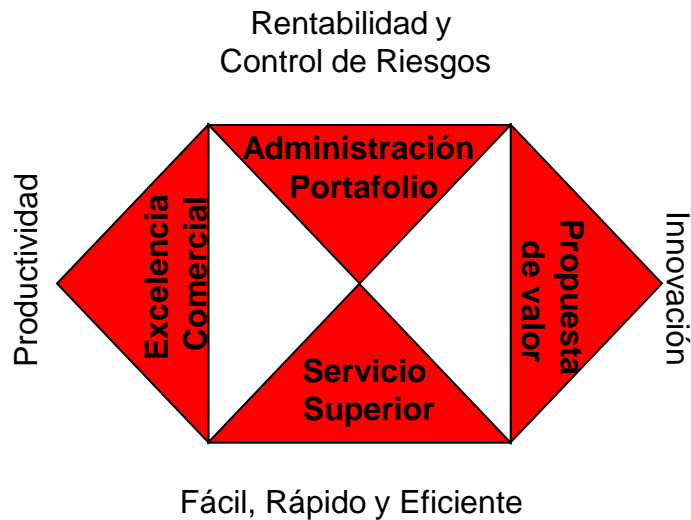


# **Cartera Bursatilizada**

**Fideicomiso 823  
Junio 2011**

- 1** Administración del Portafolio
- 2** Aforo y Cartera Vencida
- 3** Certificado Bursátil
- 4** Elementos de Cartera
- 5** Elementos Fuera de Cartera
- 6** Productos de Solución
- 7** Cobranza
- 8** Garantías
- 9** Matriz de Transición
- 10** Conclusiones y Propuestas

# Administración del Portafolio

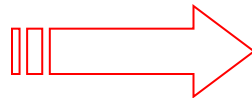


En el 2010 se dio un cambio de Administración en el negocio hipotecario, en donde se redefinió la estrategia, fijando prioridades.

La **Administración del Portafolio** es un pilar muy importante dentro de la estrategia de la Dirección de Crédito Hipotecario.

**Objetivo:** Depurar, estabilizar el Portafolio y reforzar las estrategias con Cobranza; buscando alternativas que permitan contener y disminuir la Cartera Vencida.

**Alcance:** Balance del banco y la Cartera Bursatilizada.



*El mismo esfuerzo de recuperación del portafolio en Balance aplica para el Portafolio Bursatilizado.*

# Administración del Portafolio

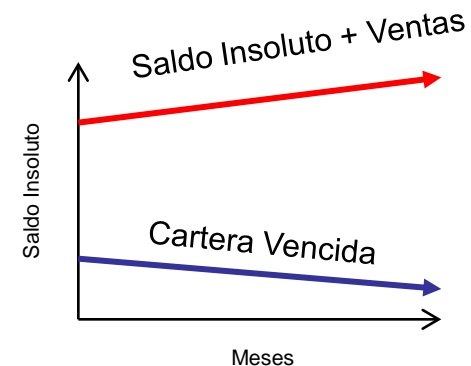
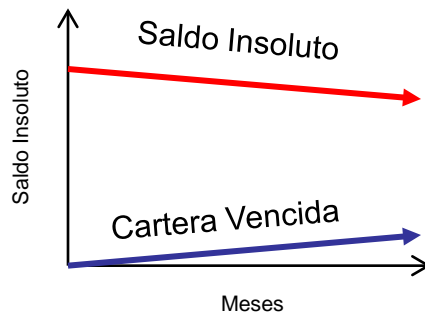
## Cartera Bursatilizada

- El portafolio de la Cartera Bursatilizada es un universo fijo, ya que no se registran nuevos créditos.
- La Cartera Vencida refleja un índice distinto dado que es un pool cerrado.
- No se pueden realizar promociones de esquemas que no se encuentren autorizados en los contratos y sean aprobados por Tenedores, Garantes y Agencias Calificadoras.

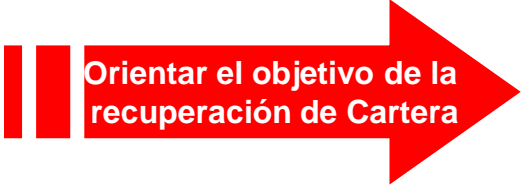
## Portafolio Balance

- El Balance de HSBC tiene un universo el cual se incrementa mes a mes, derivado de la originación de nuevos créditos.
- Lo anterior genera que el índice de Cartera Vencida se vea disminuido dado a que el Saldo del universo incrementa mes a mes.
- Se pueden aplicar esquemas para poner al corriente con condonación, programas especiales y liquidaciones con condonación, los cuales no tienen que ser aprobados por asamblea de Tenedores, Garantes y Agencias Calificadoras.

• **Dado a lo anterior estos universos no son susceptibles de comparación.**



## Estrategias:



### Orientar el objetivo de la recuperación de Cartera

- Está basado en solucionar problemáticas específicas por familias de créditos.
- Los análisis se realizan conforme a segmentación de cartera, riesgo y pago vencido.



### Comité a nivel Dirección

- Conformado por el área de Cobranza, Bienes Adjudicados, Riesgos y Producto Hipotecario.
- Se lleva de forma semanal.
- Se analizan los niveles de Cartera Vencida mediante indicadores, vintages, gráficas, etc.
- Se dan a conocer los problemas de gestión u operación.
- Se analizan casos especiales, a los cuales los productos actuales de recuperación no cubren sus problemáticas.
- Se determinan alternativas de negociación para que los créditos se pongan al corriente.
- Se reciben propuestas de Liquidación, se analizan y en caso de ser aprobadas la diferencia entre el pago del cliente y el adeudo total es cubierto por HSBC, pagando al Fideicomiso al 100%.

- 1 Administración del Portafolio
- 2 Aforo y Cartera Vencida
- 3 Certificado Bursátil
- 4 Elementos de Cartera
- 5 Elementos Fuera de Cartera
- 6 Productos de Solución
- 7 Cobranza
- 8 Garantías
- 9 Matriz de Transición
- 10 Conclusiones y Propuestas

# Aforo y Cartera Vencida – Fideicomiso 823

Fideicomiso	Serie	Pizarra	Representante Común	Fiduciario
F-823	A-1 A-2	HSBCCB 08 HSBCCB 08-2	Monex	Invex

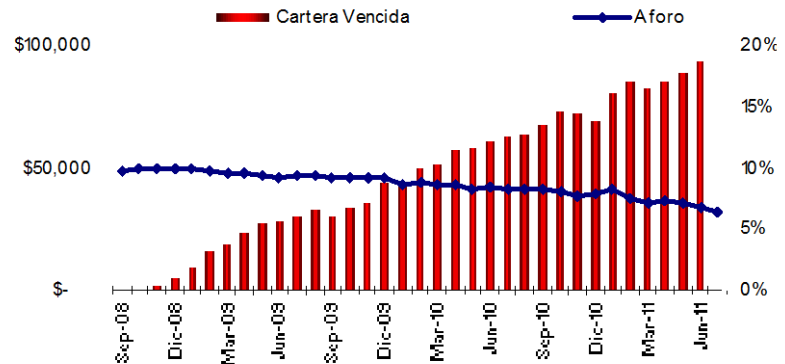
La fecha de emisión fue septiembre 2008

•El Aforo inicial de la emisión es de 9.80%, al mes de junio del 2011 el valor registrado es de 6.3130%; el Aforo Objetivo es 10.20%.

Mes	Aforo	Cartera Vencida	% Cartera Vencida
Dic-08	9.9829%	\$4,828	0.30%
Dic-09	9.0850%	\$44,029	3.11%
Dic-10	7.8438%	\$69,492	5.57%
Jun-11	6.3130%	\$93,284	8.04%

Cifras en Miles de pesos

•La Cartera Vencida al cierre de junio del 2011 se registró en \$93,284 miles de pesos lo que representa el 8.04% de la cartera total.



- 1 Administración del Portafolio
- 2 Aforo y Cartera Vencida
- 3 Certificado Bursátil
- 4 Elementos de Cartera
- 5 Elementos Fuera de Cartera
- 6 Productos de Solución
- 7 Cobranza
- 8 Garantías
- 9 Matriz de Transición
- 10 Conclusiones y Propuestas



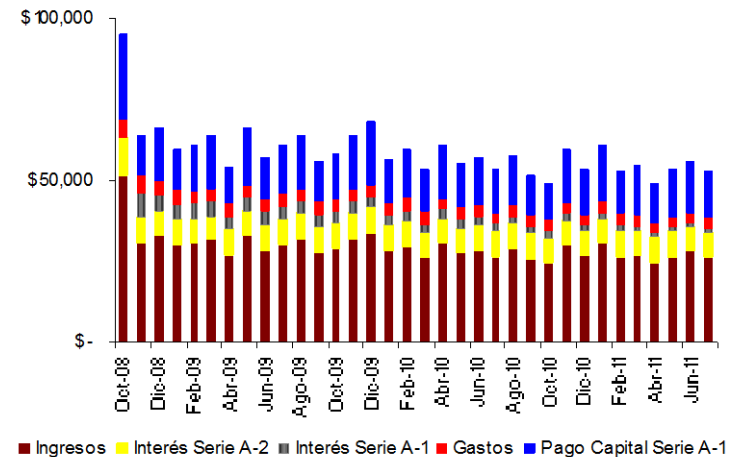
# Certificado Bursátil – Fideicomiso 823

•El promedio de ingresos recibidos de forma mensual es de \$29,474 miles de pesos. Los gastos mensuales promedio son de \$3,800 miles de pesos. El pago de interés mensual de la serie “A-1” en promedio es de \$3,024 miles de pesos, el pago de interés mensual de la serie “A-2” en promedio es de \$7,836 miles de pesos. El pago de Capital de la serie “A-1” mensual en promedio es de \$14,814 miles de pesos.

	Ingresos	Gastos	Interés Serie A-1	Interés Serie A-2	Pago Capital Serie A-1
Promedio	\$ 29,474	\$ 3,800	\$ 3,024	\$ 7,836	\$ 14,814

Cifras en Miles de pesos

- Desde el inicio de la emisión hasta junio 2011, no se ha registrado mes en el que se haya dejado de pagar los intereses de las series “A-1” y “A-2”, ni el capital de la serie “A-1”.
- Tampoco se ha registrado amortización a capital de la serie “A-2”.



# Certificado Bursátil– Fideicomiso 823

## Certificado Bursátil (Miles de Pesos)

Fecha	Ingresos	Gastos	Interés Serie A-1	Interés Serie A-2	Pago Capital Serie A-1
Oct-08	\$ 51,513	\$ 5,430	\$ 7,659	\$ 11,683	\$ 26,741
Nov-08	\$ 30,529	\$ 5,466	\$ 4,931	\$ 7,873	\$ 12,259
Dic-08	\$ 33,003	\$ 3,894	\$ 4,670	\$ 7,619	\$ 16,819
Ene-09	\$ 29,867	\$ 4,906	\$ 4,681	\$ 7,873	\$ 12,406
Feb-09	\$ 30,464	\$ 3,820	\$ 4,575	\$ 7,873	\$ 14,196
Mar-09	\$ 31,714	\$ 3,852	\$ 4,022	\$ 7,111	\$ 16,730
Abr-09	\$ 27,062	\$ 4,162	\$ 4,309	\$ 7,873	\$ 10,719
May-09	\$ 32,924	\$ 3,911	\$ 4,080	\$ 7,619	\$ 17,313
Jun-09	\$ 28,399	\$ 3,722	\$ 4,067	\$ 7,873	\$ 12,736
Jul-09	\$ 30,311	\$ 3,746	\$ 3,830	\$ 7,619	\$ 15,115
Ago-09	\$ 32,049	\$ 3,750	\$ 3,828	\$ 7,873	\$ 16,598
Sep-09	\$ 27,863	\$ 4,043	\$ 3,685	\$ 7,873	\$ 12,262
Oct-09	\$ 29,051	\$ 3,989	\$ 3,464	\$ 7,619	\$ 13,980
Nov-09	\$ 32,048	\$ 3,963	\$ 3,459	\$ 7,873	\$ 16,752
Dic-09	\$ 33,958	\$ 3,573	\$ 3,208	\$ 7,619	\$ 19,558
Ene-10	\$ 28,171	\$ 3,717	\$ 3,147	\$ 7,873	\$ 13,434
Feb-10	\$ 29,548	\$ 4,374	\$ 3,031	\$ 7,873	\$ 14,270
Mar-10	\$ 26,343	\$ 3,751	\$ 2,627	\$ 7,111	\$ 12,853
Abr-10	\$ 30,450	\$ 3,506	\$ 2,798	\$ 7,873	\$ 16,272
May-10	\$ 27,500	\$ 3,651	\$ 2,572	\$ 7,619	\$ 13,658
Jun-10	\$ 28,495	\$ 3,395	\$ 2,541	\$ 7,873	\$ 14,687
Jul-10	\$ 26,444	\$ 3,416	\$ 2,336	\$ 7,619	\$ 13,072
Ago-10	\$ 28,675	\$ 3,395	\$ 2,302	\$ 7,873	\$ 15,105
Sep-10	\$ 25,673	\$ 3,694	\$ 2,172	\$ 7,873	\$ 11,934
Oct-10	\$ 24,381	\$ 3,953	\$ 2,002	\$ 7,619	\$ 10,806
Nov-10	\$ 29,774	\$ 3,253	\$ 1,976	\$ 7,873	\$ 16,671
Dic-10	\$ 26,710	\$ 3,235	\$ 1,774	\$ 7,619	\$ 14,082
Ene-11	\$ 30,455	\$ 3,303	\$ 1,712	\$ 7,873	\$ 17,568
Feb-11	\$ 26,364	\$ 4,001	\$ 1,561	\$ 7,873	\$ 12,929
Mar-11	\$ 27,029	\$ 3,406	\$ 1,309	\$ 7,111	\$ 15,203
Abr-11	\$ 24,547	\$ 3,160	\$ 1,319	\$ 7,873	\$ 12,196
May-11	\$ 26,618	\$ 3,198	\$ 1,174	\$ 7,619	\$ 14,625
Jun-11	\$ 27,941	\$ 3,086	\$ 1,088	\$ 7,873	\$ 15,895
Jul-11	\$ 26,234	\$ 3,479	\$ 920	\$ 7,619	\$ 14,215

- 1 Administración del Portafolio
- 2 Aforo y Cartera Vencida
- 3 Certificado Bursátil
- 4 Elementos de Cartera
- 5 Elementos Fuera de Cartera
- 6 Productos de Solución
- 7 Cobranza
- 8 Garantías
- 9 Matriz de Transición
- 10 Conclusiones y Propuestas

## Distribución de Morosidad (6 meses)– Fideicomiso 823

Créditos	Periodo						
	Pago Vencido	Dic 08	Jun 09	Dic 09	Jun 10	Dic10	Jun 11
0		1,672	1,541	1,471	1,370	1,365	1,250
1		106	157	143	186	117	154
2		14	27	30	24	29	33
3		9	13	22	15	15	13
4		4	4	10	10	14	11
5		1	6	6	6	10	7
6		0	6	2	7	3	4
7 - 12		0	13	16	21	16	22
13 - 18		0	0	12	13	14	10
19 -24		0	0	0	10	13	12
25 -30		0	0	0	0	10	12
31 -34		0	0	0	0	0	9
<b>Total</b>		<b>1,806</b>	<b>1,767</b>	<b>1,712</b>	<b>1,662</b>	<b>1,606</b>	<b>1,537</b>

Saldo Insoluto	Periodo						
	Pago Vencido	Dic 08	Jun 09	Dic 09	Jun 10	Dic10	Jun 11
0		\$1,454,437	\$1,288,912	\$1,183,769	\$1,083,850	\$1,021,192	\$909,680
1		\$106,734	\$152,944	\$140,077	\$160,834	\$103,742	\$108,404
2		\$16,090	\$29,492	\$22,135	\$17,062	\$28,386	\$40,680
3		\$11,011	\$11,012	\$25,144	\$10,952	\$25,401	\$13,414
4		\$4,092	\$3,060	\$12,250	\$7,186	\$10,319	\$7,418
5		\$736	\$4,149	\$6,082	\$5,743	\$7,664	\$7,926
6		\$0	\$4,297	\$2,431	\$5,703	\$4,712	\$2,320
7 - 12		\$0	\$16,463	\$11,569	\$22,460	\$13,475	\$31,980
13 - 18		\$0	\$0	\$11,698	\$8,800	\$12,955	\$9,113
19 -24		\$0	\$0	\$0	\$10,708	\$8,796	\$11,171
25 -30		\$0	\$0	\$0	\$0	\$10,708	\$8,397
31 -34		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$9,972
<b>Total</b>		<b>\$1,593,100</b>	<b>\$1,510,328</b>	<b>\$1,415,154</b>	<b>\$1,333,299</b>	<b>\$1,247,350</b>	<b>\$1,160,475</b>

Cifras en Miles de pesos

# Distribución LTV– Fideicomiso 823

## Por Créditos:

Fideicomiso	Rango LTV_original	Créditos
823	31 - 50%	1
	71 - 80%	103
	81 - 90%	964
	91 - 100%	469
<b>Total</b>		<b>1,537</b>

Fideicomiso	Rango LTV_actual	Créditos
823	00 - 30%	61
	31 - 50%	135
	51 - 60%	156
	61 - 70%	406
	71 - 80%	633
	81 - 90%	141
	91 - 100%	5
<b>Total</b>		<b>1,537</b>

## Por Saldo:

Fideicomiso	Rango LTV_original	Saldo Insoluto
823	31 - 50%	\$338
	71 - 80%	\$177,823
	81 - 90%	\$720,016
	91 - 100%	\$262,298
<b>Total</b>		<b>\$1,160,475</b>

Cifras en Miles de pesos

Fideicomiso	Rango LTV_actual	Saldo Insoluto
823	00 - 30%	\$14,608
	31 - 50%	\$55,565
	51 - 60%	\$83,934
	61 - 70%	\$339,358
	71 - 80%	\$551,133
	81 - 90%	\$112,022
	91 - 100%	\$3,856
<b>Total</b>		<b>\$1,160,475</b>

Cifras en Miles de pesos

# Distribución LTV Cartera Vencida– Fideicomiso 823

## Por Créditos:

Fideicomiso	Rango LTV_original	Créditos
823	31 - 50%	1
	71 - 80%	10
	81 - 90%	72
	91 - 100%	11
<b>Total</b>		<b>94</b>

Fideicomiso	Rango LTV_actual	Créditos
823	31 - 50%	2
	61 - 70%	6
	71 - 80%	27
	81 - 90%	54
	91 - 100%	5
<b>Total</b>		<b>94</b>

## Por Saldo:

Fideicomiso	Rango LTV_original	Saldo Insoluto
823	31 - 50%	\$338
	71 - 80%	\$13,115
	81 - 90%	\$74,040
	91 - 100%	\$5,791
<b>Total</b>		<b>\$93,284</b>

Cifras en Miles de pesos

Fideicomiso	Rango LTV_actual	Saldo Insoluto
823	31 - 50%	\$517
	61 - 70%	\$4,819
	71 - 80%	\$36,370
	81 - 90%	\$47,722
	91 - 100%	\$3,856
<b>Total</b>		<b>\$93,284</b>

Cifras en Miles de pesos

# Distribución Cartera Vencida por Estado y Edad– Fideicomiso 823

Estado	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
Distrito Federal	20	21.28%	\$32,503	34.84%
Estado de México	6	6.38%	\$8,903	9.54%
Jalisco	11	11.70%	\$6,918	7.42%
Michoacán	6	6.38%	\$6,691	7.17%
Coahuila	8	8.51%	\$5,214	5.59%
Chihuahua	5	5.32%	\$4,850	5.20%
Nuevo León	3	3.19%	\$3,723	3.99%
Durango	3	3.19%	\$3,547	3.80%
Quintana Roo	3	3.19%	\$2,927	3.14%
San Luis Potosí	3	3.19%	\$2,712	2.91%
Sonora	3	3.19%	\$2,251	2.41%
Veracruz	4	4.26%	\$2,168	2.32%
Guanajuato	3	3.19%	\$2,034	2.18%
Chiapas	2	2.13%	\$1,759	1.89%
Baja California Norte	3	3.19%	\$1,709	1.83%
Tabasco	2	2.13%	\$1,448	1.55%
Tamaulipas	3	3.19%	\$1,083	1.16%
Puebla	2	2.13%	\$864	0.93%
Querétaro	1	1.06%	\$640	0.69%
Hidalgo	1	1.06%	\$507	0.54%
Yucatán	1	1.06%	\$493	0.53%
Sinaloa	1	1.06%	\$339	0.36%
<b>Total</b>	<b>94</b>	<b>100%</b>	<b>\$93,284</b>	<b>100%</b>

Cifras en Miles de pesos

MOB	Créditos	Saldo Insoluto
1	1	\$1,430
2	2	\$1,409
3	1	\$480
4	2	\$1,329
5	1	\$338
45	1	\$855
46	5	\$3,910
47	8	\$6,533
48	8	\$16,467
49	5	\$4,918
50	8	\$5,943
51	7	\$6,389
52	8	\$7,431
53	4	\$4,631
54	3	\$2,796
55	3	\$2,340
56	1	\$1,850
57	2	\$467
58	4	\$5,595
59	1	\$3,924
60	5	\$4,960
61	1	\$523
65	2	\$820
67	2	\$2,106
69	2	\$1,395
72	3	\$2,314
73	2	\$1,186
75	1	\$493
77	1	\$452
<b>Total</b>	<b>94</b>	<b>\$93,284</b>

Cifras en Miles de pesos

- 1 Administración del Portafolio
- 2 Aforo y Cartera Vencida
- 3 Certificado Bursátil
- 4 Elementos de Cartera
- 5 Elementos Fuera de Cartera
- 6 Productos de Solución
- 7 Cobranza
- 8 Garantías
- 9 Conclusiones y Propuestas



## Bienes Adjudicados– Fideicomiso 823

Mes	Dación en Pago	Dación valor Avalúo	Adjudicación	Adjudicación valor Avalúo	Número de Venta	Monto de Venta
Dic-08	-	-	-	-	-	-
Dic-09	4	\$9,503	-	-	1	\$600
Dic-10	3	\$3,380	-	-	-	-
Jun-11	4	\$3,691	-	-	1	\$600
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>\$16,574</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>\$1,200</b>

Cifras en Miles de pesos

- La suma de Daciones son 11 inmuebles con un valor avalúo de \$16,574.

Estado	Créditos	Porcentaje	Valor Avalúo Comercial	Porcentaje
Jalisco	2	18.18%	\$ 7,565	45.64%
San Luis Potosí	1	9.09%	\$ 1,925	11.61%
Aguascalientes	2	18.18%	\$ 1,798	10.85%
Colima	1	9.09%	\$ 1,569	9.47%
Estado de México	1	9.09%	\$ 1,294	7.81%
Guanajuato	1	9.09%	\$ 750	4.53%
Veracruz	1	9.09%	\$ 702	4.24%
Sinaloa	1	9.09%	\$ 557	3.36%
Quintana Roo	1	9.09%	\$ 414	2.50%
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 16,574</b>	<b>100%</b>

Cifras en Miles de pesos

Estatus	Créditos	Porcentaje	Valor Avalúo Comercial	Porcentaje
En venta	9	81.82%	\$ 15,122	91.24%
Vendido	2	18.18%	\$ 1,452	8.76%
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 16,574</b>	<b>100%</b>

Cifras en Miles de pesos

# Bienes Adjudicados– Fideicomiso 823

Créditos	Fecha de Incumplimiento	Fecha registro en sistema Dación o Adjudicación	Saldo Insoluto baja del crédito	Tiempo desde Incumplimiento hasta Dación o Adjudicación (meses)*	Edad del crédito (meses)**	Inmuebles en Patrimonio del Fideicomiso (meses)***	Valor Avalúo Comercial	Costos****
54542171	01/12/2008	14/05/2009	\$ 661	5	18	6	\$ 750	\$ 38
55732317	30/09/2008	01/06/2009	\$ 661	8	18	5	\$ 702	\$ 62
48924887	31/10/2008	18/06/2010	\$ 509	20	37	13	\$ 557	\$ 33
45338266	01/12/2008	30/09/2009	\$ 4,761	10	31	21	\$ 6,482	\$ 146
47267036	30/09/2009	30/11/2009	\$ 1,197	2	31	19	\$ 1,569	\$ 33
49083351	31/03/2010	27/10/2010	\$ 1,379	7	41	8	\$ 1,925	\$ 50
44391759	31/03/2010	29/12/2010	\$ 840	9	47	6	\$ 898	\$ 28
46051739	01/09/2008	25/02/2011	\$ 736	30	48	4	\$ 1,083	\$ 23
41682250	01/03/2010	29/03/2011	\$ 978	13	53	3	\$ 1,294	\$ 75
45938568	30/09/2010	30/03/2011	\$ 303	6	49	3	\$ 414	\$ -
47594870	01/03/2010	13/04/2011	\$ 707	14	48	3	\$ 900	\$ -
Promedio / Total			\$ 12,732.91	11	38	8	\$ 16,574	\$ 488

Cifras en Miles de pesos

\*Tiempo transcurrido desde el Incumplimiento del cliente hasta el registro en sistema de la Dación o Adjudicación.

\*\*Desde la originación del crédito hasta la baja en sistema por el registro de Dación o Adjudicación.

\*\*\*Tiempo transcurrido desde registro en sistema de Dación o Adjudicación hasta la venta o fecha en la que el inmueble aún forma parte del patrimonio (Junio del 2011).

\*\*\*\*Solo de la administración de los inmuebles en Dación o Adjudicación.

Créditos	Fecha registro en sistema Dación o Adjudicación	Fecha de Venta	Precio de Venta	Tiempo desde Dación o Adjudicación hasta la Venta (meses)*	% Venta sobre Avalúo Comercial	Valor Avalúo Comercial
54542171	14/05/2009	29/10/2009	\$ 600	6	80.00%	\$ 750
55732317	01/06/2009	05/05/2011	\$ 600	23	85.47%	\$ 702
Promedio / Total			\$ 1,200	15	82.74%	\$ 1,452

Cifras en Miles de pesos

\*Tiempo transcurrido desde registro en sistema de Dación o Adjudicación hasta la venta del inmueble.

•En promedio los inmuebles se venden al 82.74%, sobre el valor avalúo.

Fecha de Incumplimiento

Registro de Dación o Adjudicación

\*Venta del inmueble  
\*Inmueble en Patrimonio



11 meses en promedio

8 meses en promedio

- 1 Administración del Portafolio
- 2 Aforo y Cartera Vencida
- 3 Certificado Bursátil
- 4 Elementos de Cartera
- 5 Elementos Fuera de Cartera
- 6 Productos de Solución
- 7 Cobranza
- 8 Garantías
- 9 Matriz de Transición
- 10 Conclusiones y Propuestas

## Productos de Solución

1. **Diferimiento de Saldos**
2. **Descuento Temporal**
3. **Descuento Temporal con Quita Condicionada**
4. **Descuento Permanente**

# 1. Diferimiento de Saldos

▶ Diferimiento del Saldo vencido actual con reconocimiento de adeudo mediante Convenio Modificatorio (Notarial) o Convenio Judicial (para créditos demandados).

▶ **Características:**

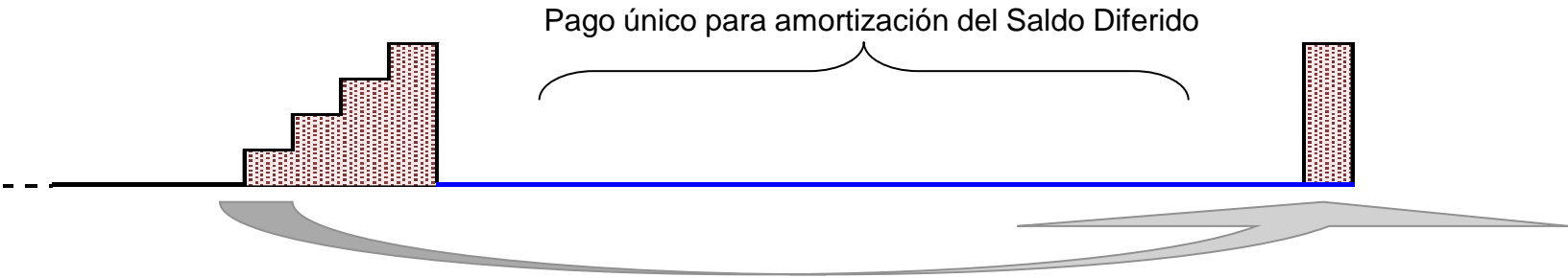
- Se podrá diferir el Saldo vencido desde 4 y hasta 8 mensualidades, dependiendo del pago vencido en el que se encuentre el crédito.
- Si las mensualidades vencidas a diferir sobrepasan las permitidas; el cliente tendrá que cubrir las restantes en el momento de ingresar al programa de apoyo, de tal manera que el crédito quede al corriente al momento de la firma del Convenio.
- Las opciones de pago del Diferimiento son: semestrales, anuales o un pago único al vencimiento.
- El Saldo Diferido se congela y no genera intereses adicionales al crédito.
- No se reporta al cliente en Buró de Crédito.
- Se mantiene la misma mensualidad, tasa y plazo restante.
- Los Prepagos que realice el cliente serán abonados primero al Saldo Diferido y una vez liquidado aplicarán a Capital para disminución de plazo en el crédito.
- El cliente deberá cubrir los gastos derivados del Convenio al frente.

▶ **Pérdida de Beneficio:**

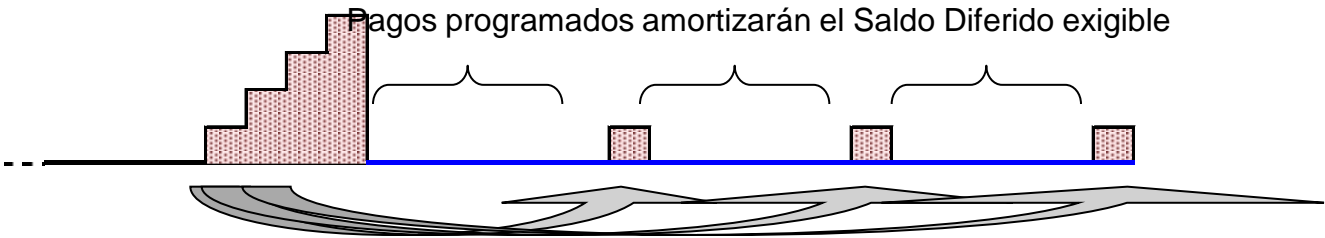
Al llegar a 4 pagos vencidos consecutivos, se dará por vencido el Saldo Diferido y se hará exigible el Saldo Insoluto más el Saldo Diferido, así mismo se procederá a la recuperación del crédito por la vía judicial (fast track) o se ejecutará el Convenio Judicial.

# 1. Diferimiento de Saldos

## Pago único al Vencimiento



## Pagos programados: Semestrales y Anuales



### Niveles Máximos de Diferimiento

Producto / Mensualidades a Diferir	Pagos Vencidos				
	4	5	6	7	8+
Diferimiento de Saldo Vencido	4	5	6	7	8

## 2. Descuento Temporal

▶ Descuento a créditos con 3 o más pagos vencidos hasta por 5 años con reconocimiento de adeudo mediante Convenio Modificatorio (Notarial).

▶ **Características:**

- El cliente debe pagar al frente el Saldo Total vencido.
- Descuento fijo o escalonado hasta por 5 años, regresando a la mensualidad origen iniciando el 6º año a partir de la reestructura.
- El Descuento puede ser escalonado anualmente (al aniversario).
- No se reporta al cliente en Buró de Crédito.
- Se mantiene la misma tasa y plazo restante.
- Los Prepagos que realice el cliente serán aplicados para disminución de plazo en el crédito.
- El cliente deberá cubrir los gastos derivados del Convenio al frente.

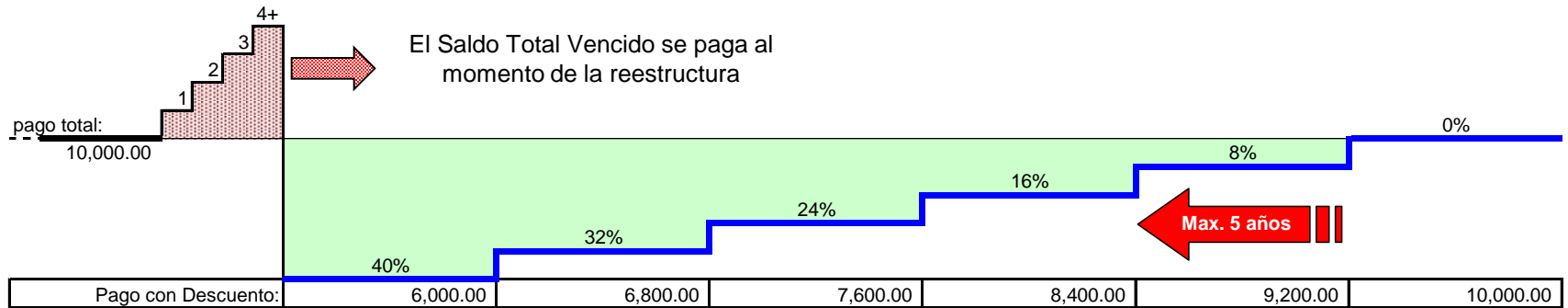
▶ **Pérdida del Beneficio:**

- Si el cliente incumple en el pago de alguna mensualidad, se hará exigible al 100% y podrá recuperar el beneficio al siguiente mes si realiza dicho pago, sin embargo si llega a 4 pagos vencidos consecutivos, se procederá a la recuperación del crédito por la vía judicial (fast track), desconociendo el descuento no pagado.

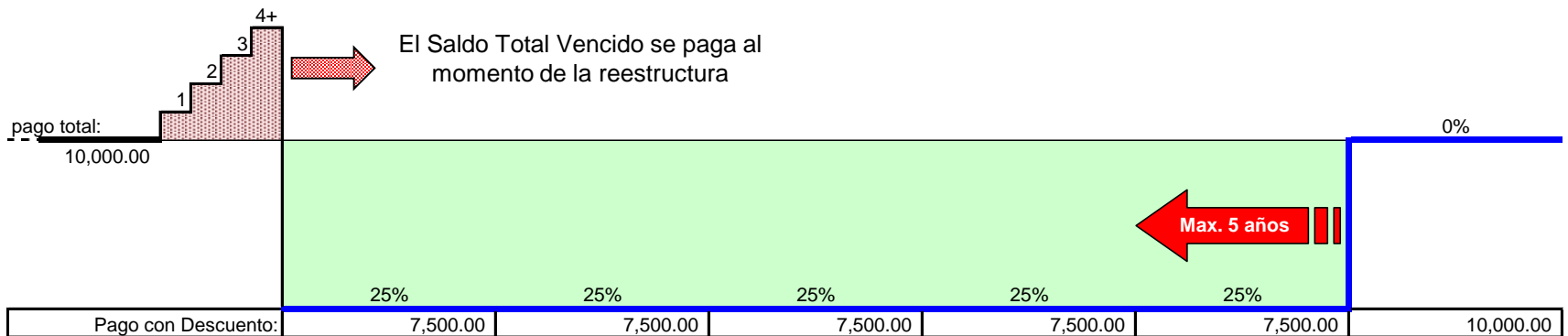
En el caso de que el cliente realice un pago parcial, el beneficio del descuento aplicará solo para el pago efectuado.

## 2. Descuento Temporal

### Descuento Escalonado:



### Descuento Fijo:



### Niveles Máximos de Descuento:

Producto / Nivel de Descuento	Pagos Vencidos				
	3	4	5	6	7+
Descuento Temporal Fijo	20%	20%	25%	25%	25%
Descuento Temporal Escalonado	35%	35%	40%	40%	40%



### 3. Descuento Temporal con Quita Condicionada

▶ Descuento a créditos con 3 o más pagos vencidos hasta por 5 años con reconocimiento de adeudo mediante Convenio Judicial (para créditos demandados).

▶ **Características:**

- El cliente debe pagar al frente el Saldo de Capital vencido, el resto formará parte de la Quita Condicionada (incluyendo Intereses Moratorios y/o gastos por cobranza).
- Descuento fijo o escalonado hasta por 5 años, regresando a la mensualidad origen iniciando el 6º año a partir de la reestructura.
- El Descuento puede ser escalonado anualmente (al aniversario).
- La Quita Condicionada se congela y no genera intereses adicionales al crédito, se hará efectiva siempre y cuando el cliente liquide el crédito en tiempo y forma.
- No se reporta al cliente en Buró de Crédito.
- Se mantiene la misma tasa y plazo restante.
- Los Prepagos que realice el cliente serán aplicados para disminución de plazo en el crédito.

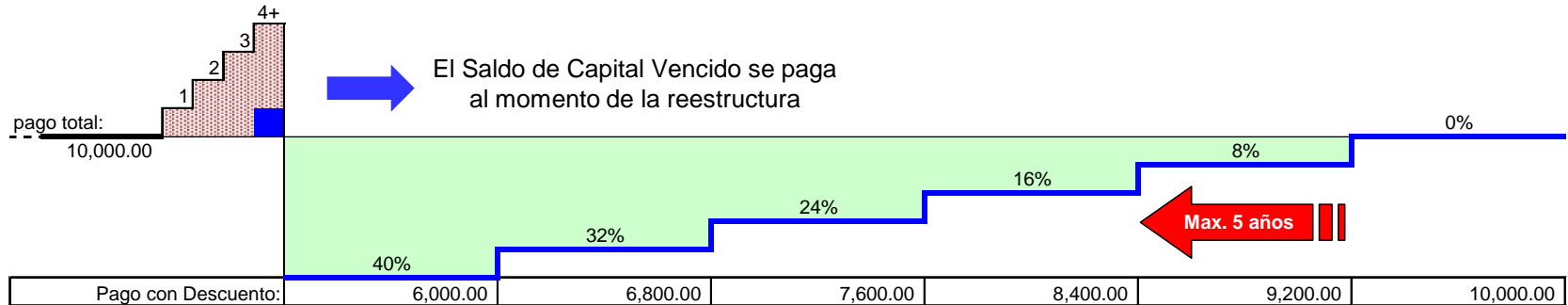
▶ **Pérdida del Beneficio:**

- Si el cliente incumple en el pago de alguna mensualidad, se hará exigible al 100% y podrá recuperar el beneficio al siguiente mes si realiza dicho pago, sin embargo si llega a 4 pagos vencidos consecutivos, se dará por vencida la Quita Condicionada y se hará exigible el Saldo Insoluto más la Quita Condicionada, así mismo se procederá a la ejecución del Convenio Judicial, desconociendo el descuento no pagado.

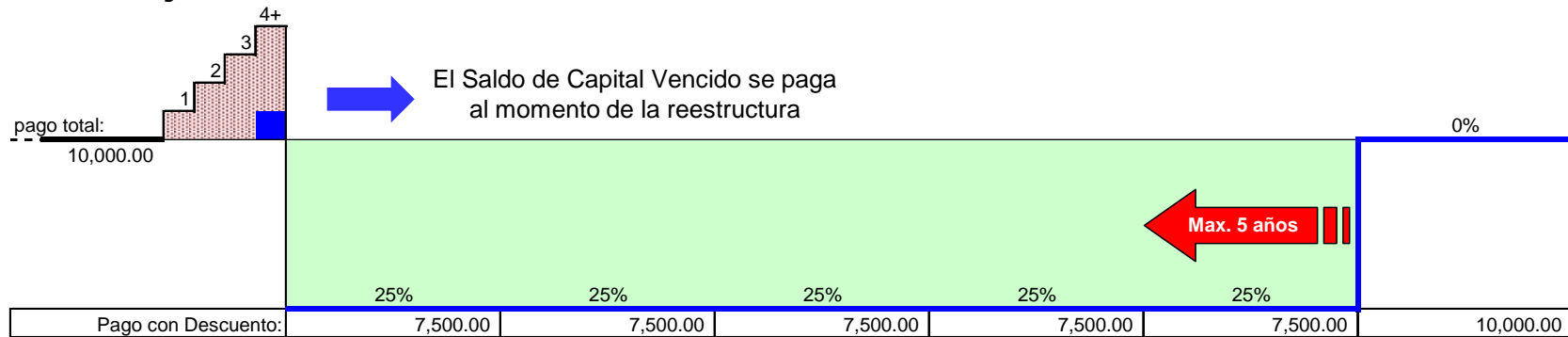
En el caso de que el cliente realice un pago parcial, el beneficio del descuento aplicará solo para el pago efectuado.

# 3. Descuento Temporal con Quita Condicionada

## Descuento Escalonado:



## Descuento Fijo:



## Niveles Máximos de Descuento:

Producto / Nivel de Descuento	Pagos Vencidos				
	3	4	5	6	7+
Descuento Temporal Fijo	20%	20%	25%	25%	25%
Descuento Temporal Escalonado	35%	35%	40%	40%	40%

## 4. Descuento Permanente

▶ Descuento a créditos con 3 o más pagos vencidos por el plazo restante con reconocimiento de adeudo mediante Convenio Modificatorio (Notarial) o Convenio Judicial (para créditos demandados).

▶ **Características:**

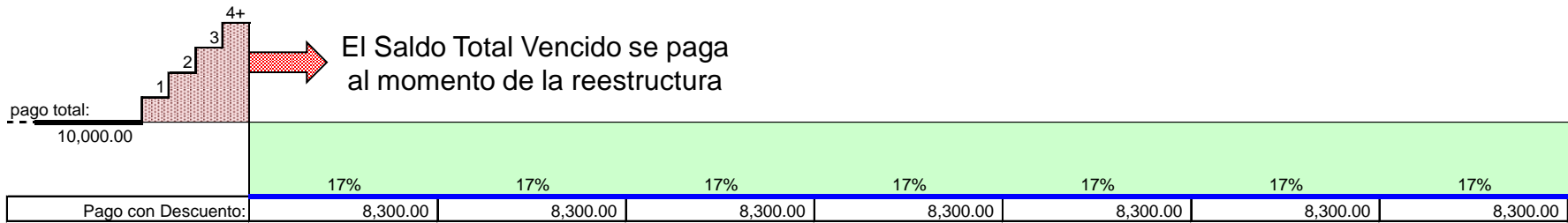
- El cliente debe pagar al frente el Saldo Total vencido.
- Descuento fijo por el plazo remanente del crédito.
- No se reporta al cliente en Buró de Crédito.
- Se mantiene la misma tasa y plazo restante.
- Los Prepagos que realice el cliente serán aplicados para disminución de plazo en el crédito.
- El cliente deberá cubrir los gastos derivados del Convenio al frente.

▶ **Pérdida del Beneficio:**

- Si el cliente incumple en el pago de alguna mensualidad, se hará exigible al 100% y podrá recuperar el beneficio al siguiente mes si realiza dicho pago, sin embargo si llega a 4 pagos vencidos consecutivos, se procederá a la recuperación del crédito por la vía judicial (fast track) o se ejecutará el Convenio Judicial, desconociendo el descuento no pagado.

En el caso de que el cliente realice un pago parcial, el beneficio del descuento aplicará solo para el pago efectuado.

# 4. Descuento Permanente



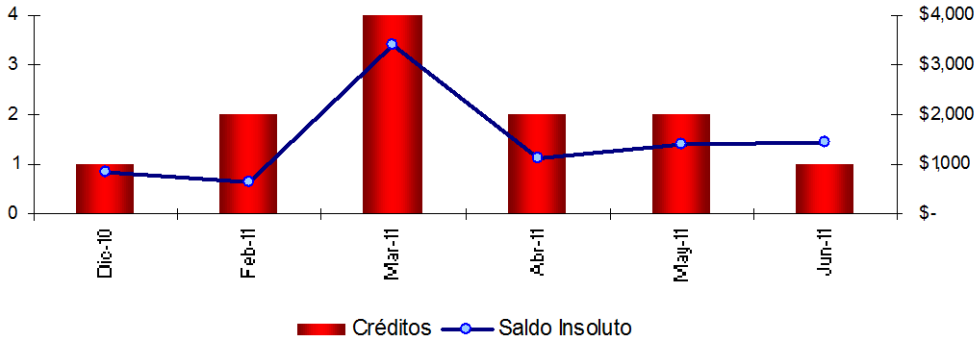
### Niveles Máximos de Descuento:

Producto / Nivel de Descuento	Pagos Vencidos				
	3	4	5	6	7+
Descuento Permanente	10%	15%	15%	15%	17%

# Esquemas de Solución– Fideicomiso 823

Fideicomiso	Fecha	Créditos	Saldo Insoluto
823	Dic-10	1	\$ 841
	Feb-11	2	\$ 623
	Mar-11	4	\$ 3,392
	Abr-11	2	\$ 1,112
	May-11	2	\$ 1,409
	Jun-11	1	\$ 1,430
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>\$ 8,807</b>

Cifras en Miles de pesos



# Esquemas de Solución– Fideicomiso 823

Fideicomiso	Tipo de Reestructura	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
823	Descuento Temporal con Quita Condicionada	11	91.67%	\$ 8,133	92.34%
	Diferimiento de Saldos	1	8.33%	\$ 675	7.66%
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 8,807</b>	<b>100%</b>

Cifras en Miles de pesos

Fideicomiso	Pago sostenido	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
823	0	3	25.00%	\$ 1,493	16.95%
	1	2	16.67%	\$ 1,715	19.47%
	2	3	25.00%	\$ 2,064	23.43%
	3	1	8.33%	\$ 632	7.17%
	4	2	16.67%	\$ 2,063	23.42%
	7	1	8.33%	\$ 841	9.55%
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 8,807</b>	<b>100%</b>

Cifras en Miles de pesos

Fideicomiso	Incumplimiento Pago Sostenido	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
823	0	7	58.33%	\$ 6,375	72.38%
	1	2	16.67%	\$ 939	10.67%
	2	1	8.33%	\$ 480	5.45%
	3	1	8.33%	\$ 675	7.66%
	4	1	8.33%	\$ 338	3.84%
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 8,807</b>	<b>100%</b>

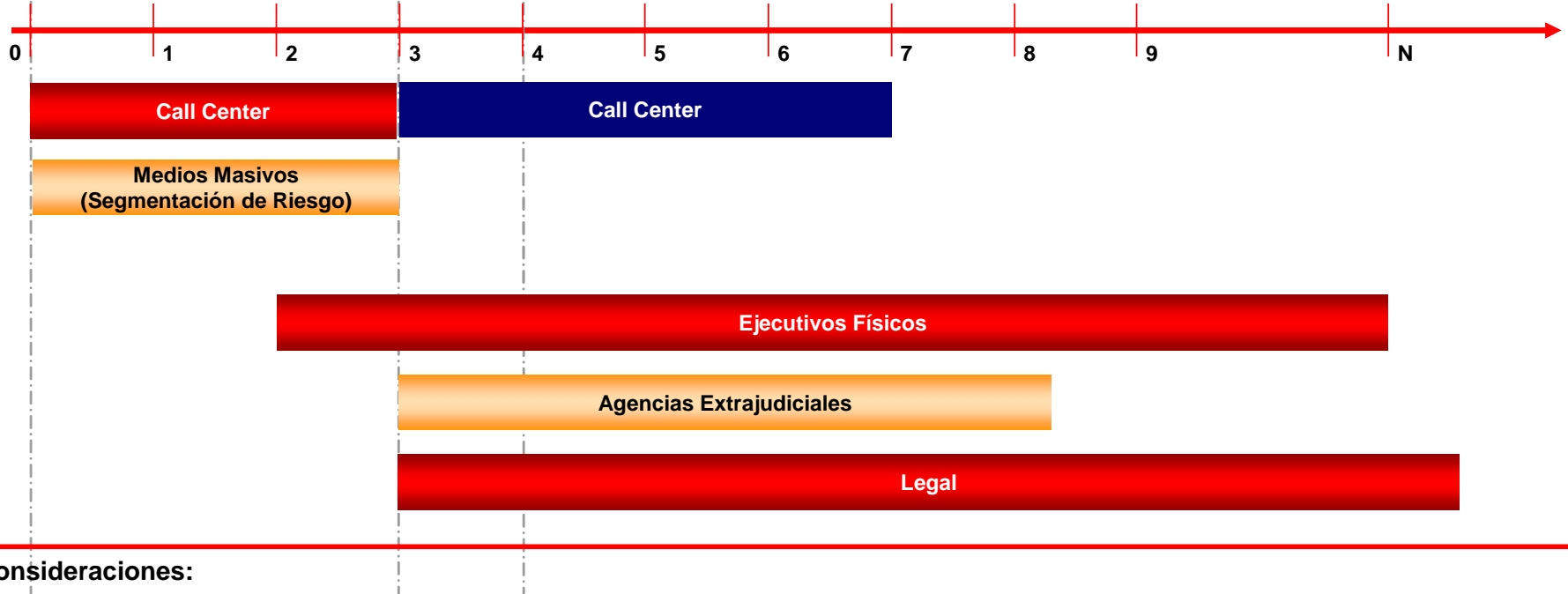
Cifras en Miles de pesos

La primer reestructura se generó en Diciembre 2010

- 1 Administración del Portafolio
- 2 Aforo y Cartera Vencida
- 3 Certificado Bursátil
- 4 Elementos de Cartera
- 5 Elementos Fuera de Cartera
- 6 Productos de Solución
- 7 Cobranza
- 8 Garantías
- 9 Matriz de Transición
- 10 Conclusiones y Propuestas

# Estrategia de Cobranza Hipotecario

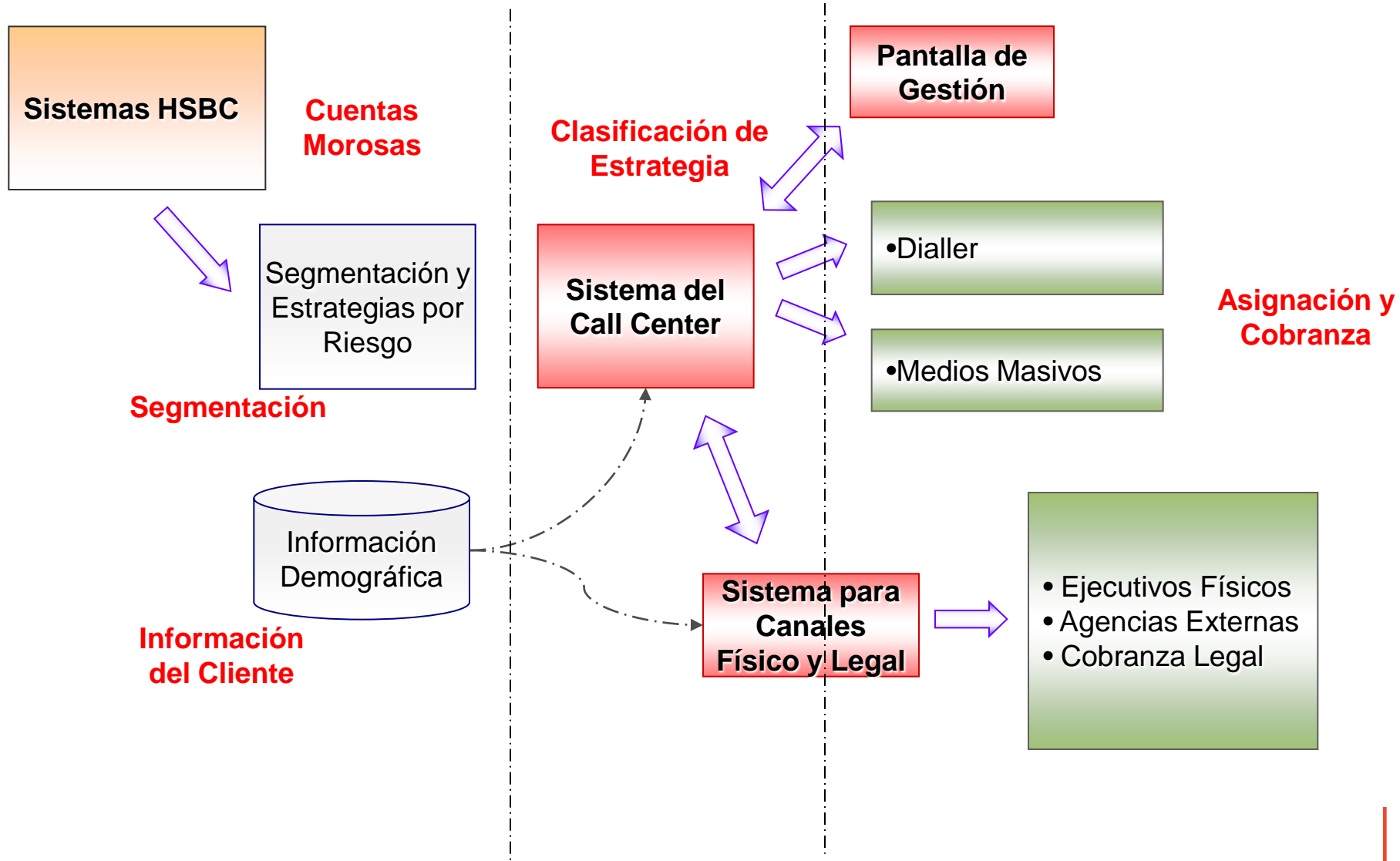
Nivel de Morosidad

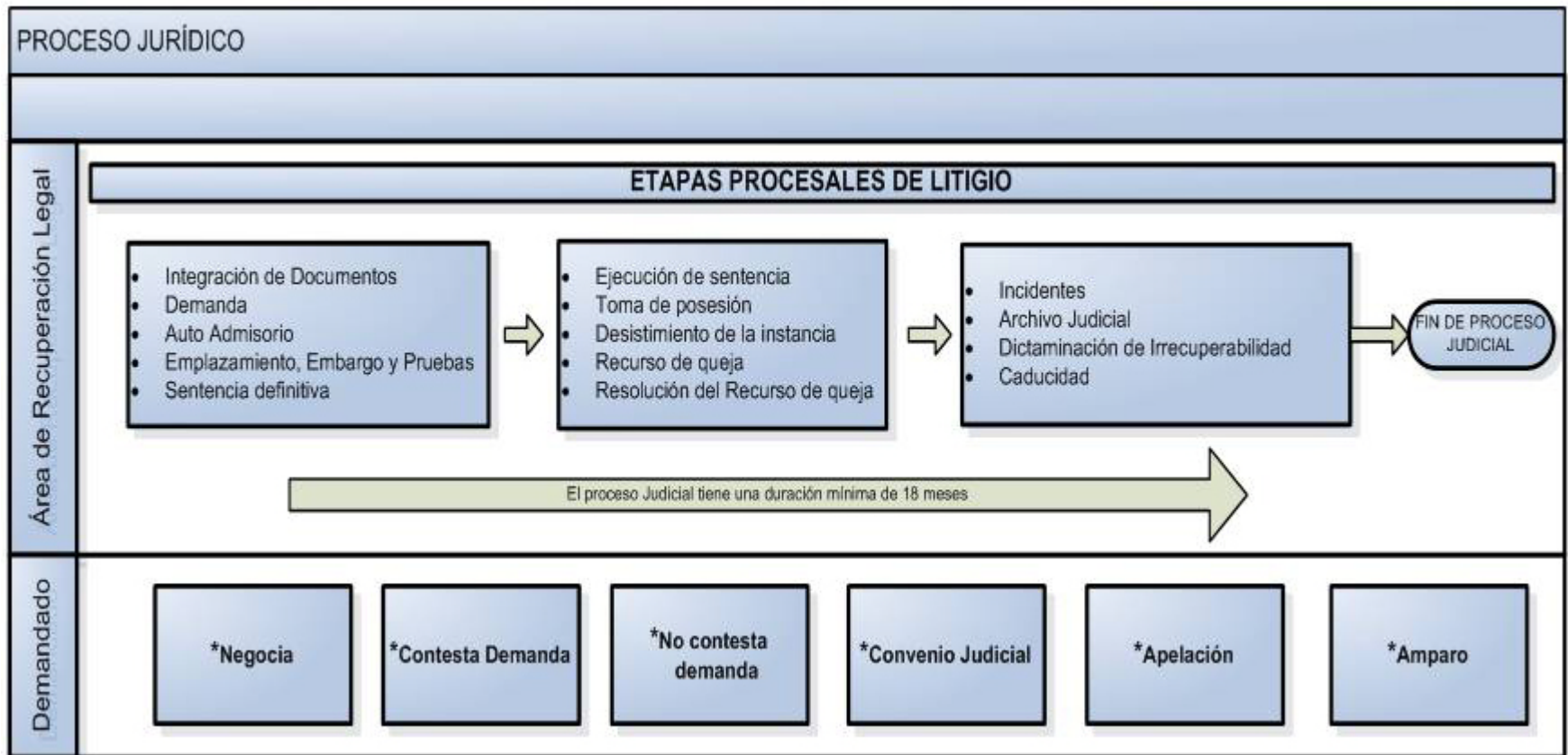


## Consideraciones:

- Segmentación de Riesgos para el Portafolio.
- Ejecutivos exclusivos de Cobranza en Hipotecario para Call Center y Cobranza Física.
- Acciones de Medios Masivos:
  - ATM, SMS, Cartas, Telegramas.
- Asignación a Ejecutivos de Cobranza Física y Abogados de Cobranza Legal basados en Cobertura Geográfica.
- Esquemas de Reestructuras.







\*Recursos del demandado que se pueden dar en cualquier etapa del proceso Judicial.

## Causas de no pago– Fideicomiso 823

Causas de no pago	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
NEGATIVA POR NEGLIGENCIA	16	16.33%	\$ 29,052	32.90%
ILOCALIZABLE	19	19.39%	\$ 15,685	17.76%
DESEMPLEO	10	10.20%	\$ 7,290	8.26%
INSOLVENCIA	7	7.14%	\$ 6,689	7.58%
PROMESA DE PAGO	8	8.16%	\$ 6,384	7.23%
DISMINUCION DE INGRESOS	6	6.12%	\$ 4,205	4.76%
EN JURIDICO	9	9.18%	\$ 6,783	7.68%
POSIBLE NEGOCIACION	2	2.04%	\$ 2,192	2.48%
VIVE FUERA DEL PAIS	1	1.02%	\$ 1,850	2.10%
INSOLVENCIA Y NEGLIGENCIA	1	1.02%	\$ 1,769	2.00%
BAJA DE INGRESOS	2	2.04%	\$ 1,725	1.95%
PROBLEMAS PERSONALES ( DIVORCIO)	2	2.04%	\$ 1,330	1.51%
YA HAY NEGOCIACION CON TITULAR	1	1.02%	\$ 1,222	1.38%
CONTACTO CON TERCEROS	1	1.02%	\$ 1,028	1.16%
EXTORSION	1	1.02%	\$ 562	0.64%
ENFERMEDAD	1	1.02%	\$ 530	0.60%
DACION	11	11.22%	\$ -	0.00%
<b>Total</b>	<b>98</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 88,298</b>	<b>100%</b>

Cifras en Miles de pesos

## Etapas Judiciales– Fideicomiso 823

Etapa procesal	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
DESAHOGO DE PRUEBAS	4	3.28%	\$ 21,551	17.98%
CITACION A SENTENCIA POR DEMANDAR	2	1.64%	\$ 17,042	14.22%
EMPLAZAMIENTO	5	4.10%	\$ 16,824	14.04%
PRUEBAS	8	6.56%	\$ 12,848	10.72%
EJECUCIÓN DE SENTENCIA	1	0.82%	\$ 8,735	7.29%
PRESENTACION DE ESCRITO	4	3.28%	\$ 7,240	6.04%
EJECUCIÓN DE CONVENIO	1	0.82%	\$ 7,124	5.94%
ALEGATOS	3	2.46%	\$ 4,330	3.61%
INTEGRACION CANCELADA	2	1.64%	\$ 2,885	2.41%
INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE INTERES	5	4.10%	\$ 2,790	2.33%
OFRECIMIENTO DE PRUEBAS	1	0.82%	\$ 2,569	2.14%
EMBARGO	1	0.82%	\$ 2,269	1.89%
CONVENIO JUDICIAL	1	0.82%	\$ 2,230	1.86%
SENTENCIA 1 INSTANCIA	28	22.95%	\$ 2,019	1.68%
AUDIENCIA DE REMATE EN 1a. ALMONEDA	3	2.46%	\$ 1,649	1.38%
DEMANDA	1	0.82%	\$ 1,404	1.17%
SENTENCIA 2 INSTANCIA	7	5.74%	\$ 1,248	1.04%
DESISTIMIENTO DE LA ACCIÓN	2	1.64%	\$ 1,119	0.93%
AUTO ADMISORIO	3	2.46%	\$ 1,007	0.84%
AMPARO	17	13.93%	\$ 959	0.80%
CONTESTACION DE DEMANDA	1	0.82%	\$ 623	0.52%
ENTREGA DE EXPEDIENTE A ABOGADO	2	1.64%	\$ 543	0.45%
DILIGENCIACION DE EXHORTOS	18	14.75%	\$ 424	0.35%
APELACION	1	0.82%	\$ 237	0.20%
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 119,846</b>	<b>100%</b>

Cifras en Miles de pesos

**1** Administración del Portafolio

**2** Aforo y Cartera Vencida

**3** Certificado Bursátil

**4** Elementos de Cartera

**5** Elementos Fuera de Cartera

**6** Productos de Solución

**7** Cobranza

**8** Garantías

**9** Matriz de Transición

**10** Conclusiones y Propuestas

- Garantías pagadas

	Créditos	Monto de Pago
<b>Total</b>	<b>5 \$</b>	<b>211</b>

Cifras en Miles de pesos

- Créditos enviados

Motivo de la reclamación	Créditos	Saldo Insoluto	Monto de reclamación
18 MESES	2	\$ 2,809	\$ 399
DACIÓN	7	\$ -	\$ 576
EJECUCIÓN DE CONVENIO	1	\$ 1,140	\$ 131
EN ESPERA DE SINIESTRO*	11	\$ 8,202	\$ 659
SENTENCIA EJECUTORIADA	2	\$ 1,886	\$ 206
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>\$ 14,037</b>	<b>\$ 1,970</b>

Cifras en Miles de pesos

\*Casos en monitoreo, en espera de la etapa procesal para complemento de documentación.

- Créditos por enviar

Motivo de la reclamación	Créditos	Saldo Insoluto
DACIÓN	1 \$	-
EJECUCIÓN DE SENTENCIA	2 \$	2,290
SENTENCIA EJECUTORIADA*	3 \$	2,327
<b>Total</b>	<b>6 \$</b>	<b>4,618</b>

Cifras en Miles de pesos

\*Casos en monitoreo, en espera de la etapa procesal para complemento de documentación.

- Estatus

	Estatus	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
Fideicomiso 823	Liquidado	120	11.01%	\$ -	0.00%
	Proceso GPI	36	3.30%	\$ 20,854	2.91%
	Universo susceptible	934	85.69%	\$ 695,913	97.09%
	<b>Total Asegurado</b>	<b>1,090</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 716,766</b>	<b>100%</b>

Cifras en Miles de pesos

**1** Administración del Portafolio

**2** Aforo y Cartera Vencida

**3** Certificado Bursátil

**4** Elementos de Cartera

**5** Elementos Fuera de Cartera

**6** Productos de Solución

**7** Cobranza

**8** Garantías

**9** Matriz de Transición

**10** Conclusiones y Propuestas



# Matriz de Transición de morosidad (Enero)– Fideicomiso 823

		Pago Vencido										Total		
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+			
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	1,282	76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,358
		%	94.40%	<b>5.60%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Créditos	54	47	16	0	0	0	0	0	0	0	0	117
		%	46.15%	40.17%	<b>13.68%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Créditos	5	7	5	12	0	0	0	0	0	0	0	29
		%	17.24%	24.14%	17.24%	<b>41.38%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Créditos	1	0	4	2	7	0	0	0	0	0	0	14
		%	7.14%	0%	28.57%	14.29%	<b>50.00%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Créditos	1	2	1	1	3	6	0	0	0	0	0	14
		%	7.14%	14.29%	7.14%	7.14%	21.43%	<b>42.86%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	5	Créditos	0	0	0	0	0	1	9	0	0	0	0	10
		%	0%	0%	0%	0%	0%	10.00%	<b>90.00%</b>	0%	0%	0%	0%	100%
	6	Créditos	1	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	3
		%	33.33%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	<b>66.67%</b>	0%	0%	0%	100%
	7	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	1	5	0	0	6
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	16.67%	<b>83.33%</b>	0%	0%	100%
	8	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	9+	Créditos	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	46	47
	%	0%	0%	0%	0%	0%	2.13%	0%	0%	0%	0%	97.87%	100%	
Total	Créditos	1,344	132	26	15	10	8	9	3	5	46	46	1,598	
	%	84.11%	8.26%	1.63%	0.94%	0.63%	0.50%	0.56%	0.19%	0.31%	2.88%	2.88%	100%	

		Pago Vencido										Total		
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+			
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 943,081	\$ 66,046	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,009,128
		%	93.46%	<b>6.54%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Saldo Insoluto	\$ 40,689	\$ 49,625	\$ 12,771	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 103,085
		%	39.47%	48.14%	<b>12.39%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Saldo Insoluto	\$ 3,089	\$ 6,143	\$ 4,722	\$ 14,325	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 28,278
		%	10.92%	21.72%	16.70%	<b>50.66%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Saldo Insoluto	\$ 710	\$ 0	\$ 6,668	\$ 615	\$ 16,770	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 24,762
		%	2.87%	0%	26.93%	2.48%	<b>67.72%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Saldo Insoluto	\$ 818	\$ 1,696	\$ 587	\$ 2,359	\$ 1,283	\$ 3,526	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 10,269
		%	7.97%	16.52%	5.71%	22.98%	12.49%	<b>34.33%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	5	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 390	\$ 7,273	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 7,663
		%	0%	0%	0%	0%	0%	5.08%	<b>94.92%</b>	0%	0%	0%	0%	100%
	6	Saldo Insoluto	\$ 481	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 4,222	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 4,703
		%	10.22%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	<b>89.78%</b>	0%	0%	0%	100%
	7	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 703	\$ 3,264	\$ 0	\$ 0	\$ 3,967
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	17.73%	<b>82.27%</b>	0%	0%	100%
	8	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	9+	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 339	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 41,615	\$ 41,954	\$ 41,954
	%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	99.19%	100%	100%	
Total	Saldo Insoluto	\$ 988,868	\$ 123,511	\$ 24,747	\$ 17,299	\$ 18,053	\$ 4,254	\$ 7,273	\$ 4,925	\$ 3,264	\$ 41,615	\$ 41,954	\$ 1,233,809	
	%	80.15%	10.01%	2.01%	1.40%	1.46%	0.34%	0.59%	0.40%	0.26%	3.37%	3.37%	100%	

Cifras en Miles de pesos

# Matriz de Transición de morosidad (Febrero)– Fideicomiso 823

		Pago Vencido										Total	
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+		
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	1,243	91	0	0	0	0	0	0	0	0	1,334
		%	93.18%	<b>6.82%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Créditos	56	54	21	0	0	0	0	0	0	0	131
		%	42.75%	41.22%	<b>16.03%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Créditos	2	12	8	4	0	0	0	0	0	0	26
		%	7.69%	46.15%	30.77%	<b>15.38%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Créditos	0	0	2	6	7	0	0	0	0	0	15
		%	0%	0%	13.33%	40.00%	<b>46.67%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Créditos	1	0	0	2	1	6	0	0	0	0	10
		%	10.00%	0%	0%	20.00%	10.00%	<b>60.00%</b>	0%	0%	0%	0%	100%
5	Créditos	0	1	0	0	0	0	7	0	0	0	8	
	%	0%	12.50%	0%	0%	0%	0%	<b>87.50%</b>	0%	0%	0%	100%	
6	Créditos	1	0	0	0	1	0	0	6	0	0	8	
	%	12.50%	0%	0%	0%	12.50%	0%	0%	<b>75.00%</b>	0%	0%	100%	
7	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	<b>100%</b>	0%	100%	
8	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	
9+	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44	44	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	
Total	Créditos	1,303	158	31	12	9	6	7	6	2	49	1,583	
	%	82.31%	9.98%	1.96%	0.76%	0.57%	0.38%	0.44%	0.38%	0.13%	3.10%	100%	

		Pago Vencido										Total	
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+		
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 913,462	\$ 63,351	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 976,813
		%	93.51%	<b>6.49%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Saldo Insoluto	\$ 50,411	\$ 48,609	\$ 23,814	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 122,833
		%	41.04%	39.57%	<b>19.39%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Saldo Insoluto	\$ 3,949	\$ 8,447	\$ 7,709	\$ 4,512	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 24,617
		%	16.04%	34.31%	31.32%	<b>18.33%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 2,678	\$ 3,580	\$ 11,013	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 17,271
		%	0%	0%	15.51%	20.73%	<b>63.76%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Saldo Insoluto	\$ 1,215	\$ 0	\$ 0	\$ 806	\$ 506	\$ 15,499	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 18,026
		%	6.74%	0%	0%	4.47%	2.81%	<b>85.98%</b>	0%	0%	0%	0%	100%
5	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 606	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 3,637	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 4,244	
	%	0%	14.29%	0%	0%	0%	0%	<b>85.71%</b>	0%	0%	0%	100%	
6	Saldo Insoluto	\$ 879	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 562	\$ 0	\$ 0	\$ 5,379	\$ 0	\$ 0	\$ 6,820	
	%	12.89%	0%	0%	0%	8.24%	0%	0%	<b>78.87%</b>	0%	0%	100%	
7	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 4,627	\$ 0	\$ 4,627	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	<b>100%</b>	0%	100%	
8	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 3,262	\$ 3,262	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	
9+	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 39,505	\$ 39,505	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	
Total	Saldo Insoluto	\$ 969,916	\$ 121,013	\$ 34,201	\$ 8,898	\$ 12,081	\$ 15,499	\$ 3,637	\$ 5,379	\$ 4,627	\$ 42,767	\$ 1,218,019	
	%	79.63%	9.94%	2.81%	0.73%	0.99%	1.27%	0.30%	0.44%	0.38%	3.51%	100%	

Cifras en Miles de pesos

# Matriz de Transición de morosidad (Marzo)– Fideicomiso 823

		Pago Vencido										Total		
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+			
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	1,216	78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,294
		%	93.97%	6.03%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
		1	Créditos	81	53	24	0	0	0	0	0	0	0	158
		%	51.27%	33.54%	15.19%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
		2	Créditos	1	8	12	10	0	0	0	0	0	0	31
		%	3.23%	25.81%	38.71%	32.26%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
		3	Créditos	0	0	1	4	7	0	0	0	0	0	12
		%	0%	0%	8.33%	33.33%	58.33%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
		4	Créditos	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	9
		%	0%	0%	22.22%	0%	0%	77.78%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
		5	Créditos	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	5
		%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
		6	Créditos	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	6
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
		7	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
		8	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%
	9+	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	47	0	47	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%	
Total	Créditos	1,298	139	39	14	7	7	5	6	5	48	0	1,568	
	%	82.78%	8.86%	2.49%	0.89%	0.45%	0.45%	0.32%	0.38%	0.32%	3.06%	0%	100%	

		Pago Vencido										Total		
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+			
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 894,585	\$ 64,348	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 958,933
		%	93.29%	6.71%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
		1	Saldo Insoluto	\$ 57,197	\$ 43,102	\$ 19,999	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 120,297
		%	47.55%	35.83%	16.62%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
		2	Saldo Insoluto	\$ 232	\$ 6,455	\$ 18,990	\$ 8,380	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 34,056
		%	0.68%	18.95%	55.76%	24.61%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
		3	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 279	\$ 3,540	\$ 5,069	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 8,889
		%	0%	0%	3.14%	39.83%	57.03%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
		4	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 6,068	\$ 0	\$ 0	\$ 5,957	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 12,025
		%	0%	0%	50.46%	0%	0%	49.54%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
		5	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 13,743	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 13,743
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
		6	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 3,335	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 3,335
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
		7	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 4,702	\$ 0	\$ 0	\$ 4,702
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%
		8	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 3,924	\$ 0	\$ 3,924
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%
	9+	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 41,393	\$ 41,393	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	
Total	Saldo Insoluto	\$ 952,013	\$ 113,905	\$ 45,336	\$ 11,920	\$ 5,069	\$ 5,957	\$ 13,743	\$ 3,335	\$ 4,702	\$ 45,316	\$ 0	\$ 1,201,296	
	%	79.25%	9.48%	3.77%	0.99%	0.42%	0.50%	1.14%	0.28%	0.39%	3.77%	0%	100%	

Cifras en Miles de pesos

# Matriz de Transición de morosidad (Abril)– Fideicomiso 823

		Pago Vencido										Total		
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+			
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	1,232	61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,293
		%	95.28%	4.72%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Créditos	69	51	17	0	0	0	0	0	0	0	0	137
		%	50.36%	37.23%	12.41%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Créditos	2	8	13	16	0	0	0	0	0	0	0	39
		%	5.13%	20.51%	33.33%	41.03%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Créditos	1	0	2	5	6	0	0	0	0	0	0	14
		%	7.14%	0%	14.29%	35.71%	42.86%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Créditos	0	1	0	2	1	3	0	0	0	0	0	7
		%	0%	14.29%	0%	28.57%	14.29%	42.86%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	5	Créditos	0	0	0	0	0	1	6	0	0	0	0	7
		%	0%	0%	0%	0%	0%	14.29%	85.71%	0%	0%	0%	0%	100%
	6	Créditos	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
	7	Créditos	0	0	0	0	0	0	1	5	0	0	0	6
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	16.67%	83.33%	0%	0%	0%	100%
	8	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%
	9+	Créditos	1	0	0	0	0	1	0	0	0	45	0	47
	%	2.13%	0%	0%	0%	0%	2.13%	0%	0%	0%	95.74%	0%	100%	
Total	Créditos	1,305	121	32	23	7	5	6	5	5	49	0	1,558	
	%	83.76%	7.77%	2.05%	1.48%	0.45%	0.32%	0.39%	0.32%	0.32%	3.15%	0%	100%	

		Pago Vencido										Total		
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+			
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 898,608	\$ 44,436	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 943,044
		%	95.29%	4.71%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Saldo Insoluto	\$ 51,028	\$ 49,599	\$ 11,671	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 112,298
		%	45.44%	44.17%	10.39%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Saldo Insoluto	\$ 681	\$ 9,316	\$ 12,668	\$ 22,531	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 45,196
		%	1.51%	20.61%	28.03%	49.85%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Saldo Insoluto	\$ 755	\$ 0	\$ 2,987	\$ 3,092	\$ 5,037	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 11,871
		%	6.36%	0%	25.16%	26.04%	42.43%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 218	\$ 0	\$ 545	\$ 507	\$ 3,791	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 5,061
		%	0%	4.31%	0%	10.77%	10.01%	74.91%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	5	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 505	\$ 5,446	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 5,951
		%	0%	0%	0%	0%	0%	8.49%	91.51%	0%	0%	0%	0%	100%
	6	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 13,250	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 13,250
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
	7	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 465	\$ 2,868	\$ 0	\$ 0	\$ 3,333
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	13.95%	86.05%	0%	0%	100%
	8	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 4,037	\$ 0	\$ 4,037
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%
	9+	Saldo Insoluto	\$ 456	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,222	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 42,884	\$ 0	\$ 44,563
	%	1.02%	0%	0%	0%	0%	2.74%	0%	0%	0%	96.23%	0%	100%	
Total	Saldo Insoluto	\$ 951,528	\$ 103,569	\$ 27,327	\$ 26,167	\$ 5,544	\$ 5,519	\$ 5,446	\$ 13,715	\$ 2,868	\$ 46,921	\$ 0	\$ 1,188,604	
	%	80.05%	8.71%	2.30%	2.20%	0.47%	0.46%	0.46%	1.15%	0.24%	3.95%	0%	100%	

Cifras en Miles de pesos

# Matriz de Transición de morosidad (Mayo)– Fideicomiso 823

		Pago Vencido										Total	
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+		
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	1,221	77	0	0	0	0	0	0	0	0	1,298
		%	94.07%	5.93%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Créditos	52	55	13	0	0	0	0	0	0	0	120
		%	43.33%	45.83%	10.83%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Créditos	4	6	7	15	0	0	0	0	0	0	32
		%	12.50%	18.75%	21.88%	46.88%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Créditos	0	3	4	8	8	0	0	0	0	0	23
		%	0%	13.04%	17.39%	34.78%	34.78%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Créditos	1	0	1	0	1	4	0	0	0	0	7
		%	14.29%	0%	14.29%	0%	14.29%	57.14%	0%	0%	0%	0%	100%
5	Créditos	1	0	0	0	0	0	3	0	0	0	4	
	%	25.00%	0%	0%	0%	0%	0%	75.00%	0%	0%	0%	100%	
6	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	6	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%	
7	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%	
8	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4	5	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	20.00%	80.00%	100%	
9+	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49	49	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	
Total	Créditos	1,279	141	25	23	9	4	3	6	5	53	1,548	
	%	82.62%	9.11%	1.61%	1.49%	0.58%	0.26%	0.19%	0.39%	0.32%	3.42%	100%	

		Pago Vencido										Total	
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+		
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 890,539	\$ 48,699	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 939,238
		%	94.82%	5.18%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Saldo Insoluto	\$ 38,206	\$ 52,502	\$ 11,720	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 102,428
		%	37.30%	51.26%	11.44%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Saldo Insoluto	\$ 2,940	\$ 5,580	\$ 7,451	\$ 11,258	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 27,229
		%	10.80%	20.49%	27.37%	41.35%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 9,357	\$ 2,707	\$ 5,341	\$ 8,614	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 26,019
		%	0%	35.96%	10.40%	20.53%	33.11%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Saldo Insoluto	\$ 504	\$ 0	\$ 1,233	\$ 0	\$ 1,455	\$ 2,321	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 5,513
		%	9.15%	0%	22.36%	0%	26.39%	42.10%	0%	0%	0%	0%	100%
5	Saldo Insoluto	\$ 484	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 4,488	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 4,971	
	%	9.73%	0%	0%	0%	0%	0%	90.27%	0%	0%	0%	100%	
6	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 5,446	\$ 0	\$ 0	\$ 5,446	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%	
7	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 12,774	\$ 0	\$ 12,774	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%	
8	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 640	\$ 2,224	\$ 2,864	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	22.35%	77.65%	100%	
9+	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 46,921	\$ 46,921	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	
Total	Saldo Insoluto	\$ 932,674	\$ 116,137	\$ 23,111	\$ 16,599	\$ 10,069	\$ 2,321	\$ 4,488	\$ 5,446	\$ 13,414	\$ 49,145	\$ 1,173,403	
	%	79.48%	9.90%	1.97%	1.41%	0.86%	0.20%	0.38%	0.46%	1.14%	4.19%	100%	

Cifras en Miles de pesos

# Matriz de Transición de morosidad (Junio)– Fideicomiso 823

		Pago Vencido										Total		
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+			
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	1,180	91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,271
		%	92.84%	7.16%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Créditos	66	59	15	0	0	0	0	0	0	0	0	140
		%	47.14%	42.14%	10.71%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Créditos	2	2	14	7	0	0	0	0	0	0	0	25
		%	8.00%	8.00%	56.00%	28.00%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Créditos	2	1	4	6	10	0	0	0	0	0	0	23
		%	8.70%	4.35%	17.39%	26.09%	43.48%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Créditos	0	1	0	0	1	6	0	0	0	0	0	8
		%	0%	12.50%	0%	0%	12.50%	75.00%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	5	Créditos	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
	6	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	3
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
	7	Créditos	0	0	0	0	0	1	0	0	5	0	0	6
		%	0%	0%	0%	0%	0%	16.67%	0%	0%	83.33%	0%	0%	100%
	8	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%
	9+	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52	0	52
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%	
Total	Créditos	1,250	154	33	13	11	7	4	3	5	57	0	1,537	
	%	81.33%	10.02%	2.15%	0.85%	0.72%	0.46%	0.26%	0.20%	0.33%	3.71%	0%	100%	

		Pago Vencido										Total		
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+			
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 862,903	\$ 59,021	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 921,923
		%	93.60%	6.40%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Saldo Insoluto	\$ 43,193	\$ 46,844	\$ 25,390	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 115,427
		%	37.42%	40.58%	22.00%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Saldo Insoluto	\$ 1,896	\$ 1,345	\$ 10,988	\$ 8,809	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 23,038
		%	8.23%	5.84%	47.69%	38.24%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Saldo Insoluto	\$ 915	\$ 773	\$ 4,302	\$ 4,605	\$ 5,934	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 16,529
		%	5.54%	4.68%	26.03%	27.86%	35.90%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 421	\$ 0	\$ 0	\$ 1,484	\$ 6,692	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 8,597
		%	0%	4.89%	0%	0%	17.26%	77.84%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	5	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 2,320	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 2,320
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
	6	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 4,488	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 4,488
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
	7	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,234	\$ 0	\$ 0	\$ 4,205	\$ 0	\$ 0	\$ 5,439
		%	0%	0%	0%	0%	0%	22.68%	0%	0%	77.32%	0%	0%	100%
	8	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 13,414	\$ 0	\$ 13,414
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%
	9+	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 48,526	\$ 0	\$ 48,526
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%	
Total	Saldo Insoluto	\$ 908,906	\$ 108,404	\$ 40,680	\$ 13,414	\$ 7,418	\$ 7,926	\$ 2,320	\$ 4,488	\$ 4,205	\$ 61,940	\$ 0	\$ 1,159,702	
	%	78.37%	9.35%	3.51%	1.16%	0.64%	0.68%	0.20%	0.39%	0.36%	5.34%	0%	100%	

Cifras en Miles de pesos

**1** Administración del Portafolio

**2** Aforo y Cartera Vencida

**3** Certificado Bursátil

**4** Elementos de Cartera

**5** Elementos Fuera de Cartera

**6** Productos de Solución

**7** Cobranza

**8** Garantías

**9** Matriz de Transición

**10** Conclusiones y Propuestas

## Estrategias:



### Inmuebles en Patrimonio

- Se le da mantenimiento a inmuebles que requieren mejora en la presentación física para su comercialización, de igual forma solo se le da servicio de vigilancia a los inmuebles que así lo necesiten; con el fin de no generar costos adicionales.
- Venta por medio de Corredores.
- Ampliación de la plantilla de Corredores locales de acuerdo a la ubicación de los inmuebles.
- Incentivar la competencia entre los Corredores para buscar la venta mas rápida, logrando una mayor promoción de los inmuebles.
- Promover en primer lugar los inmuebles de mayor cuantía.
- Mejorar el pago de las comisiones a los Corredores, con el propósito de incentivar la venta del inventario de mayor antigüedad y en el menor plazo posible.
- Incrementar la promoción local vía periódicos de mayor circulación.



## Ventajas

- A los 3 pagos consecutivos los créditos reestructurados son considerados como Cartera Vigente contablemente.
- Ayudan a disminuir la Cartera Vencida.
- Aplican a partir de 3 Pagos Vencidos (dependiendo del esquema).
- La etapa Judicial máxima en la que se pueden negociar es Primera Instancia.
- Ayudan a obtener flujo de efectivo y permite que los créditos continúen en el Balance (SOFOLÉS).

## Desventajas

- Se debe esperar 18 meses de pago consecutivo para que los créditos reestructurados se puedan contabilizar como Cartera Vigente para el cálculo de Aforo.
- No aplican como esquemas de prevención, para los clientes los cuales externan sus problemáticas de pago futuro y que están al corriente.
- No aplican en moras tempranas, para los clientes los cuales externan sus problemáticas de pago futuro y que están en mora baja.
- Para etapas judiciales más avanzadas, los clientes realizan propuestas de liquidación, con el fin de detener la demanda y evitar la adjudicación del inmueble.
- Cómo Institución Financiera se busca depurar el portafolio mediante la liquidación del crédito, se debe promover en aquellos clientes que tienen problemáticas de pago que en un futuro puedan llegar a incurrir nuevamente en pago vencido.

## 1. Liquidación con Descuento

### Actualidad:

- En el Balance se aplican Liquidaciones con descuento, en base a segmentación de riesgos y mora.
- Se han presentado casos de Cartera Bursatilizada, los cuales la parte de la Quita se ha cubierto con los recursos de HSBC (pagando al 100% al Fideicomiso), se analizan las solicitudes y en caso de ser viables se aceptan.
- La Cartera Vencida se concentra en etapas Judiciales avanzadas, por lo que los clientes consiguen dinero para liquidar el adeudo solicitando un apoyo, para no continuar con la demanda y evitar la adjudicación del bien.
- Hay problemáticas que orillan a los clientes a optar por una liquidación como desempleo, menores ingresos, secuestro, divorcios, etc., lo anterior se presenta tanto para créditos al corriente, baja mora así como para Cartera Vencida.
- Limitación en los contratos que regulan el Fideicomiso.

### Propuesta:

- Este esquema debe aplicar a créditos al corriente, moras tempranas y Cartera Vencida, las opciones deben ser:
  - Liquidación en una sola exhibición
  - Liquidación a plazos (máximo 6 meses)
- Aprobación en la asamblea de Tenedores, Agencias Calificadoras y Garantes.
- Con lo anterior no se incurre en procesos y gastos futuros judiciales, honorarios de abogados, gastos de adjudicación o dación, mantenimiento de los inmuebles, honorarios de corredores, pérdida en la venta del inmueble, etc.

## 2. Aforo

### Actualidad

- Los créditos reestructurados se registran contablemente como Cartera Vigente una vez que demuestran un pago sostenido de 3 meses.
- Para el cálculo de Aforo, los créditos reestructurados se contabilizan una vez que demuestran un pago sostenido de 18 meses.
- Esta regla origina que Saldo Insoluto que representa cada reestructura siga en Cartera Vencida y:
  - Para la distribución mensual del fideicomiso 823 genera que el Monto de Amortización anticipada del Capital de la serie A-1 se acelere al hacer exigible el Saldo Insoluto mínimo de 89.80%.

### Propuesta

- Los créditos reestructurados deben contabilizar para el cálculo del Aforo a partir de 3 pagos sostenidos.
- Lo anterior permitirá que no se acelere el Flujo anticipando capital a la Serie A-1.

## 3. Inmuebles en Patrimonio

### Actualidad:

- Las Daciones en Pago y Adjudicaciones se reconocen disminuyendo el Saldo Insoluto del Patrimonio, pero no existe flujo de efectivo hasta su venta.
- Existen inmuebles que tienen más de 1 año en el patrimonio del Fideicomiso.

### Propuesta:

- HSBC ofrece la opción de compra de los inmuebles del patrimonio del Fideicomiso.
- La oferta es al 70% de un valor de realización.
  - El valor de realización lo puede generar cualquier unidad de valuación (autorizada).
  - Este avalúo debe considerar los gastos futuros en los que va a incurrir el banco (por administración del inmueble, gastos de operación, mantenimiento, corredores, etc.).
- Aplica para inmuebles que tengan más de 6 meses en el patrimonio del Fideicomiso.
- Lo anterior permitirá la inyección de flujo de efectivo en menor tiempo.

---

## **Cartera Bursatilizada**

**Fideicomiso 823**  
**Junio 2011**