

MXMACFW 06U

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 1 DE MAYO AL 31 DE MAYO DE 2012

	Cotización UDI:	UDIs	Pesos	4.741248		
Resumen del Portafolio						
1	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	102,465,369.89	485,813,730.07			
2	Pagos de Principal Programados	85,540.59	405,569.15			
3	Pre-pagos de Principal	14,960.58	70,931.84			
4	Inmuebles Recuperados	237,979.29	1,128,318.83			
5	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	102,126,889.43	484,208,910.24			
Total de Depósitos del Periodo						
6	Pagos de Principal Programados	85,540.59	405,569.15			
7	Pre-pagos de Principal	14,960.58	70,931.84			
8	Principal Producto Neto de Liquidaciones	373,144.33	1,769,169.81			
9	Monto Total de Pagos de Principal	473,645.50	2,245,670.80			
10	Intereses Ordinarios	378,277.52	1,793,507.54			
11	Intereses Moratorios	-	-			
12	Comisión por Administración	16,610.01	78,752.18			
13	Penalización por Prepagos	-	-			
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	11,494.29	54,497.28			
15	Seguro de Vida	52,639.79	249,578.32			
16	Seguro de Daños y Contenidos	5,996.86	28,432.60			
17	Seguro de Desempleo	-	-			
18	Excedentes en Liquidación	167.69	795.06			
19	Cargo por Cobranza	15,128.25	71,726.79			
20	Cuota de Mantenimiento	-	-			
21	Cuota de Conservación	75.00	355.59			
22	Montos Recibidos por Aplicar	14,088.73	66,798.16			
23	Total de Depósitos del Periodo	968,123.65	4,590,114.31			
Operación de Cobertura de SHF						
24	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	23,508.92	111,461.62			
25	Cobertura Total a Pagar SHF	50,552.34	239,681.18			
26	Ejercicio de cobertura SHF apl	12,014.63	56,964.34			
27	Saldo a Favor SHF	50,552.34	239,681.18			
28	Saldo a Favor Fideicomiso	(27,043.42)	(128,219.56)			
Cargos del Periodo						
29	Saldo a Favor SHF	50,552.34	239,681.18			
30	Seguro de vida pagado	46,851.46	222,134.38			
31	Seguro de Daños y Contenidos pagados	17,365.17	82,332.59			
32	Seguro de Desempleo pagado	-	-			
33	Comision por Administración Pagada	118,026.19	559,591.44			
34	Cargo por Cobranza	-	-			
35	Cuota Mantenimiento	-	-			
36	Cuota Conservacion	-	-			
37	GPI Pagada	-	-			
38	Total de Cargos del Periodo	232,795.16	1,103,739.60			
Seguros						
39	Seguro de vida cobrado	52,639.79	249,578.32			
40	Seguro de vida pagado	46,851.46	222,134.38			
41	Saldo seguro de vida	5,788.33	27,443.93			
42	Seguro de daños cobrado	5,996.86	28,432.60			
43	Seguro de daños pagado	17,365.17	82,332.59			
44	Saldo seguro de daños	(11,368.31)	(53,899.99)			
45	Seguro de desempleo cobrado	-	-			
46	Seguro de desempleo pagado	-	-			
47	Saldo seguro de desempleo	-	-			
Resumen Cuenta General						
48	Total de Depósitos del Periodo	968,123.65	4,590,114.31		Flujo Real UDIs	Flujo Real Pesos
49	Total Cargos del periodo	232,795.16	1,103,739.60			
50	Montos Recibidos por Aplicar	14,088.73	66,798.16			
51	Excedentes en Liquidación	167.69	795.06			
52	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	(6,379.74)	(30,247.92)			
53	Saldo Positivo Negativo Seguros	727,451.80	3,449,029.41			
54	Disponible a transferir al Fideicomiso	-	-		724,757.58	3,436,255.40
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	268	25.19%	24,115,302.47	24,033,791.68	23.53%
56	De 1 a 30 días	69	6.48%	6,167,250.30	6,161,590.15	6.03%
57	De 31 a 60 días	38	3.57%	3,832,321.30	3,828,096.28	3.75%
58	De 61 a 90 días	23	2.16%	2,193,856.22	2,191,311.64	2.15%
59	De 91 a 120 días	23	2.16%	2,305,670.49	2,304,558.86	2.26%
60	De 121 a 150 días	13	1.22%	1,307,977.03	1,307,520.73	1.28%
61	De 151 a 180 días	15	1.41%	1,674,112.74	1,435,781.42	1.41%
62	Más de 180 días	615	57.80%	60,868,879.34	60,864,238.66	59.60%
63	TOTALES	1064	100.00%	102,465,369.89	102,126,889.43	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	398	666	449	615	1064
65	Saldo Insoluto de Principal	36,214,789.75	65,912,099.67	41,262,650.76	60,864,238.66	21,079,050.16
66	Porcentaje del total de cartera	35.46%	64.54%	40.40%	59.60%	100.00%
67	Interes No Cubiertos	180,327.39	15,189,892.18	388,256.05	14,981,963.52	15,370,219.57
68	Montos Recibidos por Aplicar	13,772.36	316.37	14,088.73	-	14,088.73
69	Saldo de Comisiones y Seguros no cubiertos	55,633.09	3,648,018.62	115,219.42	3,588,432.29	3,703,651.71
No. de Crédito						
70	Proceso Judicial	226	24,962,133.34			
Saldo Insoluto						
71	Créditos Mes Pasado en Portafolio	1067	102,465,369.89			
72	Créditos Pre-pagos en el Periodo	2	8,733.39			
73	Inmuebles Recuperados	1	237,979.29			
74	Créditos Añadidos al Portafolio	0	-			
75	Créditos Eliminados (Pagados por Originador)	0	-			
76	Créditos Actuales en el Portafolio	1064	102,126,889.43			
Monto						
77	Pérdidas o Ganancias Acumuladas		(36,146,874.02)			
78	Patrimonio Total de Fideicomiso (UDIs)		123,205,939.59			

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 30 DE ABRIL 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	341,018.84
6	Pago de Principal Programado	78,953.80
7	Principal Producto Neto de Liquidaciones	0.00
8	Monto total de Pago de Principal Cobrado	419,972.64
10	Intereses Ordinarios	358,942.42
11	Interesis Moratorios	-
12	Comisión por Administración	15,515.06
13	Penalización por Prepago	-
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	10,461.00
15	Seguro de Vida	50,381.14
16	Seguro de Daños y Contenidos (+ IVA)	5,697.73
17	Excedentes en Liquidación	-
18	Cargo por Cobranza	14,684.32
19	Cuota de Mantenimiento	0.00
20	Cuota de Conservación	25.00
21	Montos Recibidos Por Aplicar	11,730.25
22	Saldo a Favor SHF	47,226.99
23	GPI Pagada por el Administrador	0.00
24	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	0.00
25	Comisión por administración pagada	118,576.03
26	Seguros de Vida y Daños pagados	64,237.91
27	Saldo Positivo Negativo en Seguros	-6,056.76
28	TOTAL DEPOSITADO CUENTA DE COBRANZA (FIDUCIARIO)	651,695.13

MXMACFW 06U Y MXMACFW 062U

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 1 DE MAYO AL 31 DE MAYO DE 2012

A) EVENTOS RELEVANTES DEL PORTAFOLIO

1.- El Administrador Hipotecaria Su Casita realizó a cuenta del fideicomiso los pagos de SWAP, mismos que serían reembolsados por Patrimonio; en los periodos anteriores este reembolso no fue solicitado al administrador sustituto reportándose el ultimo monto pagado por el administrador; por lo que estos montos están en conciliación con el administrador sustituto a fin de determinar los montos correctos pagados en cada periodo.

2.- En este periodo se están distribuyendo \$1,769,169.83 resultado de la venta de 7 inmuebles recuperados, el saldo de estos equivale a 677,076.24 UDIS mismos que se están descontando del total de inmuebles recuperados; reflejándose una pérdida por \$1,280,529.97 derivada de las ventas.

B) EVENTOS RELEVANTES DEL ADMINISTRADOR

1- El Administrador Hipotecaria Patrimonio en sustitución de Hipotecaria su Casita y Crédito y Casa aplica cobranza con el valor de la UDI de la fecha en que la recibe, por lo que puede existir una diferencia entre el monto disponible y el flujo recibido en cuenta. Se debe considerar el flujo real en UDIS para la distribución de los recursos.

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

1.-Derivado de la sustitución del administrador Hipotecaria Su Casita, el administrador sustituido está solicitando el reembolso de Gastos de Cobranza de los créditos vencidos, el importe de estos es de 5,442,664.90 pesos, en este periodo se estarán pagando \$223,029.42 pesos.

2. El Administrador sustituto Patrimonio reporta 1 dación por un monto de 237,979.29 UDIS , mismas que ya fueron formalizadas, estos inmuebles recuperados se acumulan a los 235 inmuebles reportados el periodo anterior; quedando un inventario de 229 viviendas recuperadas una vez descontado los inmuebles vendidos.

REPORTE DE PREPAGO AL 31 DE MAYO DE 2012.

"IMPORTES EN UDIS"

PREPAGOS VOLUNTARIOS (PARCIAL O TOTAL)	Monto de Principal de Créditos Hipotecarios de Créditos Vigentes	%	CPR	AÑO	MES
260,853.89	194,543,551.66	0.134%	1.621%	2006	1-Noviembre
334,743.91	190,954,323.94	0.175%	2.124%	2006	1-Diciembre
180,428.78	185,828,040.29	0.097%	1.171%	2007	1-Enero
300,940.52	185,605,132.10	0.162%	1.963%	2007	1-Febrero
471,563.80	184,075,463.99	0.605%	7.508%	2007	1-Marzo
1,113,890.91	179,723,299.57	0.034%	0.403%	2007	1-Abril
60,275.79	177,027,464.06	0.034%	0.409%	2007	1-Mayo
1,531,359.60	172,762,591.60	0.886%	11.171%	2007	1-Junio
926,556.89	164,931,464.77	0.562%	6.954%	2007	1-Julio
386,194.45	172,157,974.59	0.224%	2.725%	2007	1-Agosto
238,940.12	172,476,737.62	0.139%	1.675%	2007	Enero-00
157,495.44	171,591,540.34	0.092%	1.107%	2007	1-October
1,452,101.00	166,396,886.88	0.873%	10.990%	2007	1-Noviembre
624,444.20	165,227,156.14	0.378%	4.631%	2007	1-Diciembre
423,100.17	164,236,415.91	0.258%	3.136%	2008	1-Enero
1,019,137.49	160,237,203.99	0.636%	7.905%	2008	1-Febrero
1,998,968.11	154,004,460.55	1.298%	16.737%	2008	1-Marzo
2,006,124.30	148,603,254.43	1.350%	17.458%	2008	1-Abril
448,921.77	153,547,605.52	0.292%	3.565%	2008	1-Mayo
1,149,960.26	151,623,028.32	0.758%	9.491%	2008	1-Junio
150,717.35	146,492,033.41	0.103%	1.242%	2008	1-Julio
459,809.09	142,489,838.92	0.323%	3.942%	2008	31-Julio
555,665.02	141,378,085.47	0.393%	4.820%	2008	31-Agosto
893,646.77	139,017,843.34	0.643%	7.993%	2008	30-Septiembre
734,582.07	132,793,512.67	0.553%	6.844%	2008	31-October
647,061.33	128,297,546.78	0.504%	6.223%	2008	30-Noviembre
603,374.56	125,510,751.81	0.481%	5.924%	2008	31-Diciembre
643,483.80	121,091,769.90	0.531%	6.567%	2009	31-Enero
379,875.26	118,884,520.45	0.320%	3.903%	2009	28-Febrero
949,514.19	115,631,213.39	0.821%	10.311%	2009	31-Marzo
886,708.78	112,991,056.32	0.785%	9.834%	2009	30-Abril
832,210.59	109,285,546.70	0.762%	9.531%	2009	31-Mayo
433,659.17	106,642,583.01	0.407%	4.990%	2009	30-Junio
55,740.39	104,493,938.55	0.053%	0.642%	2009	31-Julio
418,911.30	101,680,503.91	0.412%	5.057%	2009	31-Agosto
476,992.24	97,955,471.25	0.487%	6.002%	2009	30-Septiembre
267,199.29	94,695,510.72	0.282%	3.439%	2009	31-October
361,979.37	91,378,024.55	0.396%	4.859%	2009	30-Noviembre
575,359.90	85,944,807.66	0.669%	8.336%	2009	31-Diciembre
98,620.74	80,629,807.00	0.122%	1.478%	2010	31-Enero
204,618.83	80,018,734.19	0.256%	3.112%	2010	28-Febrero
431,421.37	78,460,935.71	0.550%	6.802%	2010	31-Marzo
316,873.61	76,440,742.24	0.415%	5.089%	2010	30-Abril
346,470.15	74,933,353.43	0.462%	5.692%	2010	31-Mayo
234,979.55	73,082,547.55	0.322%	3.927%	2010	30-Junio
432,406.73	70,336,336.63	0.615%	7.632%	2010	31-Julio
490,851.84	68,880,704.47	0.713%	8.895%	2010	31-Agosto
96,201.98	67,113,373.70	0.143%	1.734%	2010	30-Septiembre
111,143.00	66,086,410.32	0.168%	2.037%	2010	31-October
49,012.02	63,798,936.57	0.077%	0.926%	2010	30-Noviembre
190,947.27	61,219,324.96	0.312%	3.808%	2010	31-Diciembre
294,245.34	59,781,976.17	0.492%	6.069%	2011	31-Enero
330,190.94	57,490,644.01	0.574%	7.114%	2011	28-Febrero
221,425.21	56,935,656.47	0.389%	4.768%	2011	31-Marzo
219,888.16	55,568,982.17	0.396%	4.853%	2011	30-Abril
471,506.46	54,665,130.90	0.863%	10.856%	2011	31-Mayo
578,787.39	52,837,906.17	1.095%	13.966%	2011	30-Junio
447,648.50	50,650,445.84	0.884%	11.137%	2011	31-Julio
485,875.16	47,133,164.50	1.031%	13.096%	2011	31-Agosto
724,991.75	45,551,861.42	1.592%	20.863%	2011	30-Septiembre
276,894.32	45,042,546.07	0.615%	7.631%	2011	31-October
3,888.08	43,814,532.24	0.009%	0.107%	2011	30-Noviembre
109,821.34	42,146,202.13	0.261%	3.172%	2011	31-Diciembre
248,755.53	40,696,793.77	0.611%	7.587%	2012	31-Enero
153,275.89	39,473,112.12	0.388%	4.760%	2012	29-Febrero
18,261.86	38,031,113.62	0.048%	0.578%	2012	31-Marzo
341,018.84	36,745,478.39	0.928%	11.723%	2012	30-Abril
14,960.58	36,214,789.75	0.041%	0.497%	2012	31-Mayo

REPORTE DE COBRANZA EXTRAJUDICIAL Y JUDICIAL MAYO DE 2012
MXMACFW 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
01-25975-6		7 QUERETÁRO	SANTIAGO DE QUERETÁRO	\$ 130,252.91	\$ 100,703.57	A	CTEL								

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 ADELUDO VENCIDO SE REINTEGRA A LA COBRANZA NORMAL	4	NEGOCIO
F	FUERA DE LA CIUDAD	PPA	PAGO PARCIAL	5	TRASPASO IRREGULAR
G	MOVIMIENTOS SOCIALES	PG	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, VENTANAS, ETC)
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	OTROS PROBLEMAS DE PAGO	AA	ACLARACION		
P	DISMINUCION DE INGRESOS	PPI	PROMESA DE PAGO INCLUIDA		
		SG	SIN GESTION		
		IR	INTERESADO EN REESTRUCTURA		
		MSJ	MENSAJE CON PERSONA O BUZON		
		PP	PROMESA DE PAGO		