

Cartera Bursatilizada

Fideicomiso 626
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

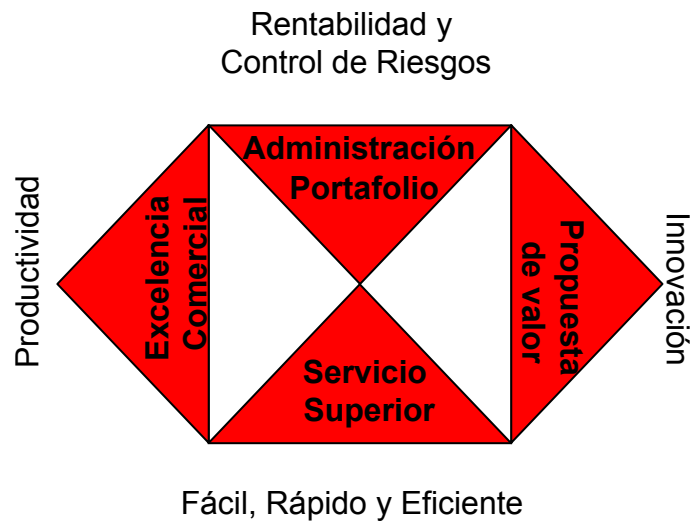
7 Cobranza

8 Garantías

9 Matriz de Transición

10 Conclusiones y Propuestas

Administración del Portafolio

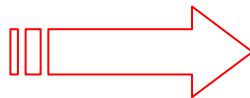


En el 2010 se dio un cambio de Administración en el negocio hipotecario, en donde se redefinió la estrategia, fijando prioridades.

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.

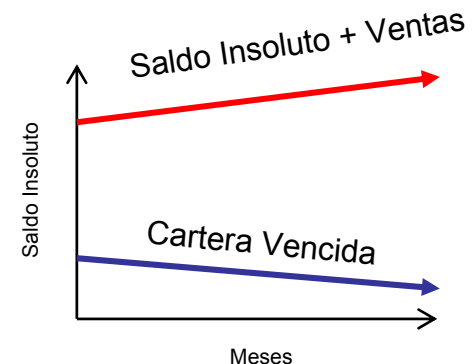
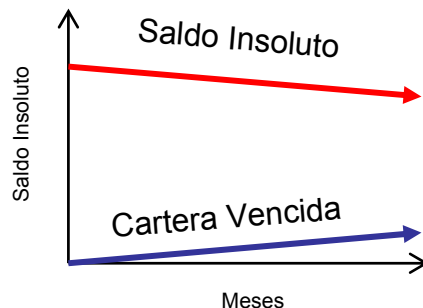
Cartera Bursatilizada

- 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 626

Fideicomiso	Serie	Pizarra	Representante Común	Fiduciario
F-626	A	HSBCCB 07	Monex	Invex
	B	HSBCCB 07-2		

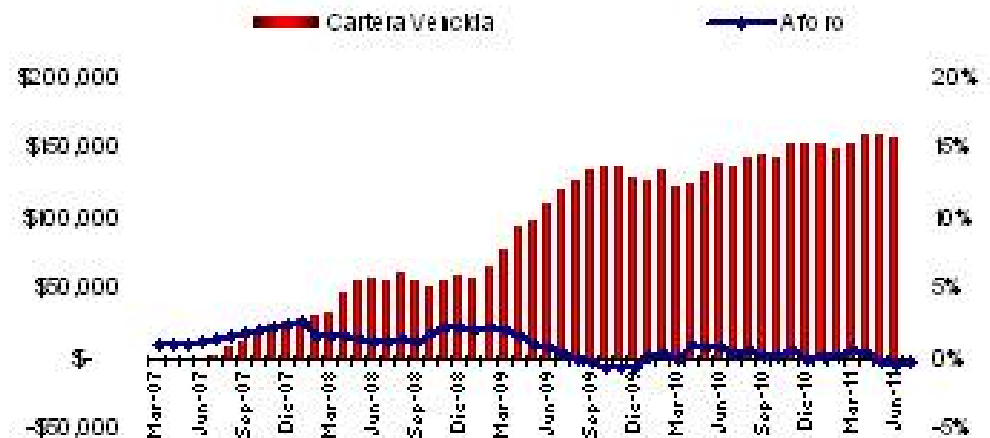
La fecha de emisión fue marzo 2007

•El Aforo inicial de la emisión es de 1.00%, al mes de junio del 2011 el valor registrado es de -0.2510%; el Aforo Objetivo es 3.5%.

Mes	Aforo	Cartera Vencida	% Cartera Vencida
Dic-07	2.3112%	\$26,080	1.13%
Dic-08	2.1273%	\$58,549	2.87%
Dic-09	-0.6931%	\$128,482	7.11%
Dic-10	0.0003%	\$152,013	9.56%
Jun-11	-0.2510%	\$157,415	10.72%

Cifras en Miles de pesos

•La Cartera Vencida al cierre de junio del 2011 se registró en \$157,415 miles de pesos lo que representa el 10.72% 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 626

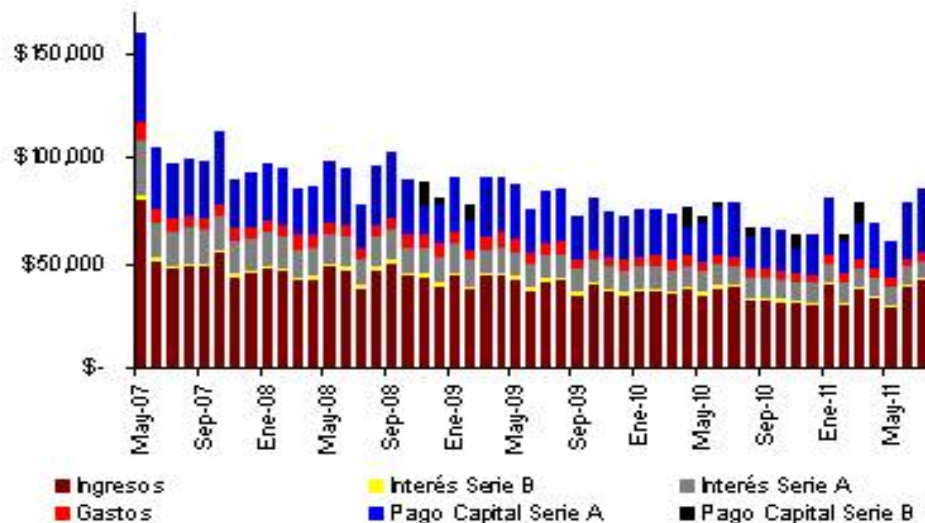
•El promedio de ingresos recibidos de forma mensual es de \$42,039 miles de pesos. Los gastos mensuales promedio son de \$5,079 miles de pesos. El pago de interés mensual de la serie “A” en promedio es de \$11,989 miles de pesos, el pago de interés mensual de la serie “B” en promedio es de \$1,518 miles de pesos. El pago de Capital de la serie “A” mensual en promedio es de \$22,489 miles de pesos y el pago de Capital de la serie “B” mensual en promedio es de \$3,514 miles de pesos.

	Ingresos	Gastos	Interés Serie A	Interés Serie B	Pago Capital Serie A	Pago Capital Serie B
Promedio	\$ 42,039	\$ 5,079	\$ 11,989	\$ 1,518	\$ 22,489	\$ 3,514
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” y “B”, ni el capital de la serie “A”.

La emisión ha registrado amortizaciones a capital de la serie “B”, en los siguientes periodos:

- * En el 2008 de Octubre a Diciembre.
- * En el 2009 en los meses de Enero y Febrero.
- * En el 2010 en los meses de Abril a Junio, Agosto y Noviembre.
- * En el 2011 de Enero a Marzo.



Certificado Bursátil– Fideicomiso 626

Certificado Bursátil (Miles de Pesos)

Fecha	Ingresos	Gastos	Interés Serie A	Interés Serie B	Pago Capital Serie A	Pago Capital Serie B
May-07	\$ 80,154	\$ 8,360	\$ 26,823	\$ 2,741	\$ 42,231	\$ -
Jun-07	\$ 52,286	\$ 6,671	\$ 16,004	\$ 1,666	\$ 27,945	\$ -
Jul-07	\$ 48,590	\$ 5,732	\$ 15,296	\$ 1,613	\$ 25,949	\$ -
Ago-07	\$ 49,561	\$ 5,692	\$ 15,622	\$ 1,666	\$ 26,581	\$ -
Sep-07	\$ 49,210	\$ 5,651	\$ 15,433	\$ 1,666	\$ 26,458	\$ -
Oct-07	\$ 56,266	\$ 5,638	\$ 14,754	\$ 1,613	\$ 34,262	\$ -
Nov-07	\$ 44,552	\$ 5,578	\$ 15,002	\$ 1,666	\$ 22,306	\$ -
Dic-07	\$ 46,265	\$ 5,538	\$ 14,365	\$ 1,613	\$ 24,748	\$ -
Ene-08	\$ 48,369	\$ 5,499	\$ 14,669	\$ 1,666	\$ 26,535	\$ -
Feb-08	\$ 47,206	\$ 5,457	\$ 14,480	\$ 1,666	\$ 25,602	\$ -
Mar-08	\$ 42,554	\$ 6,333	\$ 13,376	\$ 1,559	\$ 21,286	\$ -
Abr-08	\$ 43,191	\$ 5,481	\$ 14,148	\$ 1,666	\$ 21,896	\$ -
May-08	\$ 49,357	\$ 5,449	\$ 13,541	\$ 1,613	\$ 28,754	\$ -
Jun-08	\$ 47,692	\$ 5,538	\$ 13,788	\$ 1,666	\$ 26,699	\$ -
Jul-08	\$ 38,701	\$ 5,255	\$ 13,160	\$ 1,613	\$ 18,673	\$ -
Ago-08	\$ 47,862	\$ 5,333	\$ 13,466	\$ 1,666	\$ 27,397	\$ -
Sep-08	\$ 51,217	\$ 5,174	\$ 13,272	\$ 1,666	\$ 31,105	\$ -
Oct-08	\$ 44,763	\$ 5,120	\$ 12,630	\$ 1,613	\$ 25,064	\$ 336
Nov-08	\$ 44,222	\$ 5,330	\$ 12,873	\$ 1,664	\$ 13,681	\$ 10,674
Dic-08	\$ 40,133	\$ 5,050	\$ 12,364	\$ 1,525	\$ 18,895	\$ 2,299
Ene-09	\$ 45,221	\$ 5,916	\$ 12,642	\$ 1,557	\$ 25,009	\$ 98
Feb-09	\$ 38,618	\$ 4,972	\$ 12,465	\$ 1,556	\$ 13,416	\$ 6,210
Mar-09	\$ 45,051	\$ 5,410	\$ 11,172	\$ 1,359	\$ 27,110	\$ -
Abr-09	\$ 45,355	\$ 5,896	\$ 12,177	\$ 1,505	\$ 25,778	\$ -
May-09	\$ 43,475	\$ 5,061	\$ 11,607	\$ 1,456	\$ 25,351	\$ -
Jun-09	\$ 37,768	\$ 4,843	\$ 11,814	\$ 1,505	\$ 19,607	\$ -

Certificado Bursátil (Miles de Pesos)

Fecha	Ingresos	Gastos	Interés Serie A	Interés Serie B	Pago Capital Serie A	Pago Capital Serie B
Jul-09	\$ 42,203	\$ 4,775	\$ 11,299	\$ 1,456	\$ 24,673	\$ -
Ago-09	\$ 42,697	\$ 4,725	\$ 11,500	\$ 1,505	\$ 24,967	\$ -
Sep-09	\$ 35,695	\$ 4,681	\$ 11,323	\$ 1,505	\$ 18,187	\$ -
Oct-09	\$ 40,509	\$ 4,667	\$ 10,833	\$ 1,456	\$ 23,553	\$ -
Nov-09	\$ 37,197	\$ 4,628	\$ 11,027	\$ 1,505	\$ 20,037	\$ -
Dic-09	\$ 35,784	\$ 4,844	\$ 10,534	\$ 1,456	\$ 18,950	\$ -
Ene-10	\$ 37,514	\$ 4,509	\$ 10,750	\$ 1,505	\$ 20,751	\$ -
Feb-10	\$ 37,682	\$ 5,397	\$ 10,603	\$ 1,505	\$ 20,178	\$ -
Mar-10	\$ 36,588	\$ 5,478	\$ 9,448	\$ 1,359	\$ 20,304	\$ -
Abr-10	\$ 38,115	\$ 4,720	\$ 10,316	\$ 1,505	\$ 12,585	\$ 8,989
May-10	\$ 35,677	\$ 4,536	\$ 9,897	\$ 1,384	\$ 18,471	\$ 1,389
Jun-10	\$ 39,064	\$ 4,341	\$ 10,095	\$ 1,419	\$ 22,357	\$ 852
Jul-10	\$ 39,214	\$ 4,387	\$ 9,616	\$ 1,366	\$ 23,845	\$ -
Ago-10	\$ 33,061	\$ 4,261	\$ 9,768	\$ 1,412	\$ 14,913	\$ 2,707
Sep-10	\$ 33,013	\$ 4,201	\$ 9,662	\$ 1,390	\$ 17,761	\$ -
Oct-10	\$ 32,421	\$ 4,168	\$ 9,228	\$ 1,345	\$ 17,680	\$ -
Nov-10	\$ 31,657	\$ 4,210	\$ 9,410	\$ 1,390	\$ 11,580	\$ 5,067
Dic-10	\$ 31,214	\$ 4,133	\$ 9,027	\$ 1,304	\$ 16,749	\$ -
Ene-11	\$ 40,546	\$ 4,132	\$ 9,209	\$ 1,348	\$ 25,350	\$ 507
Feb-11	\$ 31,208	\$ 4,957	\$ 9,029	\$ 1,344	\$ 14,125	\$ 1,753
Mar-11	\$ 38,940	\$ 4,807	\$ 8,065	\$ 1,201	\$ 16,989	\$ 7,879
Abr-11	\$ 34,371	\$ 4,592	\$ 8,809	\$ 1,264	\$ 19,706	\$ -
May-11	\$ 30,003	\$ 4,022	\$ 8,389	\$ 1,223	\$ 16,369	\$ -
Jun-11	\$ 39,391	\$ 4,003	\$ 8,553	\$ 1,264	\$ 25,572	\$ -
Jul-11	\$ 42,591	\$ 3,879	\$ 8,101	\$ 1,223	\$ 28,952	\$ 436

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 626

Créditos Pago Vencido	Periodo								
	Jun 07	Dic 07	Jun 08	Dic 08	Jun 09	Dic 09	Jun 10	Dic 10	Jun 11
0	2,909	2,714	2,527	2,430	2,234	2,118	1,956	1,905	1,758
1	149	211	231	203	232	225	258	221	253
2	13	28	44	53	62	55	61	51	48
3	4	7	20	27	31	25	30	30	39
4	0	8	9	16	27	18	21	18	21
5	0	4	13	6	13	13	23	17	16
6	0	2	9	5	15	12	9	8	15
7 - 12	0	7	14	22	29	54	32	42	33
13 - 18	0	0	6	9	17	24	35	20	26
19 -24	0	0	0	5	7	13	22	30	15
25 -30	0	0	0	0	5	6	11	18	22
31 -36	0	0	0	0	0	4	6	9	17
37 -42	0	0	0	0	0	0	4	6	8
43 -48	0	0	0	0	0	0	0	2	5
49-50	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Total	3,075	2,981	2,873	2,776	2,672	2,567	2,468	2,377	2,278

Saldo Insoluto Pago Vencido	Periodo								
	Jun 07	Dic 07	Jun 08	Dic 08	Jun 09	Dic 09	Jun 10	Dic 10	Jun 11
0	\$2,279,171	\$2,074,169	\$1,892,594	\$1,754,456	\$1,552,504	\$1,445,543	\$1,283,843	\$1,215,682	\$1,079,834
1	\$141,465	\$168,165	\$175,129	\$164,407	\$187,346	\$171,124	\$195,931	\$160,140	\$174,714
2	\$15,357	\$26,922	\$36,627	\$45,566	\$44,885	\$38,452	\$50,504	\$41,501	\$37,049
3	\$2,066	\$6,289	\$17,801	\$20,535	\$23,271	\$22,528	\$23,466	\$22,473	\$28,959
4	\$0	\$5,667	\$7,853	\$11,854	\$23,846	\$11,868	\$13,563	\$14,582	\$13,878
5	\$0	\$6,218	\$13,805	\$3,379	\$12,251	\$8,377	\$18,564	\$14,633	\$9,905
6	\$0	\$6,025	\$10,413	\$3,340	\$12,626	\$8,875	\$5,809	\$5,949	\$11,236
7 - 12	\$0	\$8,170	\$17,849	\$20,864	\$25,882	\$52,706	\$23,016	\$33,194	\$23,064
13 - 18	\$0	\$0	\$7,507	\$12,683	\$18,050	\$21,716	\$34,010	\$16,192	\$22,059
19 -24	\$0	\$0	\$0	\$6,429	\$10,894	\$11,294	\$20,363	\$30,086	\$11,946
25 -30	\$0	\$0	\$0	\$0	\$6,429	\$9,825	\$10,076	\$16,538	\$23,487
31 -36	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$3,821	\$9,824	\$8,564	\$15,629
37 -42	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$3,821	\$9,824	\$7,778
43 -48	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,017	\$8,494
49 -50	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,017
Total	\$2,438,060	\$2,301,625	\$2,179,576	\$2,043,513	\$1,917,984	\$1,806,130	\$1,692,791	\$1,590,376	\$1,469,049

Cifras en Miles de pesos

Distribución LTV– Fideicomiso 626

Por Créditos:

Fideicomiso	Rango LTV original	Créditos
626	00 - 30%	32
	31 - 50%	233
	51 - 60%	209
	61 - 70%	295
	71 - 80%	750
	81 - 90%	758
	91 - 100%	1
Total		2,278

Fideicomiso	Rango LTV actual	Créditos
626	00 - 30%	227
	31 - 50%	514
	51 - 60%	418
	61 - 70%	636
	71 - 80%	447
	81 - 90%	35
	91 - 100%	1
Total		2,278

Por Saldo:

Fideicomiso	Rango LTV original	Saldo Insoluto
626	00 - 30%	\$11,600
	31 - 50%	\$114,999
	51 - 60%	\$123,054
	61 - 70%	\$185,655
	71 - 80%	\$519,846
	81 - 90%	\$513,288
	91 - 100%	\$606
Total		\$1,469,049

Cifras en Miles de pesos

Fideicomiso	Rango LTV actual	Saldo Insoluto
626	00 - 30%	\$77,091
	31 - 50%	\$290,248
	51 - 60%	\$277,244
	61 - 70%	\$458,443
	71 - 80%	\$332,046
	81 - 90%	\$33,245
	91 - 100%	\$731
Total		\$1,469,049

Cifras en Miles de pesos

Distribución LTV Cartera Vencida– Fideicomiso 626

Por Créditos:

Fideicomiso	Rango LTV	original	Créditos
626	00 - 30%		2
	31 - 50%		10
	51 - 60%		11
	61 - 70%		21
	71 - 80%		64
	81 - 90%		83
Total			191

Fideicomiso	Rango LTV	actual	Créditos
626	00 - 30%		6
	31 - 50%		14
	51 - 60%		24
	61 - 70%		44
	71 - 80%		68
	81 - 90%		34
Total	91 - 100%		1
			191

Por Saldo:

Fideicomiso	Rango LTV	original	Saldo Insoluto
626	00 - 30%		\$766
	31 - 50%		\$8,588
	51 - 60%		\$8,219
	61 - 70%		\$13,785
	71 - 80%		\$57,086
	81 - 90%		\$68,971
Total			\$157,415

Cifras en Miles de pesos

Fideicomiso	Rango LTV	actual	Saldo Insoluto
626	00 - 30%		\$1,606
	31 - 50%		\$12,224
	51 - 60%		\$14,967
	61 - 70%		\$36,680
	71 - 80%		\$58,567
	81 - 90%		\$32,640
Total	91 - 100%		\$731
			\$157,415

Cifras en Miles de pesos

Distribución Cartera Vencida por Estado y Edad– Fideicomiso 626

Estado	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
Distrito Federal	42	21.99%	\$47,576	30.22%
Nuevo León	19	9.95%	\$11,849	7.53%
Estado de México	11	5.76%	\$11,236	7.14%
Jalisco	11	5.76%	\$8,049	5.11%
Veracruz	10	5.24%	\$7,924	5.03%
Quintana Roo	8	4.19%	\$6,762	4.30%
Sonora	9	4.71%	\$6,685	4.25%
San Luis Potosí	8	4.19%	\$6,378	4.05%
Tamaulipas	7	3.66%	\$5,843	3.71%
Querétaro	8	4.19%	\$5,712	3.63%
Yucatán	4	2.09%	\$5,541	3.52%
Guanajuato	7	3.66%	\$4,782	3.04%
Chihuahua	7	3.66%	\$4,754	3.02%
Sinaloa	5	2.62%	\$4,171	2.65%
Puebla	7	3.66%	\$3,474	2.21%
Coahuila	4	2.09%	\$2,387	1.52%
Tabasco	4	2.09%	\$1,873	1.19%
Michoacán	4	2.09%	\$1,857	1.18%
Colima	3	1.57%	\$1,750	1.11%
Aguascalientes	3	1.57%	\$1,627	1.03%
Oaxaca	1	0.52%	\$1,578	1.00%
Hidalgo	2	1.05%	\$1,178	0.75%
Chiapas	1	0.52%	\$1,165	0.74%
Baja California Norte	2	1.05%	\$1,034	0.66%
Durango	1	0.52%	\$888	0.56%
Nayarit	1	0.52%	\$644	0.41%
Morelos	1	0.52%	\$488	0.31%
Campeche	1	0.52%	\$213	0.14%
Total	191	100%	\$157,415	100%

Cifras en Miles de pesos

MOB	Créditos	Saldo Insoluto
1	3	\$1,786
2	5	\$2,824
3	2	\$1,424
4	1	\$2,888
58	1	\$335
59	2	\$764
60	6	\$4,767
61	5	\$3,209
62	7	\$4,868
63	7	\$6,357
64	12	\$13,523
65	13	\$12,379
66	8	\$4,626
67	12	\$11,289
68	12	\$8,733
69	6	\$5,198
70	11	\$8,122
71	15	\$13,637
72	7	\$4,962
73	7	\$7,343
74	8	\$3,113
75	5	\$4,232
76	5	\$4,224
77	5	\$5,089
78	6	\$8,559
79	1	\$395
80	8	\$5,094
81	3	\$1,761
82	5	\$4,110
83	1	\$816
84	1	\$431
86	1	\$559
Total	191	\$157,415

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

Bienes Adjudicados– Fideicomiso 626

Mes	Dación en Pago	Dación valor Avalúo	Adjudicación	Adjudicación valor Avalúo	Número de Venta	Monto de Venta
Dic-07	-	-	-	-	-	-
Dic-08	2	\$3,224	-	-	-	-
Dic-09	2	\$5,805	1	\$563	2	\$2,320
Dic-10	2	\$1,130	5	\$6,484	1	\$3,420
Jun-11	3	\$1,763	2	\$4,014	4	\$4,410
Total	9	\$11,922	8	\$11,061	7	\$10,150

Cifras en Miles de pesos

•La suma de Daciones y Adjudicaciones son 17 inmuebles con un valor avalúo de \$22,983.

Estado	Créditos	Porcentaje	Valor Avalúo Comercial	Porcentaje
Estado de México	2	11.76%	\$5,805	25.26%
Guanajuato	5	29.41%	\$5,443	23.68%
Distrito Federal	2	11.76%	\$3,193	13.89%
Tabasco	1	5.88%	\$2,946	12.82%
Chihuahua	2	11.76%	\$2,368	10.30%
Michoacán	1	5.88%	\$1,192	5.19%
Sonora	1	5.88%	\$860	3.74%
Durango	1	5.88%	\$605	2.63%
Jalisco	1	5.88%	\$320	1.39%
Chiapas	1	5.88%	\$251	1.09%
Total	17	100%	\$22,983	100%

Cifras en Miles de pesos

Estatus	Créditos	Porcentaje	Valor Avalúo Comercial	Porcentaje
En venta	6	35.29%	\$4,455	19.38%
No disponible	4	23.53%	\$5,909	25.71%
Vendido	7	41.18%	\$12,619	54.91%
Total	17	100%	\$22,983	100%

Cifras en Miles de pesos

Bienes Adjudicados– Fideicomiso 626

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****
33988139	31/08/2007	30/07/2008	\$ 1,540	11	32	8	\$ 1,843	\$ 102
31769947	31/10/2007	31/12/2008	\$ 811	14	41	11	\$ 1,381	\$ 130
28977159	31/05/2007	30/11/2009	\$ 2,608	30	56	6	\$ 4,188	\$ 393
39323723	31/10/2008	13/01/2010	\$ 554	15	40	12	\$ 749	\$ 26
26368524	30/04/2008	25/02/2011	\$ 785	34	76	2	\$ 1,192	\$ 70
29131514	30/04/2010	31/03/2011	\$ 252	11	72	2	\$ 320	\$ 16
37013670	01/12/2008	19/07/2010	\$ 2,236	20	47	12	\$ 2,946	\$ 18
38337058	31/03/2008	27/05/2009	\$ 422	14	34	25	\$ 563	\$ 16
31652635	01/12/2008	02/03/2009	\$ 1,154	3	42	28	\$ 1,617	\$ 84
32565450	31/12/2008	27/05/2010	\$ 798	17	56	13	\$ 894	\$ 11
30574875	31/05/2010	30/07/2010	\$ 293	2	62	11	\$ 525	\$ 36
24544047	31/10/2008	13/08/2010	\$ 605	22	72	11	\$ 1,035	\$ -
34800012	30/04/2008	31/08/2010	\$ 852	28	56	10	\$ 860	\$ -
39210181	31/07/2008	30/09/2010	\$ 659	26	50	9	\$ 605	\$ 35
35463894	30/04/2009	31/01/2011	\$ 212	21	56	5	\$ 251	\$ 1
35672816	31/05/2010	29/04/2011	\$ 1,699	11	62	2	\$ 2,202	\$ -
37136243	01/10/2007	27/05/2011	\$ 1,330	44	54	1	\$ 1,812	\$ -
Promedio / Total			\$ 16,809	19	53	10	\$ 22,983	\$ 55

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 el que el inmueble aún forma parte del patrimonio (Junio del 2011).

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

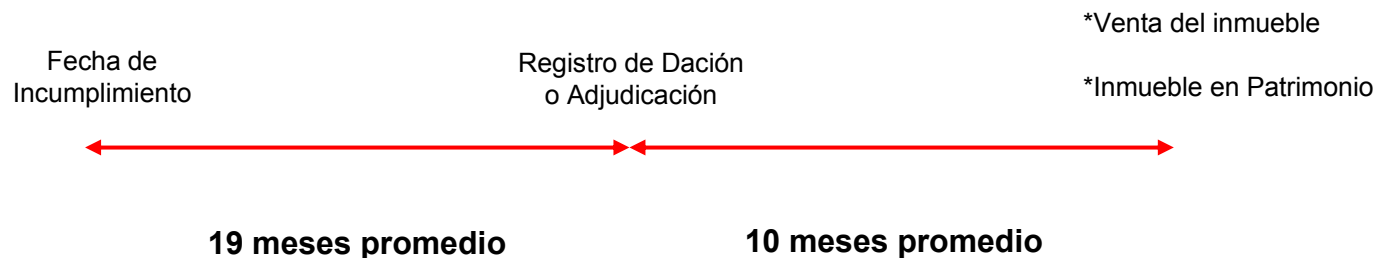
Bienes Adjudicados– Fideicomiso 626

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
33988139	30/07/2008	06/04/2009	\$ 1,120	8	60.77%	\$ 1,843
31769947	31/12/2008	27/11/2009	\$ 1,200	11	86.89%	\$ 1,381
28977159	30/11/2009	28/05/2010	\$ 3,420	6	81.66%	\$ 4,188
39323723	13/01/2010	01/01/2011	\$ 685	12	91.46%	\$ 749
26368524	25/02/2011	05/05/2011	\$ 955	2	80.12%	\$ 1,192
29131514	31/03/2011	07/06/2011	\$ 270	2	84.38%	\$ 320
37013670	19/07/2010	30/06/2011	\$ 2,500	12	84.86%	\$ 2,946
Promedio / Total			\$ 10,150	8	81.45%	\$ 12,619

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 81.45 %, sobre el valor avalúo.



- 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:**

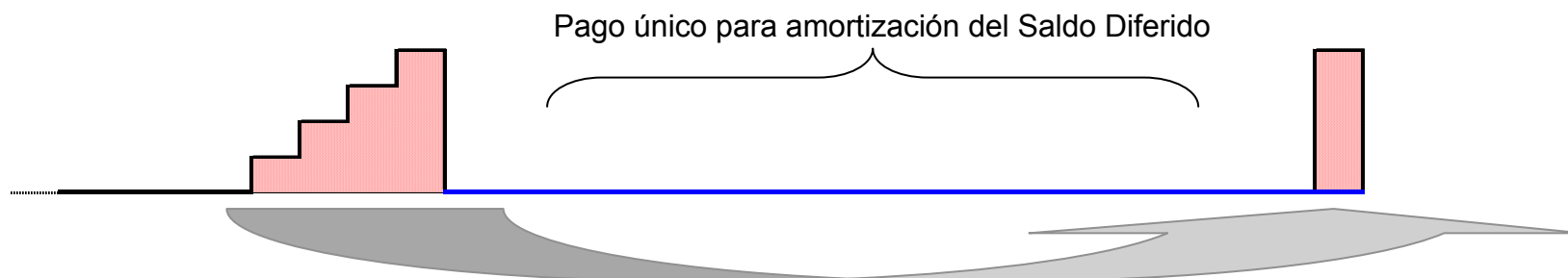
- Se podrá diferir el Saldo vencido desde 4 y hasta 8 mensualidades, dependiendo del pago vencido en el que se encuentre el crédito.
- Si las mensualidades vencidas a diferir sobrepasan las permitidas; el cliente tendrá que cubrir las restantes en el momento de ingresar al programa de apoyo, de tal manera 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:**

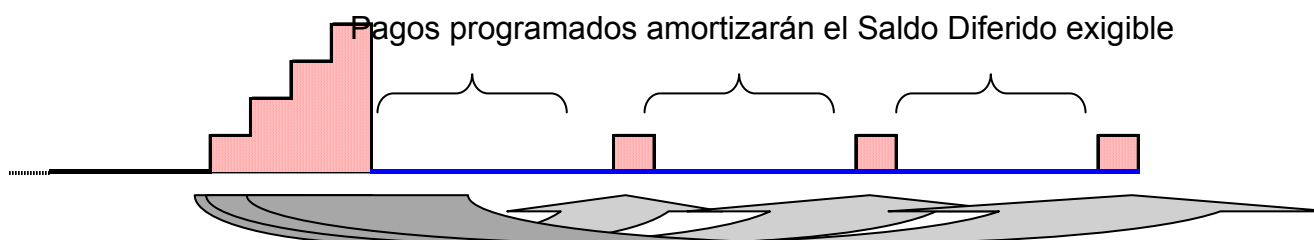
Al llegar a 4 pagos vencidos consecutivos, se dará por vencido el Saldo Diferido y se hará exigible el Saldo Insoluto más el Saldo Diferido, así mismo se procederá a la recuperación del crédito por la vía judicial (fast track) o se ejecutará el Convenio Judicial.

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.

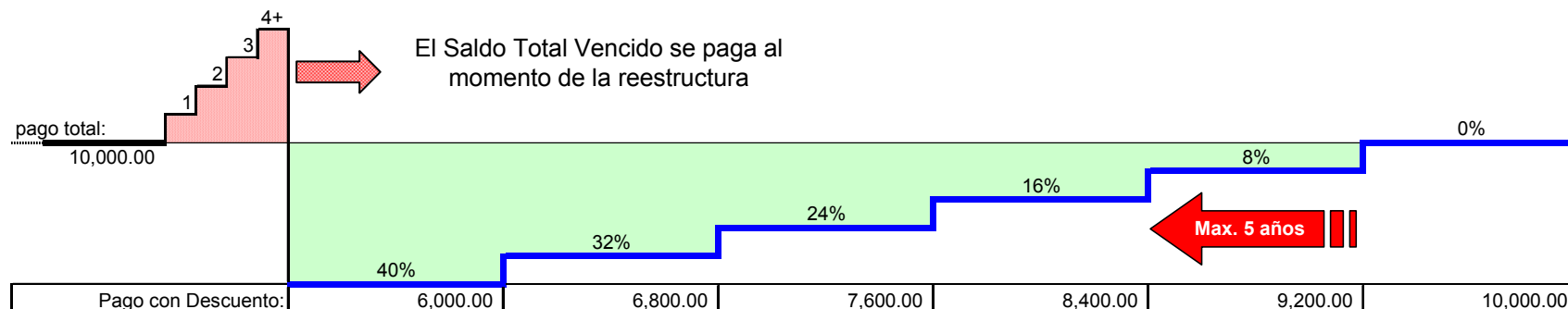
► **Pérdida del Beneficio:**

- 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.

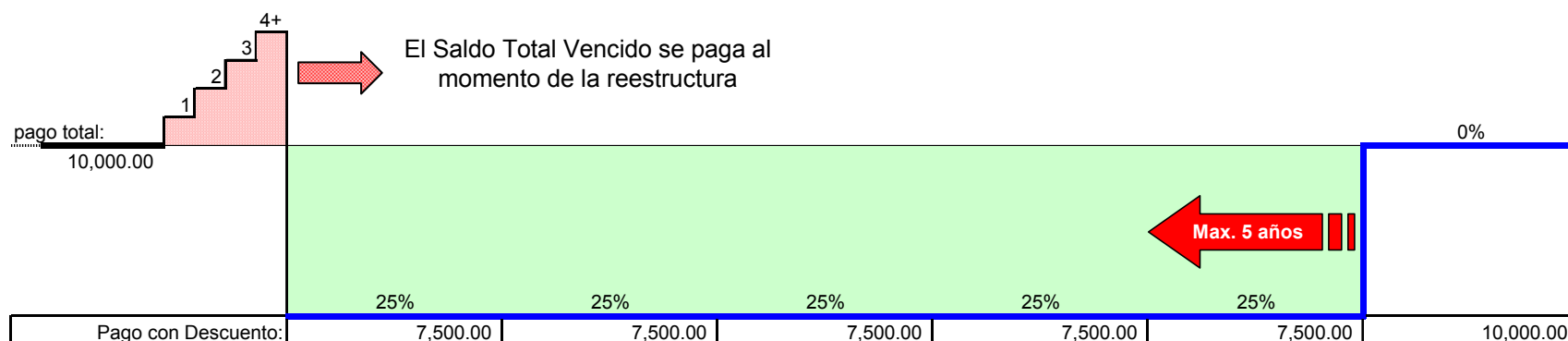
En el caso de que el cliente realice un pago parcial, el beneficio del descuento aplicará solo para el pago efectuado.

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.

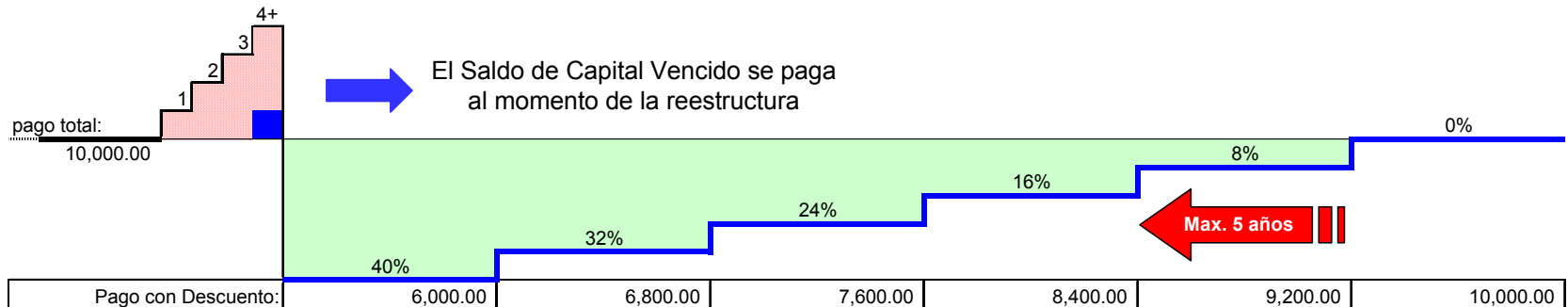
► **Pérdida del Beneficio:**

- 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.

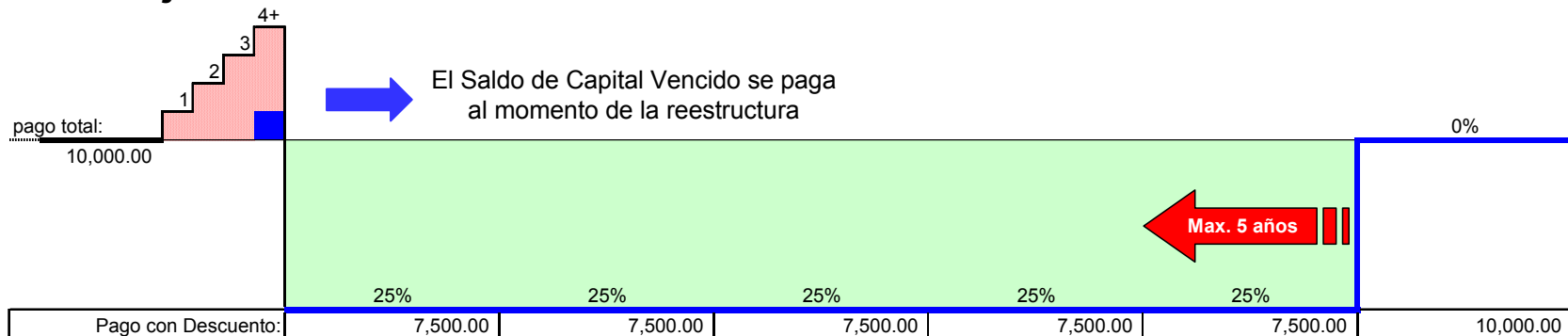
En el caso de que el cliente realice un pago parcial, el beneficio del descuento aplicará solo para el pago efectuado.

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:**

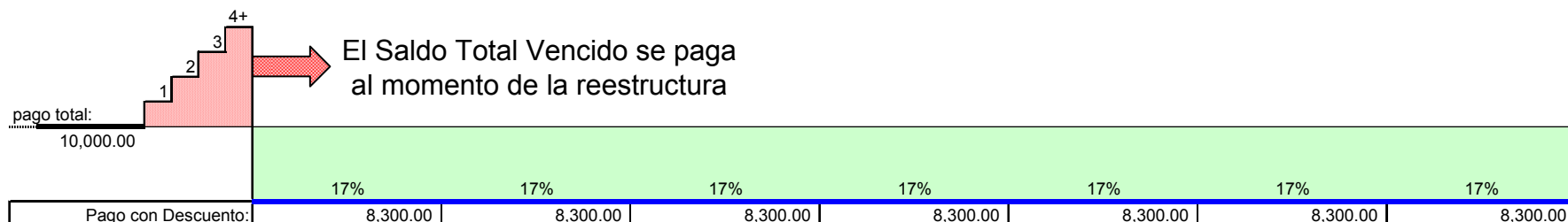
- El cliente debe pagar al frente el Saldo Total vencido.
- Descuento fijo por el plazo remanente del crédito.
- No se reporta al cliente en Buró de Crédito.
- Se mantiene la misma tasa y plazo restante.
- Los Prepagos que realice el cliente serán aplicados para disminución de plazo en el crédito.
- 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 626

Fideicomiso	Fecha	Créditos	Saldo Insoluto
626	Ago-10	1	\$ 437
	Nov-10	2	\$ 698
	Dic-10	1	\$ 694
	Feb-11	4	\$ 1,650
	Mar-11	7	\$ 6,866
	Abr-11	7	\$ 4,353
	May-11	5	\$ 2,824
	Jun-11	4	\$ 2,662
Total		31	\$ 20,185

Cifras en Miles de pesos



Esquemas de Solución– Fideicomiso 626

Fideicomiso	Tipo de Reestructura	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
626	Descuento Temporal con Quita Condicionada	27	87.10%	\$ 15,245	75.53%
	Descuento Permanente	1	3.23%	\$ 2,888	14.31%
	Diferimiento de Saldos	2	6.45%	\$ 1,176	5.82%
	Descuento Temporal	1	3.23%	\$ 877	4.34%
Total		31	100%	\$ 20,185	100%

Cifras en Miles de pesos

Fideicomiso	Pago sostenido	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
626	0	4	12.90%	\$ 2,674	13.25%
	1	9	29.03%	\$ 8,029	39.78%
	2	5	16.13%	\$ 2,892	14.33%
	3	5	16.13%	\$ 2,929	14.51%
	4	5	16.13%	\$ 2,727	13.51%
	5	1	3.23%	\$ 341	1.69%
	6	2	6.45%	\$ 594	2.94%
Total		31	100%	\$ 20,185	100%

Cifras en Miles de pesos

Fideicomiso	Incumplimiento Pago Sostenido	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
626	0	19	61.29%	\$ 11,062	54.80%
	1	9	29.03%	\$ 7,580	37.55%
	2	2	6.45%	\$ 1,106	5.48%
	5	1	3.23%	\$ 437	2.17%
Total		31	100%	\$ 20,185	100%

Cifras en Miles de pesos

La primer reestructura se generó en Agosto 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

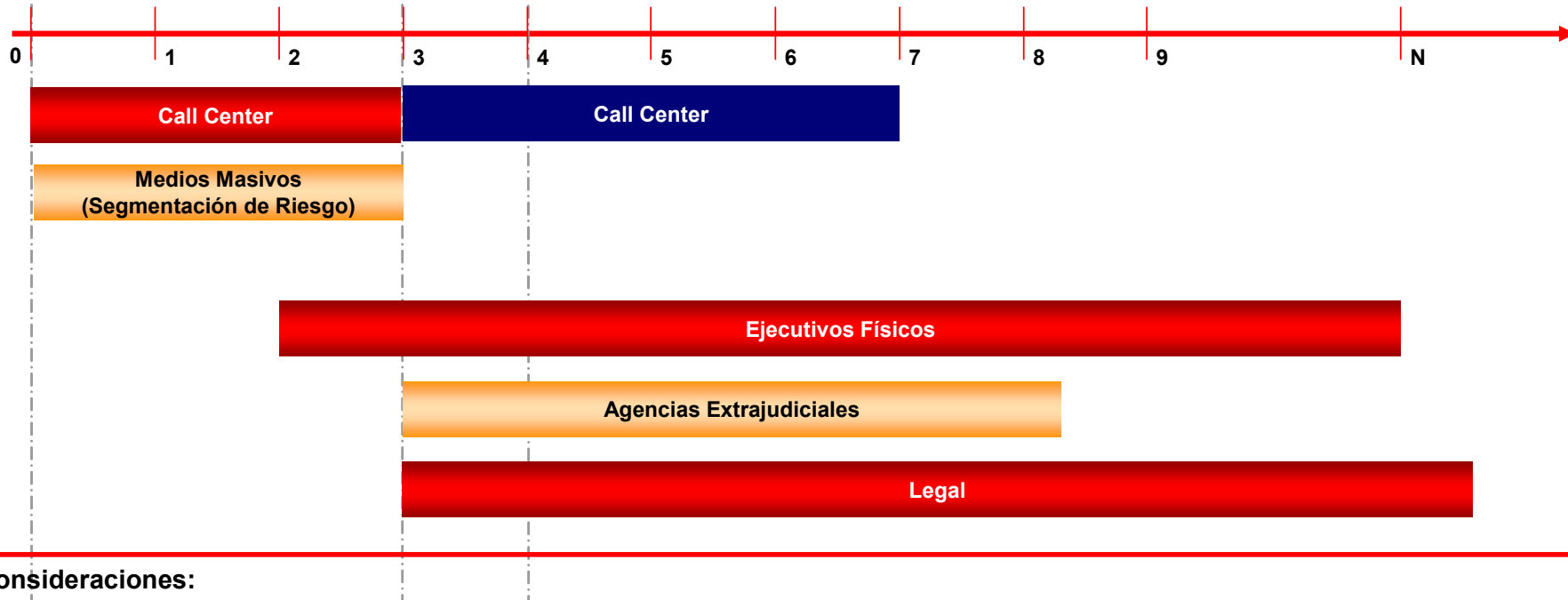
8 Garantías

9 Matriz de Transición

10 Conclusiones y Propuestas

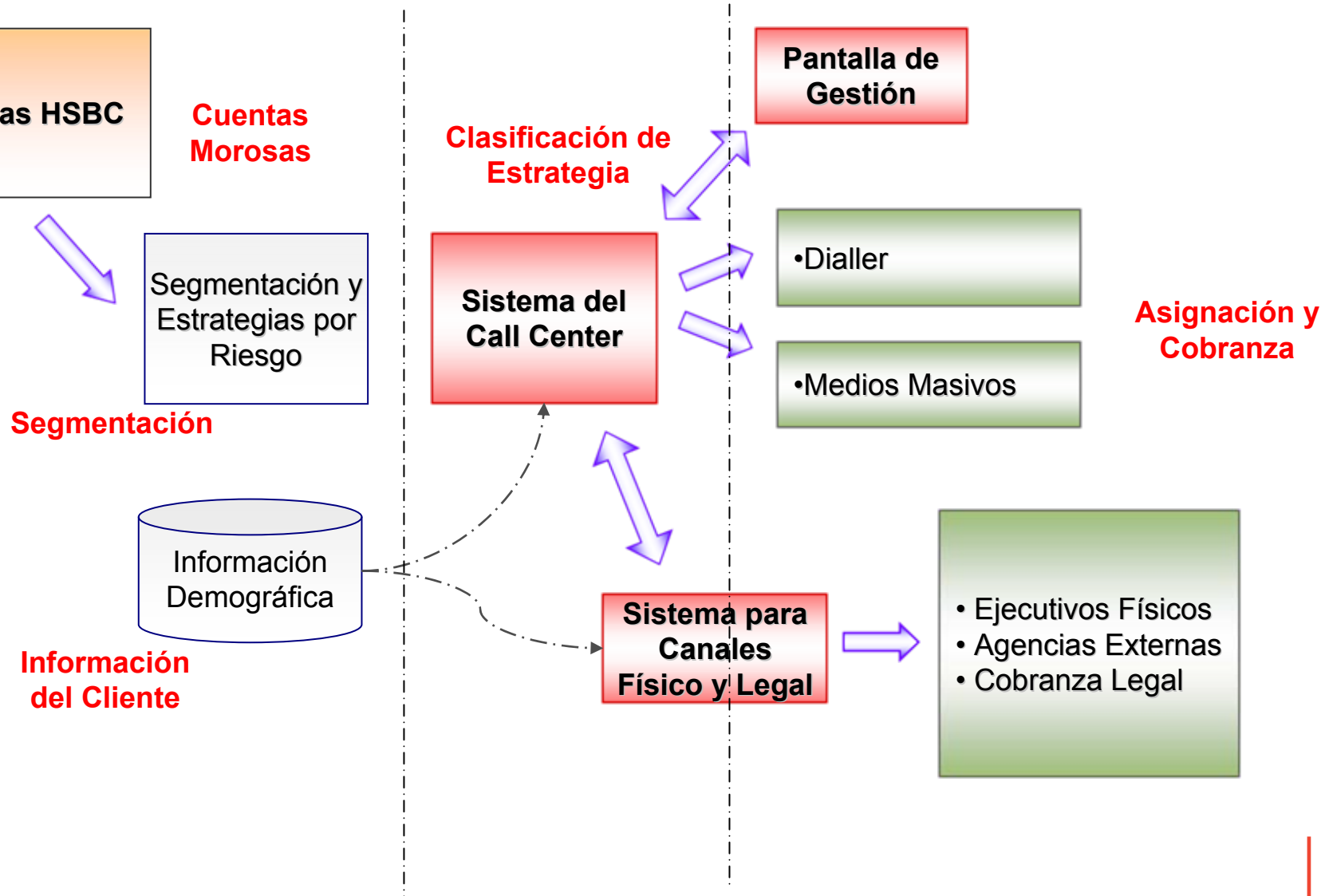
Estrategia de Cobranza Hipotecario

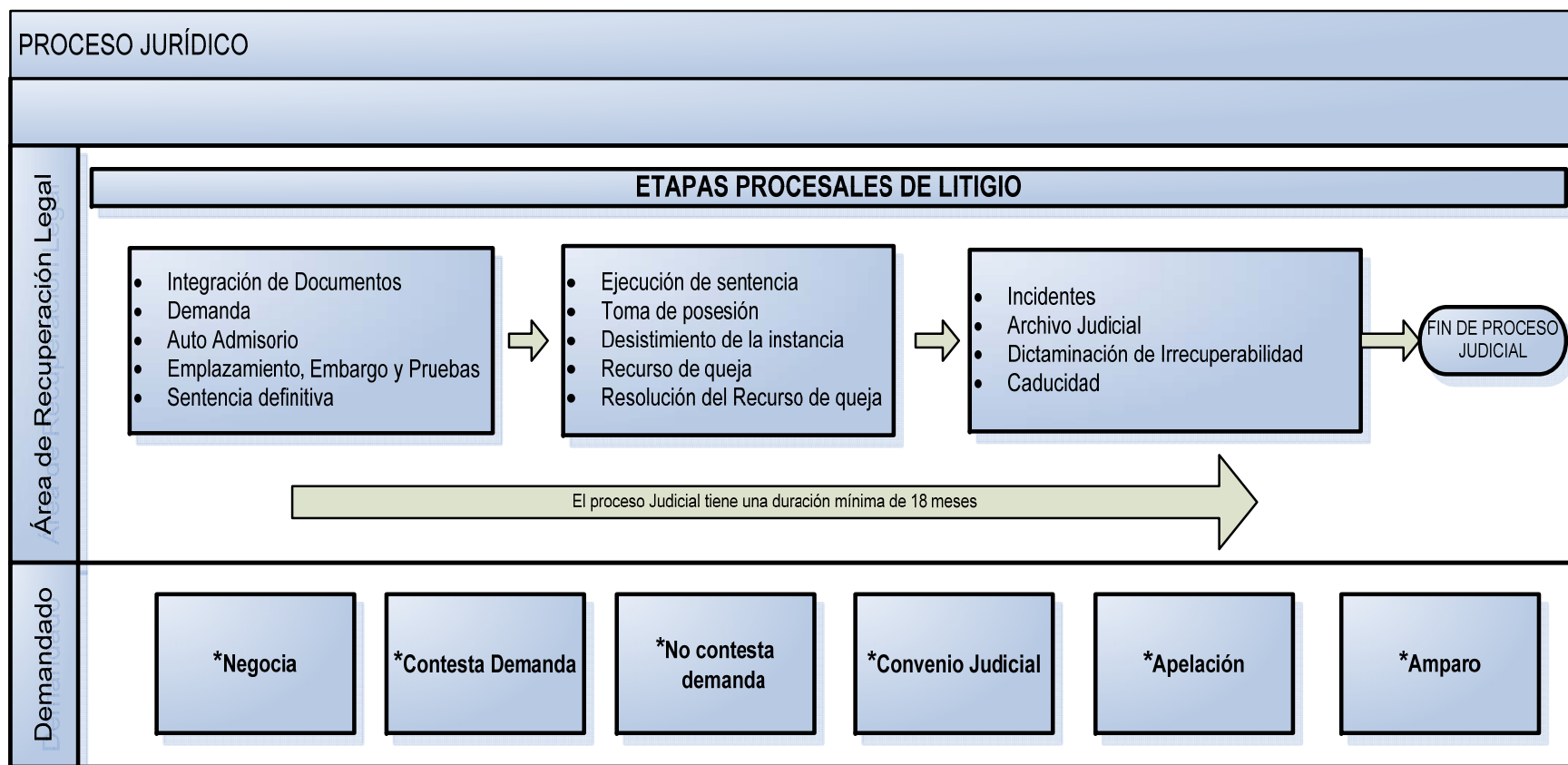
Nivel de Morosidad



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 626

Causas de no pago	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
DISMINUCION DE INGRESO	39	19.80%	\$ 27,189	18.31%
ILOCALIZABLE	27	13.71%	\$ 21,534	14.50%
INSOLVENCIA	26	13.20%	\$ 20,990	14.14%
NEGATIVA DE PAGO POR NEGLIGENCIA	15	7.61%	\$ 17,924	12.07%
EN JURIDICO	20	10.15%	\$ 13,557	9.13%
SIN CONTACTO	13	6.60%	\$ 8,825	5.94%
DESEMPLEO	13	6.60%	\$ 8,682	5.85%
PROBLEMAS PERSONALES (DIVORCIO)	3	1.52%	\$ 4,901	3.30%
SECUESTRO	3	1.52%	\$ 3,771	2.54%
POSIBLE NEGOCIACION	3	1.52%	\$ 3,685	2.48%
SOBREENDEUDAMIENTO	1	0.51%	\$ 3,477	2.34%
QUIEBRA DE SU EMPRESA	3	1.52%	\$ 2,996	2.02%
ESTAN VENDIENDO LA PROPIEDAD	3	1.52%	\$ 2,558	1.72%
VIVE EN OTRO PAIS	2	1.02%	\$ 1,646	1.11%
SEGURO DE DESEMPLEO	2	1.02%	\$ 1,538	1.04%
PROBLEMAS LEGALES	2	1.02%	\$ 1,355	0.91%
ENFERMEDAD	1	0.51%	\$ 984	0.66%
TRASPASO INFORMAL	1	0.51%	\$ 816	0.55%
CLIENTE NO RECONOCE ADEUDO	1	0.51%	\$ 769	0.52%
INGRESOS IRREGUALRES	1	0.51%	\$ 657	0.44%
VIVE EN OTRO ESTADO	1	0.51%	\$ 640	0.43%
ADJUDICACION	8	4.06%	\$ -	0%
DACION	9	4.57%	\$ -	0%
Total	197	100%	\$ 148,493	100%

Cifras en Miles de pesos

Etapas Judiciales– Fideicomiso 626

Etapas procesal	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
CONVENIO JUDICIAL	79	28.73%	\$ 53,560	25.40%
AUTO ADMISORIO	28	10.18%	\$ 22,835	10.83%
ENTREGA DE EXPEDIENTE A ABOGADO	24	8.73%	\$ 16,536	7.84%
CITACION A SENTENCIA	10	3.64%	\$ 15,285	7.25%
DESISTIMIENTO DE LA ACCIÓN	17	6.18%	\$ 12,879	6.11%
EJECUCIÓN DE CONVENIO	17	6.18%	\$ 11,704	5.55%
EJECUCIÓN DE SENTENCIA	14	5.09%	\$ 10,348	4.91%
SENTENCIA 1 INSTANCIA	8	2.91%	\$ 8,953	4.25%
EMPLAZAMIENTO	11	4.00%	\$ 8,732	4.14%
DEMANDA	11	4.00%	\$ 6,772	3.21%
INTEGRACION CANCELADA	9	3.27%	\$ 5,440	2.58%
DESAHOGO DE PRUEBAS	6	2.18%	\$ 5,184	2.46%
SENTENCIA DE AMPARO	4	1.45%	\$ 5,102	2.42%
POR DEMANDAR	10	3.64%	\$ 5,067	2.40%
AMPARO	4	1.45%	\$ 4,632	2.20%
CONTESTACION DE DEMANDA	4	1.45%	\$ 4,554	2.16%
SENTENCIA 2 INSTANCIA	3	1.09%	\$ 2,851	1.35%
AUDIENCIA DE REMATE EN 1a. ALMONEDA	4	1.45%	\$ 2,838	1.35%
APELACION	3	1.09%	\$ 2,407	1.14%
PUBLICACION DE EDICTOS	1	0.36%	\$ 1,099	0.52%
ALEGATOS	2	0.73%	\$ 1,077	0.51%
INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE INTERES	1	0.36%	\$ 925	0.44%
OFRECIMIENTO DE PRUEBAS	2	0.73%	\$ 886	0.42%
PRUEBAS	2	0.73%	\$ 691	0.33%
DILIGENCIACION DE EXHORTOS	1	0.36%	\$ 537	0.25%
Total	275	100%	\$ 210,895	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

- Garantías pagadas

	Créditos	Monto de Pago
Total	24 \$	4,654
Cifras en Miles de pesos		

- Créditos enviados

Motivo de la reclamación	Créditos	Saldo Insoluto	Monto de reclamación
18 MESES	14	\$ 12,836	\$ 2,722
DACIÓN	1	\$ -	\$ 14
SENTENCIA EJECUTORIADA	4	\$ 1,054	\$ 1,161
Total	19	\$ 13,889	\$ 3,898
Cifras en Miles de pesos			

Garantía Genworth– Fideicomiso 626

•Créditos por enviar

Motivo de la reclamación	Créditos	Saldo Insoluto
18 MESES	17 \$	17,669
DACIÓN	3 \$	-
EJECUCIÓN DE CONVENIO	5 \$	3,605
SENTENCIA EJECUTORIADA	4 \$	3,520
Total	29 \$	24,794

Cifras en Miles de pesos

•Estatus

	Estatus	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
Fideicomiso 626	Liquidado	323	19.08%	\$ -	0.00%
	Proceso GPI	88	5.20%	\$ 68,068	7.22%
	Universo susceptible	1,282	75.72%	\$ 874,476	92.78%
	Total Asegurado	1,693	100%	\$ 942,544	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

Matriz de Transición de morosidad (Enero)– Fideicomiso 626

			Pago Vencido											
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	Total	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	1,775	124	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,899
		%	93.47%	6.53%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Créditos	115	76	27	0	0	0	0	0	0	0	0	218
		%	52.75%	34.86%	12.39%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Créditos	4	9	17	21	0	0	0	0	0	0	0	51
		%	7.84%	17.65%	33.33%	41.18%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Créditos	3	1	8	5	13	0	0	0	0	0	0	30
		%	10.00%	3.33%	26.67%	16.67%	43.33%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Créditos	1	0	0	3	3	11	0	0	0	0	0	18
		%	5.56%	0%	0%	16.67%	16.67%	61.11%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	5	Créditos	0	0	1	1	5	1	9	0	0	0	0	17
		%	0%	0%	5.88%	5.88%	29.41%	5.88%	52.94%	0%	0%	0%	0%	100%
	6	Créditos	0	0	0	0	2	0	0	6	0	0	0	8
		%	0%	0%	0%	0%	25.00%	0%	0%	75.00%	0%	0%	0%	100%
	7	Créditos	0	1	0	0	0	0	1	0	2	0	4	
		%	0%	25.00%	0%	0%	0%	0%	25.00%	0%	50.00%	0%		100%
	8	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	1	0	8	9	
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11.11%	0%	88.89%		100%
9+	Créditos	0	1	0	0	0	0	0	0	0	112	113		
	%	0%	0.88%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	99.12%		100%	
Total			Créditos	1,898	212	53	30	23	12	10	7	2	120	2,367
			%	80.19%	8.96%	2.24%	1.27%	0.97%	0.51%	0.42%	0.30%	0.08%	5.07%	100%

			Pago Vencido										
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	Total
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 1,107,710	\$ 96,016	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,203,726
		%	92.02%	7.98%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Saldo Insoluto	\$ 68,143	\$ 64,490	\$ 25,674	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 158,307
		%	43.04%	40.74%	16.22%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Saldo Insoluto	\$ 3,477	\$ 8,980	\$ 16,333	\$ 12,516	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 41,306
		%	8.42%	21.74%	39.54%	30.30%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Saldo Insoluto	\$ 2,207	\$ 301	\$ 8,932	\$ 2,563	\$ 8,356	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 22,360
		%	9.87%	1.35%	39.95%	11.46%	37.37%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Saldo Insoluto	\$ 1,557	\$ 0	\$ 0	\$ 2,063	\$ 2,286	\$ 8,616	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 14,522
		%	10.72%	0%	0%	14.21%	15.74%	59.33%	0%	0%	0%	0%	100%
	5	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 1,651	\$ 414	\$ 5,131	\$ 466	\$ 6,868	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 14,530
		%	0%	0%	11.36%	2.85%	35.31%	3.21%	47.27%	0%	0%	0%	100%
	6	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,818	\$ 0	\$ 0	\$ 4,115	\$ 0	\$ 0	\$ 5,933
		%	0%	0%	0%	0%	30.64%	0%	0%	69.36%	0%	0%	100%
	7	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 484	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 396	\$ 0	\$ 1,599	\$ 0	\$ 2,480
		%	0%	19.53%	0%	0%	0%	0%	15.99%	0%	64.49%	0%	100%
	8	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 358	\$ 0	\$ 7,694	\$ 8,052
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4.44%	0%	95.56%	100%
9+	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 311	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 104,292	\$ 104,604	
	%	0%	0.30%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	99.70%	100%	
Total		Saldo Insoluto	\$ 1,183,094	\$ 170,583	\$ 52,590	\$ 17,556	\$ 17,591	\$ 9,082	\$ 7,265	\$ 4,473	\$ 1,599	\$ 111,987	\$ 1,575,821
		%	75.08%	10.83%	3.34%	1.11%	1.12%	0.58%	0.46%	0.28%	0.10%	7.11%	100%

Cifras en Miles de pesos

Matriz de Transición de morosidad (Febrero)– Fideicomiso 626

			Pago Vencido											
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	Total	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	1,742	146	0	0	0	0	0	0	0	0	1,888	
		%	92.27%	7.73%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
	1	Créditos	104	75	30	0	0	0	0	0	0	0	209	
		%	49.76%	35.89%	14.35%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
	2	Créditos	3	9	21	19	0	0	0	0	0	0	52	
		%	5.77%	17.31%	40.38%	36.54%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
	3	Créditos	1	2	4	6	17	0	0	0	0	0	30	
		%	3.33%	6.67%	13.33%	20.00%	56.67%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
	4	Créditos	1	1	2	3	3	13	0	0	0	0	23	
		%	4.35%	4.35%	8.70%	13.04%	13.04%	56.52%	0%	0%	0%	0%	100%	
	5	Créditos	0	0	0	1	1	2	8	0	0	0	12	
		%	0%	0%	0%	8.33%	8.33%	16.67%	66.67%	0%	0%	0%	100%	
	6	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	10	
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%	
	7	Créditos	0	0	1	0	0	1	1	0	3	0	6	
		%	0%	0%	16.67%	0%	0%	16.67%	16.67%	0%	50.00%	0%	100%	
	8	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	
9+	Créditos	0	1	0	0	0	1	0	0	0	113	115		
	%	0%	0.87%	0%	0%	0%	0.87%	0%	0%	0%	98.26%	100%		
Total			Créditos	1,851	234	58	29	21	17	9	10	3	115	2,347
			%	78.87%	9.97%	2.47%	1.24%	0.89%	0.72%	0.38%	0.43%	0.13%	4.90%	100%

			Pago Vencido										
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	Total
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 1,072,614	\$ 95,887	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,168,501
		%	91.79%	8.21%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Saldo Insoluto	\$ 88,720	\$ 58,474	\$ 20,248	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 167,442
		%	52.99%	34.92%	12.09%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Saldo Insoluto	\$ 4,249	\$ 11,743	\$ 20,398	\$ 15,328	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 51,718
		%	8.22%	22.71%	39.44%	29.64%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Saldo Insoluto	\$ 386	\$ 933	\$ 1,370	\$ 4,915	\$ 9,902	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 17,506
		%	2.21%	5.33%	7.83%	28.08%	56.57%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Saldo Insoluto	\$ 410	\$ 441	\$ 1,274	\$ 5,156	\$ 1,716	\$ 8,527	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 17,524
		%	2.34%	2.52%	7.27%	29.42%	9.79%	48.66%	0%	0%	0%	0%	100%
	5	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,153	\$ 463	\$ 771	\$ 6,672	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 9,058
		%	0%	0%	0%	12.73%	5.11%	8.51%	73.65%	0%	0%	0%	100%
	6	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 7,265	\$ 0	\$ 0	\$ 7,265
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%
	7	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 106	\$ 0	\$ 0	\$ 976	\$ 355	\$ 0	\$ 2,294	\$ 0	\$ 3,731
		%	0%	0%	2.85%	0%	0%	26.16%	9.51%	0%	61.49%	0%	100%
8	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,599	\$ 1,599	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	
9+	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 815	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 568	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 105,402	\$ 106,786	
	%	0%	0.76%	0%	0%	0%	0.53%	0%	0%	0%	98.70%	100%	
Total	Saldo Insoluto	\$ 1,166,378	\$ 168,294	\$ 43,396	\$ 26,552	\$ 12,081	\$ 10,842	\$ 7,026	\$ 7,265	\$ 2,294	\$ 107,002	\$ 1,551,130	
	%	75.20%	10.85%	2.80%	1.71%	0.78%	0.70%	0.45%	0.47%	0.15%	6.90%	100%	

Cifras en Miles de pesos

Matriz de Transición de morosidad (Marzo)– Fideicomiso 626

			Pago Vencido											
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	Total	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	1,728	115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,843
		%	93.76%	6.24%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Créditos	130	70	33	0	0	0	0	0	0	0	0	233
		%	55.79%	30.04%	14.16%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Créditos	4	13	21	20	0	0	0	0	0	0	0	58
		%	6.90%	22.41%	36.21%	34.48%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Créditos	2	1	3	12	8	0	0	0	0	0	0	26
		%	7.69%	3.85%	11.54%	46.15%	30.77%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Créditos	0	2	1	3	3	12	0	0	0	0	0	21
		%	0%	9.52%	4.76%	14.29%	14.29%	57.14%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	5	Créditos	0	0	0	0	0	3	13	0	0	0	0	16
		%	0%	0%	0%	0%	0%	18.75%	81.25%	0%	0%	0%	0%	100%
	6	Créditos	0	0	0	0	1	1	0	5	0	0	0	7
		%	0%	0%	0%	0%	14.29%	14.29%	0%	71.43%	0%	0%	0%	100%
	7	Créditos	0	0	0	0	0	0	1	1	7	0	0	9
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11.11%	11.11%	77.78%	0%	0%	100%
	8	Créditos	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	2
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50.00%	0%	0%	0%	50.00%	100%
9+	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	1	111	0	112	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0.89%	99.11%	0%	100%	
Total			Créditos	1,864	201	58	35	12	16	15	6	8	112	2,327
			%	80.10%	8.64%	2.49%	1.50%	0.52%	0.69%	0.64%	0.26%	0.34%	4.81%	100%

		Pago Vencido											
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	Total	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 1,067,491	\$ 87,259	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,154,749	
		%	92.44%	7.56%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
	1	Saldo Insoluto	\$ 91,063	\$ 50,282	\$ 25,180	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 166,524	
		%	54.68%	30.19%	15.12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
	2	Saldo Insoluto	\$ 2,556	\$ 12,010	\$ 16,528	\$ 12,066	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 43,161	
		%	5.92%	27.83%	38.29%	27.96%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
	3	Saldo Insoluto	\$ 1,369	\$ 1,703	\$ 1,894	\$ 8,941	\$ 7,920	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 21,826	
		%	6.27%	7.80%	8.68%	40.96%	36.29%	0%	0%	0%	0%	100%	
	4	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 1,018	\$ 356	\$ 1,925	\$ 1,897	\$ 6,827	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 12,024	
		%	0%	8.47%	2.96%	16.01%	15.78%	56.78%	0%	0%	0%	100%	
	5	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,325	\$ 8,287	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 9,612	
		%	0%	0%	0%	0%	0%	13.78%	86.22%	0%	0%	100%	
	6	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 603	\$ 352	\$ 0	\$ 3,705	\$ 0	\$ 4,660	
		%	0%	0%	0%	0%	12.94%	7.55%	0%	79.51%	0%	100%	
	7	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,115	\$ 395	\$ 5,112	\$ 0	\$ 6,622	
		%	0%	0%	0%	0%	0%	16.84%	5.96%	77.20%	0%	100%	
	8	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 957	\$ 0	\$ 0	\$ 274	
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	77.73%	0%	0%	22.27%	
9+	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 558	\$ 105,357	\$ 105,914		
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0.53%	99.47%	100%		
Total	Saldo Insoluto	\$ 1,162,479	\$ 152,272	\$ 43,958	\$ 22,932	\$ 10,420	\$ 8,504	\$ 10,360	\$ 4,100	\$ 5,670	\$ 105,631	\$ 1,526,325	
	%	76.16%	9.98%	2.88%	1.50%	0.68%	0.56%	0.68%	0.27%	0.37%	6.92%	100%	

Cifras en Miles de pesos

Matriz de Transición de morosidad (Abril)– Fideicomiso 626

			Pago Vencido											
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	Total	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	1,754	106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,860
		%	94.30%	5.70%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Créditos	85	76	39	0	0	0	0	0	0	0	0	200
		%	42.50%	38.00%	19.50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Créditos	6	11	18	23	0	0	0	0	0	0	0	58
		%	10.34%	18.97%	31.03%	39.66%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Créditos	1	0	8	8	18	0	0	0	0	0	0	35
		%	2.86%	0%	22.86%	22.86%	51.43%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Créditos	1	1	0	0	3	7	0	0	0	0	0	12
		%	8.33%	8.33%	0%	0%	25.00%	58.33%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	5	Créditos	0	0	0	0	2	1	12	0	0	0	0	15
		%	0%	0%	0%	0%	13.33%	6.67%	80.00%	0%	0%	0%	0%	100%
	6	Créditos	1	0	0	0	0	0	2	11	0	0	0	14
		%	7.14%	0%	0%	0%	0%	0%	14.29%	78.57%	0%	0%	0%	100%
	7	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	1	4	0	0	5
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	20.00%	80.00%	0%	0%	100%
	8	Créditos	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	5	6
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	16.67%	0%	0%	0%	83.33%	100%
9+	Créditos	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	108	109	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0.92%	0%	0%	0%	99.08%	100%	
Total			Créditos	1,848	194	65	31	23	8	16	12	4	113	2,314
			%	79.86%	8.38%	2.81%	1.34%	0.99%	0.35%	0.69%	0.52%	0.17%	4.88%	100%

		Pago Vencido											
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	Total	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 1,085,665	\$ 71,151	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,156,816	
		%	93.85%	6.15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
	1	Saldo Insoluto	\$ 56,516	\$ 64,443	\$ 29,961	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 150,920	
		%	37.45%	42.70%	19.85%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
	2	Saldo Insoluto	\$ 4,190	\$ 7,837	\$ 12,719	\$ 19,015	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 43,760	
		%	9.58%	17.91%	29.06%	43.45%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
	3	Saldo Insoluto	\$ 1,189	\$ 0	\$ 5,095	\$ 5,704	\$ 10,843	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 22,831	
		%	5.21%	0%	22.32%	24.98%	47.49%	0%	0%	0%	0%	100%	
	4	Saldo Insoluto	\$ 592	\$ 1,209	\$ 0	\$ 0	\$ 2,096	\$ 6,469	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 10,365	
		%	5.71%	11.66%	0%	0%	20.22%	62.41%	0%	0%	0%	100%	
	5	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 981	\$ 25	\$ 6,740	\$ 0	\$ 0	\$ 7,746	
		%	0%	0%	0%	0%	12.67%	0.32%	87.02%	0%	0%	100%	
	6	Saldo Insoluto	\$ 233	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,854	\$ 7,985	\$ 0	\$ 10,072	
		%	2.32%	0%	0%	0%	0%	0%	18.40%	79.28%	0%	100%	
	7	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 369	\$ 3,189	\$ 3,558	
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10.38%	89.62%	100%	
	8	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 551	\$ 0	\$ 0	\$ 4,665	
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11.82%	0%	0%	88.18%	100%
9+	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 504	\$ 0	\$ 0	\$ 101,348	\$ 101,853	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0.50%	0%	0%	99.50%	100%	
Total	Saldo Insoluto	\$ 1,148,385	\$ 144,640	\$ 47,775	\$ 24,719	\$ 13,920	\$ 6,494	\$ 9,649	\$ 8,355	\$ 3,189	\$ 105,462	\$ 1,512,586	
	%	75.92%	9.56%	3.16%	1.63%	0.92%	0.43%	0.64%	0.55%	0.21%	6.97%	100%	

Cifras en Miles de pesos

Matriz de Transición de morosidad (Mayo)– Fideicomiso 626

			Pago Vencido											
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	Total	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	1,722	118	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,840
		%	93.59%	6.41%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Créditos	89	75	27	0	0	0	0	0	0	0	0	191
		%	46.60%	39.27%	14.14%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Créditos	6	7	18	34	0	0	0	0	0	0	0	65
		%	9.23%	10.77%	27.69%	52.31%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Créditos	1	3	3	8	16	0	0	0	0	0	0	31
		%	3.23%	9.68%	9.68%	25.81%	51.61%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Créditos	1	1	1	0	4	15	0	0	0	0	0	22
		%	4.55%	4.55%	4.55%	0%	18.18%	68.18%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	5	Créditos	0	0	0	0	0	2	5	0	0	0	0	7
		%	0%	0%	0%	0%	0%	28.57%	71.43%	0%	0%	0%	0%	100%
	6	Créditos	0	0	0	1	1	0	2	12	0	0	0	16
		%	0%	0%	0%	6.25%	6.25%	0%	12.50%	75.00%	0%	0%	0%	100%
	7	Créditos	0	0	0	0	0	1	1	2	7	0	0	11
		%	0%	0%	0%	0%	0%	9.09%	9.09%	18.18%	63.64%	0%	0%	100%
	8	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0	4
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25.00%	75.00%	0%	100%
9+	Créditos	0	0	0	1	0	0	0	0	1	105	0	107	
	%	0%	0%	0%	0.93%	0%	0%	0%	0%	0.93%	98.13%	0%	100%	
Total			Créditos	1,819	204	49	44	21	18	8	14	9	108	2,294
			%	79.29%	8.89%	2.14%	1.92%	0.92%	0.78%	0.35%	0.61%	0.39%	4.71%	100%

			Pago Vencido										
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	Total
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 1,044,054	\$ 95,157	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,139,210
		%	91.65%	8.35%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Saldo Insoluto	\$ 60,742	\$ 62,239	\$ 19,932	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 142,913
		%	42.50%	43.55%	13.95%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Saldo Insoluto	\$ 4,376	\$ 8,089	\$ 11,402	\$ 21,024	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 44,892
		%	9.75%	18.02%	25.40%	46.83%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Saldo Insoluto	\$ 216	\$ 2,114	\$ 1,415	\$ 8,328	\$ 12,564	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 24,637
		%	0.88%	8.58%	5.74%	33.80%	51.00%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Saldo Insoluto	\$ 406	\$ 320	\$ 269	\$ 0	\$ 2,358	\$ 9,927	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 13,280
		%	3.06%	2.41%	2.03%	0%	17.75%	74.75%	0%	0%	0%	0%	100%
	5	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 961	\$ 4,851	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 5,811
		%	0%	0%	0%	0%	0%	16.53%	83.47%	0%	0%	0%	100%
	6	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 496	\$ 544	\$ 0	\$ 1,713	\$ 6,873	\$ 0	\$ 0	\$ 9,627
		%	0%	0%	0%	5.15%	5.65%	0%	17.79%	71.40%	0%	0%	100%
	7	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 587	\$ 374	\$ 1,133	\$ 5,651	\$ 0	\$ 7,745
		%	0%	0%	0%	0%	0%	7.58%	4.83%	14.63%	72.96%	0%	100%
	8	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,070	\$ 2,109	\$ 3,179
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	33.66%	66.34%	100%
9+	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 690	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,883	\$ 96,601	\$ 99,174	
	%	0%	0%	0%	0.70%	0%	0%	0%	0%	1.90%	97.41%	100%	
Total	Saldo Insoluto	\$ 1,109,795	\$ 167,918	\$ 33,019	\$ 30,538	\$ 15,466	\$ 11,474	\$ 6,938	\$ 8,006	\$ 8,605	\$ 98,710	\$ 1,490,468	
	%	74.46%	11.27%	2.22%	2.05%	1.04%	0.77%	0.47%	0.54%	0.58%	6.62%	100%	

Cifras en Miles de pesos

Matriz de Transición de morosidad (Junio)– Fideicomiso 626

			Pago Vencido											
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	Total	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	1,648	158	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,806
		%	91.25%	8.75%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Créditos	95	83	24	0	0	0	0	0	0	0	0	202
		%	47.03%	41.09%	11.88%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Créditos	5	7	16	21	0	0	0	0	0	0	0	49
		%	10.20%	14.29%	32.65%	42.86%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Créditos	3	4	6	15	15	0	0	0	0	0	0	43
		%	6.98%	9.30%	13.95%	34.88%	34.88%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Créditos	1	1	1	2	3	13	0	0	0	0	0	21
		%	4.76%	4.76%	4.76%	9.52%	14.29%	61.90%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	5	Créditos	1	0	1	1	1	1	12	0	0	0	0	17
		%	5.88%	0%	5.88%	5.88%	5.88%	5.88%	70.59%	0%	0%	0%	0%	100%
	6	Créditos	0	0	0	0	1	1	2	4	0	0	0	8
		%	0%	0%	0%	0%	12.50%	12.50%	25.00%	50.00%	0%	0%	0%	100%
	7	Créditos	0	0	0	0	1	0	1	2	8	0	0	12
		%	0%	0%	0%	0%	8.33%	0%	8.33%	16.67%	66.67%	0%	0%	100%
	8	Créditos	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	8	9
		%	0%	0%	0%	0%	0%	11.11%	0%	0%	0%	0%	88.89%	100%
9+	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	1	105	106	106	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0.94%	99.06%	100%	100%	
Total			Créditos	1,753	253	48	39	21	16	15	6	9	113	2,273
			%	77.12%	11.13%	2.11%	1.72%	0.92%	0.70%	0.66%	0.26%	0.40%	4.97%	100%

			Pago Vencido										
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	Total
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 1,001,304	\$ 94,153	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,095,458
		%	91.41%	8.59%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Saldo Insoluto	\$ 69,875	\$ 73,489	\$ 19,350	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 162,713
		%	42.94%	45.16%	11.89%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Saldo Insoluto	\$ 2,801	\$ 3,734	\$ 12,790	\$ 13,547	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 32,872
		%	8.52%	11.36%	38.91%	41.21%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Saldo Insoluto	\$ 1,717	\$ 2,543	\$ 4,075	\$ 13,339	\$ 7,741	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 29,414
		%	5.84%	8.64%	13.85%	45.35%	26.32%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Saldo Insoluto	\$ 582	\$ 796	\$ 537	\$ 1,147	\$ 3,491	\$ 8,853	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 15,406
		%	3.78%	5.17%	3.49%	7.44%	22.66%	57.47%	0%	0%	0%	0%	100%
	5	Saldo Insoluto	\$ 237	\$ 0	\$ 296	\$ 926	\$ 343	\$ 25	\$ 9,033	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 10,860
		%	2.19%	0%	2.73%	8.52%	3.16%	0.23%	83.18%	0%	0%	0%	100%
	6	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,628	\$ 370	\$ 1,705	\$ 3,200	\$ 0	\$ 0	\$ 6,904
		%	0%	0%	0%	0%	23.58%	5.36%	24.70%	46.35%	0%	0%	100%
	7	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 675	\$ 0	\$ 498	\$ 717	\$ 4,882	\$ 0	\$ 6,772
		%	0%	0%	0%	0%	9.97%	0%	7.35%	10.59%	72.09%	0%	100%
	8	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 657	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 7,935	\$ 8,592
		%	0%	0%	0%	0%	0%	7.65%	0%	0%	0%	92.35%	100%
9+	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 925	\$ 95,814	\$ 96,740	
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0.96%	99.04%	100%	
Total	Saldo Insoluto	\$ 1,076,516	\$ 174,714	\$ 37,049	\$ 28,959	\$ 13,878	\$ 9,905	\$ 11,236	\$ 3,917	\$ 5,807	\$ 103,749	\$ 1,465,730	
	%	73.45%	11.92%	2.53%	1.98%	0.95%	0.68%	0.77%	0.27%	0.40%	7.08%	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 (SOFOLES).

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 626 genera que el Monto de Amortización anticipada del Capital de la serie A se acelere al hacer exigible el Saldo Insoluto mínimo de 88.5%.

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.

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 626
Junio 2011