

Reporte de cobranza - FOVISCB 19 2U



Administrador Primario: FOVISSSTE
 Fideicomiso: F4281
 Clave de Pizarra: FOVISCB_192U
 Tipo Cambio UMA: 3,153.700

Fecha de Corte: 30 de septiembre de 2023
 Periodo de Cobranza: Del 1 al 30 de septiembre de 2023
 Corte de Cupón: 27 de octubre de 2023

Resumen de Cartera Total	Núm.	Pesos	SMGDF
Saldo insoluto Inicial de los Derechos de Crédito Totales	6,825	5,043,195,498.47	1,599,136.09
Saldo Inicial de Principal		5,004,668,756.82	1,586,919.73
Saldo Inicial de Intereses		38,526,741.64	12,216.36
Amortización de Principal		21,846,503.53	6,927.26
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	26	6,275,070.96	1,989.75
Principal Producto Neto de Liquidaciones, Siniestros y/o Seguros		0.00	0.00
Ajuste de Principal	0	0.00	0.00
Intereses Pagados del Periodo		19,866,888.03	6,299.55
Intereses Pagados de Periodos Anteriores		3,805,102.53	1,206.55
Intereses Devengados en el Periodo		24,293,232.17	7,703.09
Ajuste en Int. Devengados por Reposteos (1)		-215,557.67	-68.35
Saldo insoluto Final de los Derechos de Crédito Totales	6,799	5,015,479,607.92	1,590,347.72
Saldo Final de Principal		4,976,547,182.34	1,578,002.72
Saldo Final de Intereses		38,932,425.57	12,345.00

Total de Cobranza del Periodo por Origen de Pago	Núm.	Pesos	UMA
Descuento sobre nómina (2)		42,262,509.25	13,400.93
Aportaciones de Dependencias (3)		4,264,952.55	1,352.36
Aportaciones Directas (4)		5,266,103.25	1,669.82
Liquidaciones, Siniestros y Seguros		0	0.00
Otros Orígenes no Identificados		0	0.00
Total de Cobranza del Periodo		51,793,565.05	16,423.11

Cargos y Gastos del Periodo	Núm.	Pesos	UMA
Honorarios por Administración (5)		0.00	0.00
Pago de Prima de Seguro de Daños y Vida (6)		87,445.01	27.73
Gastos Permitidos de Cobranza		0.00	0.00
Otros Gastos		0.00	0.00
Total Cargos del Periodo		87,445.01	27.73

Resumen Avances de Administrador en el Periodo	Núm.	Pesos	UMA
Saldo de Avance Acumulado Inicial (7)		14,078,822.24	4,464.22
Ajuste Cambio VSM (10)		0.00	0.00
Saldo de Avance Acumulado Final (8)		13,629,829.26	4,321.85
Avances Netos del Periodo (9)		-448,993	-142.37

Detalle de Movimientos por el Periodo de Cobranza Reportado	Núm.	Pesos	UMA
Pagos de Principal		28,121,574.48	8,917.01
Pagos de Intereses		23,671,990.56	7,506.10
Avances Netos del Periodo		-448,992.98	-142.37
Ajustes		0.00	0.00
Monto Cobranza Total del Mes		51,344,572.07	16,280.74
Déficit / Superávit Acumulado al Periodo		0.00	0.00
Instrucción de Depósito a Transferir al Fideicomiso		51,344,572.07	16,280.74

- (1) En este periodo fueron identificadas amortizaciones o pagos de capital que modificaron los saldos que se utilizaron para calcular los intereses devengados de periodos anteriores. El "Ajuste en Int. Devengados por Reposteos", corresponde a la variación en el saldo devengado acumulado de intereses.
- (2) "Descuento sobre nómina", significa los flujos provenientes del descuento realizado por la dependencia al acreditado, el cual se encuentra entre 25% para el caso de aquellos identificados como pensionados y 30% para aquellos activos o empleados del sector público.
- (3) "Aportaciones de Dependencias", corresponde a la aportación bimestral de la dependencia por un valor del 5% del salario del acreditado, destinado a créditos de empleados activos en el sector público.
- (4) "Aportaciones Directas", significa pagos directos realizados por el acreditado, a través de un medio diferente al descuento de nómina de la dependencia.
- (5) Los Honorarios del Administrador primario son parte de la prelación de distribución cumplida en cada fecha de pago cupón del bono, valor que es cubierto directamente por recursos del fideicomiso.
- (6) La información de cobranza presentada en este reporte se encuentra neta del pago de primas de seguros que realiza el administrador primario directamente.
- * El Avance de Administrador por cada acreditado, se realiza para todos aquellos acreditados que sean reportados como Activos, es decir no se encuentren en Prórroga o Fuera del Sector, que registren flujos de pago de intereses menores a los esperados, considerando la devengación de intereses estimada por el administrador maestro.
- * Avance Individual por Quincena = Intereses Devengados Calculados para la Quincena - Flujo Destinado al Pago de Intereses asociado a dicha Quincena.
- (7) El "Saldo de Avance Acumulado Inicial" en cada reporte, será el valor del Saldo de Avance Acumulado Final del periodo inmediatamente anterior.
- (8) El "Saldo de Avance Acumulado Final", es la sumatoria del valor de aquellos avances individuales identificados para cada quincena a la que fue requerido este flujo adicional de cobranza.
- (9) Avance Neto del Periodo (8) = (7) - (6)
- *Mediante este cálculo Fovissste anticipa un flujo de dinero que no ha logrado ser identificado por diversas causas, reconociendo el rendimiento esperado de los créditos atados a los términos de cada contrato de crédito.
- (10) Ajuste Cambio VSM. Corresponde a la variación del saldo del Avance de Administrador por la variación anual ocurrida en el valor del VSM.

Derechos de Crédito Vencidos

Según el contrato de fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago número F/308110, los "Derechos de Crédito Vencidos" están definidos como: "Significan, aquellos Derechos de Crédito derivados de un Crédito Hipotecario respecto del cual el Deudor Hipotecario no haya pagado 6 (seis) amortizaciones quincenales, después de que haya transcurrido el Periodo de Prórroga al que en su caso dicho Deudor Hipotecario tenga derecho".

(11) Se hace de su conocimiento que derivado del "Programa de Descuento a la Actualización Anual de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) de 2023" implementado por FOVISSSTE, los Créditos Hipotecarios fueron beneficiados de manera retroactiva al 1° de febrero de 2023 con una quita equivalente al 11.5% sobre el factor de actualización (UMA), como se muestra a continuación, la cual deberá ser destinada en su totalidad a la "Amortización Acelerada". El saldo de capital de los créditos elegibles como vencidos es de VSM 48,152 que corresponden al 1.06%, del valor del portafolio, representados en 188 créditos; de estos créditos elegibles, 38 cumplen con las condiciones para considerarse vencidos, representando el 0.21% del saldo. Con ello el portafolio se distribuye de la siguiente manera.

Cartera Total	No. Final de Créditos	Saldo Final de Principal (MXN)	Saldo Final de Principal (VSM)	% del Total Saldo Final de Principal
Prórroga	19	\$ 17,742,629	5,626	0.3%
Al Corriente	6,429	\$ 4,659,692,882	1,477,532	94.6%
1-30 Días de Atraso	83	\$ 61,511,152	19,504	1.2%
31-60 Días de Atraso	43	\$ 37,621,908	11,929	0.6%
61-90 Días de Atraso	8	\$ 7,986,212	2,532	0.1%
91-120 Días de Atraso	13	\$ 10,943,197	3,470	0.2%
121-150 Días de Atraso	4	\$ 3,974,685	1,260	0.1%
151-180 Días de Atraso	21	\$ 17,759,913	5,631	0.3%
181 o más Días de Atraso	179	\$ 159,314,603	50,517	2.6%
	6,799	\$ 4,976,547,182	1,578,003	100%
Cartera Vigente	6,563	\$ 4,766,812,155	1,511,498	96.5%
Cartera Vencida (+ de 90 Días)	217	\$ 191,992,399	60,878	3.2%
Prórroga	19	\$ 17,742,629	5,626	0.3%
Total de Cartera	6,799	\$ 4,976,547,182	1,578,003	100%