejercicio fiscal 2023

**CÉDULA DE RESULTADOS DEFINITIVOS**

15 de diciembre de 2023

Página 1 de 10



## Contenido

<b>1. Nombre y clave del programa</b> .....	3
<b>2. Objetivo de la visita</b> .....	3
<b>3. Antecedentes</b> .....	3
<b>4. Resultado 01</b> El Sistema Microsoft Dynamics no cuenta con una descarga integral de pólizas contables con soporte documental.....	7
<b>5. Resumen</b> .....	9
<b>6. Hoja de firmas</b> .....	10



## 1. Nombre y clave del programa

Revisión de los procesos y normatividad que regula el Sistema Contable "AX" con la finalidad de actualizarlos o modernizarlos.

Clave: 23-313-VJ-06820-001

## 2. Objetivo de la visita

Revisar los procesos y/o normas internas vigentes del Sistema Contable "AX", a efecto de actualizarlos, simplificarlos o modernizarlos para una mayor eficacia en la prestación de trámites y servicios, derivados de los registros contables.

## 3. Antecedentes

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF) inició operaciones el 26 de febrero de 2002 como Institución de Banca de Desarrollo, la cual opera de conformidad con los ordenamientos de su propia Ley Orgánica, y cuyas actividades principales son reguladas por la Ley de Instituciones de Crédito, así como por Banco de México y supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

De acuerdo con su Ley Orgánica, SHF podrá realizar diversos actos y operaciones, las cuales están establecidas en la Ley de Instituciones de Crédito, donde se incluyen las instituciones de banca de desarrollo. Dentro de las obligaciones de las Instituciones de Crédito está la de cumplir con las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Crédito que la CNBV establezca y que faciliten la transparencia y confiabilidad de la información financiera.

### Información Relevante

Objetivo de la Institución: Impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social al incremento de la capacidad productiva y del desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda; así como a los financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.

Problemática: El sector vivienda es fundamental en la creación de empleo, la generación de derrama económica, y el impulso al crecimiento y al desarrollo del país. Con una población de 129 millones de habitantes y un PIB per cápita de 17,336 (USD) en 2017, en México el porcentaje de la población mexicana que vive en condiciones de pobreza es del 43.6 por ciento y de 7.6 por ciento el que vive en condiciones de pobreza extrema (1). Con un rezago habitacional de más de 9.4 millones de viviendas en 2018, los retos de la vivienda en México son diversos y, por lo tanto, representan un desafío importante. ONU-Habitat estima que al menos 38.4 % de la población de México habita en una vivienda no



adecuada; es decir, en condiciones de hacinamiento, o hecha sin materiales duraderos, o que carece de servicios mejorados de agua y saneamiento. Además, permanecen todavía en el país significativos retos de inclusión social, crecimiento económico, protección ambiental y coordinación interinstitucional relacionados con el sector de la vivienda:

- Inadecuada localización de la vivienda económica y no asequibilidad de la vivienda intraurbana para todos.
- Prevalencia del rezago habitacional entre grupos vulnerables y no correspondencia entre las soluciones habitacionales predominantes y las características del rezago
- Limitado impulso de una política nacional de vivienda social en renta, en detrimento de soluciones de vivienda para grupos vulnerables.
- Ausencia de acciones para la regeneración y consolidación de los tejidos urbanos existentes, particularmente de asentamientos precarios.
- Severos impactos ambientales generados por la acelerada expansión urbana de las ciudades sobre suelos agrícolas y de alto valor ambiental, situación que incrementa la exposición y vulnerabilidad ante desastres climáticos.
- Consumo ineficiente de recursos durante todo el ciclo de vida de la vivienda, situación que genera elevadas emisiones de gas de efecto invernadero (GEI) arrojadas a la atmósfera.

La presente administración se enfrenta, además, a un nuevo paradigma económico: el sector de la construcción no crece a la misma velocidad que en los últimos años, mostrando señales de desaceleración (PIB construcción -5% y Edificación -3% en 2019); el registro de vivienda disminuyó en el último año, pasando de 262 mil en 2018 a 189 mil en 2019; hay un cambio de enfoque en la política de vivienda orientado a atender las necesidades del segmento social; desapareció el principal detonador de la vivienda económica y social: el subsidio federal; a lo largo de 2019 se manifiesta un menor ritmo de desplazamiento de ventas: vivienda residencial la más afectada y la económica con menor disponibilidad absoluta y relativa. Las familias mexicanas, particularmente las que menos tienen, deben tener acceso a una vivienda que resuelva sus necesidades, que promueva el desarrollo de todos sus integrantes y de la comunidad de la que forman parte. Una vivienda integral en las esferas sociales, económicas, ambientales y culturales; diseñada como parte de una ciudad y de un entorno sustentable. Vivienda edificada con materiales que generen una menor huella ambiental y que respeten las costumbres, idiosincrasia y cultura de las regiones, al tiempo que crea valor económico, fortalece el tejido social, y genera patrimonio y apropiación comunitaria. Asimismo, es primordial crear condiciones para que estos esquemas sean accesibles para la población y mejorar las condiciones ya sea a través de mecanismos de ahorro dirigido o mediante apoyo gubernamental. Sin este apoyo, difícilmente se podrá garantizar el acceso a gran parte de la población con bajos niveles de ingreso. Con la finalidad de atender a un mayor



número de familias con estas modalidades, es indispensable fortalecer el ecosistema de producción social de vivienda conformado por: intermediarios financieros, agencias promotoras de vivienda, organismos ejecutores de obra, verificadores, corresponsales, centros de cobranza, entre otros. Esto, con el propósito de hacer llegar soluciones integrales a todas las poblaciones del país. Para atender la problemática antes descrita, la Institución ha diseñado cinco Objetivos prioritarios mediante los cuales dará atención buscando un impacto positivo mediante soluciones específicas: - Para mejorar el acceso y cobertura a soluciones de vivienda a nivel nacional, se buscará atender a la población no afiliada

- Para mejorar su acceso al financiamiento de vivienda; regresar al otorgamiento de crédito individual mediante Intermediarios financieros; fomentar la capacitación técnica y asesoría financiera a los diferentes intermediarios financieros y APV's, con lo que se logrará un mayor apoyo a los sectores rezagados de la población y un mayor dinamismo en el sector gracias a la capacitación técnica para fortalecer los espacios de la banca social.
- Para impulsar la disponibilidad de vivienda en el país, se incrementará la capacidad productiva a través del financiamiento a la construcción a fin de fortalecer el sector vivienda; detonar el crédito inducido a través del otorgamiento de garantías de crédito a la construcción a los distintos intermediarios financieros y desarrolladores para incrementar la oferta de vivienda; fomentar los mercados financieros entre los participantes del sector vivienda y el mercado de capitales para incrementar el acceso a financiamiento alternativo, con lo que se logrará el fortalecimiento del sector vivienda beneficiando el desarrollo del país gracias a que se cuenta con soluciones de vivienda que ofrecen mayor oferta, alcanzando un mercado más incluyente y dinámico.
- Para contribuir con soluciones financieras y abatir el rezago habitacional de la población, se buscará atender a los sectores no afiliados y de menor ingreso a través de la Banca Social para enfocar en esta población los apoyos de la institución; dar amplitud a los esquemas de autoproducción asistida, mejoramiento y autoproducción para disminuir el rezago habitacional; fortalecer el ecosistema de producción social de vivienda para promover un sector de la vivienda más integrado; impulsar la coordinación con otras dependencias y entidades que participen en programas interinstitucionales para generar esfuerzos en conjunto y de mayor impacto en la población, con lo que se logrará una disminución importante en el rezago habitacional en los sectores de la población históricamente desprotegidos



- Para contribuir con soluciones financieras y abatir el rezago habitacional de la población, se buscará atender a los sectores no afiliados y de menor ingreso a través de la Banca Social para enfocar en esta población los apoyos de la institución; dar amplitud a los esquemas de autoproducción asistida, mejoramiento y autoproducción para disminuir el rezago habitacional; fortalecer el ecosistema de producción social de vivienda para promover un sector de la vivienda más integrado; impulsar la coordinación con otras dependencias y entidades que participen en programas interinstitucionales para generar esfuerzos en conjunto y de mayor impacto en la población, con lo que se logrará una disminución importante en el rezago habitacional en los sectores de la población históricamente desprotegidos.
- Finalmente, para garantizar la solidez operativa y financiera de la SHF, se logrará asegurar niveles de rendimiento que permitan la sostenibilidad de la institución; rediseñar el proceso operativo de la SHF, para mejorar la experiencia de clientes y mejorar el control interno con un enfoque de eficiencia y cumplimiento; depurar el portafolio legado de SHF; impulsar el desarrollo integral de los servidores públicos; vigilando en todo momento la fortaleza financiera de una institución.

Vínculo con PND: En el caso de las instituciones de banca de desarrollo, el artículo 31 de la Ley de Instituciones de Crédito dispone que los programas de las instituciones de banca de desarrollo deberán formularse conforme a los lineamientos y objetivos del Plan Nacional de Desarrollo (PND), al Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo (PRONAFIDE) y los demás programas sectoriales del propio PND; asimismo, se señala que los programas institucionales de las instituciones de banca de desarrollo contendrán un apartado relativo a la forma en que se coordinarán con las demás instituciones de banca de desarrollo.

Consecuentemente, en el marco del PND 2019-2024, el Programa Institucional SHF 2020-2024 atiende, principalmente, a los siguientes principios rectores: "No al gobierno rico con pueblo pobre" y "No dejar a nadie atrás, no dejar a nadie afuera"; y los siguientes ejes: Eje 2. Política Social y Eje 3. Economía.

El Programa Institucional de la Sociedad Hipotecaria Federal (PI-SHF) 2020-2024 se encuentra alineado a las directrices, objetivos, estrategias y metas del PND considerando dos ejes básicos (Eje 2: Política Social y Eje 3: Economía), tres programas sectoriales (PRONAFIDE, PSEDATU y PNI), así como un programa especial (PRONAVI). Adicionalmente, SHF, en el ámbito de sus atribuciones, considera las acciones previstas en el programa institucional Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2019-



2024, que corresponden a la Política Nacional de Vivienda, en términos de la Ley de Vivienda.

Asimismo, dentro de las operaciones y obligaciones está la de llevar la contabilidad y los libros de registro.

La Ley de Instituciones de Crédito (LIC) establece en su artículo 99 que "todo acto o contrato que signifique variación en el activo o en el pasivo de una institución de crédito o implique obligación directa o contingente, deberá ser registrado en la contabilidad el mismo día en que se efectúen."

Considerando que el módulo contabilidad general del Sistema Microsoft Dynamics AX (sistema automatizado de procesamiento de información o datos), el cual sirve para realizar los registros contables de la Institución, cuenta con controles como registros de actividad por usuario, bitácora de eventos, huellas de auditoría de cada movimiento que se realiza y uso de este mediante firmas.

El acceso a la aplicación sólo se permite con clave de usuario y contraseña personalizada que cumple con las políticas de Seguridad Informática. Cabe señalar que, para contar con acceso al módulo contable del Sistema Microsoft Dynamics AX es necesario realizar una solicitud a la Subdirección de Seguridad Informática, quien es la responsable de los perfiles de usuarios en la aplicación, lo cual se autoriza a través de un proceso Institucional de Perfiles de acceso a aplicaciones que cumplen con la fracción IV inciso f) del Artículo 164 y las fracciones III y IV del artículo 166, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito ya que forman parte del proceso del Sistema de Control Interno del Banco.

Esta Visita de Mejora al Sistema Contable AX, no está asociada a ningún Programa Prioritario con base en la publicación oficial de programas prioritarios:

<https://www.gob.mx/proyectosyprogramasprioritarios>

#### **4. Resultado 01 El Sistema Microsoft Dynamics no cuenta con una descarga integral de pólizas contables con soporte documental.**

**Con 1 observación (área de mejora) y 1 recomendación.**

##### **Deber ser**

Conforme al acuerdo por el que se emiten las Disposiciones y el Manual Administrativo de Aplicación General en Materia de Control Interno (MAAGCI), en lo específico el numeral 11" Seleccionar y desarrollar actividades de control basadas en las TIC's" subapartado 11.02 de la norma "TERCERA. ACTIVIDADES DE CONTROL", indica que, las unidades



administrativas deberán desarrollar sistemas para procesar la información de sus procesos operativos, indicando a la letra:

*“La Administración debe desarrollar los sistemas de información para obtener y procesar apropiadamente la información de cada uno de los procesos operativos. Dichos sistemas contribuyen a alcanzar los objetivos institucionales y a responder a los riesgos asociados. Un sistema de información se integra por el personal, los procesos, los datos y la tecnología, organizados para obtener, comunicar o disponer de la información.*

*Un sistema de información debe incluir tanto procesos manuales como automatizados. Los procesos automatizados se conocen comúnmente como las Tecnologías de Información y Comunicaciones (TIC's)” ...*

Con base en el Manual de Organización General, autorizado en la Sesión Ordinaria 113, mediante el acuerdo 03/113/23 de fecha 26 de octubre de 2023, del Consejo Directivo de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., establece a la Dirección de Contabilidad que:

Inciso k).

*“Dirigir a las Subdirecciones a su cargo y colaborar con las Unidades Administrativas de SHF, en el ámbito de su competencia, para la correcta implementación y ejecución de cambios, modificaciones o actualizaciones a los Manuales, Metodologías, Procesos, Políticas, Procedimientos, Reportes o Sistemas que sean aplicables, como resultado de la modificación y/o, actualización a las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito, Disposiciones de Carácter General aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, Circular Única de Seguros y Fianzas, así como de otros cambios contables, normativos, regulatorios o de mejores prácticas que deban ser implementados en la Institución.”.*

## Ser

Derivado del Análisis a las respuestas del Cuestionario de Mejora solicitado por este Órgano Interno de Control Especifico mediante el oficio OIC-AAIDMGP-SHF-214/2023 Federal al área de Contabilidad y de la respuesta a la solicitud de Información mediante el oficio AAIDMGP-SHF-210/2023 y toda vez que éste fue respondido mediante el Oficio SC-11-2023/SHF este OIC observa que el módulo de contabilidad general del Sistema Microsoft Dynamics AX, si bien permite a los usuarios realizar, en cualquier momento, una a una, la descarga de información de cualquier póliza contable y de sus respectivos soportes documentales, no cuenta con una función que permita efectuar automáticamente descargas integrales, individuales o masivas de pólizas contables, que incluya la descarga de los respectivos soportes documentales, para facilitar la realización de consultas posteriores de los registros y los respectivos soportes cuando dichas consultas comprenden un número considerable de pólizas.



El desarrollo de esta función, en caso de ser viable, constituiría una mejora en el sentido de una simplificación administrativa, más específicamente una mejora en la eficiencia del proceso de consulta, lo cual no derivaría de un cambio normativo.

## Conclusión

Como resultado del análisis a los cuestionarios y la normatividad aplicable este Órgano Interno de Control Específico concluye que el sistema Dynamics AX en su módulo de contabilidad general presenta un área de oportunidad en cuanto a la facilidad de efectuar automáticamente descargas integrales, individuales o masivas de pólizas contables, que incluya la descarga de los respectivos soportes documentales, para facilitar la realización de consultas posteriores de los registros y los respectivos soportes cuando dichas consultas comprenden un número considerable de pólizas, como es el caso de consultas solicitadas por usuarios internos y externos, tales como auditores, afectando el tiempo de respuesta.

## Recomendación 01

Conforme el MAAGCI, las Políticas Particulares del Manual de Normas, Políticas y Procedimientos de Contabilidad inciso IX y derivado del análisis al Cuestionario de Mejora este OIC recomienda solicitar a la Dirección de Tecnologías de la Información en Sociedad Hipotecaria Federal, evaluar la viabilidad y el costo que tendría desarrollar en el módulo de Contabilidad General del sistema Microsoft Dynamics AX una funcionalidad que permita la extracción o descarga automática, individual o masiva, de pólizas contables y sus respectivos soportes, correspondientes a determinado Diario o rango de Diarios y a determinada fecha o rango de fechas, con el fin de agilizar la preparación de la información requerida para dar respuesta, de tiempo en tiempo, a las solicitudes de usuarios internos y externos.

Promoviendo así:

- Eficiencia del proceso de descarga masiva de pólizas y de su soporte documental.
- Reducir el tiempo dedicado a la extracción de información, en beneficio del tiempo dedicado al análisis de la misma.

## 5. Resumen

Se emitió 01 resultado a la Visita de Mejora 17/2023 nombrado "No se cuenta con una función para la descarga automática integral de grupos de pólizas contables y de su respectivo soporte documental", del cual se presenta 01 recomendación la cual sugiere solicitar a la Dirección de Tecnologías de la Información en Sociedad Hipotecaria Federal, evaluar la viabilidad y el costo que tendría desarrollar en el módulo de Contabilidad General del sistema Microsoft Dynamics AX, una funcionalidad que permita la extracción masiva de pólizas contables y de sus respectivos soportes documentales, correspondientes a determinado Diario o rango de Diarios, de determinada fecha o rango de fechas, con el fin de agilizar la preparación de la información requerida para dar respuesta, de tiempo en tiempo, a las solicitudes de usuarios internos y externos.



## 6. Hoja de firmas

### POR LA UNIDAD DE FINANZAS



Sergio Javier Montaña Rogel  
Director de Contabilidad de SHF

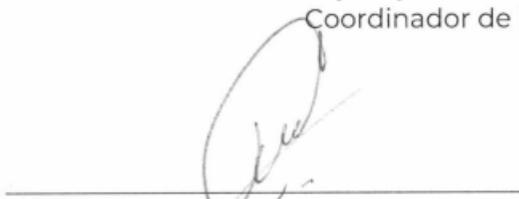


Enrique Pérez Olvera  
Subdirector de Contabilidad de SHF y enlace designado

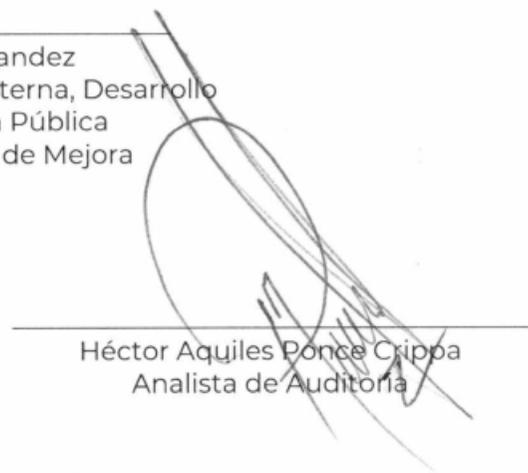
### POR EL ÓRGANO INTERNO DE CONTROL ESPECÍFICO EN SHF



Sergio Ortega Hernandez  
Titular del Área de Auditoría Interna, Desarrollo  
y Mejora de la Gestión Pública  
Coordinador de la Visita de Mejora



Fausto René Flores Cervantes  
Analista de Auditoría



Héctor Aquiles Ponce Crippa  
Analista de Auditoría

15 de diciembre de 2023