

**MXMACFW 06U**

**REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 DE SEPTIEMBRE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017**

		UDIs	Pesos			
Cotización UDI:			5.819843			
<b>Resumen del Portafolio</b>				<b>RESUMEN REESTRUCTURAS</b>		
1	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	63,901,928.69	371,899,192.36			
2	Pagos de Principal Programados	36,668.02	213,402.12	Saldo Final Anterior	-	
3	Pre-pagos de Principal	48,435.86	281,889.10	Reestructuras del Periodo	-	
4	Inmuebles Recuperados	1,029,729.88	5,992,866.23	Saldo Inicial desp Reest	-	
4.1	Reverso de Pago	-	-			
5	Conciliacion de Saldos Patrimonio	-	-			
5.1	<b>Saldo Final de los Créditos Hipotecarios</b>	<b>62,787,094.93</b>	<b>365,411,034.91</b>			
<b>Total de Depósitos del Período</b>						
6	Pagos de Principal Programados	36,668.02	213,402.12			
7	Pre-pagos de Principal	48,435.86	281,889.10			
8	Principal Producto Neto de Liquidaciones	34,365.19	200,000.00			
8.1	menos: Quitas de Capital	-	-			
9	<b>Monto Total de Pagos de Principal</b>	<b>119,469.07</b>	<b>695,291.22</b>			
10	Intereses Ordinarios	69,084.72	402,062.22			
11	Intereses Moratorios	-	-			
12	Comisión por Administración	4,739.00	27,580.24			
13	Penalización por Prepagos	-	-			
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	6,140.64	35,737.56			
15	Seguro de Vida	13,145.30	76,503.58			
16	Seguro de Daños y Contenidos	-	-			
17	Seguro de Desempleo	-	-			
18	Excedentes en Liquidación	-	-			
19	Cargo por Cobranza	2,911.41	16,943.95			
20	Cuota de Mantenimiento	-	-			
21	Cuota de Conservación	-	-			
22	Montos Recibidos por Aplicar	42,684.61	248,417.70			
23	<b>Total de Depósitos del Período</b>	<b>258,174.74</b>	<b>1,502,536.47</b>			
<b>Operación de Cobertura de SHF</b>						
24	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	6,140.64	35,737.56			
25	Cobertura Total a Pagar SHF	5,431.67	31,611.47			
26	Ejercicio de cobertura SHF apl	-	-			
27	Saldo a Favor SHF	5,431.67	31,611.47			
28	Saldo a Favor Fideicomiso	708.97	4,126.09			
<b>Cargos del Período</b>						
29	Saldo a Favor SHF	5,431.67	31,611.47			
30	Seguro de vida pagado	30,945.43	180,097.54			
31	Seguro de Daños y Contenidos pagados	-	-			
32	Seguro de Desempleo pagado	-	-			
33	Comision por Administración Pagada	46,016.94	267,811.38			
34	Cargo por Cobranza	-	-			
35	Comisión por Avances Judiciales	15,692.01	91,325.05			
36	Reembolso de Gastos de Cobranza	-	-			
37	Comisión por Venta de Inmuebles del periodo	797.27	4,640.00			
38	GPI Pagada	-	-			
40	<b>Total de Cargos del Período</b>	<b>98,883.33</b>	<b>575,485.44</b>			
<b>Seguros</b>						
41	Seguro de vida cobrado	-	-			
42	Seguro de vida pagado	-	-			
43	Saldo seguro de vida	-	-			
44	Seguro de daños cobrado	-	-			
45	Seguro de daños pagado	-	-			
46	Saldo seguro de daños	-	-			
47	Seguro de desempleo cobrado	-	-			
48	Seguro de desempleo pagado	-	-			
49	Saldo seguro de desempleo	-	-			
<b>Resumen Cuenta General</b>						
50	Total de Depósitos del Período	258,174.74	1,502,536.47			
51	Total Cargos del periodo	98,883.33	575,485.44			
52	Montos Recibidos por Aplicar	42,684.61	248,417.70			
53	Excedentes en Liquidación	-	-			
53.1	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	-	-			
54	Saldo Positivo Negativo Seguros	-	-			
55	<b>Disponible a transferir al Fideicomiso</b>	<b>116,606.81</b>	<b>678,633.33</b>	<b>108,772.17</b>	<b>633,036.97</b>	
<b>Estatus de la Cartera de Créditos Hipotecarios</b>						
56	Al Corriente	128	17.93%	8,132,350.42	8,051,040.81	12.82%
57	De 1 a 30 días	11	1.54%	699,859.97	698,740.14	1.11%
58	De 31 a 60 días	10	1.40%	739,072.34	737,482.61	1.17%
59	De 61 a 90 días	2	0.28%	171,264.44	171,264.44	0.27%
60	De 91 a 120 días	6	0.84%	429,596.32	429,398.42	0.68%
61	De 121 a 150 días	2	0.28%	216,026.88	215,902.66	0.34%
62	De 151 a 180 días	1	0.14%	108,897.66	108,897.66	0.17%
63	Más de 180 días	554	77.59%	53,404,860.66	52,374,368.19	83.42%
64	<b>TOTALES</b>	<b>714</b>	<b>100.00%</b>	<b>63,901,928.69</b>	<b>62,787,094.93</b>	<b>100.00%</b>
		<b>Cartera Vigente Hasta 90 días</b>	<b>Cartera Vencida (+ de 90 días)</b>	<b>Cartera Vigente Hasta 180 días</b>	<b>Cartera Vencida (+ de 180 días)</b>	<b>Total de Cartera</b>
65	Número de Créditos	151	563	160	554	714
66	Saldo Insoluto de Principal	9,658,528.00	53,128,566.93	10,412,726.74	52,374,368.19	62,787,094.93
67	Porcentaje del total de cartera	15.38%	84.62%	16.58%	83.42%	100.00%
68	Interes No Cubiertos	58,428.63	33,148,881.44	90,334.95	33,116,975.12	33,207,310.07
69	Montos Recibidos por Aplicar	42,684.59	0.01	42,684.60	0.01	42,684.61
70	Saldo de Comisiones y Seguros no cubiertos	27,866.23	11,175,420.17	38,549.55	11,164,736.85	11,203,286.40
		<b>No. de Crédito</b>	<b>Saldo Insoluto</b>			
71	Proceso Judicial		348		33,304,588.14	
		<b>No. de Crédito</b>	<b>Saldo Insoluto</b>			
72	Créditos Mes Pasado en Portafolio		726		63,901,928.69	
73	Créditos Pre-pagados en el Periodo		0		-	
74	Inmuebles Recuperados		12		1,029,729.88	
75	Créditos Añadidos al Portafolio		0		-	
76	Créditos Eliminados (Pagados por Originador)		0		-	
77	Créditos Actuales en el Portafolio		714		62,787,094.93	
			<b>Monto</b>			
78	Pérdidas o Ganancias Acumuladas				(95,040,191.64)	
79	Patrimonio Total de Fideicomiso (UDIs)				85,679,108.94	

Mabel Sánchez Gómez  
Gerente de Administración Maestra

Miguel Ángel Almaguer Rivera  
Director de Administración Maestra

REPORTE DE COBRANZA DEL MES PASADO PARA DEPOSITO EN CUENTA DE COBRANZA 31 DE AGOSTO DE 2017

"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
4	Prepago de Principal	92,699.02
5	Pago de Principal Programado	202,735.59
6	Principal Producto Neto de Liquidaciones	-
6.1	Menos: Quitas de Capital	-
7	Monto total de Pago de Principal Cobrado	295,434.61
8	Intereses Ordinarios	220,167.20
9	Intereses Moratorios	-
10	Comisión por Administración	8,746.96
11	Penalización por Prepago	-
12	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	10,601.19
13	Seguro de Vida	41,409.18
14	Seguro de Daños y Contenidos (+ IVA)	-
15	Excedentes en Liquidación	-
16	Cargo por Cobranza	13,429.39
17	Cuota de Mantenimiento	-
18	Cuota de Conservación	-
19	Montos Recibidos Por Aplicar	61,796.02
20	Saldo a Favor SHF	6,041.66
21	GPI Pagada por el Administrador	-
22	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	-
23	Comisión por administración pagada	46,833.51
24	Seguros de Vida y Daños pagados	31,571.27
25	Saldo Positivo Negativo en Seguros	-
26	Gastos Judiciales & Gastos Comercilización	63,620.15
27	Reembolso de Gastos de Cobranza	138,297.82
28	Comisión por Ventas de Inmuebles del Periodo	-
29	Excedentes en Liquidación Anteriores	-
30	TOTAL DEPOSITADO CUENTA DE COBRANZA (FIDUCIARIO)	303,424.12



**REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 DE SEPTIEMBRE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017**

**A) EVENTOS RELEVANTES DEL PORTAFOLIO**

- Se reportan 29 créditos con prepagos parciales equivalentes a 48,435.86 udís. No hay prepago de liquidación.
- Para el mes de septiembre se recibió en cuentas del fideicomiso el 78% de la cobranza total de este periodo siendo ligeramente menor a la proporción observada el mes anterior que fue del 84%. Por otra parte se tiene una disminución del 42% de la cobranza con respecto al mes anterior registrando un total de \$1'074,071.89
- La cartera vigente hasta 90 días presenta una ligera disminución al pasar del 15.69% al 15.38% con respecto al mes inmediato anterior cerrando con un saldo de 9,658,528 udís, es decir se desplazaron cinco créditos de mora 3 a mora cuatro.

**B) EVENTOS RELEVANTES DEL ADMINISTRADOR**

- El Administrador 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.
- Se autoriza el reembolso por Avances Legales de \$91,325.05 correspondientes al mes de septiembre. Por otra parte no se tienen Gastos de Cobranza por reembolsar debido a que al cierre estos se encuentran en revisión.
- Adamantine Servicios reporta la venta de dos inmuebles, mismos que al estar por debajo de parámetros, no son sujetos al cobro de la comisión por éxito; sin embargo el administrador Patrimonio toma el derecho a cobrar la comisión del 2% por la administración de dichas ventas.

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

- En este periodo el administrador primario reporta la adjudicación de once inmuebles con un saldo total de 1'029,729.88 udís

No. Crédito	Admon	Originador	Saldo en Udís	Tipo
6262	Patrimonio	Hipotecaria Crédito y Casa	66,298.07	Dación
3010010101979549	Patrimonio	Hipotecaria Su Casita	95,895.72	Adjudicación
3012010101109774	Patrimonio	Hipotecaria Su Casita	87,909.36	Dación
3012010101084472	Patrimonio	Hipotecaria Su Casita	50,568.66	Adjudicación
3012010101100633	Patrimonio	Hipotecaria Su Casita	83,638.15	Adjudicación
3012010101162245	Patrimonio	Hipotecaria Su Casita	92,916.79	Adjudicación
3012010101151321	Patrimonio	Hipotecaria Su Casita	139,124.15	Adjudicación
3012010101097987	Patrimonio	Hipotecaria Su Casita	54,828.78	Adjudicación
3012010101073301	Patrimonio	Hipotecaria Su Casita	69,930.87	Adjudicación
3012010101147543	Patrimonio	Hipotecaria Su Casita	74,293.51	Adjudicación
3012010101156239	Patrimonio	Hipotecaria Su Casita	61,942.08	Adjudicación
3010010101834736	Patrimonio	Hipotecaria Su Casita	152,383.74	Adjudicación
			<b>1,029,729.88</b>	

- Este mes se reporta la venta de dos inmuebles por parte de Adamantine.

Fecha Venta	Administrador	No. Crédito	Saldo en Udís	Saldo en Pesos	Precio de Venta	PPNL	Pérdida / Ganancia
oct-17	Adamantine	3012010101167426	81,711.86	365,220.15	100,000.00	100,000.00	(274,881.16)
oct-17	Adamantine	3012010101118213	79,023.26	337,456.03	100,000.00	100,000.00	(246,727.19)

- Al cierre del mes de septiembre el universo de los inmuebles es de un total de 259 con un saldo de 22'892,014.01 udís

DESGLOSE DE GASTOS Y COMISIONES DEL 01 DE SEPTIEMBRE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017

NÚMERO PAT/TER	PLATAFORMA	PERIODO	ETAPA	TOTAL UDI's	COBRO AL 50% UDI's	FECHA TIPO DE CAMBIO	TIPO DE CAMBIO	COBRO PESOS	IVA	TOTAL	ESTATUS
50255	5550	sep-17	Demanda/Emplazamiento	2,000.00	1,000.00	10/10/2017	5.83174	5,831.74	933.08	6,764.82	Autorizado
104763	3010010101853397	sep-17	Demanda/Emplazamiento	2,000.00	1,000.00	10/10/2017	5.83174	5,831.74	933.08	6,764.82	Autorizado
104984	3012010101043080	sep-17	Remate	4,500.00	2,250.00	10/10/2017	5.83174	13,121.42	2,099.43	15,220.84	Autorizado
105155	3012010101078490	sep-17	Demanda/Emplazamiento	2,000.00	1,000.00	10/10/2017	5.83174	5,831.74	933.08	6,764.82	Autorizado
105489	3012010101125846	sep-17	Remate	4,500.00	2,250.00	10/10/2017	5.83174	13,121.42	2,099.43	15,220.84	Autorizado
105829	3012010101159415	sep-17	Sentencia	3,000.00	1,500.00	10/10/2017	5.83174	8,747.61	1,399.62	10,147.23	Autorizado
105856	3012010101162294	sep-17	Sentencia	3,000.00	1,500.00	10/10/2017	5.83174	8,747.61	1,399.62	10,147.23	Autorizado
105891	3012010101165560	sep-17	Demanda/Emplazamiento	2,000.00	1,000.00	10/10/2017	5.83174	5,831.74	933.08	6,764.82	Autorizado
105966	3012010101173242	sep-17	Demanda/Emplazamiento	2,000.00	1,000.00	10/10/2017	5.83174	5,831.74	933.08	6,764.82	Autorizado
105993	3012010101988003	sep-17	Demanda/Emplazamiento	2,000.00	1,000.00	10/10/2017	5.83174	5,831.74	933.08	6,764.82	Autorizado
<b>SubTotal :</b>										<b>91,325.05</b>	

**DESGLOSE DE COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN MAESTRA DEL 01 DE SEPTIEMBRE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017**

Valor de la UDI a la fecha de pago: **5.821673**

**Calculo Comisión Superv Administradores**

Estatus de la Cartera de Créditos Hipotecarios	Saldo Inicial de Principal de los Créditos	% Comisión	Monto de Comisión UDIS
Al Corriente	8,132,350.42	0.29%	2,279.77
De 1 a 30 días	699,859.97	0.25%	169.13
De 31 a 60 días	739,072.34	0.25%	178.61
De 61 a 90 días	171,264.44	0.25%	41.39
De 91 a 120 días	429,596.32	0.18%	74.75
De 121 a 150 días	216,026.88	0.18%	37.59
De 151 a 180 días	108,897.66	0.18%	18.95
Más de 180 días	53,404,860.66	0.15%	7,743.70
<b>TOTALES</b>	<b>63,901,928.69</b>		<b>10,543.89</b>

Monto en Pesos

**\$ 61,383.09**

**DESGLOSE DE VENTAS**

Mes	Monto Comisión	IVA	TOTAL
oct-17	\$0.00	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**\$ -**

Total De Comisión de Administración Maestra

**\$ 61,383.09**

**COMISION POR VENTA DEL PERIODO**

Comercializador	No. Crédito	Saldo Pesos	Precio de Venta	Valor Avalúo	% de Venta respecto al Valor Avlúo	Cobro de Fee	Comisión 2%	TOTAL COMISION
Adamantine	3012010101167426	\$365,220.15	\$100,000.00	\$200,000.00	50%	0%	-	\$0.00
Adamantine	3012010101118213	\$337,456.03	\$100,000.00	\$200,000.00	50%	0%	-	<b>\$0.00</b>

**COMISION POR VENTA DEL PERIODO - PATRIMONIO**

Comercializador	No. Crédito	Saldo Pesos	Precio de Venta	Valor Avalúo	% de Venta respecto al Valor Avlúo	Cobro de Fee	Comisión 2%	TOTAL COMISION
Adamantine	3012010101167426	\$365,220.15	\$100,000.00	\$200,000.00	50%	0%	2,000.00	\$2,320.00
Adamantine	3012010101118213	\$337,456.03	\$100,000.00	\$200,000.00	50%	0%	2,000.00	\$2,320.00
								<b>4,640.00</b>

**DESGLOSE DE GASTOS DE COBRANZA DEL 01 DE SEPTIEMBRE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017**

Concepto	Administrador	Monto en Udis	Valor UDI a la Fecha de Pago	Monto en Pesos
Comisiones por Avances Judiciales	Patrimonio	15,692.01	5.819843	91,325.05
<b>TOTALES</b>		<b>15,692.01</b>		<b>91,325.05</b>

Concepto	Administrador	Monto en Udis	Valor UDI a la Fecha de Pago	Monto en Pesos
Gastos Cobranza Julio	Patrimonio	-	5.819843	-
<b>TOTALES</b>		<b>-</b>		<b>-</b>

\*

Concepto	Administrador	Monto en Udis	Valor UDI	Monto en Pesos
Comisión por Venta de Inmuebles	Patrimonio	797.27	5.819843	4,640.00
<b>TOTALES</b>		<b>797.27</b>		<b>4,640.00</b>

<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>16,489.28</b>	<b>95,965.05</b>
----------------------	------------------	------------------











