

MXMACCB 06U

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 DE MAYO AL 31 DE MAYO 2013

		UDIs		Pesos			
Cotización UDI:				4,961,270			
Resumen del Portafolio							
1	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	73,544,671.39		364,874,971.83			
2	Pagos de Principal Programados	119,564.03		593,189.44			
3	Pre-pagos de Principal	303,965.93		1,508,057.05			
4	Inmuebles Recuperados						
5	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	73,121,141.43		362,773,725.34			
Total de Depósitos del Periodo							
6	Pagos de Principal Programados	119,564.03		593,189.44			
7	Pre-pagos de Principal	303,965.93		1,508,057.05			
8	Principal Producto Neto de Liquidaciones	84,003.81		416,765.60			
9	Monto Total de Pagos de Principal	507,533.77		2,518,012.09			
10	Intereses Ordinarios	420,122.64		2,084,341.85			
11	Intereses Moratorios	-		-			
12	Comisión por Administración	86,257.31		427,945.80			
13	Penalización por Prepagos	-		-			
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	55,186.50		273,795.13			
15	Seguro de Vida	18,892.19		93,729.26			
16	Seguro de Daños y Contenidos	1,888.83		9,371.00			
17	Seguro de Desempleo	-		-			
18	Excedentes en Liquidación	3,277.99		16,262.99			
19	Cargo por Cobranza	8,214.65		40,755.10			
20	Cuota de Mantenimiento	-		-			
21	Cuota de Conservación	-		-			
22	Montos Recibidos por Aplicar	115,396.38		572,512.60			
23	Total de Depósitos del Periodo	1,216,770.26		6,036,725.81			
Operación de Cobertura de SHF							
24	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	55,186.50		273,795.13			
25	Cobertura Total a Pagar SHF	49,004.48		243,124.46			
26	Ejercicio de cobertura SHF apl	-		-			
27	Saldo a Favor SHF	49,004.48		243,124.46			
28	Saldo a Favor Fideicomiso	6,182.02		30,670.67			
Cargos del Periodo							
29	Saldo a Favor SHF	49,004.48		243,124.46			
30	Seguro de vida pagado	31,551.60		156,536.01			
31	Seguro de Daños y Contenidos pagados	10,778.51		53,475.10			
32	Seguro de Desempleo pagado	-		-			
33	Comision por Administración Pagada	99,039.15		491,359.96			
34	Cargo por Cobranza	-		-			
35	Cuota Mantenimiento	-		-			
36	Cuota Conservación	-		-			
37	GPI Pagada	45,478.18		225,629.53			
38	Total de Cargos del Periodo	235,851.92		1,170,125.05			
Seguros							
39	Seguro de vida cobrado	18,892.19		93,729.26			
40	Seguro de vida pagado	31,551.60		156,536.01			
41	Saldo seguro de vida	(12,659.41)		(62,806.75)			
42	Seguro de daños cobrado	1,888.83		9,371.00			
43	Seguro de daños pagado	10,778.51		53,475.10			
44	Saldo seguro de daños	(8,889.68)		(44,104.10)			
45	Seguro de desempleo cobrado	-		-			
46	Seguro de desempleo pagado	-		-			
47	Saldo seguro de desempleo	-		-			
Resumen Cuenta General							
48	Total de Depósitos del Periodo	1,216,770.26		6,036,725.81			
49	Total Cargos del periodo	235,851.92		1,170,125.05			
50	Montos Recibidos por Aplicar	115,396.38		572,512.60			
51	Excedentes en Liquidación	3,277.99		16,262.99			
52	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	0		0			
53	Saldo Positivo Negativo Seguros	-		-			
54	Disponible a transferir al Fideicomiso	862,243.97		4,277,825.16	838,394.63		4,159,502.11
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	497	49.26%	34,980,118.75	34,580,378.69	47.29%	
56	De 1 a 30 días	54	5.35%	3,346,591.11	3,339,153.13	4.57%	
57	De 31 a 60 días	35	3.47%	2,327,953.52	2,324,783.77	3.18%	
58	De 61 a 90 días	12	1.19%	803,191.70	801,473.23	1.10%	
59	De 91 a 120 días	6	0.59%	387,590.08	386,426.87	0.53%	
60	De 121 a 150 días	8	0.79%	504,129.02	503,483.51	0.69%	
61	De 151 a 180 días	9	0.89%	751,416.79	751,070.14	1.03%	
62	Más de 180 días	388	38.45%	30,443,680.42	30,434,372.09	41.62%	
63	TOTALES	1,009	100.00%	73,544,671.39	73,121,141.43	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	598	411	621	388	1009	33
65	Saldo Insoluto de Principal	41,045,788.82	32,075,352.61	42,686,769.34	30,434,372.09	73,121,141.43	2,485,173.31
66	Porcentaje del total de cartera	56.13%	43.87%	58.38%	41.62%	100.00%	
67	Interes No Cubiertos	170,964.03	9,623,087.92	249,821.56	9,544,230.39	9,794,051.95	
68	Montos Recibidos por Aplicar	115,396.00	-	115,396.00	-	115,396.38	
69	Saldo de Comisiones y Seguros no cubiertos	63,004.88	3,224,626.35	90,921.70	3,196,709.53	3,287,631.23	
No. de Crédito Saldo Insoluto							
70	Proceso Judicial		59	4,426,303.71			
No. de Crédito Saldo Insoluto							
71	Créditos Mes Pasado en Portafolio		1014	73,544,671.39			
72	Créditos Pre-pagados en el Periodo		5	282,847.93			
73	Inmuebles Recuperados						
74	Créditos Añadidos al Portafolio		0	0			
75	Créditos Eliminados (Pagados por Originador)		0	0			
76	Créditos Actuales en el Portafolio		1009	73,121,141.43			
Monto							
77	Pérdidas o Ganancias Acumuladas			(3,330,071.03)			
78	Patrimonio Total de Fideicomiso (UDIs)			75,606,314.74			

Gabriel I. Anaya Luna
Gerente Administración Maestra

Miguel A. Almaguer Rivera
Gerente Administración Maestra

REPORTE DE COBRANZA DEL MES PASADO PARA DEPOSITO EN CUENTA DE COBRANZA AL 30 DE ABRIL 2013

"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	107,411.93
6	Pago de Principal Programado	173,416.01
7	Principal Producto Neto de Liquidación	52,115.02
8	Monto total de Pago de Principal	332,942.96
10	Intereses Ordinarios	377,738.01
11	Intereses Moratorios	0
12	Comisión por Administración	78,329.24
13	Penalización por Prepago	0
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	49,345.69
15	Seguro de Vida	18,187.99
16	Seguro de Daños y Contenidos (+ IVA)	1,812.97
17	Seguro de Desempleo	0.00
18	Excedentes en Liquidación	843.63
19	Cargo por Cobranza	6,184.50
20	Cuota de Mantenimiento	0.00
21	Cuota de Conservación	0.00
22	Montos Recibidos Por Aplicar	82,988.17
23	Saldo a Favor SHF	47,157.92
24	GPI Pagada por el Administrador	45,602.42
25	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	0.00
26	Comisión por administración pagada	99,738.38
27	Seguros de Vida y Daños Pagados	42,313.88
28	Saldo Positivo Negativo Seguros	0.00
29	TOTAL DEPOSITADO CUENTA DE COBRANZA (FIDUCIARIO)	629,728.76
29.1	Cantidad Desembolsada por el IFC	0.00
30	Flujo Disponible para Distribuir	629,728.76

RE

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 1 DE MAYO AL 31 DE MAYO 2013

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: 321,235.49 a una tasa anual del 9.0 %, en este mes el IFC no nos reportó los intereses devengados por lo que se reportan los mismo del mes anterior, de acuerdo al contrato de crédito celebrado con el IFC.

3.-Patrimonio llevó a cabo la migración de sistema de la información de los créditos que administra; como resultado de esto se están presentando diferencias en el Saldo Inicial de los créditos de acuerdo a lo que teníamos reportado en el periodo anterior. Las diferencias afectan tanto saldo de capital como de intereses. Estas diferencias serán conciliadas con Patrimonio en los siguientes periodos.

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.-Derivado de la situación de Hipotecaria Su Casita donde se encuentran sus cuentas bancarias embargadas y dado a que aún continúan existiendo acreditados de la cartera originada por ellos que depositan en sus cuentas; mismos que no serán distribuidos toda vez no fueron recibidos directamente en cuentas del fideicomiso y se encuentran congelados en las cuentas de Hipotecaria Su Casita; El importe hasta Diciembre 2012 es por un total de \$37,700, mismo que se mantiene.

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

1.- Este mes se reportó 2 inmuebles vendidos con un saldo de 166,758.52 udis con una pérdida de -372,661.14 quedando un inventario de 33 inmuebles una vez descontando los inmuebles vendidos.

REPORTE DE PREPAGO AL 31 DE MAYO 2013

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
1,080,084	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-Agosto
1,641,745.34	86,058,033	1.908%	25.454%	2008	31-Septiembre
1,098,493.67	85,140,509	1.290%	16.630%	2008	30-October
955,185.50	99,408,080	0.961%	12.160%	2008	31-Noviembre
1,012,531.62	97,308,171	1.041%	13.226%	2008	30-Diciembre
1,728,924.08	95,085,321	1.818%	24.139%	2008	31-Enero
1,160,227.71	92,970,979	1.248%	16.047%	2009	31-Marzo
905,568.56	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	octubre-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	octubre-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
536,790.80	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	46,726,599	2.359%	32.289%	2012	julio-12
530,868.03	45,591,680	1.164%	14.897%	2012	agosto-12
528,559.72	45,305,365	1.162%	14.874%	2012	septiembre-12
709,587.91	44,432,517	1.597%	20.940%	2012	octubre-12
370,207.40	44,529,071	0.831%	10.446%	2012	noviembre-12
480,710.97	43,784,002	1.098%	14.000%	2012	diciembre-12
538,847.40	43,220,365	1.247%	16.031%	2013	enero-13
386,755.19	42,533,565	0.909%	11.474%	2013	febrero-13
267,902.67	42,318,852	0.633%	7.867%	2013	marzo-13
243,372.52	41,460,719	0.587%	7.276%	2013	abril-13
173,416.01	41,226,694	0.421%	5.166%	2013	mayo-13
303,965.93	41,045,789	0.741%	9.258%	2013	junio-13

