

MXMACFW 07U

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

		UDIs	Pesos			
Cotización UDI:			4.989192			
<b>Resumen del Portafolio</b>						
1	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	154,465,333.94	770,657,208.36			
2	Pagos de Principal Programados	153,209.99	764,394.07			
3	Pre-pagos de Principal	292,722.81	1,460,450.30			
4	Inmuebles Recuperados	-	-			
5	Reverso a capital	97.63	487.09			
6	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	154,019,498.76	768,432,851.05			
<b>Total de Depósitos del Periodo</b>						
7	Pagos de Principal Programados	153,209.99	764,394.07			
8	Pre-pagos de Principal	292,722.81	1,460,450.30			
9	Principal Producto Neto de Liquidaciones	139,828.05	697,629.01			
10	Monto Total de Pagos de Principal	585,760.88	2,922,473.38			
11	Intereses Ordinarios	535,789.37	2,673,156.03			
12	Intereses Moratorios	-	-			
13	Comisión por Administración	48,036.08	239,661.22			
14	Penalización por Prepagos	-	-			
15	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	48,673.46	242,841.24			
16	Seguro de Vida	54,613.30	272,476.23			
17	Seguro de Daños y Contenidos	8,068.80	40,256.79			
18	Seguro de Desempleo	956.64	4,772.86			
19	Excedentes en Liquidación	3,662.01	18,270.47			
20	Cargo por Cobranza	27,152.02	135,466.64			
21	Cuota de Mantenimiento	2,036.60	10,160.99			
22	Cuota de Conservación	275.00	1,372.03			
23	Montos Recibidos por Aplicar	164,247.83	819,463.96			
24	Total de Depósitos del Periodo	1,479,271.96	7,380,371.84			
<b>Operación de Cobertura de SHF</b>						
24	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	48,673.46	242,841.24			
25	Cobertura Total a Pagar SHF	75,172.53	375,050.19			
26	Ejercicio de cobertura SHF apl	-	-			
27	Saldo a Favor SHF	75,172.53	375,050.19			
28	Saldo a Favor Fideicomiso	(26,499.07)	(132,208.95)			
<b>Cargos del Periodo</b>						
29	Saldo a Favor SHF	75,172.53	375,050.19			
30	Seguro de vida pagado	34,936.09	174,302.86			
31	Seguro de Daños y Contenidos pagados	15,112.67	75,400.01			
32	Seguro de Desempleo pagado	-	-			
33	Comisión por Administración Pagada	127,617.86	636,710.00			
34	Cargo por Cobranza	17,767.16	88,643.77			
35	Cuota Mantenimiento	2,036.60	10,160.99			
36	Cuota Conservación	275.00	1,372.03			
37	GPI Pagada	-	-			
38	Total de Cargos del Periodo	272,917.91	1,361,639.85			
<b>Seguros</b>						
39	Seguro de vida cobrado	54,613.30	272,476.23			
40	Seguro de vida pagado	34,936.09	174,302.86			
41	Saldo seguro de vida	19,677.21	98,173.37			
42	Seguro de daños cobrado	8,068.80	40,256.79			
43	Seguro de daños pagado	15,112.67	75,400.01			
44	Saldo seguro de daños	(7,043.87)	(35,143.22)			
45	Seguro de desempleo cobrado	956.64	4,772.86			
46	Seguro de desempleo pagado	-	-			
47	Saldo seguro de desempleo	956.64	4,772.86			
<b>Resumen Cuenta General</b>						
48	Total de Depósitos del Periodo	1,479,271.96	7,380,371.84	Flujo Real UDIs	Flujo Real Pesos	
49	Total Cargos del periodo	272,917.91	1,361,639.85			
50	Montos Recibidos por Aplicar	164,247.83	819,463.96			
51	Excedentes en Liquidación	3,662.01	18,270.47			
52	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	0	0			
53	Saldo Positivo Negativo Seguros	25,081.54	125,136.61			
54	Disponible a transferir al Fideicomiso	1,013,362.68	5,055,860.96	923,601.02	4,608,022.82	
<b>Estatus de la Cartera de Créditos Hipotecarios</b>						
55	Al Corriente	646	36.09%	49,946,679.72	49,526,721.50	32.16%
56	De 1 a 30 días	109	6.09%	9,196,158.71	9,184,454.78	5.96%
57	De 31 a 60 días	47	2.63%	3,600,016.14	3,595,597.82	2.33%
58	De 61 a 90 días	32	1.79%	2,213,743.82	2,211,932.47	1.44%
59	De 91 a 120 días	15	0.84%	1,143,695.11	1,142,966.83	0.74%
60	De 121 a 150 días	14	0.78%	1,225,855.27	1,225,695.19	0.80%
61	De 151 a 180 días	13	0.73%	1,334,811.57	1,334,450.88	0.87%
62	Más de 180 días	914	51.06%	85,804,373.60	85,797,679.30	55.71%
63	TOTALES	1790	100.00%	154,465,333.94	154,019,498.76	100.00%
<b>Cartera Vigente</b>						
64	Número de Créditos	834	46.59%	876	914	90
65	Saldo Insoluto de Principal	64,518,706.57	41.81%	68,221,819.46	85,797,679.30	8,357,922.31
66	Porcentaje del total de cartera	41.89%	58.11%	44.29%	55.71%	100.00%
67	Interes No Cubiertos	360,153.62	27,054,718.33	529,711.59	26,885,160.36	27,414,871.95
68	Montos Recibidos por Aplicar	160,442.39	3,805.44	160,442.39	3,805.44	164,247.83
69	Saldo de Comisiones y Seguros no cubiertos	109,478.99	8,435,193.10	162,971.96	8,381,700.14	8,544,672.10
<b>Proceso Judicial</b>						
70	Proceso Judicial		299	29,707,521.82		
<b>Créditos Mes Pasado en Portafolio</b>						
71	Créditos Mes Pasado en Portafolio		1795	154,465,333.94		
<b>Créditos Pre-pagados en el Periodo</b>						
72	Créditos Pre-pagados en el Periodo		5	255,349.80		
<b>Inmuebles Recuperados</b>						
73	Inmuebles Recuperados		0	0		
74	Créditos Añadidos al Portafolio		0	0		
75	Créditos Eliminados (Pagados por Originador)		0	0		
76	Créditos Actuales en el Portafolio		1790	154,019,498.76		
<b>Monto</b>						
77	Pérdidas o Ganancias Acumuladas			(23,359,548.30)		
78	Patrimonio Total de Fideicomiso (UDIs)			162,377,421.07		

Miguel Angel Almaguer Rivera  
Gerente Administración Maestra

Gabriel Iván Anaya Luna  
Gerente Administración Maestra

REPORTE DE COBRANZA DEL MES PASADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013

<b>"IMPORTES EN UDIS"</b>		
<b>Cobranza de Cartera Vencida (Proceso Adjudicación)</b>		<b>UDIS</b>
1	Producto bruto de liquidación	-
2	Gastos de Cobranza	0.00
<b>3</b>	<b>Producto Neto de Liquidación</b>	<b>-</b>
<b>Total Cobrado y Depositado en Cuenta de Cobranza</b>		
5	Prepago de Principal	658,728.19
6	Pago de Principal Programado	172,294.40
7	Principal Producto Neto de Liquidación	-
<b>8</b>	<b>Monto total de Pago de Principal Cobrado</b>	<b>831,022.59</b>
10	Intereses Ordinarios	589,765.20
11	Intereses Moratorios	-
12	Comisión por Administración	51,662.88
13	Penalización por Prepago	2,054.71
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	54,817.43
15	Seguro de Vida	59,002.54
16	Seguro de Daños y Contenidos (+ IVA)	9,412.40
17	Seguro de Desempleo	1,173.55
18	Excedentes en Liquidación	24,164.27
19	Cargo por Cobranza Cobrada	32,297.35
20	Cuota de Mantenimiento	2,054.71
21	Cuota de Conservación	-
22	Montos Recibidos Por Aplicar	141,973.25
23	Saldo a Favor SHF	79,263.75
24	GPI Pagada por el Administrador	-
25	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	-
26	Comisión por administración pagada	181,067.79
27	Cargo por Cobranza Pagada	-
28	Seguros de Vida, Daños y Desempleo pagados	87,488.57
29	Saldo Positivo Negativo en Seguros	974.18
	Comision por Venta de Inmuebles	-
<b>31</b>	<b>TOTAL DEPOSITADO CUENTA DE COBRANZA (FIDUCIARIO)</b>	<b>1,282,414.37</b>

## EVENTOS RELEVANTES CON RESPECTO AL REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO AL 31 DE OCTUBRE DE 2013

### A) EVENTOS RELEVANTES DEL PORTAFOLIO

- 1.- Se está incluyendo una pestaña con el detalle de la Comisión Maestra a pagar del periodo
- 2.- En este periodo se realizó el reverso de capital de un crédito por 97.63 udis

### 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.

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

- 1.- En este periodo se reportan 3 ventas (HSC) con un saldo de 371,907.78 udis con una pérdida de (1,090,583.82) mismas que serán descontadas del

**REPORTE DE PREPAGO AL 31 DE OCTUBRE DE 2013**  
**"IMPORTES EN UDIS"**

PREPAGOS VOLUNTARIOS (PARCIAL O TOTAL)	Monto de Principal de Créditos Hipotecarios de Créditos Vigentes	%	CPR	AÑO	MES
1,197,164.31	251,978,190.96	0.475%	5.853%	2007	marzo-07
373,091.37	249,805,726.07	0.149%	1.807%	2007	abril-07
1,132,747.40	247,223,174.30	0.458%	5.639%	2007	mayo-07
698,226.38	243,648,728.10	0.287%	3.494%	2007	junio-07
612,512.63	242,522,806.92	0.253%	3.073%	2007	julio-07
1,103,321.22	239,750,596.49	0.460%	5.664%	2007	agosto-07
956,680.97	237,867,433.47	0.402%	4.934%	2007	septiembre-07
1,254,464.14	235,695,145.01	0.532%	6.577%	2007	octubre-07
451,879.12	233,680,778.90	0.193%	2.345%	2007	noviembre-07
1,901,598.92	231,640,180.81	0.821%	10.308%	2008	diciembre-07
1,500,937.08	228,124,514.82	0.658%	8.187%	2008	enero-08
746,706.19	227,121,542.47	0.329%	4.017%	2008	febrero-08
1,030,756.09	225,263,252.21	0.458%	5.631%	2008	marzo-08
1,301,284.23	225,765,057.35	0.576%	7.140%	2008	abril-08
488,922.42	223,798,662.79	0.218%	2.653%	2008	mayo-08
741,485.13	220,756,069.65	0.336%	4.106%	2008	junio-08
1,245,481.81	218,181,070.94	0.571%	7.069%	2008	julio-08
1,559,567.48	215,124,342.15	0.725%	9.055%	2008	agosto-08
491,213.03	212,838,723.45	0.231%	2.805%	2008	septiembre-08
1,642,859.01	207,907,500.84	0.790%	9.905%	2008	octubre-08
969,724.34	204,446,535.18	0.474%	5.843%	2008	noviembre-08
1,431,387.10	201,572,161.69	0.710%	8.862%	2008	diciembre-08
1,029,687.59	197,511,017.49	0.521%	6.439%	2009	enero-09
1,610,450.38	192,738,301.82	0.836%	10.501%	2009	febrero-09
1,170,679.66	190,686,965.64	0.614%	7.621%	2009	marzo-09
798,894.46	189,423,559.98	0.422%	5.180%	2009	abril-09
1,184,234.24	185,668,789.67	0.638%	7.928%	2009	mayo-09
1,483,713.81	181,572,314.91	0.817%	10.259%	2009	junio-09
776,788.47	178,929,694.86	0.434%	5.336%	2009	julio-09
477,444.23	176,495,462.92	0.271%	3.295%	2009	agosto-09
567,350.41	173,262,646.52	0.327%	4.001%	2009	septiembre-09
904,253.59	170,273,615.77	0.531%	6.562%	2009	octubre-09
643,896.25	165,911,401.38	0.388%	4.758%	2009	noviembre-09
733,595.26	162,149,539.25	0.452%	5.566%	2009	diciembre-09
695,386.61	157,676,913.21	0.441%	5.423%	2010	enero-10
496,740.17	155,136,166.58	0.320%	3.911%	2010	febrero-10
1,008,867.22	153,548,100.86	0.657%	8.176%	2010	marzo-10
812,887.46	151,424,158.48	0.537%	6.636%	2010	abril-10
768,216.45	149,452,172.46	0.514%	6.346%	2010	mayo-10
902,506.80	147,310,333.74	0.613%	7.605%	2010	junio-10
938,200.62	144,319,021.85	0.650%	8.086%	2010	julio-10
604,573.73	142,269,800.26	0.425%	5.220%	2010	agosto-10
470,166.16	139,275,332.04	0.338%	4.127%	2010	septiembre-10
685,023.00	137,714,967.35	0.497%	6.135%	2010	octubre-10
277,157.30	135,164,913.83	0.205%	2.489%	2010	noviembre-10
385,326.04	131,277,902.94	0.294%	3.580%	2010	diciembre-10
589,945.26	127,634,115.07	0.462%	5.690%	2011	enero-11
570,304.10	125,176,004.52	0.456%	5.606%	2011	febrero-11
1,196,515.05	122,343,634.96	0.978%	12.388%	2011	marzo-11
392,588.57	116,192,863.30	0.338%	4.131%	2011	abril-11
461,779.43	113,210,592.81	0.408%	5.006%	2011	mayo-11
338,469.34	110,716,427.94	0.306%	3.731%	2011	junio-11
493,449.58	108,975,983.64	0.453%	5.571%	2011	julio-11
673,796.38	106,392,323.64	0.633%	7.870%	2011	agosto-11
1,038,467.93	104,556,440.17	0.993%	12.592%	2011	septiembre-11
672,160.27	101,891,417.46	0.660%	8.210%	2011	octubre-11
449,017.19	99,610,164.36	0.451%	5.545%	2011	noviembre-11
833,278.78	96,922,092.83	0.860%	10.819%	2011	diciembre-11
744,987.35	94,046,767.90	0.792%	9.931%	2012	enero-12
621,532.21	92,069,085.91	0.675%	8.409%	2012	febrero-12
570,029.66	89,905,743.34	0.634%	7.879%	2012	marzo-12
951,621.71	87,980,245.92	1.082%	13.780%	2012	abril-12
657,028.19	86,639,557.56	0.758%	9.489%	2012	mayo-12
280,404.46	85,334,917.20	0.329%	4.015%	2012	junio-12
145,059.46	84,547,316.50	0.172%	2.078%	2012	julio-12
491,525.33	83,514,462.31	0.589%	7.296%	2012	agosto-12
679,408.75	81,778,470.47	0.831%	10.438%	2012	septiembre-12
147,973.25	81,187,213.25	0.182%	2.209%	2012	octubre-12
426,380.65	79,636,996.93	0.535%	6.617%	2012	noviembre-12
673,817.52	77,819,594.02	0.866%	10.900%	2012	diciembre-12
78,808.22	77,379,661.66	0.102%	1.229%	2013	enero-13
477,932.19	75,938,961.48	0.629%	7.819%	2013	febrero-13
155,308.19	75,252,366.18	0.206%	2.505%	2013	marzo-13
569,020.45	73,154,313.57	0.778%	9.744%	2013	abril-13
468,180.32	72,056,373.45	0.650%	8.082%	2013	mayo-13
393,908.41	69,960,705.25	0.563%	6.970%	2013	junio-13
677,743.65	68,603,159.88	0.988%	12.521%	2013	julio-13
685,851.38	67,023,335.64	1.023%	12.995%	2013	agosto-13
658,728.19	65,359,652.40	1.008%	12.788%	2013	septiembre-13
292,722.81	64,518,706.57	0.454%	5.582%	2013	octubre-13

DESGLOSE DE COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DEL 1 DE OCTUBRE AL 31 DE OCTUBRE DE 2013

Valor de la UDI a la fecha de pago: 5.007283

Calculo Comisión Superv Administradores	Saldo Inicial de Principal de los Créditos	% Comisión	Monto de Comisión UDS
Al Corriente	52,046,517.32	0.29%	14,590.37
De 1 a 30 días	7,002,435.16	0.25%	1,692.26
De 31 a 60 días	4,328,303.84	0.25%	1,046.01
De 61 a 90 días	1,982,396.09	0.25%	479.08
De 91 a 120 días	1,385,631.19	0.18%	241.13
De 121 a 150 días	1,316,038.54	0.18%	228.99
De 151 a 180 días	1,007,009.83	0.18%	175.22
Más de 180 días	85,396,801.98	0.15%	12,382.54
<b>TOTALES</b>	<b>154,465,333.94</b>		<b>30,833.80</b>

Monto en Pesos \$ 154,402.56



































7000000000	Palmeira	Credito Inmobiliario, S.A. de C.V.	OTRAS EVIDENCIAS DE PAGO	COMUNICACION TELEFONICA	HABITADA (NO SE ENCONTRO A NADIE EN ESE MOMENTO)	NO SE CUENTA CON LA INFORMACION	11/01/2013					
------------	----------	------------------------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	------------

<b>N</b>	TRASPASO IRREGULAR	<b>ANJ</b>	ADJUDICACION
<b>O</b>	OTRAS EVIDENCIAS DE PAGO	<b>PP</b>	PROMESA DE PAGO INCUMPLIDA
<b>P</b>	DEMANDA DE INGRESOS	<b>SA</b>	SALICACION
<b>Q</b>	EMIGRACION	<b>RE</b>	INTERES EN REESTRUCTURA
<b>R</b>		<b>MBJ</b>	MENSAJE CON PERSONA O BUZON CORREANA EXTRANJERA

ID Macroetapas	Micro etapas	ID Etapas	Etapa
1	POR DEMANDAR	1.1	Por Demandar, Solicitud De Testimonio
		1.2	Por Demandar, Certificación
		1.3	Por Demandar, Entregar E In A Abogado Interno
		1.4	Por Demandar, Certificación, Corrección En Sistema
		1.5	Por Demandar, Certificación, Ejecución
		1.6	Por Demandar, Error En Testimonio
2	ELABORACION DE DEMANDA	1.7	Por Demandar, No Existe Testimonio
		1.8	Por Demandar, Solicit De Testimonio
3	PRESENTACION DE LA DEMANDA	2.1	Elaboración De Demanda
		3.1	Presentación De La Demanda
		3.2	Presentación De Demanda, Elevación
		3.3	Presentación De Demanda, Radicación
		3.4	Presentación De Demanda, Cita Para Embarse
		3.5	Presentación De Demanda, Habilitación De Horas
		3.6	Presentación De Demanda, Oficio De Búsqueda
		3.7	Presentación De Demanda, Nuevo Demanda Para Embarse
		3.8	Presentación De Demanda, Embargo
		3.9	Presentación De Demanda, Embarcamento Por Ejecución
4	DESISTIMIENTO	4.1	Desistimiento
5	EMPLAZAMIENTO	5.1	Emplazamiento
6	CONTESTACIÓN, PRUEBAS Y ALEGATOS	6.1	Aleatos
		6.2	Contestación
		6.3	Pruebas
		6.4	Pruebas Y Alegatos
7	SENTENCIA	7.1	Sentencia
8	SENTENCIA EJECUTORIA	8.1	Sentencia Ejecutoriada
9	SENTENCIA EN CONTRA	8.1	Sentencia, En Contra
10	APELACION	10.1	Apeacion
11	AMPARO DIRECTO	11.1	Amparo Directo
12	AMPARO INDIRECTO	12.1	Amparo Indirecto
13	RAJON ADMINISTRATIVA	13.1	Raion Administrativo
14	RAJON JUDICIAL	14.1	Raion Judicial
15	CONVENIO JUDICIAL	15.1	Convenio Judicial
		15.2	Convenio Sin Quita
		15.3	Convenio Permanente
		15.4	Convenio Reestructura
16	E.J.C. CONV. JUDICIAL	16.1	Ejecución Convenio Judicial
		16.2	Ejecución Convenio Judicial, Adjudicación Por Tercero
		16.3	Ejecución Convenio Judicial, Adjudicación De Remate
		16.4	Ejecución Convenio Judicial, Avalios
		16.5	Ejecución Convenio Judicial, Certificados De Gravamen
		16.6	Ejecución Convenio Judicial, Escara De Aprobación De Remate
		16.7	Ejecución Convenio Judicial, Inscripción De Embarse
		16.8	Ejecución Convenio Judicial, Requerimiento
		16.9	Ejecución Convenio Judicial, Segunda Almoneda
		16.10	Ejecución Convenio Judicial, Tercera Almoneda
		16.11	Ejecución Convenio Reestructura
		16.12	Ejecución Convenio Reestructura, Adjudicación Por Tercero
		16.13	Ejecución Convenio Reestructura, Adjudicación De Remate
		16.14	Ejecución Convenio Reestructura, Avalios
16.15	Ejecución Convenio Reestructura, Certificados De Gravamen		
16.16	Ejecución Convenio Reestructura, Escara De Aprobación De Remate		
16.17	Ejecución Convenio Reestructura, Inscripción De Embarse		
16.18	Ejecución Convenio Reestructura, Requerimiento		
16.19	Ejecución Convenio Reestructura, Segunda Almoneda		
16.20	Ejecución Convenio Reestructura, Tercera Almoneda		
17	EJECUCIÓN DE SENTENCIA	16.21	Ejecución De Sentencia
		17.1	Ejecución De Sentencia, Adjudicación Por Tercero
		17.2	Ejecución De Sentencia, Adjudicación De Remate
		17.3	Ejecución De Sentencia, Avalios
		17.4	Ejecución De Sentencia, Certificados De Gravamen
		17.5	Ejecución De Sentencia, Escara De Aprobación De Remate
		17.6	Ejecución De Sentencia, Inscripción De Embarse
		17.7	Ejecución De Sentencia, Requerimiento
		17.8	Ejecución De Sentencia, Segunda Almoneda
		17.9	Ejecución De Sentencia, Tercera Almoneda
18	ADJUDICACION, ESCRITURA	18.1	Adjudicación
19	POSESION	19.1	Posesión
20	FALSO	20.1	Falso
21	PAGO TOTAL	21.1	Pago Total
22	ASUNTO CONCLUIDO	22.1	Asunto Concluido

TIPO DE JUICIO	
1	ORDINARIO CIVIL
2	CONCURRENTE
3	ESPECIAL
4	ORDINARIO MERCANTIL
5	ORDINARIO CIVIL HIPOTECARIO

  

CAUSAS DE NO DEMANDA	
FD	FALTA DE PODERES DOCUMENTACION INCOMPLETA DEL PROCEJIMO
DI	EN TRÁMITE DE LAJUDICACION EN PROCESO DE REGULARIZACION DE DOCUMENTOS
TP	PREPARACION DE DOCUMENTOS DE PRESENTACION