

MXMACCB 05U

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 DE SEPTIEMBRE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012

	UDIs	Pesos						
Cotización UDI:			4.806219					
Resumen del Portafolio								
1	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	53,597,560.00	257,601,611.21					
2	Pagos de Principal Programados	106,491.06	511,819.36					
3	Pre-pagos de Principal	286,095.15	1,375,035.95					
4	Inmuebles Recuperados	181,946.96	874,476.94					
5	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	53,023,026.83	254,840,278.97					
Total de Depósitos del Periodo								
6	Pagos de Principal Programados	106,491.06	511,819.36					
7	Pre-pagos de Principal	286,095.15	1,375,035.95					
8	Principal Producto Neto de Liquidaciones	28,008.09	134,613.03					
9	Monto Total de Pagos de Principal	420,594.30	2,021,468.33					
10	Intereses Ordinarios	273,736.52	1,315,637.66					
11	Intereses Moratorios	-	-					
12	Comisión por Administración	46,363.37	222,832.51					
13	Penalización por Prepagos	-	-					
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	19,186.82	92,216.06					
15	Seguro de Vida	28,259.38	135,820.77					
16	Seguro de Daños y Contenidos	2,522.29	12,122.68					
17	Seguro de Desempleo	-	-					
18	Excedentes en Liquidación	797.47	3,832.82					
19	Cargo por Cobranza	5,499.94	26,433.92					
20	Cuota de Mantenimiento	167.32	804.18					
21	Cuota de Conservación	1,592.10	7,651.98					
22	Montos Recibidos por Aplicar	148,011.02	711,373.38					
23	Total de Depósitos del Periodo	946,730.53	4,550,194.28					
Operación de Cobertura de SHF								
24	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	19,186.82	92,216.06					
25	Cobertura Total a Pagar SHF	26,145.45	125,660.76					
26	Ejercicio de cobertura SHF apl	-	-					
27	Saldo a Favor SHF	26,145.45	125,660.76					
28	Saldo a Favor Fideicomiso	(6,958.63)	(33,444.70)					
Cargos del Periodo								
29	Saldo a Favor SHF	26,145.45	125,660.76					
30	Seguro de vida pagado	35,331.68	169,811.79					
31	Seguro de Daños y Contenidos pagados	7,303.39	35,101.69					
32	Seguro de Desempleo pagado	-	-					
33	Comision por Administración Pagada	46,363.37	222,832.51					
34	Cargo por Cobranza	5,499.94	26,433.92					
35	Cuota Mantenimiento	167.32	804.18					
36	Cuota Conservacion	1,592.10	7,651.98					
37	GPI Pagada	31,998.47	153,791.65					
38	Total de Cargos del Periodo	154,401.72	742,088.48					
Seguros								
39	Seguro de vida cobrado	28,259.38	135,820.77					
40	Seguro de vida pagado	35,331.68	169,811.79					
41		(7,072.30)	(33,991.02)					
42	Seguro de daños cobrado	2,522.29	12,122.68					
43	Seguro de daños pagado	7,303.39	35,101.69					
44		(4,781.10)	(22,979.01)					
45	Seguro de desempleo cobrado	-	-					
46	Seguro de desempleo pagado	-	-					
47	Saldo seguro de desempleo	-	-					
Resumen Cuenta General								
48	Total de Depósitos del Periodo	946,730.53	4,550,194.28					
49	Recuperación de GPI o SCV	176,493.56	848,266.70					
50	Total Cargos del periodo	154,401.72	742,088.48					
51	Montos Recibidos por Aplicar	148,011.02	711,373.38					
52	Excedentes en Liquidación	797.47	3,832.82					
53	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	-	-					
54	Saldo Positivo Negativo Seguros	(11,853.40)	(56,970.04)					
55	Disponible a transferir al Fideicomiso	831,867.28	3,998,136.34	836,632.74				
55.1	Cantidad Aproximada a desembolsar por el IFC			4,021,040.15				
55.2	Flujo Disponible para Distribuir							
Flujo Real Pesos								
56	Al Corriente	232	36.36%	17,517,519.36	17,161,689.39	32.37%		
57	De 1 a 30 días	151	23.67%	12,301,588.29	12,277,151.99	23.15%		
58	De 31 a 60 días	47	7.37%	3,755,533.36	3,751,111.93	7.07%		
59	De 61 a 90 días	15	2.35%	1,314,625.51	1,313,134.33	2.48%		
60	De 91 a 120 días	12	1.88%	1,234,217.72	1,232,331.86	2.32%		
61	De 121 a 150 días	4	0.63%	471,088.73	470,415.85	0.89%		
62	De 151 a 180 días	7	1.10%	615,319.47	613,010.10	1.16%		
63	Más de 180 días	170	26.66%	16,387,667.56	16,204,181.38	30.56%		
64	TOTALES	638	100%	53,597,560.00	53,023,026.83	100.00%		
65	Número de Créditos	445		193	468	170	638	17
66	Saldo Insoluto de Principal	34,503,087.64		18,519,939.19	36,818,845.45	16,204,181.38	53,023,026.83	1,758,997.33
67	Porcentaje del total de cartera	65.07%		34.93%	69.44%	30.56%	100.00%	
68	Interes No Cubiertos	157,102.56		4,524,049.66	241,610.10	4,439,542.12	4,681,152.22	
69	Montos Recibidos por Aplicar	148,011.02		-	148,011.02	-	148,011.02	
70	Saldo de Comisiones y Seguros no cubiertos	54,247.58		1,188,702.89	79,347.79	1,163,602.68	1,242,950.47	
71	Proceso Judicial			No. de Crédito	0	-		
72	Créditos Mes Pasado en Portafolio			No. de Crédito	648	53,597,560.00		
73	Créditos Pre-pagados en el Periodo				8	263,418.15		
74	Inmuebles Recuperados				2	181,946.96		
75	Créditos Añadidos al Portafolio				-	-		
76	Créditos Eliminados (Pagados por Originador)				-	-		
77	Créditos Actuales en el Portafolio				638	53,023,026.83		
78	Pérdidas o Ganancias Acumuladas					\$ 22,311.55		
79	Patrimonio Total de Fideicomiso (UDIs)					54,782,024.16		

Mauricio Márquez Ruiz
Supervisor Administración Maestra

Gabriel Iván Anaya Luna
Supervisor Administración Maestra

PATRIMONIO, S.A. DE C.V. S.F.O.L. EN CALIDAD DE ADMINISTRADORA
REPORTE DE COBRANZA DEL MES PASADO PARA DEPOSITO EN CUENTA DE COBRANZA AL 31 DE AGOSTO DE 2012

"IMPORTE EN UDIS"

Cobranza de Cartera Vencida (Proceso Adjudicación)		UDIS
1	Producto bruto de liquidación	0.00
2	Gastos de Cobranza	0.00
3	Producto Neto de Liquidación	0.00

Total Cobrado y Depositado en Cuenta de Cobranza		UDIS
5	Pagos de Principal Programados	120,848.22
6	Pre-pagos de Principal	456,864.01
7	Principal Producto Neto de Liquidaciones	0.00
8	Monto Total de Pagos de Principal	577,712.23
10	Intereses Ordinarios	340,830.71
11	Intereses Moratorios	0.00
12	Comisión por Administración	53,314.74
13	Penalización por Prepagos	0.00
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	24,651.54
15	Seguro de Vida	33,009.54
16	Seguro de Daños y Contenidos (+ IVA)	2,981.77
17	Excedentes en Liquidación	3,848.73
18	Cargo por Cobranza	7,095.23
19	Cuota de Mantenimiento	197.42
20	Cuota de Conservación	2,023.62
21	Montos Recibidos por Aplicar	38,668.68
22	Saldo a Favor SHF	29,612.70
23	GPI Pagada por el Administrador	32,467.51
24	TOTAL DEPOSITADO CUENTA DE COBRANZA (FIDUCIARIO)	881,114.27

MXMACCB 05U

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 1 DE SEPTIEMBRE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012

A) EVENTOS RELEVANTES DEL PORTAFOLIO

1.- El flujo recibido por la cobranza fue suficiente para cubrir el "Monto Mínimo de Amortización Anticipada de Principal" de acuerdo a la prelación de pago del bono, por lo que no se procederá a ejercer la garantía del IFC, sino se realizará una amortización al monto dispuesto por 504,113.26 pesos.

2.- Las cantidades desembolsadas por el IFC en el periodo anterior devengaron intereses ordinarios de \$135,982.37, a una tasa anual del 9.5% de acuerdo al contrato de crédito celebrado con el IFC. Adicionalmente se esta cobrando un monto de \$70,579.69 pesos derivado a que desde que se comenzó a ejercer la garantía el importe de intereses cobrado fue a una tasa del 9% anual, siendo lo correcto 9.5%, este monto corresponde a la diferencia al 0.5% no cobrado.

3.- Sobre la venta del periodo Junio esta en revisión para la reclamación del la GPI, el administrador tiene como plazo límite este mes para dar respuesta para solicitar dichos recursos; se continuará con el seguimiento y en caso de obtener los recursos se distribuirán en el Flujo Real.

4.- Este mes se está distribuyendo \$ 848,266.70 correspondientes a la recuperación de GPI de 7 inmuebles mismos que aún no han sido vendidos; los números de créditos son los siguientes 9937, 9918, 9910, 10033, 9906, 13104, 10590 y 10728. Dicho monto a distribuir se incluye en el flujo real de este periodo.

B) EVENTOS RELEVANTES DEL ADMINISTRADOR

1.- Las diferencias que se muestran entre el flujo real y el reportado, se derivan por la fecha de aplicación de los pagos, los cuales fueron valorizados con el valor de la UDI al día de la aplicación. Considerar el Flujo real de Cobranza en UDIS para la distribución de recursos.

2.- Aún se encuentra pendiente de aplicar el depósito por \$363,055.20 realizado por el administrador en Marzo pasado correspondiente a una liquidación, toda vez que están realizando la conciliación de aplicaciones en el sistema.

C) EVENTOS RELEVANTES CON RESPECTO A PROCESOS JUDICIALES Y DE ADJUDICACIÓN

1.- Los créditos en proceso judicial se reportan en 0, toda vez que el administrador presenta inconsistencias con dicha información; se esta en revisión con el administrador este tema.

2.- El administrador reportó 2 Daciones por un monto de 181,946.96 UDIS, este inmueble recuperado se acumula a los 16 Inmuebles reportados el periodo anterior; quedando un inventario de 18 viviendas recuperadas.

3.- El administrador reportó una venta con un saldo de 70,062.31 udis, quedando un inventario de 17 inmuebles una vez descontado el inmueble vendido.

PATRIMONIO, S.A. DE C.V. EN CALIDAD DE ADMINISTRADORA
REPORTE DE PREPAGO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012.

PREPAGOS VOLUNTARIOS (PARCIAL O TOTAL)	Monto de Principal de Créditos Hipotecarios de Créditos Vigentes	%	CPR	AÑO	MES
473,649	140,121,337	0.338%	4.133%	2005	1-Agosto
1,367,766	138,110,267	0.990%	12.553%	2005	1-Septiembre
631,209	137,349,562	0.460%	5.656%	2005	1-October
636,403	136,559,354	0.466%	5.738%	2005	1-Noviembre
1,287,153	132,969,632	0.968%	12.255%	2005	1-Diciembre
1,404,283	132,969,634	1.056%	13.436%	2006	1-Enero
939,041	131,948,523	0.712%	8.882%	2006	1-Febrero
1,421,939	128,395,921	1.107%	14.130%	2006	1-Marzo
1,035,670	127,909,448	0.810%	10.161%	2006	1-Abril
831,571	126,153,336	0.659%	8.203%	2006	1-Mayo
437,478	125,417,333	0.349%	4.267%	2006	1-Junio
1,060,084	124,344,167	0.853%	10.724%	2006	1-Julio
707,012	123,389,410	0.573%	7.097%	2006	1-Agosto
1,607,098	121,090,646	1.327%	17.142%	2006	1-Septiembre
971,635	119,871,721	0.811%	10.172%	2006	1-October
592,304	119,452,838	0.496%	6.115%	2006	1-Noviembre
1,593,995	117,101,789	1.361%	17.615%	2006	1-Diciembre
1,227,720	115,759,815	1.061%	13.496%	2007	1-Enero
305,753	115,054,022	0.266%	3.236%	2007	1-Febrero
840,504	113,849,026	0.738%	9.228%	2007	1-Marzo
1,120,017	112,662,910	0.994%	12.604%	2007	1-Abril
580,948	110,984,595	0.523%	6.465%	2007	1-Mayo
523,820	110,552,405	0.474%	5.836%	2007	1-Junio
1,378,864	108,111,922	1.275%	16.425%	2007	1-Julio
887,740	107,472,178	0.826%	10.375%	2007	1-Agosto
1,025,830.17	105,679,557	0.971%	12.291%	2007	1-Septiembre
915,712.10	104,372,182	0.877%	11.051%	2007	1-October
599,563.44	102,789,903	0.583%	7.228%	2007	1-Noviembre
855,143.51	101,564,110	0.842%	10.585%	2007	1-Diciembre
1,361,365.67	99,931,056	1.362%	17.630%	2008	1-Enero
1,276,601.09	97,437,730	1.310%	16.906%	2008	1-Febrero
1,260,267.40	95,413,182	1.321%	17.054%	2008	1-Marzo
1,223,858.84	93,716,921	1.306%	16.847%	2008	1-Abril
824,964.90	92,004,217	0.897%	11.307%	2008	1-Mayo
1,273,175.63	91,731,197	1.388%	17.987%	2008	1-Junio
735,359.69	90,156,819	0.816%	10.239%	2008	1-Julio
1,531,379.25	88,765,783	1.725%	22.784%	2008	31-Julio
1,641,745.34	86,058,033	1.908%	25.454%	2008	31-Agosto
1,098,493.67	85,140,509	1.290%	16.630%	2008	30-Septiembre
1,550,679.82	83,356,290	1.860%	24.755%	2008	31-October
1,724,265.29	80,507,438	2.142%	28.955%	2008	30-Noviembre
1,988,703.92	78,816,254	2.523%	34.855%	2008	31-Diciembre
272,841.71	78,180,530	0.349%	4.269%	2009	31-Enero
1,647,238.39	75,850,600	2.172%	29.410%	2009	28-Febrero
706,838.81	74,289,129	0.951%	12.034%	2009	31-Marzo
754,255.79	72,969,602	1.034%	13.134%	2009	30-Abril
967,099.42	70,880,607	1.364%	17.659%	2009	31-Mayo
460,050.51	69,094,146	0.666%	8.289%	2009	30-Junio
514,798.36	67,453,338	0.763%	9.553%	2009	31-Julio
691,373.45	66,470,935	1.040%	13.221%	2009	31-Agosto
353,609.01	67,100,504	0.527%	6.510%	2009	30-Septiembre
638,788.93	65,912,589	0.969%	12.270%	2009	31-October
326,337.69	64,785,916	0.504%	6.215%	2009	30-Noviembre
991,554.46	64,374,871	1.540%	20.132%	2009	31-Diciembre
797,803.01	63,186,462	1.263%	16.249%	2010	31-Enero
503,055.21	62,407,709	0.806%	10.114%	2010	28-Febrero
651,966.74	61,747,502	1.056%	13.433%	2010	31-Marzo
295,106.84	60,810,566	0.485%	5.981%	2010	30-Abril
159,999.62	59,866,296	0.267%	3.255%	2010	31-Mayo
941,394.13	58,632,121	1.606%	21.063%	2010	30-Junio
78,454.03	57,955,901	0.135%	1.637%	2010	31-Julio
503,530.32	56,533,413	0.891%	11.228%	2010	31-Agosto
194,939.84	55,750,104	0.350%	4.278%	2010	30-Septiembre
554,922.21	54,400,449	1.020%	12.951%	2010	31-October
797,697.46	53,184,223	1.500%	19.560%	2010	30-Noviembre
830,697.82	52,188,904	1.592%	20.865%	2010	31-Diciembre
462,623.23	51,669,174	0.895%	11.287%	2011	31-Enero
843,532.56	50,239,043	1.679%	22.117%	2011	28-Febrero
654,212.15	48,787,734	1.341%	17.333%	2011	31-Marzo
429,033.21	47,709,491	0.899%	11.341%	2011	30-Abril
279,679.09	46,833,687	0.597%	7.406%	2011	31-Mayo
332,402.42	45,875,433	0.725%	9.050%	2011	30-Junio
230,378.91	44,953,468	0.512%	6.326%	2011	31-Julio
614,596.38	43,674,962	1.407%	18.257%	2011	31-Agosto
460,585.98	42,788,812	1.076%	13.710%	2011	30-Septiembre
399,108.37	42,253,736	0.945%	11.942%	2011	31-October
389,323.49	42,292,479	0.921%	11.623%	2011	30-Noviembre
380,942.89	41,144,874	0.926%	11.694%	2011	31-Diciembre
141,114.16	40,669,304	0.347%	4.244%	2012	31-Enero
660,176.17	39,541,843	1.670%	21.981%	2012	29-Febrero
451,137.50	38,939,073	1.159%	14.824%	2012	31-Marzo
996,368.20	37,571,754	2.652%	36.900%	2012	30-Abril
543,286.48	36,881,423	1.473%	19.182%	2012	31-Mayo
829,111.17	36,475,394	2.273%	30.959%	2012	30-Junio
377,088.34	35,232,617	1.070%	13.627%	2012	31-Julio
456,864.01	14,943,549	3.057%	43.530%	2012	31-Agosto
286,095.15	34,503,088	0.829%	10.417%	2012	30-Septiembre

REPORTE DE COBRANZA EXTRAJUDICIAL Y JUDICIAL, SEPTIEMBRE DE 2012
 MXMACCB OSU

Numero de Crédito	Morosidad	Estado	Saldo después de aplicar cobranza (Total)	Nombre de bursatización	Administrador	Origenador	Causa de Atraso	Gestión Realizada	Estado de la vivienda	Causa de No Demanda (Créditos con más de 180 días de atraso)	Despacho / Abogado Responsable	Tipo Juicio Planteado	Juzgado	Numero Expediente Juzgado	Jurisdicción	Fecha Presentación Demanda	Macro Etapa	Ultima Etapa Procesal	Fecha de inicio de Ultimo etapa Procesal
6218	4	ESTADO DE MEXICO	70,125.37	MXMACCB OSU	PAT	PATRIMONIO	O	CTEL	1		MORALES Y NAVIA SC	3	6	334/2011	EM	30/05/2012	3	8.6	30/05/2012
10448	3	ESTADO DE MEXICO	81,668.50	MXMACCB OSU	PAT	PATRIMONIO	P	GP	1.1		MORALES Y NAVIA SC	3	4	489/12	EM	13/05/2012	15	15.1	31/05/2012
10559	3	Baja CALIFORNIA NORO	84,430.00	MXMACCB OSU	PAT	PATRIMONIO	O	CTEL	1.1		RODRIGUEZ BENJAMIN	1	1	714/2010	BCN		15	15.1	11/01/2012
10807	3	JALISCO	151,399.36	MXMACCB OSU	PAT	PATRIMONIO	O	CTEL	3		BACKOFFICE	1					1	1.1	
12754	3	NUEVO LEON	165,013.06	MXMACCB OSU	PAT	PATRIMONIO	O	GP	1.1		GUERRA, MARIA LUISA	2	2	204/09	NL	17/02/2009	16	16.5	17/07/2012

DESCRIPCION		ID	DESCRIPCION	ID	DESCRIPCION	ID	DESCRIPCION
CLIENTE CON EMPLEO FORMAL BAJOS INGRESOS	CTEL		COMANICACION TELEFONICA	1	HABITADA (NO SE ENCONTRO A NADIE EN ESE MOMENTO)	PP	FALTA DE PODERES
ECONOMIA INFORMAL (VENTAS BAJAS)	JUDOC		AVISO POR ESCRITO CON CARTA O EDO DE CTA.	1.1	HABITADA POR DEMANZADO	DI	DOCUMENTACION INCOMPLETA DEL FENECIMISO
DE EMPLEO	GP		GESTION PERSONAL VISITA A DOMICILIO O TRABAJO	2	PRESTADA	TL	EN TRAMITE DE LIQUIDACION
PROBLEMAS DE SALUD	PP		PROMESA DE PAGO	3	RENTON	PIE	EN PROCESO DE REGULARIZACION
DIVORCIO/DESINTEGRACION FAMILIAR	PAY		PAGO DEL ADELDO VENCIDO SE REINTEGRA A LA	4	NEGOCIO	PD	PREPARACION DE DOCUMENTOS
FUERA DE LA CIUDAD	PPA		DEMANDA INICIAL	5	TRASPASO IRREGULAR	TP	TRAMITE DE PRESENTACION
MOVIMIENTOS SOCIALES	PS		PAGO PARCIAL	6	VIVIENDA NO ENTREGADA (POR EL PROMOTOR)		
LOCALIZABLE	ISEM		INICIO DE SERVIDA	7	RESEÑADA		
SIN VOLUNTAD DE PAGO	POEM		PROCESO DEMANDA	7.1	DESHABITADA MUJERES		
FALLECIMIENTO DEL HEREDERARIO	CU		CONVENIO JUDICIAL	8	INABALIZADA (CON FORTAS, VENTANAS, ETC)		
MALA CALIDAD DE OBRA	GP		DACION EN PAGO FORMALIZADA	9	SE TRASPASA		
CRECIENTO AL CORRIENTE	PD		PODER PARA DACION	10	INVAZORA		
RECLAMACION	DRS		DACION EN TRAMITE	11	PROBLEMAS		
TRASPASO IRREGULAR	ADJ		ADJUDICACION	12	SUBSTITUCION DE USUARIO		
OTRAS PRIORIDADES DE PAGO	AL		AGUARRACION	13	DELETA INDIVIDUAL		
DISMINUCION DE INGRESOS	PP		PROMESA DE PAGO INCUMPLIDA				
MORACION	BI		BIEN ESTIM				
	B		INTERESADO EN REESTRUCTURA				
	MSJ		MENSAJE CON PERSONA O BUZON				
	CE		COBRANZA EXTRAJUDICIAL				