

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Sociedad Nacional de Crédito
Institución de Banca de Desarrollo

7 de noviembre de 2002.

**A LAS INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE Y
SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO
DEL RAMO HIPOTECARIO O INMOBILIARIO.**

Referencia: 48/2002.

Asunto: Informes trimestrales de auditoria interna.

La información trimestral requerida en el punto 5.5.1 de las Condiciones Generales de Financiamiento, deberá presentarse a esta Sociedad conforme con el formato que se anexa. Esta disposición entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

Atentamente.

		<ul style="list-style-type: none"> • Resultado del Buró de crédito (cumplimiento de la circular 1503) 3% • Avalúo y garantías que cubran por lo menos 1 a 1 el crédito. 3% • Autorización del crédito por parte del intermediario. 2% • Anexos al contrato de crédito (folleto explicativo, tabla de amortización, etc.) 1% • Contratación de primas de seguros (vida y daños) 1% • Autorización del Consejo de Administración de la Sofol para otorgamiento de créditos de complacencia, y a los grupos de intereses comunes relacionados. 1% 	
		<p>1.2. Las actividades serán la revisión y validación de los expedientes para los créditos de construcción al momento de la originación, cubriendo por lo menos los siguientes aspectos:</p>	15%
		<ul style="list-style-type: none"> • Autorización (registro y autorización del promotor ante la SHF) 1% • Autorización del promotor (para proporcionar información a la SHF) 1% • Experiencia del promotor (Currículum Vitae del promotor y/o constructora, etc.) 2% • Documentación general del expediente según circular 1487 de la CNBV. 2% • Reporte de insolvencia 2% • Avalúo y garantías (que cubran por lo menos 1 a 1 el crédito) 2% • Requisito indispensable del avalúo (que esté realizado por un valuador que cuente con la autorización de por lo menos dos Intermediarios Financieros y registrado por ellos en la SHF) 2% • Porcentaje de crédito adecuado a la calificación de la sofol. (numeral 2.5.1. CGF) 1% • Contratación de primas de seguros (de Obra) 1% • Cumplimiento del otorgamiento de créditos relacionados. 1% 	
		Ponderación total de este capítulo	35%

<p>2. Administración de los créditos 2.1. Individuales 2.2. Construcción</p>	<p>Verificar el apego y cumplimiento a la normatividad específica de la SHF-FOVI en el proceso de administración de los créditos otorgados por el intermediario.</p>	<p>Si el volumen de las operaciones del intermediario lo justifica, el análisis se podrá realizar por muestreo, indicando el número total del universo del periodo a analizar y el tamaño de la muestra.</p> <p>2.1 Las actividades serán la revisión y validación del proceso de administración del crédito individual en tiempo y forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Todos los puntos especificados en el anexo 4 de las CGF-SHF. 12% • Cambio de acreditado (sustitución de deudor) 1% • Informe sobre la confiabilidad de la cartera individual enviada mensualmente a la SHF. 2% <p>2.2 Las actividades serán la revisión y validación del proceso de administración del crédito a la construcción en tiempo y forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Todos los puntos especificados en el anexo 4 de las CGF-SHF. 10% • Informe sobre la confiabilidad de la cartera puente enviada mensualmente a la SHF. 2% • Control de avance de obra y supervisiones. 1% • Control de ministraciones. 1% • Control de individualizaciones y enganches 1% <p>Ponderación total de este capítulo 30%</p>	<p>15%</p>
<p>3. Causas de la cartera vencida en créditos para construcción y acciones para corregirla 3.1. Cartera Vencida 3.2. Acciones para corregirla</p>	<p>Informe sobre las causas de la cartera vencida en créditos para la construcción y las acciones para corregirla, cuando los créditos hayan sido otorgados con apoyo de la SHF-FOVI.</p>	<p>3.1 Se elaborará un reporte completo de la cartera vencida para los créditos a la construcción, considerando las siguientes variables:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Número de proyectos en cartera vencida 2% • Ubicación física-geográfica (a nivel conjunto habitacional) 2% • Detalle del número de viviendas por tipo, individualizadas y % de avance de obra 6% • Antigüedad del crédito en meses y/o fecha de ejercicio. 2% • Pagos vencidos en meses. 2% • Monto del crédito. 2% • Saldo insoluto a la fecha del reporte. 2% 	<p>20%</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Señalar si es crédito relacionado y de grupo de interés común. 	2%
		<p>3.2 Complementar los cuadros anteriores agregándoles una columna en donde se dé una breve descripción de las acciones llevadas a cabo por el intermediario, relacionada con su catálogo anexo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Catalogo de acciones de cobranza por número de meses atrasados que tengan con el intermediario y, en su caso, la etapa del proceso legal para la recuperación del crédito. • Estructura porcentual por acción de cobranza. 	15%
			8%
			7%
		Ponderación total de este capítulo	35%
		Total de puntuación por cumplimiento	100%

En los Capítulos 1 y 2 presentarán al final de cada tema una sección de conclusiones señalando; el cumplimiento total, parcial y / o la falta específica con las excepciones detalladas en su caso.