

MXMACCB 052 U

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 DE ABRIL AL 30 DE ABRIL DE 2016

		UDIs		Pesos			
Cotización UDI:				5,448352			
<b>Resumen del Portafolio</b>							
1	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	65,108,647.45		354,734,829.54			
2	Pagos de Principal Programados	120,808.11		658,205.09			
3	Pre-pagos de Principal	616,024.84		3,356,320.17			
4	Inmuebles Recuperados	-		-			
5	Reverso de Capital	-		-			
6	<b>Saldo Final de los Créditos Hipotecarios</b>	<b>64,371,814.50</b>		<b>350,720,304.29</b>			
<b>Total de Depósitos del Periodo</b>							
7	Pagos de Principal Programados	120,808.11		658,205.09			
8	Pre-pagos de Principal	616,024.84		3,356,320.17			
9	Principal Producto Neto de Liquidaciones	(68,239.48)		(371,792.69)			
10	<b>Monto Total de Pagos de Principal</b>	<b>668,593.47</b>		<b>3,642,732.57</b>			
11	Intereses Ordinarios	390,974.10		2,130,164.52			
12	Intereses Moratorios	-		-			
13	Comisión por Administración	79,988.10		435,803.32			
14	Penalización por Prepagos	-		-			
15	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	60,034.05		327,086.64			
16	Seguro de Vida	24,330.85		132,563.04			
17	Seguro de Daños y Contenidos	-		-			
18	Seguro de Desempleo	-		-			
19	Excedentes en Liquidación	1,096.44		5,973.79			
20	Cargo por Cobranza	8,337.28		45,424.44			
21	Cuota de Mantenimiento	-		-			
22	Cuota de Conservación	2,000.00		10,896.70			
23	Montos Recibidos por Aplicar	8,313.12		45,292.80			
24	Gastos Judiciales	-		-			
25	<b>Total de Depósitos del Periodo</b>	<b>1,243,667.41</b>		<b>6,775,937.82</b>			
<b>Operación de Cobertura de SHF</b>							
26	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	60,034.05		327,086.64			
27	Cobertura Total a Pagar SHF	76,306.78		415,746.20			
28	Ejercicio de cobertura SHF apl	-		-			
29	Saldo a Favor SHF	76,306.78		415,746.20			
30	Saldo a Favor Fideicomiso	(16,272.73)		(88,659.57)			
<b>Cargos del Periodo</b>							
31	Saldo a Favor SHF	76,306.78		415,746.20			
32	Seguro de vida pagado	35,723.79		194,635.78			
33	Seguro de Daños y Contenidos pagados	-		-			
34	Seguro de Desempleo pagado	-		-			
35	Comisión por Administración Pagada	59,640.97		324,945.02			
36	Cargo por Cobranza	-		-			
37	Cuota Mantenimiento	-		-			
38	Cuota Conservación	-		-			
38.1	Gastos de Legales & Comercialización	23,447.05		127,747.78			
39	GPI Pagada	39,221.99		213,695.20			
40	<b>Total de Cargos del Periodo</b>	<b>234,340.58</b>		<b>1,276,769.98</b>			
<b>Seguros</b>							
41	Seguro de vida cobrado	298.76		1,627.75			
42	Seguro de vida pagado	-		-			
43	<b>Saldo seguro de vida</b>	<b>298.76</b>		<b>1,627.75</b>			
44	Seguro de daños cobrado	-		-			
45	Seguro de daños pagado	-		-			
46	<b>Saldo seguro de daños</b>	<b>-</b>		<b>-</b>			
47	Seguro de desempleo cobrado	-		-			
48	Seguro de desempleo pagado	-		-			
49	<b>Saldo seguro de desempleo</b>	<b>-</b>		<b>-</b>			
<b>Resumen Cuenta General</b>							
50	Total de Depósitos del Periodo	1,243,667.41		6,775,937.82		Flujo Real UDIs	Flujo Real Pesos
51	Recuperación de GPI o SCV	-		-			
52	Total Cargos del periodo	234,340.58		1,276,769.98			
53	Montos Recibidos por Aplicar	8,313.12		45,292.80			
54	Excedentes en Liquidación	1,096.44		5,973.79			
55	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	-		-			
56	Saldo Positivo Negativo Seguros	-		-			
57	Gastos Judiciales	-		-			
58	<b>Disponible a transferir al Fideicomiso</b>	<b>999,917.27</b>		<b>5,447,901.24</b>		<b>800,626.99</b>	<b>4,362,097.66</b>
58.1	Cantidad Desembolsada por el IFC	-		-		<b>800,626.99</b>	<b>4,362,097.66</b>
59	<b>Flujo Disponible para Distribuir</b>						
<b>Estatus de la Cartera de Créditos Hipotecarios</b>							
		No. de Créditos	Porcentaje de Créditos	Saldo Inicial de Principal de los Créditos	Saldo Final de Principal de los Créditos	Porcentaje del Portafolio	
60	Al Corriente	369	41.23%	24,647,373.77	23,920,468.86	37.16%	
61	De 1 a 30 días	27	3.02%	1,828,071.15	1,824,426.21	2.83%	
62	De 31 a 60 días	27	3.02%	1,872,151.98	1,869,739.89	2.90%	
63	De 61 a 90 días	8	0.89%	555,046.69	554,903.40	0.86%	
64	De 91 a 120 días	5	0.56%	331,435.66	331,300.72	0.51%	
65	De 121 a 150 días	4	0.45%	241,806.96	241,292.70	0.37%	
66	De 151 a 180 días	3	0.34%	210,783.69	210,281.26	0.33%	
67	Más de 180 días	452	50.50%	35,421,977.54	35,419,401.46	55.02%	
68	<b>TOTALES</b>	<b>895</b>	<b>100.00%</b>	<b>65,108,647.45</b>	<b>64,371,814.50</b>	<b>100.00%</b>	
		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
69	Número de Créditos	431	464	443	452	895	33
70	Saldo insoluto de Principal	28,169,538.36	36,202,276.14	28,952,413.04	35,419,401.46	64,371,814.50	2,390,151.34
71	Porcentaje del total de cartera	43.76%	56.24%	44.98%	55.02%	100.00%	
72	Interes No Cubiertos	126,295.64	18,742,015.27	162,297.77	18,706,013.14	18,868,310.91	
73	Montos Recibidos por Aplicar	8,313.12	-	8,313.12	-	8,313.12	
74	Saldo de Comisiones y Seguros no cubiertos	54,608.07	7,981,254.30	73,313.20	7,962,549.17	8,035,862.37	
75	Proceso Judicial		No. de Crédito 246	Saldo Insoluto 19,821,660.35			
76	Créditos Mes Pasado en Portafolio		No. de Crédito 903	Saldo Insoluto 65,108,647.45			
77	Créditos Pre-pagados en el Periodo		8	530,069.28			
78	Inmuebles Recuperados		0	-			
76	Créditos Añadidos al Portafolio		0	0			
77	Créditos Eliminados (Pagados por Originador)		0	0			
78	Créditos Actuales en el Portafolio		895	64,371,814.50			
				Monto			
79	Pérdidas o Ganancias Acumuladas			(8,481,003.72)			
80	Patrimonio Total de Fideicomiso (UDIs)			66,761,965.84			

Mabel Sánchez Gómez  
Gerente Administración Maestra

Miguel Angel Almaguer Rivera  
Director Administración Maestra

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO AL 31 DE MARZO DE 2016

"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	124,095.92
6	Pago de Principal Programado	246,204.53
7	Principal Producto Neto de Liquidación	89,365.87
8	Monto total de Pago de Principal Cobrado	459,666.31
10	Intereses Ordinarios	355,090.18
11	Intereses Moratorios	-
12	Comisión por Administración Cobrada	71,156.95
13	Penalización por Prepago	-
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	54,599.37
15	Seguro de Vida Cobrado	27,446.76
16	Seguro de vida Pagado	35,932.72
17	Seguro de Daños y Contenidos (+ IVA)	-
18	Seguro de Daños y Contenidos Pagado (+ IVA)	-
19	Seguro de Desempleo	-
20	Seguro de Desempleo Pagado	-
21	Excedentes en Liquidación	4,200.15
22	Cargo por Cobranza	6,694.29
23	Cuota de Mantenimiento	-
24	Cuota de Conservación	750.00
25	Montos Recibidos Por Aplicar	33,821.26
26	Saldo a Favor SHF	76,931.87
27	Pago GPI	39,375.80
28	Saldo Positivo Negativo en Seguros	-
29	Recuperación de GPI o SCV	-
	Gastos de Comercialización	-
30	Comisión por Administración Pagada	60,258.99
31	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	-
32	<b>TOTAL DEPOSITADO CUENTA DE COBRANZA (FIDUCIARIO)</b>	<b>762,904.49</b>
32.1	Cantidad Desembolsada por el IFC	

**REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 DE ABRIL AL 30 DE ABRIL DE 2016**

**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.- Se están autorizando el reembolso de \$127,747.78 al administrador Patrimonio por concepto de gastos realizados durante el mes de abril. Además se autorizan \$79,698.89 por gastos de venta . Ambos están aplicados en el reporte consolidado de cobranza
4. El administrador patrimonio reporta la liquidación por Remate de Garantía del crédito 52958 recibiendo en bancos \$315,334.00 y aplicando una quita de \$ -620780.65, misma que se refleja en Principal Producto Neto de Liquidación

**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. Se registran excedentes de liquidación para dos créditos el primero con número 51774 por \$3,319.42 y el crédito 51100 por \$17,636.37
3. El crédito 52958 del HCyC se liquida por medio del remate de la garantía recibiendo en bancos \$315,334.00 y aplicando una quita por \$620,780.65

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

1. El administrador Patrimonio reporta la venta del crédito 34054 con precio de venta por \$268,000.00 el cual tiene un saldo de 73,199.61 udis, generando una pérdida de -130,732.83
2. Con la venta reportada el universo de inmuebles al cierre de abril es de 33 inmuebles con un saldo total de 2,390,151.34 udis

ADAMANTINE	ACREDITADO	FIDEICOMISO	SUBTOTAL	IVA	IVA RETENIDO	ISR RETENIDO	TOTAL	# FACTURA	ID FACTURA	CONCEPTO DE GASTO
3610	JOSE ANTONIO BEDOLLA ANGELES	BONY F/00247	634.00	0.00	0.00	0.00	634.00	20/03/2206	182541	Certificado de gravamen
3709	FERNANDO CRUZ RAMIREZ	BONY F/00247	524.48	83.92	55.94	52.45	500.01	12/11/1900	183496	Certificado de gravamen
3709	FERNANDO CRUZ RAMIREZ	BONY F/00247	9,568.10	1,530.90	0.00	0.00	11,099.00	08/10/1902	183770	Publicacion de edictos
3709	FERNANDO CRUZ RAMIREZ	BONY F/00247	1,048.95	167.83	111.89	104.90	999.99	13/11/1900	184384	Certificado de gravamen
3709	FERNANDO CRUZ RAMIREZ	BONY F/00247	524.48	83.92	55.94	52.45	500.01	14/11/1900	184385	Busqueda de Antecedentes, medidas y colindancias
3802	OSCAR ARIAS ESPINOZA	BONY F/00247	750.00	120.00	0.00	0.00	870.00	A300	180462	Honorarios Cartas Notificación
3802	OSCAR ARIAS ESPINOZA	BONY F/00247	2,000.00	320.00	0.00	0.00	2,320.00	A337	189318	Exhorto para emplazar
3901	RUBEN JASSO GARZA	BONY F/00247	181.00	0.00	0.00	0.00	181.00	29/01/1909	183349	Certificacion de no adeudo
3901	RUBEN JASSO GARZA	BONY F/00247	225.00	0.00	0.00	0.00	225.00	3116679	183350	Impuesto Predial
3901	RUBEN JASSO GARZA	BONY F/00247	365.20	0.00	0.00	0.00	365.20	3116678	183352	Certificado de gravamen
3901	RUBEN JASSO GARZA	BONY F/00247	146.08	0.00	0.00	0.00	146.08	04/02/2088	183353	Certificacion de no adeudo







CODIGO	CONCEPTO	REPARTICION	EMPRESA	UBICACION	ACTIVIDAD	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	TIPO DE CONTRATO	CONDICIONES DE PAGAMENTO	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACION	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	FECHA DE FIRMADO	FECHA DE EJECUCIÓN	FECHA DE CANCELACIÓN
1001	CONCEPTO	REPARTICION	EMPRESA	UBICACION	ACTIVIDAD	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	TIPO DE CONTRATO	CONDICIONES DE PAGAMENTO	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACION	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	FECHA DE FIRMADO	FECHA DE EJECUCIÓN	FECHA DE CANCELACIÓN

CODIGO	CONCEPTO	REPARTICION	EMPRESA	UBICACION	ACTIVIDAD	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	TIPO DE CONTRATO	CONDICIONES DE PAGAMENTO	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACION	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	FECHA DE FIRMADO	FECHA DE EJECUCIÓN	FECHA DE CANCELACIÓN
1001	CONCEPTO	REPARTICION	EMPRESA	UBICACION	ACTIVIDAD	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	TIPO DE CONTRATO	CONDICIONES DE PAGAMENTO	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACION	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	FECHA DE FIRMADO	FECHA DE EJECUCIÓN	FECHA DE CANCELACIÓN