

MXMACFW 06U

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

		UDIs	Pesos			
Cotización UDI:			4.768809			
Resumen del Portafolio						
1	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	101,812,299.18	485,523,408.66			
2	Pagos de Principal Programados	117,798.57	561,758.88			
3	Pre-pagos de Principal	578,309.66	2,757,848.30			
4	Inmuebles Recuperados					
5	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	101,116,190.96	482,203,801.49			
Total de Depósitos del Periodo						
6	Pagos de Principal Programados	117,798.57	561,758.88			
7	Pre-pagos de Principal	578,309.66	2,757,848.30			
8	Principal Producto Neto de Liquidaciones	189,823.60	905,232.50			
9	Monto Total de Pagos de Principal	885,931.83	4,224,839.68			
10	Intereses Ordinarios	374,172.26	1,784,356.04			
11	Intereses Moratorios	-	-			
12	Comisión por Administración	18,479.19	88,123.73			
13	Penalización por Prepagos	-	-			
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	13,042.26	62,196.05			
15	Seguro de Vida	51,671.44	246,411.24			
16	Seguro de Daños y Contenidos	5,911.43	28,190.48			
17	Seguro de Desempleo	-	-			
18	Excedentes en Liquidación	-	-			
19	Cargo por Cobranza	12,158.84	57,983.19			
20	Cuota de Mantenimiento	-	-			
21	Cuota de Conservación	50.00	238.44			
22	Montos Recibidos por Aplicar	11,777.01	56,162.31			
23	Total de Depósitos del Periodo	1,373,194.26	6,548,501.15			
Operación de Cobertura de SHF						
24	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	23,378.54	111,487.79			
25	Cobertura Total a Pagar SHF	43,710.12	208,445.21			
26	Ejercicio de cobertura SHF apl	10,336.28	49,291.75			
27	Saldo a Favor SHF	43,710.12	208,445.21			
28	Saldo a Favor Fideicomiso	(20,331.58)	(96,957.42)			
Cargos del Periodo						
29	Saldo a Favor SHF	43,710.12	208,445.21			
30	Seguro de vida pagado	46,308.44	220,836.10			
31	Seguro de Daños y Contenidos pagados	17,270.01	82,357.39			
32	Seguro de Desempleo pagado	-	-			
33	Comision por Administración Pagada	117,769.12	561,618.43			
34	Cargo por Cobranza	-	-			
35	Cuota Mantenimiento	-	-			
36	Cuota Conservacion	-	-			
37	GPI Pagada	-	-			
38	Total de Cargos del Periodo	225,057.69	1,073,257.13			
Seguros						
39	Seguro de vida cobrado	51,671.44	246,411.24			
40	Seguro de vida pagado	46,308.44	220,836.10			
41	Saldo seguro de vida	5,363.00	25,575.14			
42	Seguro de daños cobrado	5,911.43	28,190.48			
43	Seguro de daños pagado	17,270.01	82,357.39			
44	Saldo seguro de daños	(11,358.58)	(54,166.91)			
45	Seguro de desempleo cobrado	-	-			
46	Seguro de desempleo pagado	-	-			
47	Saldo seguro de desempleo	-	-			
Resumen Cuenta General						
48	Total de Depósitos del Periodo	1,373,194.26	6,548,501.15			
49	Total Cargos del periodo	225,057.69	1,073,257.13			
50	Montos Recibidos por Aplicar	11,777.01	56,162.31			
51	Excedentes en Liquidación	-	-			
52	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	-	-			
53	Saldo Positivo Negativo Seguros	(5,740.07)	(27,373.30)			
54	Disponible a transferir al Fideicomiso	1,142,099.63	5,446,455.00	1,114,678.22	5,315,687.55	
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	276	26.04%	25,422,952.05	24,746,615.61	24.47%
56	De 1 a 30 días	55	5.19%	5,032,124.15	5,024,341.38	4.97%
57	De 31 a 60 días	40	3.77%	3,494,886.19	3,489,711.56	3.45%
58	De 61 a 90 días	18	1.70%	1,610,881.12	1,610,054.21	1.59%
59	De 91 a 120 días	17	1.60%	1,763,610.76	1,761,828.58	1.74%
60	De 121 a 150 días	13	1.23%	1,340,832.67	1,338,549.83	1.32%
61	De 151 a 180 días	15	1.42%	1,557,518.33	1,557,518.33	1.54%
62	Más de 180 días	626	59.06%	61,589,493.92	61,587,571.46	60.91%
63	TOTALES	1060	100.00%	101,812,299.18	101,116,190.96	100.00%
	Cartera Vigente Hasta 90 días	Cartera Vencida (+ de 90 días)	Cartera Vigente Hasta 180 días	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Inmuebles Recuperados	
64	Número de Créditos	389	671	434	224	
65	Saldo Insoluto de Principal	34,870,722.76	66,245,468.20	39,528,619.50	61,587,571.46	
66	Porcentaje del total de cartera	34.49%	65.51%	39.09%	60.91%	
67	Interes No Cubiertos	136,769.26	16,065,850.41	321,390.08	15,881,229.59	
68	Montos Recibidos por Aplicar	11,777.01	-	11,777.01	-	
69	Saldo de Comisiones y Seguros no cubiertos	49,207.34	3,871,541.96	104,481.14	3,816,268.15	
		No. de Crédito	Saldo Insoluto			
70	Proceso Judicial		226	24,953,006.22		
		No. de Crédito	Saldo Insoluto			
71	Créditos Mes Pasado en Portafolio		1061	101,812,299.18		
72	Créditos Pre-pagados en el Periodo		1	441,784.27		
73	Inmuebles Recuperados		0	-		
74	Créditos Añadidos al Portafolio		0	-		
75	Créditos Eliminados (Pagados por Originador)		0	-		
76	Créditos Actuales en el Portafolio		1060	101,116,190.96		
			Monto			
77	Pérdidas o Ganancias Acumuladas			(37,620,597.76)		
78	Patrimonio Total de Fideicomiso (UDIs)			121,741,619.89		

REPORTE DE COBRANZA DEL MES PASADO PARA DEPOSITO EN CUENTA DE COBRANZA 30 DE JUNIO 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	-

Total Cobrado y Depositado en Cuenta de Cobranza		UDIS
5	Prepago de Principal	93,243.11
6	Pago de Principal Programado	148,080.56
7	Principal Producto Neto de Liquidaciones	0.00
8	Monto total de Pago de Principal Cobrado	241,323.67
10	Intereses Ordinarios	423,637.29
11	Interesis Moratorios	-
12	Comisión por Administración	24,285.30
13	Penalización por Prepago	-
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	16,662.55
15	Seguro de Vida	53,541.38
16	Seguro de Daños y Contenidos (+ IVA)	6,151.47
17	Excedentes en Liquidación	4,205.25
18	Cargo por Cobranza	15,582.61
19	Cuota de Mantenimiento	0.00
20	Cuota de Conservación	50.00
21	Montos Recibidos Por Aplicar	10,907.54
22	Saldo a Favor SHF	50,398.98
23	GPI Pagada por el Administrador	0.00
24	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	0.00
25	Comisión por administración pagada	118,084.12
26	Seguros de Vida y Daños pagados	64,069.71
27	Saldo Positivo Negativo en Seguros	-6,379.74
28	TOTAL DEPOSITADO CUENTA DE COBRANZA (FIDUCIARIO)	555,061.21

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

A) EVENTOS RELEVANTES DEL PORTAFOLIO

1.- En este periodo se están distribuyendo \$1,312,017.32 resultado de la venta de 6 inmuebles recuperados, el saldo de estos equivale a 526,887.80 UDIS mismos que se están descontando del total de inmuebles recuperados; reflejándose una pérdida por \$1,066,974.94 derivada de las ventas.

2.- De las ventas anteriores se recibieron \$30,031.73 por concepto de gastos judiciales, monto que será distribuido en este período, estos gastos se reembolsaran al administrador una vez que envíe el respaldo de los mismos, y de acuerdo al programa de reembolsos.

3.- En este periodo se reporta la liquidación de un credito hipotecario vencido del administrador Proyectos Adamantine, que de acuerdo al analisis realizado convenia otorgarle una condonación pues el monto ofrecido para liquidar el adeudo era superior al monto que se recuperaría a través de la ejecución judicial. Se otorgó una quita por \$406,784.80 misma que se ve reflejada en el concepto de principal producto neto de liquidación y en el monto de pérdidas acumuladas.

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.

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 \$113,566.00 pesos correspondiente a 22 créditos, 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.

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

1. Sin eventos relevantes

REPORTE DE PREPAGO AL 31 DE JULIO 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
148,080.56	35,429,661.36	0.418%	5.132%	2012	30-Junio
578,309.66	34,870,722.76	1.658%	21.821%	2012	31-Julio

REPORTE DE COBRANZA EXTRAJUDICIAL Y JUDICIAL JULIO 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	Causas de No Demanda	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		CAUSAS DE NO DEMANDA	
ID	DESCRIPCION	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)	FP	FALTA DE PODERES
B	ECONOMIA INFORMAL (VENTAS BAJAS)	AVDOC	AVISO POR ESCRITO CON CARTA O EDO DE CTA	1.1	HABITADA POR DEMANDADO	DI	DOCUMENTACIÓN INCOMPLETA DEL FIDEICOMISO
C	DESEMPLEO	GP	GESTION PERSONAL VISITA A DOMICILIO O TRABAJO	2	PRESTADA	TL	EN TRÁMITE DE LIQUIDACIÓN
D	PROBLEMAS DE SALUD	PP	PROMESA DE PAGO	3	RENTADA	PR	EN PROCESO DE REGULARIZACIÓN
E	DIVORCIO/ DESINTEGRACIÓN FAMILIAR	PAV	PAGO DEL ADELUDO VENCIDO SE REINTEGRA A LA COBRANZA NORMAL	4	NEGOCIO	PD	PREPARACIÓN DE DOCUMENTOS
F	FUERA DE LA CIUDAD	PPA	PAGO PARCIAL	5	TRASPASO IRREGULAR	TP	TRAMITE DE PRESENTACIÓN
G	MOVIMIENTOS SOCIALES	PG	YA PAGO	6	VIVIENDA NO ENTREGADA (POR EL PROMOTOR)		
H	ILOCALIZABLE	IDEM	INICIO DE DEMANDA	7	DESHABITADA		
I	SIN VOLUNTAD DE PAGO	PDEM	PROCESO DEMANDA	7.1	DESHABITADA-MUEBLES		
J	FALLECIMIENTO DEL ACREDITADO	CJ	CONVENIO JUDICIAL	8	VANDALIZADA (SIN PUERTAS, VENTANAS, ETC)		
K	MALA CALIDAD DE OBRA	DP	DACION EN PAGO FORMALIZADA	9	SE TRASPASA		
L	CRÉDITO AL CORRIENTE	PD	PODER PARA DACION	10	INVADIDA		
M	ACLARACION	DTR	DACION EN TRAMITE	11	DISPONIBLE		
N	TRASPASO IRREGULAR	ADJ	ADJUDICACION	12	SUSTITUCION DE DEUDOR		
O	OTRAS PRIORIDADES DE PASO	AA	ACLARACION	13	VENTA INDIVIDUAL		
P	DISMINUCIÓN DE INGRESOS	PPI	PROMESA DE PAGO INCUMPLIDA				
Q	MIGRACIÓN	SG	SIN GESTION INTERSADO EN REESTRUCTURA				
		IR					
		MSJ	MENSAJE CON PERSONA O BUZÓN				
		CE	COBRANZA EXTRAJUDICIAL				