

MXMACCB 06U

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

		UDIs		Pesos			
Cotización UDI:				4.741817			
Resumen del Portafolio							
1	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	81,598,750.11		386,926,340.45			
2	Pagos de Principal Programados	114,868.80		544,686.83			
3	Pre-pagos de Principal	1,102,360.36		5,227,191.10			
4	Inmuebles Recuperados	103,325.42		489,950.23			
5	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	80,278,195.53		380,664,512.29			
Total de Depósitos del Periodo							
6	Pagos de Principal Programados	114,868.80		544,686.83			
7	Pre-pagos de Principal	1,102,360.36		5,227,191.10			
8	Principal Producto Neto de Liquidaciones	31,225.30		148,064.67			
9	Monto Total de Pagos de Principal	1,248,454.46		5,919,942.59			
10	Intereses Ordinarios	480,936.31		2,280,511.97			
11	Intereses Moratorios	-		-			
12	Comisión por Administración	95,157.51		451,219.50			
13	Penalización por Prepagos	-		-			
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	45,278.81		214,703.83			
15	Seguro de Vida	20,703.23		98,170.93			
16	Seguro de Daños y Contenidos	2,022.41		9,589.90			
17	Seguro de Desempleo	-		-			
18	Excedentes en Liquidación	8,584.63		40,706.74			
19	Cargo por Cobranza	7,726.71		36,638.64			
20	Cuota de Mantenimiento	-		-			
21	Cuota de Conservación	-		-			
22	Montos Recibidos por Aplicar	20,443.57		96,939.67			
23	Total de Depósitos del Periodo	1,929,307.64		9,148,423.78			
Operación de Cobertura de SHF							
24	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	61,698.79		292,564.37			
25	Cobertura Total a Pagar SHF	61,830.88		293,190.72			
26	Ejercicio de cobertura SHF apl	16,419.98		77,860.54			
27	Saldo a Favor SHF	61,830.88		293,190.72			
28	Saldo a Favor Fideicomiso	(132.09)		(626.35)			
Cargos del Periodo							
29	Saldo a Favor SHF	61,830.88		293,190.72			
30	Seguro de vida pagado	36,225.15		171,773.03			
31	Seguro de Daños y Contenidos pagados	15,219.97		72,170.31			
32	Seguro de Desempleo pagado	-		-			
33	Comision por Administración Pagada	110,270.82		522,884.05			
34	Cargo por Cobranza	-		-			
35	Cuota Mantenimiento	-		-			
36	Cuota Conservación	-		-			
37	GPI Pagada	50,015.45		237,164.11			
38	Total de Cargos del Periodo	273,562.27		1,297,182.22			
Seguros							
39	Seguro de vida cobrado	20,703.23		98,170.93			
40	Seguro de vida pagado	36,225.15		171,773.03			
41	Saldo seguro de vida	(15,521.92)		(73,602.10)			
42	Seguro de daños cobrado	2,022.41		9,589.90			
43	Seguro de daños pagado	15,219.97		72,170.31			
44	Saldo seguro de daños	(13,197.56)		(62,580.41)			
45	Seguro de desempleo cobrado	-		-			
46	Seguro de desempleo pagado	-		-			
47	Saldo seguro de desempleo	-		-			
Resumen Cuenta General							
48	Total de Depósitos del Periodo	1,929,307.64		9,148,423.78			
49	Total Cargos del periodo	273,562.27		1,297,182.22			
50	Montos Recibidos por Aplicar	20,443.57		96,939.67			
51	Excedentes en Liquidación	8,584.63		40,706.74			
52	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	0		0			
53	Saldo Positivo Negativo Seguros	-		-			
54	Disponible a transferir al Fideicomiso	1,626,717.17		7,713,595.14	1,623,513.37		7,698,403.30
Estatus de la Cartera de Créditos Hipotecarios		No. de Créditos	Porcentaje de Créditos	Saldo Inicial de Principal de los Créditos	Saldo Final de Principal de los Créditos	Porcentaje del Portafolio	
55	Al Corriente	505	46.50%	37,612,748.87	36,415,844.48	45.36%	
56	De 1 a 30 días	86	7.92%	6,037,054.86	6,028,519.37	7.51%	
57	De 31 a 60 días	47	4.33%	3,095,872.90	3,092,660.92	3.85%	
58	De 61 a 90 días	17	1.57%	1,189,291.29	1,188,573.92	1.48%	
59	De 91 a 120 días	14	1.29%	889,287.99	888,594.25	1.11%	
60	De 121 a 150 días	8	0.74%	543,566.98	543,450.23	0.68%	
61	De 151 a 180 días	10	0.92%	732,687.40	732,322.64	0.91%	
62	Más de 180 días	399	36.74%	31,498,239.82	31,388,229.72	39.10%	
63	TOTALES	1086	100.00%	81,598,750.11	80,278,195.53	100.00%	
		Cartera Vigente Hasta 90 días	Cartera Vencida (+ de 90 días)	Cartera Vigente Hasta 180 días	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera	Inmuebles Recuperados
64	Número de Créditos	655	431	687	399	1086	28
65	Saldo Insoluto de Principal	46,725,598.69	33,552,596.84	48,889,965.81	31,388,229.72	80,278,195.53	2,241,607.64
66	Porcentaje del total de cartera	58.20%	41.80%	60.90%	39.10%	100.00%	
67	Interes No Cubiertos	183,010.47	7,784,690.99	269,169.21	7,698,532.25	7,967,701.46	
68	Montos Recibidos por Aplicar	20,443.57	-	20,443.57	-	20,443.57	
69	Saldo de Comisiones y Seguros no cubiertos	196,365.97	3,040,066.74	255,291.28	2,981,141.43	3,236,432.71	
		No. de Crédito	Saldo Insoluto				
70	Proceso Judicial	59	4,557,493.97				
		No. de Crédito	Saldo Insoluto				
71	Créditos Mes Pasado en Portafolio	1,103	81,598,750.11				
72	Créditos Pre-pagados en el Periodo	15	1,012,978.11				
73	Inmuebles Recuperados	2	103,325.42				
74	Créditos Añadidos al Portafolio	0	0				
75	Créditos Eliminados (Pagados por Originador)	0	0				
76	Créditos Actuales en el Portafolio	1,086	80,278,195.53				
			Monto				
77	Pérdidas o Ganancias Acumuladas		(1,115,440.73)				
78	Patrimonio Total de Fideicomiso (UDIs)		82,519,803.17				

Mauricio Márquez Ruiz
Supervisor Administración Maestra

Gabriel Ivan Anaya Luna
Supervisor Administración Maestra

REPORTE DE COBRANZA DEL MES PASADO PARA DEPOSITO EN CUENTA DE COBRANZA AL 31 DE MAYO 2012

"IMPORTES 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	Prepago de Principal	116,223.58
6	Pago de Principal Programado	456,162.94
7	Principal Producto Neto de Liquidación	-
8	Monto total de Pago de Principal	572,386.52
10	Intereses Ordinarios	519,743.30
11	Intereses Moratorios	0
12	Comisión por Administración	99,044.35
13	Penalización por Prepago	0
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	43,951.76
15	Seguro de Vida	25,618.43
16	Seguro de Daños y Contenidos (+ IVA)	2,579.45
17	Seguro de Desempleo	0.00
18	Excedentes en Liquidación	2,297.23
19	Cargo por Cobranza	8,565.42
20	Cuota de Mantenimiento	0.00
21	Cuota de Conservación	0.00
22	Montos Recibidos Por Aplicar	229,196.09
23	Saldo a Favor SHF	62,145.43
24	GPI Pagada por el Administrador	50,724.71
25	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	0.00
26	Comisión por administración pagada	111,596.35
27	Seguros de Vida y Daños Pagados	51,950.75
28	Saldo Positivo Negativo Seguros	0.00
29	TOTAL DEPOSITADO CUENTA DE COBRANZA (FIDUCIARIO)	995,471.99
29.1	Cantidad Desembolsada por el IFC	0.00
30	Flujo Disponible para Distribuir	995,471.99

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

A) EVENTOS RELEVANTES DEL PORTAFOLIO

- 1.- El flujo recibido por la cobranza no fue suficiente para cubrir el "Monto Mínimo de Amortización Anticipada de Principal". La línea de garantía del IFC ya fue agotada por lo que no se solicitan recursos.
- 2.- Las cantidades desembolsadas por el IFC en el periodo anterior devengaron intereses ordinarios de 332,312.57 a una tasa anual del 9.0 %, de acuerdo al contrato de crédito celebrado con el IFC.
- 3.- El Administrador Hipotecaria Su Casita realizó a cuenta del fideicomiso los pagos de SWAP y GPI; mismos que serían reembolsados por Patrimonio; ya se realizó la conciliación y quedo un Monto de Excedente , el cual se estará aplicando a la distribución de este periodo por la cantidad de \$11,582.90 mismos que se ven reflejados en el Flujo Real.

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."

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

- 1.- El Administrador sustituto Patrimonio reportó 2 daciones en pago con un saldo de 103,325.42 udis mismas que serán reportadas en este periodo quedando en inventario de 28 inmuebles recuperados una vez descontada la venta realizada en este mes.
- 2.- Este mes se reporta una venta de la cartera de Crédito y Casa con un saldo insoluto de 62,293.36 Udis, reflejando una pérdida por 155,042.20 Pesos.

REPORTE DE PREPAGO AL 30 DE JUNIO 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
955,185.50	99,408,080	0.961%	12.160%	2008	31-October
1,012,531.62	97,308,171	1.041%	13.226%	2008	30-Noviembre
1,728,924.08	95,085,321	1.818%	24.139%	2008	31-Diciembre
1,160,227.71	92,970,979	1.248%	16.047%	2009	31-Enero
905,569.56	90,619,854	0.999%	12.673%	2009	28-Febrero
1,149,821.65	89,211,663	1.289%	16.611%	2009	31-Marzo
764,721.41	87,775,019	0.871%	10.971%	2009	30-Abril
575,684.62	86,523,992	0.665%	8.283%	2009	31-Mayo
525,157.01	85,330,961	0.615%	7.640%	2009	30-Junio
394,269.79	84,579,632	0.466%	5.739%	2009	31-Julio
257,104.92	82,610,154	0.311%	3.799%	2009	31-Agosto
521,261.63	81,319,534	0.641%	7.969%	2009	30-Septiembre
272,274.95	80,421,310	0.339%	4.139%	2009	31-October
360,115.70	78,543,025	0.458%	5.643%	2009	30-Noviembre
818,736.61	77,058,106	1.062%	13.522%	2009	31-Diciembre
295,211.42	76,186,215	0.387%	4.750%	2010	31-Enero
594,721.14	75,332,537	0.789%	9.896%	2010	Febrero-10
457,236.60	75,112,800	0.609%	7.554%	2010	Marzo-10
306,983.62	74,050,603	0.415%	5.090%	2010	Abril-10
786,205.51	72,869,243	1.079%	13.744%	2010	Mayo-10
786,205.51	72,869,243	1.079%	13.744%	2010	Junio-10
341,901.47	71,864,231	0.476%	5.861%	2010	Julio-10
473,884.00	70,828,155	0.669%	8.331%	2010	Agosto-10
318,317.44	69,728,457	0.457%	5.618%	2010	Septiembre-10
392,626.84	67,761,857	0.579%	7.179%	2010	October-10
519,217.30	66,099,243	0.786%	9.844%	2010	Noviembre-10
12,409.77	63,401,333	0.020%	0.235%	2010	Diciembre-10
223,396.70	62,544,773	0.357%	4.371%	2011	Enero-11
658,562.19	61,696,277	1.067%	13.589%	2011	Febrero-11
606,913.76	60,000,363	1.012%	12.837%	2011	Marzo-11
283,193.32	59,097,178	0.479%	5.904%	2011	Abril-11
170,538.54	57,919,255	0.294%	3.591%	2011	Mayo-11
218,663.97	56,827,254	0.385%	4.716%	2011	Junio-11
213,815.24	56,012,295	0.382%	4.678%	2011	Julio-11
246,229.53	55,357,186	0.445%	5.470%	2011	Agosto-11
210,165.98	54,004,735	0.389%	4.771%	2011	Septiembre-11
462,246.93	52,796,344	0.876%	11.027%	2011	October-11
408,006.84	51,822,562	0.787%	9.868%	2011	Noviembre-11
373,656.95	52,210,745	0.716%	8.934%	2011	Diciembre-11
321,672.18	51,442,131	0.625%	7.767%	2012	Enero-12
536,780.80	50,439,127	1.064%	13.545%	2012	Febrero-12
291,188.96	49,524,414	0.588%	7.288%	2012	Marzo-12
336,298.21	49,042,708	0.686%	8.546%	2012	Abril-12
330,552.85	48,712,205	0.679%	8.454%	2012	Mayo-12
456,162.94	48,030,633	0.950%	12.011%	2012	Junio-12
1,102,360.36	46,725,599	2.359%	32.289%	2012	Julio-12

REPORTE DE COBRANZA EXTRAJUDICIAL Y JUDICIAL JUNIO DE 2012
MXMACCB 06U

Número de Crédito	Morosidad	Estado	Municipio	Monto Original	Saldo después de aplicar cobranza (Total)	Causas de Atraso	Gestión Realiza	Estado de la vivienda	Monto Promesa de Pago *	Fecha de Promesa de Pago	Tipo de Juicio Planteado	Juzgado	Fecha Presentación de la Demanda	Última Etapa Procesal	Fecha de Inicio de Última etapa Procesal
		CAUSAS DE ATRASO		GESTIONES REALIZADAS		EDO DE LA VIVIENDA									
ID	DESCRIPCION			ID	DESCRIPCION			ID	DESCRIPCION						
A	CLIENTE CON EMPLEO FORMAL BAJOS INGRESOS			CTEL	COMUNICACION TELEFONICA			1	HABITADA (NO SE ENCONTRO A NADIE EN ESE MOMENTO)						
B	ECONOMIA INFORMAL (VENTAS BAJAS)			AVDOC	AVISO POR ESCRITO CON CARTA O EDO DE CTA			1.1	HABITADA POR DEMANDADO						
C	DESEMPLEO			GP	GESTION PERSONAL VISITA A DOMICILIO O TRABAJO			2	PRESTADA						
D	PROBLEMAS DE SALUD			PP	PROMESA DE PAGO			3	RENTADA						
E	DIVORCIO			PAV	PAGO DEL ADEUDO VENCIDO SE REINTEGRA A LA COBRANZA NORMAL			4	NEGOCIO						
F	FUERA DE LA CIUDAD			PPA	PAGO PARCIAL			5	TRASPASO IRREGULAR						
G	MOVIMIENTOS SOCIALES			PC	YA PAGO			6	VIVIENDA NO ENTREGADA (POR EL						
H	ILOCALIZABLE			IDEM	INICIO DE DEMANDA			7	DESHABITADA						
I	SIN VOLUNTAD DE PAGO			PDEM	PROCESO DEMANDA			8	VANDALIZADA (SIN PUERTAS,						
J	FALLECIMIENTO DEL ACREDITADO			CJ	CONVENIO JUDICIAL			9	SE TRASPASA						
K	MALA CALIDAD DE OBRA			DP	DACION EN PAGO FORMALIZADA			10	INVADIDA						
L	CRÉDITO AL CORRIENTE			PD	PODER PARA DACION			11	DISPONIBLE						
M	ACLARACION			DTR	DACION EN TRAMITE			12	SUSTITUCION DE DEUDOR						
N	TRASPASO IRREGULAR			ADJ	ADJUDICACION			13	VENTA INDIVIDUAL						
O	OTRAS PRIORIDADES DE PAGO			AA	ACLARACION										
P	DISMINUCION DE INGRESOS			PPI	PROMESA DE PAGO INCUMPLIDA										
				SG	SIN GESTION										
				IR	INTERESADO EN REESTRUCTURA										
				MSJ	MENSAJE CON PERSONA O BUZÓN										
				PP	PROMESA DE PAGO										