

MXMACCB 052 U

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

	Cotización UDI:	UDIs	Pesos			
			4,806,219			
Resumen del Portafolio						
1	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	90,909,795.57	436,932,386.73			
2	Pagos de Principal Programados	111,482.57	535,809.65			
3	Pre-pagos de Principal	457,761.87	2,200,103.80			
4	Inmuebles Recuperados	-	-			
5	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	90,340,551.13	434,196,473.29			
Total de Depósitos del Periodo						
6	Pagos de Principal Programados	111,482.57	535,809.65			
7	Pre-pagos de Principal	457,761.87	2,200,103.80			
8	Principal Producto Neto de Liquidaciones	32,090.74	154,235.14			
9	Monto Total de Pagos de Principal	601,335.18	2,890,148.58			
10	Intereses Ordinarios	489,171.43	2,351,065.02			
11	Intereses Moratorios	-	-			
12	Comisión por Administración	91,821.79	441,315.63			
13	Penalización por Prepagos	-	-			
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	39,701.17	190,812.52			
15	Seguro de Vida	33,309.89	160,094.64			
16	Seguro de Daños y Contenidos	3,274.82	15,739.49			
17	Seguro de Desempleo	-	-			
18	Excedentes en Liquidación	1,855.42	8,917.55			
19	Cargo por Cobranza	7,732.25	37,162.89			
20	Cuota de Mantenimiento	-	-			
21	Cuota de Conservación	2,257.76	10,851.29			
22	Montos Recibidos por Aplicar	47,209.23	226,897.90			
23	Total de Depósitos del Periodo	1,317,668.94	6,333,005.52			
Operación de Cobertura de SHF						
24	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	66,416.80	319,213.69			
25	Cobertura Total a Pagar SHF	60,745.98	291,958.48			
26	Ejercicio de cobertura SHF apl	26,715.63	128,401.17			
27	Saldo a Favor SHF	60,745.98	291,958.48			
28	Saldo a Favor Fideicomiso	5,670.82	27,255.20			
Cargos del Periodo						
29	Saldo a Favor SHF	60,745.98	291,958.48			
30	Seguro de vida pagado	40,398.66	194,164.82			
31	Seguro de Daños y Contenidos pagados	15,422.23	74,122.61			
32	Seguro de Desempleo pagado	-	-			
33	Comision por Administración Pagada	98,275.79	472,334.99			
34	Cargo por Cobranza	-	-			
35	Cuota Mantenimiento	-	-			
36	Cuota Conservacion	-	-			
37	GPI Pagada	59,506.31	286,000.36			
38	Total de Cargos del Periodo	274,348.98	1,318,581.26			
Seguros						
39	Seguro de vida cobrado	-	-			
40	Seguro de vida pagado	-	-			
41	Saldo seguro de vida	-	-			
42	Seguro de daños cobrado	-	-			
43	Seguro de daños pagado	-	-			
44	Saldo seguro de daños	-	-			
45	Seguro de desempleo cobrado	-	-			
46	Seguro de desempleo pagado	-	-			
47	Saldo seguro de desempleo	-	-			
Resumen Cuenta General						
48	Total de Depósitos del Periodo	1,317,668.94	6,333,005.52	Flujo Real UDIs	Flujo Real Pesos	
49	Recuperación de GPI o SCV	103,798.97	498,880.58			
50	Total Cargos del periodo	274,348.98	1,318,581.26			
51	Montos Recibidos por Aplicar	47,209.23	226,897.90			
52	Excedentes en Liquidación	1,855.42	8,917.55			
53	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	-	-			
54	Saldo Positivo Negativo Seguros	-	-			
55	Disponible a transferir al Fideicomiso	1,098,054.29	5,277,489.38	1,090,601.82	5,241,671.21	
55	Cantidad Desembolsada por el IFC	-	-	-	-	
56	Flujo Disponible para Distribuir	-	-	1,090,601.82	-	
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	
57	Al Corriente	534	45.64%	39,086,267.45	38,538,430.89	42.66%
58	De 1 a 30 días	102	8.72%	7,659,264.31	7,648,710.14	8.47%
59	De 31 a 60 días	40	3.42%	3,116,126.21	3,113,293.96	3.45%
60	De 61 a 90 días	21	1.79%	1,722,933.82	1,722,194.06	1.91%
61	De 91 a 120 días	18	1.54%	1,415,778.80	1,414,293.59	1.57%
62	De 121 a 150 días	14	1.20%	1,114,714.24	1,114,184.84	1.23%
63	De 151 a 180 días	13	1.11%	1,004,549.55	1,004,190.85	1.11%
64	Más de 180 días	428	36.58%	35,790,161.19	35,785,252.80	39.61%
65	TOTALES	1170	100.00%	90,909,795.57	90,340,551.13	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
66	Número de Créditos	697	473	742	428	1170
67	Saldo Insoluto de Principal	51,022,629.05	39,317,922.08	54,555,298.33	35,785,252.80	90,340,551.13
68	Porcentaje del total de cartera	56.48%	43.52%	60.39%	39.61%	100.00%
69	Interes No Cubiertos	202,057.06	9,992,980.70	325,310.63	9,869,727.13	10,195,037.76
70	Montos Recibidos por Aplicar	47,209.23	-	47,209.23	-	47,209.23
71	Saldo de Comisiones y Seguros no cubiertos	94,633.68	3,438,702.40	153,440.30	3,379,895.78	3,533,336.08
		No. de Crédito	Saldo Insoluto			
72	Proceso Judicial	219	17,414,839.26			
		No. de Crédito	Saldo Insoluto			
73	Créditos Mes Pasado en Portafolio	1175	90,909,795.57			
74	Créditos Pre-pagados en el Periodo	5	359,361.42			
75	Inmuebles Recuperados	0	-			
76	Créditos Añadidos al Portafolio	0	-			
77	Créditos Eliminados (Pagados por Originador)	0	-			
78	Créditos Actuales en el Portafolio	1170	90,340,551.13			
			Monto			
79	Pérdidas o Ganancias Acumuladas	-	4,291,894.25			
80	Patrimonio Total de Fideicomiso (UDIs)	-	92,644,159.78			

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO AL 31 DE AGOSTO 2012

"IMPORTES EN UDIS"

Cobranza de Cartera Vencida (Proceso Adjudicación)		UDIS
1	Producto bruto de liquidación	-
2	Gastos de Cobranza	-
3	Producto Neto de Liquidación	-
Total Cobrado y Depositado en Cuenta de Cobranza		UDIS
5	Prepago de Principal	748,882.77
6	Pago de Principal Programado	117,705.42
7	Principal Producto Neto de Liquidación	46,057.28
8	Monto total de Pago de Principal Cobrado	912,645.46
10	Intereses Ordinarios	516,531.21
11	Intereses Moratorios	-
12	Comisión por Administración Cobrada	98,164.23
13	Penalización por Prepago	-
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	44,971.99
15	Seguro de Vida Cobrado	34,331.95
16	Seguro de vida Pagado	40,877.87
17	Seguro de Daños y Contenidos (+ IVA)	3,478.17
18	Seguro de Daños y Contenidos Pagado (+ IVA)	15,486.38
19	Seguro de Desempleo	-
20	Seguro de Desempleo Pagado	-
21	Excedentes en Liquidación	2,292.88
22	Cargo por Cobranza	8,186.12
23	Cuota de Mantenimiento	-
24	Cuota de Conservación	1,926.27
25	Montos Recibidos Por Aplicar	14,265.20
26	Saldo a Favor SHF	65,999.70
27	Pago GPI	59,909.88
28	Saldo Positivo Negativo en Seguros	(1,694.81)
29	Comisión por Administración Pagada	94,204.78
30	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	-
31	TOTAL DEPOSITADO CUENTA DE COBRANZA (FIDUCIARIO)	1,345,451.60
31.1	Cantidad Desembolsada por el IFC	-

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 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 por \$233,248.49 pesos a una tasa anual del 9.00%, de acuerdo al contrato de crédito celebrado con el IFC.
- 3.- En este periodo se están distribuyendo \$154,235.14 resultado de la venta de 1 inmueble recuperado, el saldo de estos equivale a 58,539.04 UDIS mismos que se están descontando del total de inmuebles recuperados; reflejándose una pérdida por \$130,378.42 derivada de la venta.
- 4.- Este mes se está distribuyendo \$ 498,880.58 correspondientes a la recuperación de GPI de 7 inmuebles mismos que aún no han sido vendidos; los números de créditos son los siguientes 3798, 4334, 19544, 19666, 36789, 36810 y 42100.

B) EVENTOS RELEVANTES DEL ADMINISTRADOR

- 1- Las diferencias que se muestran entre el flujo real y el reportado por el administrador Patrimonio, 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; el administrador sustituto Patrimonio nos notifica la aplicación de \$6,250.00 pesos correspondiente a 1 crédito, 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; este importe se está descontando en el Flujo Real en pesos reportado y una vez que se pueda contar con dichos recursos serán distribuidos, acumulando una cuenta por Cobrar de \$30,320.00 con los montos pendientes del periodo anterior.

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

- 1.- Sin evento relevante.

REPORTE DE PREPAGO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012.

"IMPORTES EN UDIS"

PREPAGOS VOLUNTARIOS (PARCIAL O TOTAL)	Monto de Principal de Créditos Hipotecarios de Créditos Vigentes	%	CPR	AÑO	MES
2,227,861.64	186,014,639.00	1.198%	15.358%	2005	1-Noviembre
857,453.60	185,008,612.68	0.463%	5.706%	2005	1-Diciembre
371,366.76	97,674,204.94	0.380%	4.659%	2006	1-Enero
1,165,254.13	180,413,821.62	0.646%	8.032%	2006	1-Febrero
977,060.76	179,243,440.86	0.545%	6.741%	2006	1-Marzo
1,489,350.24	177,413,012.67	0.839%	10.552%	2006	1-Abril
821,695.44	176,308,155.40	0.466%	5.738%	2006	1-Mayo
1,915,032.95	173,950,325.69	1.101%	14.041%	2006	1-Junio
1,319,192.86	171,758,927.94	0.768%	9.616%	2006	1-Julio
2,244,827.99	169,106,046.54	1.327%	17.146%	2006	1-Agosto
1,532,896.38	167,650,503.72	0.914%	11.541%	2006	1-Septiembre
1,404,877.17	165,915,542.38	0.847%	10.648%	2006	1-October
1,404,877.17	165,915,542.38	0.847%	10.648%	2006	1-Noviembre
2,052,453.69	158,357,929.22	1.296%	16.711%	2006	1-Diciembre
1,083,463.60	156,452,370.23	0.693%	8.634%	2007	1-Enero 07
1,350,583.19	155,471,529.23	0.869%	10.937%	2007	1-Febrero 07
936,139.43	153,910,667.38	0.608%	7.548%	2007	1-Marzo 07
1,782,456.22	151,787,973.81	1.174%	15.038%	2007	1-Abril 07
1,210,497.76	150,439,672.43	0.805%	10.095%	2007	1-Mayo 07
1,988,351.73	147,772,264.75	1.346%	17.397%	2007	1-Junio 07
1,254,910.77	146,090,880.52	0.859%	10.809%	2007	1-Julio 07
1,957,394.68	143,896,322.06	1.360%	17.602%	2007	1-Agosto 07
2,172,829.51	141,633,256.19	1.534%	20.045%	2007	1-Sept 07
1,613,260.06	140,369,051.58	1.149%	14.688%	2007	1-October 07
1,167,648.90	138,268,864.25	0.844%	10.618%	2007	1-Noviembre 07
1,156,535.35	135,883,758.50	0.851%	10.705%	2007	1-Diciembre 07
1,196,629.36	134,504,769.24	0.890%	11.214%	2008	1-Enero 08
1,232,205.60	132,420,387.11	0.931%	11.756%	2008	1-Febrero 08
985,844.03	130,665,547.70	0.754%	9.439%	2008	1-Marzo 08
1,261,507.39	128,748,213.51	0.980%	12.413%	2008	1-Abril 08
1,184,846.58	129,515,406.33	0.915%	11.548%	2008	1-Mayo 08
958,803.44	127,760,869.61	0.750%	9.387%	2008	1-Junio 08
1,355,058.92	125,412,757.48	1.080%	13.765%	2008	1-Julio 08
608,564.20	121,817,851.71	0.500%	6.162%	2008	31-Julio 08
797,154.26	120,450,120.87	0.662%	8.237%	2008	31-Agosto 08
875,037.90	118,955,560.91	0.736%	9.193%	2008	30-Septiembre 08
1,602,945.52	115,690,700.84	1.386%	17.954%	2008	31-October 08
989,383.20	113,472,169.01	0.872%	10.980%	2008	30-Noviembre 08
1,389,860.77	111,437,516.26	1.247%	16.037%	2008	31-Diciembre 08
787,506.69	109,601,186.59	0.719%	8.971%	2009	31-Enero 09
1,685,341.74	107,129,397.26	1.573%	20.600%	2009	28-Febrero 09
1,064,567.86	105,205,558.68	1.012%	12.842%	2009	31-Marzo 09
846,975.88	103,022,296.22	0.822%	10.324%	2009	30-Abril 09
601,944.74	101,499,877.80	0.593%	7.353%	2009	31-Mayo 09
1,532,489.29	100,042,740.69	1.532%	20.013%	2009	30-Junio 09
608,465.49	99,099,000.91	0.614%	7.622%	2009	31-Julio 09
371,366.76	97,674,204.94	0.380%	4.659%	2009	31-Agosto 09
561,402.78	95,186,003.08	0.590%	7.312%	2009	30-Septiembre 09
1,206,960.78	93,972,912.01	1.284%	16.549%	2009	31-October 09
744,705.71	92,477,617.14	0.805%	10.103%	2009	30-Noviembre 09
948,553.33	91,130,286.83	1.041%	13.231%	2009	31-Diciembre 09
296,583.75	89,956,361.02	0.330%	4.029%	2010	31-Enero 10
538,422.85	89,779,530.98	0.600%	7.439%	2010	28-Febrero 10
406,931.22	89,550,164.51	0.454%	5.591%	2010	31-Marzo 10
424,750.71	88,554,490.37	0.480%	5.910%	2010	30-Abril 10
555,305.35	87,273,290.16	0.636%	7.908%	2010	31-Mayo 10
674,123.90	85,183,889.61	0.791%	9.921%	2010	30-Junio 10
764,466.39	83,725,743.21	0.913%	11.524%	2010	31-Julio 10
296,043.66	83,161,008.12	0.356%	4.357%	2010	31-Agosto 10
1,340,363.22	79,591,566.61	1.684%	22.190%	2010	30-Septiembre 10
95,996.65	79,618,343.85	0.121%	1.456%	2010	31-October 10
434,081.52	77,214,080.77	0.562%	6.959%	2010	30-Noviembre 10
571,645.79	73,203,145.42	0.781%	9.784%	2010	31-Diciembre 10
284,757.68	73,473,329.20	0.388%	4.751%	2011	31-Enero 11
360,055.45	71,838,986.35	0.501%	6.183%	2011	28-Febrero 11
308,500.89	69,903,291.64	0.441%	5.426%	2011	31-Marzo 11
298,256.09	67,428,736.49	0.442%	5.439%	2011	30-Abril 11
227,989.97	66,479,677.26	0.343%	4.194%	2011	31-Mayo 11
237,148.70	65,920,486.39	0.360%	4.403%	2011	30-Junio 11
589,674.23	64,013,977.86	0.921%	11.632%	2011	31-Julio 11
279,302.01	63,157,080.46	0.442%	5.438%	2011	31-Agosto 11
568,281.61	61,857,763.57	0.919%	11.599%	2011	30-Septiembre 11
579,595.01	60,462,698.62	0.959%	12.129%	2011	31-October 11
755,258.20	59,283,673.32	1.274%	16.406%	2011	30-Noviembre 11
738,640.57	58,686,222.84	1.259%	16.194%	2011	31-Diciembre 11
266,528.30	58,717,127.14	0.454%	5.585%	2012	31-Enero 12
644,497.76	57,086,779.30	1.129%	14.421%	2012	29-Febrero 12
699,082.79	56,015,279.26	1.248%	16.048%	2012	31-Marzo 12
614,464.79	55,192,307.84	1.113%	14.209%	2012	30-Abril 12
369,144.19	54,043,677.30	0.683%	8.512%	2012	31-Mayo 12
552,856.69	53,874,843.39	1.026%	13.034%	2012	30-Junio 12
331,331.11	52,816,216.27	0.627%	7.793%	2012	31-Julio 12
748,882.77	51,910,880.97	1.443%	18.753%	2012	31-Agosto 12
457,761.87	51,022,629.05	0.897%	11.314%	2012	30-Septiembre 12

