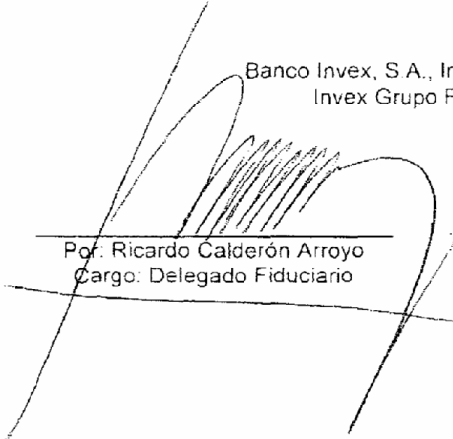


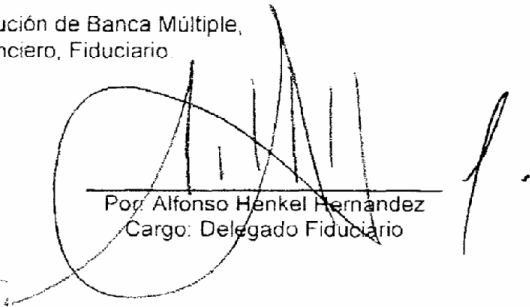
PROSPECTO DEFINITIVO

Los valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero, Fiduciario



Por: Ricardo Calderón Arroyo
Cargo: Delegado Fiduciario



Por: Alfonso Henkel Hernández
Cargo: Delegado Fiduciario



Metrofinanciera, S.A. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Limitado
FIDEICOMITENTE



Banco Invex, S.A. Institución de Banca
Múltiple, Invex Grupo Financiero
FIDUCIARIO EMISOR

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuará como Fiduciario Emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, cuyas características específicas serán descritas en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
MONTO TOTAL AUTORIZADO PARA CIRCULAR (CON CARÁCTER REVOLVENTE):
\$3,000'000,000.00 M.N.

(TRES MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN

Cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), la periodicidad de pago de rendimientos, entre otras características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada emisión, serán acordados por la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador en el momento de dicha emisión y se contendrán en el Suplemento correspondiente. Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado ("Metrofinanciera") podrá emitir, ofrecer y colocar una o más series de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa, de manera simultánea o sucesiva, hasta por el monto total autorizado del Programa. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán denominados en Moneda Nacional, o bien, en Unidades de Inversión. Podrá realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta por el Monto Total Autorizado.

Fiduciario Emisor:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero será el Fiduciario Emisor de la primera emisión, y para las futuras emisiones dicha institución podrá fungir como Fiduciario Emisor, o bien alguna otra institución fiduciaria podrá actuar con ese carácter en cuyo caso se indicará en el Suplemento correspondiente.
Clave de Pizarra:	La correspondiente para cada emisión "METROCB" con numeración progresiva para cada una de las emisiones del Programa.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Monto Total del Programa (con Carácter Revolvente):	\$3,000'000,000.00 M.N. (Tres Mil Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en Unidades de Inversión.
Vigencia del Programa:	El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrá una vigencia de cuatro años, y cada emisión tendrá su propia Fecha de Vencimiento de acuerdo a las características y plazo a los cuales se emita.
Fideicomitente:	Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, sin embargo, se tiene contemplado que otras entidades financieras originadoras de créditos hipotecarios puedan adherirse en el futuro, actuar como fideicomitentes conjuntamente con Metrofinanciera, y aportar tales créditos hipotecarios originados por cada una de ellas a favor de un Fideicomiso Emisor; todo lo anterior, al amparo del presente programa, en el entendido de que en todo momento uno cualquier otra entidad financiera deberá actuar conjuntamente con Metrofinanciera.
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:	\$100.00 M.N. (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional) ó 100.00 (Cien) Unidades de Inversión ("UDIS") cada uno.
Plazo de las Emisiones:	Será determinado individualmente por acuerdo de la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador correspondiente, en el momento de cada emisión al amparo del Programa, en el entendido de que dicho plazo no podrá ser menor de 5 años ni mayor a 10 años, contados a partir de la fecha de emisión respectiva.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.
Fideicomisarios en Segundo Lugar:	En caso de que se otorgue algún apoyo crediticio a una emisión, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo ("SHF") o cualquier otra entidad que otorgue una garantía de pago o apoyo crediticio a alguna emisión al amparo del Programa.
Fideicomisarios en Tercer Lugar:	La fideicomitente o sus cesionarios. Lo anterior, en el entendido que en el caso de que la SHF o cualesquier otra entidad otorgue un Apoyo

	<p>Crediticio a una emisión o al Fideicomiso, dicha entidad se considerará para todos los efectos legales como Fideicomisario en Segundo Lugar Preferente con prelación a los Fideicomisarios en Segundo Lugar antes citados por lo que respecta a los Excedentes para el caso de que dicha entidad haya tenido que aportar recursos a un Fideicomiso Emisor en cumplimiento de dicho Apoyo Crediticio. Se tiene contemplado que otras entidades financieras originadoras de Créditos Hipotecarios puedan adherirse en el futuro, actuar como fideicomitentes conjuntamente con Metrofinanciera y aportar tales Créditos Hipotecarios originados por cada una de ellas a favor de un Fideicomiso Emisor; todo lo anterior, al amparo del presente Programa.</p>
Acto Constitutivo:	<p>Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa a que se refiere este Prospecto, se efectuarán por el Fiduciario Emisor de acuerdo con lo previsto en los Fideicomisos Irrevocables constituidos ante el Fiduciario Emisor (cada uno de ellos, un "Fideicomiso Emisor") y conforme al Título que documente cada una de dichas emisiones.</p>
Patrimonio de los Fideicomisos Emisores:	<p>El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario para beneficio y a cuenta del Fideicomiso Emisor que se describan en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, junto con sus frutos, productos y accesorios.</p>
Derechos que confieren a los Tenedores:	<p>Cada Certificado Bursátil Fiduciario Preferente representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario como Fiduciario y en su carácter de emisor de los mismos, en los términos descritos en cada Fideicomiso Emisor y en el Título respectivo, desde la fecha de su emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio Fideicomitado.</p>
Apoyo Crediticio:	<p>Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa podrán contar con la garantía o el apoyo crediticio de la SHF u de cualquier otra institución con una calificación crediticia de "AAA" incluyendo a la SHF, ya sea mediante una línea de crédito o de alguna otra forma, hasta por una cantidad igual a un porcentaje del monto de cada una de dichas emisiones que se indicará en el Suplemento respectivo. El Apoyo Crediticio que podrá otorgar la SHF consistirá en una garantía directa a favor de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, pero el ejercicio de dicha garantía tendrá que realizarse a través del Fiduciario Emisor. La estructura y exigibilidad del Apoyo Crediticio que podrán otorgar otras instituciones con una calificación crediticia de "AAA" se indicarán en el Suplemento respectivo.</p>
Aforo:	<p>La Fideicomitente cederá al Fideicomiso Emisor Créditos Hipotecarios por un monto de principal de cada Emisión colocada al amparo del Programa equivalente a un porcentaje adicional del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que acuerde la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador considerando las sugerencias de las agencias calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada emisión en un aforo.</p>
Amortización:	<p>El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo de conformidad con el Suplemento que corresponda y el Título que documente cada emisión.</p>
Amortización Anticipada:	<p>Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán ser amortizados anticipadamente de conformidad con el Suplemento que corresponda y en el Título que documenta cada emisión.</p>
Lugar y Forma de pago del Principal e Intereses:	<p>Los intereses y el principal devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento en el domicilio de la S.D. Indeval, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica. El Fiduciario Emisor entregará al Representante Común, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.</p>
Tasa de Rendimiento:	<p>Será determinado en cada ocasión por acuerdo de la Fideicomitente, del Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador correspondiente, en el momento de cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al</p>

	amparo del Programa y dado a conocer en el Suplemento y en el Título respectivo.
Fecha de Emisión:	De acuerdo a los requerimientos de la Fideicomitente, siempre y cuando no exceda de la vigencia de la autorización del Programa otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Depositario:	S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores ("Indeval").
Régimen Fiscal:	La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 160 y 58 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las emisiones.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Almacenes Generales de Depósito; Arrendadoras Financieras; Compañías de Factoraje y Uniones de Crédito conforme a la legislación aplicable.
Representante Común:	Aquella institución designada para actuar como representante común de los Tenedores para cada Emisión, la cual se dará a conocer en el Suplemento correspondiente, siendo ABN AMRO Bank (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, el Representante Común para la primera emisión a efectuarse al amparo del presente Programa.

LA FIDEICOMITENTE Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS. EN CASO QUE EL PATRIMONIO DE UN FIDEICOMISO EMISOR RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR INTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRAN DERECHO DE RECLAMAR A LA FIDEICOMITENTE Y AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO EXTREMO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DE ALGÚN FIDEICOMISO EMISOR LOS TENEDORES PODRIAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LIQUIDOS AFECTADOS A DICHO FIDEICOMISO EMISOR.



INTERMEDIARIO COLOCADOR

**Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Credit Suisse (México)**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del Programa fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos con el número 2362-4.15-2006-026 en el Registro Nacional de Valores y serán aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Este Prospecto de Colocación podrá consultarse en Internet en la página de la Bolsa Mexicana de Valores (www.bmv.com.mx), en la página de la CNBV (www.cnbv.gob.mx), en la página de Metrofinanciera (www.metrofinanciera.com.mx) y en la página del fiduciario emisor (www.invex.com.mx). Dicho documento también se encuentra disponible con el Intermediario Colocador.

Aut. CNBV para su publicación 153/516613/2006 de fecha 20 de diciembre de 2006.

México, Distrito Federal a 26 de enero de 2007.

ÍNDICE

I.	INFORMACIÓN GENERAL	7
	1. Glosario de Términos y Definiciones	7
	2. Resumen Ejecutivo.....	13
	3. Factores de Riesgo.....	18
	4. Otros Valores Inscritos en el RNV	28
	5. Documentos de Carácter Público	30
II.	EL PROGRAMA	31
	1. Características del Programa	31
	2. Destino de los Fondos	35
	3. Plan de Distribución	36
	4. Gastos Relacionados con la Oferta	37
	5. Funciones del Representante Común	38
	6. Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios....	40
	7. Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta.....	42
	8. Fideicomisos Emisores.....	43
	9. Descripción de los Contratos de Administración, Comisión Mercantil y Depósito que se celebrarán por cada Emisión	44
	10. Descripción de los Contratos de Cesión de Derechos.....	45
III.	DESCRIPCIÓN DE LA FIDEICOMITENTE	47
	1. Historia y Desarrollo de la Fideicomitente (cifras en miles de pesos).....	47
	2. Descripción del Negocio.....	49
IV.	INFORMACIÓN FINANCIERA	57
	1. Información Financiera Seleccionada	57
	2. Constitución de Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria	59
	3. Efectos en el Nivel de Capitalización según las Reglas de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.....	60
V.	ADMINISTRACIÓN	61
	1. Auditores Externos.....	61
	2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés	61
	3. Administradores y Accionistas	61
VI.	PERSONAS RESPONSABLES	65
VII.	ANEXOS	69
	1. Opinión Legal.....	69
	2. Estados Financieros correspondientes a los últimos tres ejercicios sociales .	70
	3. Créditos Hipotecarios	71

Los anexos forman parte integrante del presente Prospecto de Colocación.

Algunas secciones del presente prospecto de colocación se encuentran referenciadas al reporte trimestral al 30 de septiembre de 2006 (el "Reporte Trimestral") presentado por Metrofinanciera el 27 de octubre de 2006, el cual puede ser consultado en la página de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. (www.bmv.com.mx).

"Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse

como no autorizada por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado y Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México).

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. Glosario de Términos y Definiciones

Los siguientes términos que se utilizan en este Prospecto con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

Administradora	Significa Metrofinanciera, en su carácter de administradora de los créditos hipotecarios o cualquier administrador sustituto, de conformidad con lo dispuesto por el Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito. En caso de que alguna otra entidad financiera participe como Fideicomitente en un Fideicomiso Emisor, dicha entidad fungirá como Administradora de los Créditos Hipotecarios que aporte al Fideicomiso Emisor de que se trate.
Administrador Substituto	Significa, Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, o cualquier administrador que lo sustituya conforme a lo previsto en el Contrato de Administración celebrado con el Administrador Substituto.
Aforo	Significa, la diferencia positiva que resulte de restar entre (1) el resultado de la suma de (i) el Monto del Efectivo Fideicomitado, y (ii) el saldo insoluto de principal de los Derechos de Crédito Fideicomitados, menos (2) la suma de (i) el valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los CB's de una Emisión y (ii) el monto de intereses bajo los CB's de dicha Emisión.
Aforo Mínimo	Tendrá el significado que para cada emisión se defina en el Suplemento respectivo.
Aforo Requerido	Tendrá el significado que para cada emisión se defina en el Suplemento respectivo.
Agencias Calificadoras	Significa, las sociedades denominadas Standard & Poor's, S.A. de C.V., Fitch México, S.A. de C.V. y Moody's de México, S.A. de C.V., o cualquier otra agencia calificadora que la sustituya, quien determinará la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Apoyo Crediticio	Significa el apoyo o soporte crediticio o garantía que podrá otorgar una institución con una calificación crediticia de "AAA" incluyendo a la SHF, ya sea mediante una línea de crédito o de alguna otra forma. Ver " <i>Información General – Resumen Ejecutivo</i> ".
BMV	Significa, Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.
CB's	Significa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Certificados Bursátiles Fiduciarios	Significan, los Títulos de crédito emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor de conformidad con lo dispuesto por los artículos 63 y 64 de la Ley del Mercado de Valores.
Certificados Residuales	Significa los instrumentos, constancias, documentos de pago, certificados bursátiles fiduciarios o certificados de participación, según

sea el caso, que el Fiduciario Emisor podrá emitir para su adquisición por la Fideicomitente, en cumplimiento de los fines que al efecto se establezcan en el Fideicomiso Emisor.

CETES	Significa, los Certificados de la Tesorería de la Federación emitidos por el Gobierno Federal de México.
Clientes	Significa toda persona moral que reciba financiamientos de Metrofinanciera para la adquisición de reservas territoriales, obras de infraestructura y/o la realización de proyectos y desarrollos inmobiliarios de vivienda, y que a la vez celebre un Contrato de Apertura de Crédito con la Fideicomitente y suscriba un Pagaré con motivo del financiamiento que le ha otorgado la Fideicomitente para dichos fines.
CNBV	Significa, Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa, la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Compañía	Significa, Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
Compromiso de un Fondo de Vivienda	Significa, la autorización de un proyecto inmobiliario de vivienda por parte de un Fondo de Vivienda y la confirmación por el mismo respecto de la elegibilidad del propio proyecto para que en caso que algún trabajador o futuro acreditado desee adquirir una vivienda a ser construida en dicho proyecto el mismo reciba recursos para liquidar la adquisición de una vivienda.
Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito	Significa, el contrato de administración, comisión mercantil y depósito bajo el cual la Compañía se obligará a llevar a cabo la administración y cobranza de los Derechos de Crédito cedidos a un Fideicomiso Emisor. <i>Ver "II El Programa – 11. Extracto del Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito" y "VII. Anexos – Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito".</i>
Contrato de Apertura de Crédito	Significa, cada contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en forma substancialmente igual a los modelos de Contrato de Apertura de Crédito que celebran la Fideicomitente con los Clientes para documentar el financiamiento para la adquisición de reserva territorial y/o obras de infraestructura y/o la construcción de desarrollos inmobiliarios; en la inteligencia que dichos Contratos de Apertura de Crédito se encuentran, en caso de ser necesario, debidamente autorizados por las autoridades competentes.
Contrato de Cesión	Significa, el contrato de cesión de derechos que celebran la Fideicomitente y el Fiduciario, así como los contratos de cesión que en el futuro celebren, en su caso, la Fideicomitente y el Fiduciario.
Contrato de Cesión Adicional	Significa, aquellos contratos de cesión de derechos que pueden celebrar la Fideicomitente y el Fiduciario.
Credit Suisse	Significa Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México).

Créditos Hipotecarios	Significa, aquellos créditos hipotecarios cedidos por la Fideicomitente de conformidad con un Contrato de Apertura de Crédito.
Créditos para Adquisición de Tierra	Significa, conjuntamente, los créditos hipotecarios otorgados o a ser otorgados por la Fideicomitente a favor de sus Clientes con base en Contratos de Apertura de Crédito con el objeto de que tales Clientes adquieran la propiedad o titularidad fiduciaria de inmuebles para desarrollar un proyecto inmobiliario de vivienda.
Créditos para Infraestructura	Significa, conjuntamente, los créditos hipotecarios otorgados o a ser otorgados por la Fideicomitente a favor de sus Clientes con base en Contratos de Apertura de Crédito con el objeto de que tales Clientes realicen obras de infraestructura necesarias para desarrollar un proyecto inmobiliario de vivienda.
Criterios de Elegibilidad	Significa, aquellos criterios y requisitos que los Créditos Hipotecarios deberán cumplir a efecto de ser elegibles de ser adquiridos por el Fideicomiso Emisor, mismos que podrán ser distintos para cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios. Ver <i>“VII. Anexos – Créditos Hipotecarios – Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios”</i> .
Derechos de Crédito	Significa, los derechos de crédito a favor de la Fideicomitente que derivan tanto de los Contratos de Apertura de Crédito celebrados por la Fideicomitente con los Clientes, como de los Pagarés suscritos por dichos Clientes a la orden de la Fideicomitente conforme a tales Contratos de Apertura de Crédito, hasta por el importe total incluyendo, en su caso, intereses, accesorios y (sus derechos como acreedor hipotecario, y demás cantidades pagaderas a la Fideicomitente conforme a dichos Contratos de Apertura de Crédito y Pagarés) consignado en y pagadero conforme a los mismos. Asimismo, “Derechos de Crédito” incluye aquellos derechos de crédito y pagarés relacionados con Créditos para Adquisición de Tierra y/o Créditos de Infraestructura.
Día Hábil	Significa, todos los días, excepto sábados y domingos, en los que las instituciones de crédito están obligadas a abrir sus oficinas y sucursales de conformidad con el calendario que anualmente publica la CNBV.
Efectivo Fideicomitado	Significa, cualquier cantidad de dinero en efectivo que en cualquier momento mantenga el Fiduciario en términos de un Fideicomiso Emisor y que forme parte integrante del Patrimonio Fideicomitado.
Emisión	Significa cualquier emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se realice al amparo del Programa.
Emisor	Significa, para la primera emisión, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando en su calidad de fiduciario bajo el Fideicomiso Emisor o cualquier otro Fiduciario Emisor que lo sustituya, y para las siguientes emisiones el Fiduciario Emisor que al efecto se dé a conocer en el Suplemento de la Emisión de que se trate.
Fideicomisarios en Primer	

Lugar	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.
Fideicomisarios en Segundo Lugar	La SHF o cualquier otra entidad que otorgue una garantía de pago o apoyo crediticio a alguna emisión al amparo del Programa.
Fideicomisarios en Tercer Lugar	La fideicomitente o sus cesionarios. Lo anterior, en el entendido que en el caso de que la SHF o cualesquier otra entidad otorgue un Apoyo Crediticio a una emisión o al Fideicomiso, dicha entidad se considerará para todos los efectos legales como Fideicomisario en Segundo Lugar Preferente con prelación a los Fideicomisarios en Segundo Lugar antes citados por lo que respecta a los Excedentes para el caso de que dicha entidad haya tenido que aportar recursos a un Fideicomiso Emisor en cumplimiento de dicho Apoyo Crediticio. Se tiene contemplado que otras entidades financieras originadoras de Créditos Hipotecarios puedan adherirse en el futuro, actuar como fideicomitentes conjuntamente con Metrofinanciera y aportar tales Créditos Hipotecarios originados por cada una de ellas a favor de un Fideicomiso Emisor; todo lo anterior, al amparo del presente Programa.
Fideicomiso o Fideicomiso Emisor	Significa, cada uno de los fideicomisos que lleven a cabo una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa.
Fideicomitente	Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, sin embargo, se tiene contemplado que otras entidades financieras originadoras de créditos hipotecarios puedan adherirse en el futuro, actuar como fideicomitentes conjuntamente con metrofinanciera, y aportar tales créditos hipotecarios originados por cada una de ellas a favor de un fideicomiso emisor; todo lo anterior, al amparo del presente programa, en el entendido de que en todo momento uno cualquier otra entidad financiera deberá actuar conjuntamente con Metrofinanciera.
Fiduciario	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero:
FIFOMI	Significa, Fideicomiso de Fomento Minero.
Fitch	Significa, la Agencia Calificadora denominada "Fitch México, S.A. de C.V."
Fondos de Vivienda	Significa, conjuntamente, INFONAVIT, FOVI, SHF, FOVISSSTE u otros fondos gubernamentales y no gubernamentales de vivienda, incluyendo instituciones financieras, que cuenten con una calificación por alguna Agencia Calificadora de por lo menos "AA" o su equivalente.
FOVI	Significa, Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.
FOVISSSTE	Significa, Fondo de Vivienda para los Trabajadores del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.
Gobierno Federal	Significa, el Gobierno Federal de México.

INDEVAL	Significa, S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.
INEGI	Significa, Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.
INFONAVIT	Significa, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
Inversiones Permitidas	Significa, la inversión del Efectivo Fideicomitado por parte del Fiduciario, en instrumentos emitidos o garantizados por el Gobierno Federal, o cualquier otro instrumento que tenga una calificación otorgada por alguna institución calificadora de valores igual o mayor a la calificación de los propios CB's, pero, en ningún caso, el vencimiento de los instrumentos respectivos será posterior al siguiente pago de cupón o amortización de principal (la siguiente erogación).
ISR	Significa, el Impuesto Sobre la Renta.
IVA	Significa, el Impuesto al Valor Agregado.
LGTOC	Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa, la Ley de Instituciones de Crédito.
LISR	Significa, la Ley de Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa, la Ley del Mercado de Valores.
Mancera	Significa, Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global.
Metrofinanciera	Significa, Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
Metrosic	Significa, Sistema Integral de Créditos de Metrofinanciera, es un programa computacional mediante el cual Metrofinanciera administra sus bases de datos.
México	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.
Moody's	Significa, la Agencia Calificadora denominada "Moody's de México, S.A de C.V."
Pesos o \$	Significa, la moneda de curso legal en México.
Programa	Significa, el programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el presente Prospecto
PROSAVI	Significa, Programa Especial de Crédito y Subsidio a la Vivienda.
Prospecto	Significa, el presente prospecto que implementa el Programa.
Representante Común	Significa, ABN AMRO Bank (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, o cualquier ulterior representante común de los Tenedores.
RNV	Significa, Registro Nacional de Valores.

RPPC	Significa, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
SHCP	Significa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
SHF	Significa, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
SOFOLES	Significa, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.
Suplemento	Significa, el suplemento correspondiente a cada Emisión de CB's.
S&P	Significa, Standard & Poor's, S.A. de C.V.
Tenedor	Significa, cualquier y toda persona que en cualquier momento sea propietaria o titular de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
UDI o UDIS	Significa, la unidad de inversión, cuyo valor en Pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el Decreto que establece las obligaciones que podrán denominarse en unidades de inversión y reforma y adiciona disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días primero y cuatro de abril de mil novecientos noventa y cinco. En caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que Banco de México publique en sustitución de las UDIS.

Este Prospecto y el Suplemento correspondiente a la emisión podrán consultarse en Internet en las siguientes direcciones www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, www.metrofinanciera.com.mx y www.invex.com.mx.

2. Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen de la operación y la información contenida en este Prospecto. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la Sección titulada "Factores de Riesgo". Todas las referencias a pesos contenidas en este Prospecto se entienden hechas a pesos constantes al 30 de septiembre de 2006, salvo que se indique algo distinto.

Metrofinanciera

Metrofinanciera es una empresa constituida para operar como intermediario financiero no bancario, orientando sus actividades al sector inmobiliario, desarrollos habitacionales, comerciales, turísticos y de servicios.

El día 8 de junio de 1994, se obtuvo autorización por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para constituir una Sociedad Financiera de Objeto Limitado por tiempo indefinido, bajo la denominación social de Impulsa, S.A. de C.V.

Con fecha 9 de agosto de 1996 fue constituida Impulsa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado mediante escritura 31,984 otorgada ante la fe del Lic. Fermín Fulda Fernández, Titular de la Notaría Pública No. 105 de México, Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal bajo el folio Mercantil No. 214,797.

Posteriormente cambió la denominación social a Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública No. 129 de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante Escritura No. 62,989 inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, el día 18 de Diciembre de 1998 bajo el folio Mercantil 8,786.

El 9 de abril de 1997 Metrofinanciera obtuvo su registro como Intermediario Financiero por parte de Banco de México para canalizar créditos del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) ahora SHF, destinados a financiar vivienda de interés social. *Para una descripción de las características de dichas líneas de crédito ver el apartado "III. Descripción de la Fideicomitente".*

Actualmente, la totalidad de las operaciones de la Fideicomitente se concentran en el financiamiento para la vivienda, siendo las principales líneas de negocio de la Fideicomitente las siguientes:

- a) Créditos hipotecarios, es decir los créditos que se otorgan a las personas físicas para financiar la compra de Vivienda de Interés Social, Vivienda Media y Vivienda Residencial.
- b) Créditos para la construcción, es decir créditos que se otorgan a las empresas constructoras mexicanas y desarrolladores de vivienda.

Información financiera de Metrofinanciera

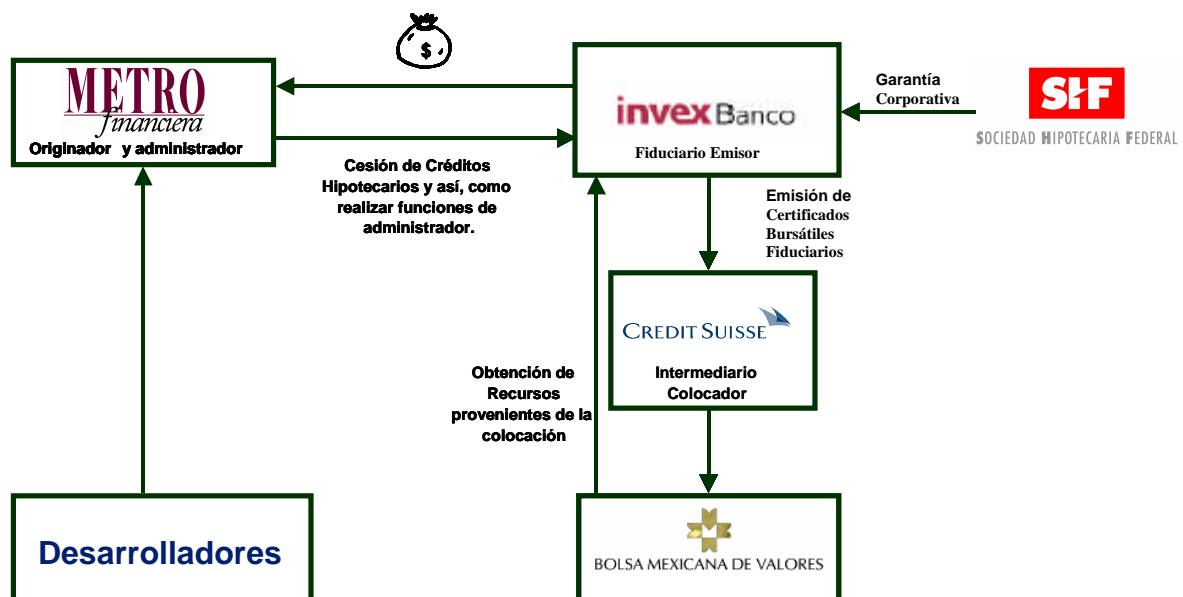
La información correspondiente a esta sección del prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral.

METROFINANCIERA NO TIENE RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DE UN FIDEICOMISO EMISOR RESULTEN INSUFICIENTES PARA PAGAR INTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A METROFINANCIERA EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN CASO EXTREMO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DE UN FIDEICOMISO

EMISOR, LOS TENEDORES PODRÁN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LIQUIDOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO EMISOR DE QUE SE TRATE.

La Operación

El objetivo de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios es establecer una fuente de recursos que le permita a Metrofinanciera generar una alternativa para otorgar créditos puente con garantía hipotecaria orientados a desarrolladores de proyectos inmobiliarios en México ya sea para adquirir reserva territorial, realizar obras de infraestructura y/o llevar a cabo la construcción de tales desarrollos inmobiliarios. Los recursos se obtendrán del público inversionista a través de un Fideicomiso Emisor diseñado para asegurar a los inversionistas que los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán pagados con el flujo de la cobranza de dichos créditos.



Metrofinanciera, como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, celebrarán por Emisión un Contrato de Fideicomiso con Banco InveX, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, InveX Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario, o con cualquier otra institución que en su caso funja como fiduciario, con el fin de que dicho Fideicomiso Emisor pueda, de conformidad con lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores, emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios que serán ofrecidos al Público Inversionista.

El Fiduciario con cargo al Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, llevará a cabo las emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los recursos obtenidos de la colocación no serán entregados a Metrofinanciera, sino que serán conservados por el Fiduciario, para adquirir de Metrofinanciera (o de cualquier otra institución que funja como fideicomitente según se especifique en cada Fideicomiso Emisor), mediante cesión Derechos de Crédito que sean originados a partir de esa fecha o con anterioridad y que reúnan los requisitos necesarios para ser cedidos al Fideicomiso Emisor de que se trate y cumplan con los Criterios de Elegibilidad acordados entre la Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común para dicha Emisión.

Con las emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios inicia el periodo de desembolso, en una primera etapa el Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor consistirá principalmente de efectivo (producto de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios) y los derechos de cobro de los Derechos de Crédito cedidos que forman el Aforo Interno. Durante el periodo de desembolso, Metrofinanciera cederá al Fiduciario, para beneficio de un Fideicomiso Emisor, Derechos de Crédito. El Representante Común

será responsable de verificar que los Derechos de Crédito que se cedan cumplan con los Criterios de Elegibilidad. Una vez que se haya perfeccionado la cesión de esos créditos, el Fiduciario recibirá reportes de avance de obra de parte de Metrofinanciera (en su carácter de comisionista y administrador de los créditos) y con base en dichos reporte de avance de obra llevará a cabo adquisiciones adicionales de Derechos de Crédito que correspondan a los desembolsos pendientes bajo los mismos Créditos Hipotecarios. Al finalizar el periodo de desembolso (12 meses) prácticamente todo el Patrimonio de un Fideicomiso Emisor consistirá en Derechos de Crédito.

En ningún caso podrá el Fiduciario, con cargo al Patrimonio de un Fideicomiso Emisor, otorgarle crédito a Metrofinanciera ni entregarle recursos del Patrimonio de un Fideicomiso Emisor, con la excepción del precio por la adquisición de Derechos de Crédito y las cantidades de remanente a que se tenga derecho.

Los desarrolladores inmobiliarios obtienen los recursos para pagar el principal y los intereses bajo los Créditos Hipotecarios de las ventas de unidades habitacionales que se construyen en sus proyectos inmobiliarios. Sólo serán elegibles para ser financiados los Créditos Hipotecarios que tengan aprobada una línea de crédito de SHF, FOVISSSTE, INFONAVIT u otra fuente de fondeo de algún Fondo de Vivienda para la compra de viviendas en dichos proyectos, mismos que deberán contar con un Compromiso de un Fondo de Vivienda. Cada operación de financiamiento de un proyecto cuyos Derechos de Crédito se pretenden aportar a un Fideicomiso Emisor deberá contar con un Compromiso de un Fondo de Vivienda, es decir, un Fondo de Vivienda deberá actuar como proveedor de recursos para individualizaciones, el cual será informado por la Compañía al Fiduciario Emisor. En cada ocasión en la que se lleva a cabo la venta de una vivienda, se genera un pago parcial bajo el Crédito Hipotecario que financió ese proyecto. De conformidad con los contratos que documentarán los Créditos Hipotecarios y con la carta instrucción firmada de conformidad por SHF, INFONAVIT, FOVISSSTE u otras fuentes de fondeo, en cada una de esas ventas, el producto de la misma será depositado en la cuenta de la Fiduciaria como titular de tales derechos de cobro.

Al finalizar el periodo de desembolso inicia el periodo de revolvencia. Durante éste, todas las cantidades recibidas de los pagos de los Derechos de Crédito serán utilizadas para adquirir otros Derechos de Crédito y para llevar a cabo los desembolsos programados en los créditos ya cedidos a un Fideicomiso Emisor.

Durante el periodo de revolvencia, Metrofinanciera tendrá derecho a retirar en forma mensual cualquier remanente que exista en un Fideicomiso Emisor. Se considerará que existe un remanente en algún Fideicomiso Emisor si la emisión se encuentra al corriente en el pago de los gastos de la emisión, los gastos operativos del Fideicomiso Emisor de que se trate, se han pagado todos los intereses devengados bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se cumple con el Aforo Interno establecido para la emisión y la reserva de pago de cupón está completamente fondeada.

Durante los periodos de desembolso y revolvencia, Metrofinanciera será responsable de originar nuevos créditos puentes hipotecarios de acuerdo con sus políticas actuales. Una vez que éstos se hayan celebrado, los cederá al Fiduciario para beneficio de algún Fideicomiso Emisor. Con respecto a todos los Créditos Hipotecarios cedidos, Metrofinanciera tendrá responsabilidad de supervisar los avances de obra, con base en esta supervisión autorizar los desembolsos y finalmente será responsable de llevar a cabo la cobranza de los Créditos Hipotecarios, de acuerdo al Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito.

Al vencimiento de cada emisión, los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en esa fecha aún queda pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios los tenedores tendrán el derecho de exigir su pago. Solo a partir de esta fecha correrán intereses moratorios sobre las cantidades no pagadas en esa fecha. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios pueden vencer antes de esta fecha en el caso de que ocurra un evento de amortización anticipada. Asimismo, el Fiduciario Emisor por instrucciones de la Fideicomitente se reserva el derecho de anticipar el pago total o parcial de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que emitirá al amparo del Programa, en cualquier fecha de pago que ocurra durante la vigencia de cada emisión de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Título que documente cada emisión.

Si en cualquier momento durante la vida de cada una de las emisiones ocurre una Causa de Amortización Anticipada, o se presenta la Amortización Anticipada Total por Falta de Revolvencia, el Fiduciario de que se trate dejará de celebrar contratos de cesión para adquirir nuevos Créditos Hipotecarios y en este caso los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la emisión respectiva serán amortizados y además en ciertos casos los inversionistas tendrán derecho a recibir una prima por prepago anticipado.

Las causas de amortización anticipada y el monto de la prima por prepago anticipado se determinarán para cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios, mismas que se señalarán en el Suplemento y en el Título correspondiente a cada emisión.

Apoyo Crediticio de la SHF

Como se ha mencionado en el presente Prospecto la SHF podrá otorgar su Apoyo Crediticio hasta por un porcentaje del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada emisión que se indicará en el Suplemento respectivo, con el objeto de mantener, conjuntamente con el sobreaforo en Derechos de Crédito aportados por la Fideicomitente, un Aforo respecto del saldo insoluto de cada emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo de este Programa. Lo anterior, en el entendido de que dicha institución no pagará directamente a los Tenedores sino que, en caso de ser necesario entregará recursos al Fideicomiso Emisor de que se trate.

Para estos efectos, en o antes de la fecha de colocación de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo de este Programa, el Fiduciario celebrará un contrato de garantía con la SHF mediante el cual dicha institución se obligará a aportar a algún Fideicomiso Emisor aquella cantidad de recursos suficiente para pagar hasta el porcentaje del saldo insoluto de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondiente que se indique el Suplemento respectivo.

En caso de que el Fiduciario Emisor no cuente con los recursos líquidos necesarios para llevar a cabo el pago oportuno de principal o intereses de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios, dicho Fiduciario Emisor notificará a la SHF tal circunstancia y el monto que la misma deberá entregarle para cumplir con dicha obligación de pago. Asimismo, en el caso de que se presente una causa de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios el Fiduciario deberá solicitar la totalidad de los recursos que estuvieren disponibles por parte de la SHF, o quien haya otorgado el Apoyo Crediticio para pagar, hasta donde alcance, dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, de conformidad con lo establecido en el contrato de garantía respectivo. Lo anterior, en el entendido que el Apoyo Crediticio de la SHF no excederá del porcentaje anteriormente señalado para cada emisión.

En caso que la SHF haga honor a su Apoyo Crediticio y aporte tales recursos a algún Fideicomiso Emisor, los excedentes líquidos que de otra suerte se entregarían a la Compañía se canalizarán para pagar los adeudos a favor de la SHF. Dichos recursos serán aportados por la SHF una vez que se haya utilizado el sobreaforo en Derechos de Crédito mencionado con anterioridad, es decir, primeramente se utilizarán los recursos correspondientes por la cobranza de dichos Derechos de Crédito y, solo en caso de ser necesario, el Apoyo Crediticio de la SHF.

Como se ha comentado, el Apoyo Crediticio de la SHF opera de forma similar a una línea de crédito. En consecuencia, no es necesario que las cantidades dispuestas por el Fiduciario al amparo de dicho Apoyo Crediticio sean restituidas a la SHF para poder disponer ulteriormente de cantidades adicionales al amparo del propio Apoyo Crediticio. Lo anterior, en el entendido que el Fideicomiso Emisor deberá estar al corriente en el pago de las comisiones a favor de la SHF y que el Apoyo Crediticio de la SHF no excederá del porcentaje señalado para cada emisión.

En consecuencia, siempre y cuando el Fideicomiso Emisor de que se trate carezca de recursos para realizar el pago de principal o intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios y el Fiduciario esté al corriente en el pago de las comisiones a favor de la SHF, el Fiduciario tendrá derecho de requerir a la SHF la entrega de recursos necesarios para realizar dicho pago hasta por un porcentaje del saldo

insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se pacte para cada emisión y estipulado en el Suplemento respectivo, deduciendo, en su caso, aquellas cantidades previamente dispuestas por el Fiduciario bajo dicho Apoyo Crediticio y no restituidas a la propia SHF.

En el caso de que la SHF otorgue su Apoyo Crediticio de conformidad con lo señalado en el presente Prospecto y en el suplemento de la emisión correspondiente, el Gobierno Federal responderá en todo tiempo de las obligaciones que la SHF contraiga con terceros, incluyendo las obligaciones de la SHF frente al Fideicomiso Emisor conforme al Apoyo Crediticio. De acuerdo con el Artículo Segundo Transitorio de la Ley Orgánica de la SHF la responsabilidad del Gobierno Federal existirá por un plazo de 12 años contados a partir del 12 de octubre de 2001.

EN CASO DE QUE LA SHF OTORQUE LA GARANTIA MENCIONADA A ALGÚN FIDEICOMISO EMISOR, LOS BENEFICIARIOS DE LA MISMA SERÁN LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS. NO OBSTANTE, DICHS TENEDORES NO TENDRÁN DERECHO DE EXIGIR DIRECTAMENTE A LA SHF PAGO ALGUNO EN HONOR DE SU GARANTÍA.

3. Factores de Riesgo

Los inversionistas potenciales deben considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto y, en particular, lo siguiente:

Factores de Riesgo de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

a) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Actualmente, no existe un gran mercado secundario con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los valores. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede estar sujeto a diversos factores, tales como: el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares y las condiciones macroeconómicas en el mercado de desarrollos inmobiliarios en México. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los valores en el mercado.

No puede asegurarse que se podrá desarrollar un mercado secundario para los CB's o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para detentar los CB's hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos.

Ni el Fiduciario, ni Metrofinanciera, ni el Intermediario Colocador estarán obligados a generar un mercado secundario para los CB's ni garantizarán que éste se desarrollará, por lo que los Tenedores asumirán el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

b) Eventual falta de solvencia por parte de un Fideicomiso Emisor

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se repagarán únicamente con los recursos del Patrimonio del Fideicomiso Emisor de que se trate. Si en un momento dado dicho Patrimonio no fuese suficiente para pagar a los Tenedores las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por dicho Fideicomiso Emisor, éstos no tendrán recurso alguno en contra de Metrofinanciera o de otras personas.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario tampoco será responsable de pagar a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios las cantidades que se les adeuden, toda vez que los pagos que deba realizar el Fiduciario Emisor bajo los Fideicomisos Emisores y los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso Emisor de que se trate, y el Fiduciario Emisor en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con cargo a su patrimonio propio, liberándosele de cualquier responsabilidad a dicho respecto. El Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

c) Problemas de pago de los acreditados

A pesar de que los Créditos Hipotecarios otorgados por Metrofinanciera y cedidos a un Fideicomiso Emisor son fondeados después de haber realizado un minucioso análisis de crédito del desarrollador inmobiliario y siguiendo un procedimiento que busca minimizar el riesgo de incumplimientos en el pago de dichos créditos, esto no significa que no puedan existir condiciones futuras que puedan alterar que el principal y/o los intereses adeudados bajo los Créditos Hipotecarios sean liquidados en los tiempos pactados, lo cual podría resultar en una disminución en el Patrimonio de algún Fideicomiso Emisor, mismo que es la única fuente de pago del principal e intereses adeudados bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

d) Recuperación de los créditos por vía judicial o extrajudicial

Aún y cuando la diversificación de la cartera minimiza los riesgos de recuperación de los Créditos Hipotecarios que forman y formarán parte del Patrimonio de un Fideicomiso Emisor, en caso de existir incumplimientos por parte de los acreditados en el pago de sus Créditos Hipotecarios y que Metrofinanciera no haya realizado los trámites correspondientes para su substitución o haya aportado efectivo adicional conforme a lo que se establezca en cada Fideicomiso Emisor, se procederá a la recuperación de los mismos por medio de procesos judiciales y extrajudiciales lo cual pudiese implicar que estos procesos tomen varios años, afectando así la posición financiera del Fideicomiso Emisor de que se trate al tener cartera vencida que requiere además de salidas de efectivo adicionales para la recuperación de los créditos vencidos y no pagados.

e) Concentración en la industria de desarrollos inmobiliarios de vivienda en México

Por naturaleza de los Créditos que serán fondeados con recursos provenientes de la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el mercado para el otorgamiento de los mismos se compone únicamente de desarrolladores de vivienda de interés social en México. En consecuencia, de presentarse alguna situación que afecte a dicho mercado, existe el riesgo de que la demanda por dichos créditos disminuya considerablemente. De igual forma, de presentarse alguna situación que afecte en forma generalizada al mercado de desarrolladores inmobiliarios de interés social, existe el riesgo de que haya multiplicidad de incumplimientos por parte de los acreditados bajo los contratos de crédito que formen parte del Patrimonio de un Fideicomiso Emisor.

f) Procedimiento de Ejecución del Apoyo Crediticio; Límite del Apoyo Crediticio

En caso de que resulte necesario ejercer el Apoyo Crediticio de pago oportuno de la SHF para poder pagar íntegramente a los Tenedores el principal e intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores no podrán requerir directamente a la SHF que cumpla con sus obligaciones de pago. El ejercicio del Apoyo Crediticio requerirá que el propio Fiduciario Emisor, con la anticipación señalada en el contrato que regule el Apoyo Crediticio y siguiendo el procedimiento que corresponda, lo solicite directamente al otorgante a efecto de contar con los recursos necesarios para pagar a los Tenedores el principal e intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La estructura, exigibilidad y procedimiento de ejecución del Apoyo Crediticio que podrán otorgar otras instituciones con una calificación crediticia de "AAA" se indicarán en el Suplemento Respectivo.

El Apoyo Crediticio que la SHF puede otorgar a una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios opera de forma similar a una línea de crédito, por lo tanto, no es necesario que las cantidades dispuestas por el Fiduciario al amparo de dicho Apoyo Crediticio sean restituidas a la SHF para poder disponer ulteriormente de cantidades adicionales al amparo del propio Apoyo Crediticio. Lo anterior, en el entendido que el Fideicomiso Emisor de que se trate deberá estar al corriente en el pago de las comisiones a favor de la SHF y que el Apoyo Crediticio de la SHF no excederá del porcentaje señalado para cada emisión.

En consecuencia, siempre y cuando un Fideicomiso Emisor carezca de recursos para realizar el pago de principal o intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios y el Fiduciario esté al corriente en el pago de las comisiones a favor de la SHF, el Fiduciario tendrá derecho de requerir a la SHF la entrega de recursos necesarios para realizar dicho pago hasta por un porcentaje del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se pacte para cada emisión y estipulado en el Suplemento respectivo, deduciendo, en su caso, aquellas cantidades previamente dispuestas por el Fiduciario bajo dicho Apoyo Crediticio y no restituidas a la propia SHF.

Aunque el pago de las comisiones a favor de la SHF bajo su Apoyo Crediticio tendrá preferencia respecto de otras entregas de recursos de acuerdo con los términos de cada Fideicomiso Emisor, la falta de pago de dichas comisiones causaría que la SHF no estuviera obligada a entregar recursos bajo su Apoyo Crediticio. Asimismo, aquellas cantidades previamente dispuestas por el Fiduciario bajo dicho Apoyo Crediticio y no restituidas a la propia SHF reducirían la cantidad que pudiera disponer el Fiduciario

y, en dicho supuesto, pudiera no ser suficiente para pagar íntegramente principal e intereses a favor de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

g) Los Fideicomisos Emisores no serán Entidades Reguladas

De conformidad con lo señalado en el presente Prospecto, Metrofinanciera, como Intermediario Financiero no Bancario, no tendrá responsabilidad alguna de pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios y la única fuente de pago serán los Derechos que formen parte de los Patrimonios de los Fideicomiso Emisores. Los Fideicomisos Emisores no se sujetarán a las disposiciones legales y contables aplicables a las sociedades financieras de objeto limitado siendo simplemente un vehículo de bursatilización de los activos originados por Metrofinanciera consistentes en Derechos.

h) El Patrimonio Fideicomitado puede utilizarse para cubrir indemnizaciones debidas al Fiduciario que no sean pagadas por Metrofinanciera

De conformidad con el Fideicomiso, Metrofinanciera está obligada a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y sus funcionarios en caso que se presente alguna reclamación o demanda en contra de los mismos en relación con el Fideicomiso. Si Metrofinanciera no cubre dicha indemnización, previo aviso por escrito a Metrofinanciera y al Representante Común, el Fiduciario tiene derecho a cubrir dicho monto con los fondos del Patrimonio Fideicomitado, sujeto a los términos y prelación previstos en el Fideicomiso.

En caso que el Fiduciario utilice los recursos del Patrimonio Fideicomitado para pagar alguna indemnización no cubierta por Metrofinanciera como se describe en el párrafo anterior, los recursos disponibles para el pago de principal e intereses adeudados bajo los Certificados Bursátiles se reducirían, afectando en forma negativa la capacidad del Fiduciario para hacer dichos pagos.

i) Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes.

Los CB's no serán garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo el Fiduciario, Metrofinanciera, el Intermediario Colocador, el Representante Común y la SHF. En consecuencia, ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores de los CB's, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio Fideicomitado de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso respectivo. Todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo los CBF Preferentes se efectuarán exclusivamente con cargo al Patrimonio Fideicomitado respectivo, y el Fiduciario en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los CB's con cargo a su patrimonio propio, liberándosele de cualquier responsabilidad a dicho respecto. El Fiduciario en ningún caso garantizará rendimiento alguno bajo los CB's.

j) Solvencia de los Clientes

El pago oportuno de los CB's depende directamente de que los Clientes cumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. En la medida en que la solvencia de los Clientes se vea afectada en forma negativa existe el riesgo de que los Clientes incumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. Lo anterior puede tener como resultado que el patrimonio de cada Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CB's.

Factores de Riesgo relacionados con la Compañía

a) Incumplimiento de Metrofinanciera; Falta de Pena en caso de incumplimiento

En el supuesto de que Metrofinanciera incumpliera con las obligaciones derivadas de los Contratos de Fideicomiso Emisores junto con sus anexos que en su caso celebre con el Fiduciario en lo que respecta a su obligación de originar, ceder, administrar y cobrar los Créditos Hipotecarios, dicho contrato podrá

darse por terminado, a consecuencia de lo cual, la administración y cobranza de los créditos que forman parte del Patrimonio de algún Fideicomiso Emisor podría verse sustancialmente afectada, pudiendo, inclusive, afectarse el patrimonio mismo. La falta de originación, cesión, administración y cobranza de Créditos Hipotecarios podría resultar en una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Asimismo, en el supuesto que la Compañía no entregue puntual y oportunamente las cantidades derivadas de la cobranza de los Derechos de Crédito a favor de un Fideicomiso Emisor el Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito correspondiente no preverá penalidad alguna a cargo de la propia Compañía. Sin perjuicio de lo anterior, dicha circunstancia no se estima relevante toda vez que la falta de entrega de recursos constituiría un incumplimiento del Contrato de Fideicomiso Emisor de que se trate cuya consecuencia sería la pérdida por parte de la Compañía del derecho a recibir los Excedentes que a los que de otra forma tendría derecho.

b) Concurso Mercantil de Metrofinanciera

En caso de concurso mercantil de Metrofinanciera, el Patrimonio de los Fideicomisos Emisores se vería afectado en el sentido que Metrofinanciera no podrá generar más Créditos Hipotecarios a ser adquiridos con recursos líquidos provenientes de los Patrimonios de los Fideicomisos Emisores. Metrofinanciera también estaría imposibilitado de dar cumplimiento a su obligación de administrar y cobrar los Créditos Hipotecarios que formen parte de los Patrimonios de los Fideicomisos Emisores. Dentro de la estructura bajo la cual se llevará a cabo la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Metrofinanciera cederá algunos Créditos Hipotecarios al Fiduciario, mismos que formarán parte de los Patrimonios de los Fideicomisos Emisores, por lo que podría darse el supuesto que en caso de concurso mercantil las cesiones de dichos créditos no sean perfectas bajo las legislaciones aplicables a cada crédito, puedan considerarse como fraude de acreedores o pudieran bajo ciertas circunstancias verse rescindidos.

c) Administrador Substituto o ausencia de Administrador

Si bien bajo el esquema por medio del cual se llevará a cabo la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Metrofinanciera será el responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que forman y que formarán parte de los Patrimonios de los Fideicomisos Emisores. En caso de que otras instituciones participen como fideicomitentes en alguna Emisión, dichas instituciones tendrán a su cargo la administración de los Créditos Hipotecarios que en su caso formen parte del Patrimonio del Fideicomiso Emisor de que se trate.

En caso de su falta se contratará a Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado como Administrador Substituto. Este Administrador Sustituto fue seleccionado considerando distintos aspectos entre los que destacan: su posición en el mercado de créditos puente así como su capacidad para administrar y cobrar éstos. No podemos asegurar que la transferencia y la continuación de las obligaciones de administración de los Créditos Hipotecarios por parte del Administrador Substituto no resultarán en pérdidas para el Patrimonio de un Fideicomiso Emisor.

d) Riesgos de Originación por parte de la Fideicomitente; Riesgo de Concentración

En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios el Patrimonio de los Fideicomisos Emisores estará integrado por el efectivo producto de la colocación de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios y por Derechos derivados de los Créditos Hipotecarios que representen por lo menos el Aforo Interno de la Emisión, menos aquella cantidad equivalente al valor nominal de tales Créditos Hipotecarios y los gastos de la Emisión. Metrofinanciera tiene la obligación de originar Créditos Hipotecarios durante la vigencia de la Emisión cuyo incumplimiento puede dar lugar a un pago anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; en consecuencia existe dependencia de respecto de la capacidad de la Fideicomitente de generar Créditos Hipotecarios cuyos Derechos sean elegibles de ser adquiridos por un Fideicomiso Emisor. En caso que tales Créditos Hipotecarios no sean originados por la Fideicomitente, los Certificados Bursátiles Fiduciarios pueden ser objeto amortización anticipada generando el consecuente riesgo de reinversión para los inversionistas.

En el supuesto que durante los periodos de revolvencia y amortización se acumulen en efectivo en el Patrimonio Fideicomitado de una Emisión, el equivalente al 40% del valor nominal original de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es de dicha Emisión (sin considerar la Reserva para el Pago de Cupón de la misma), y dicha acumulación de efectivo se prolongue por un plazo de 6 meses como promedio, los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión correspondiente será prepagada. Asimismo, si al inicio del periodo de revolvencia (12 meses a partir de la fecha de la Emisión) se encuentre acumulado en efectivo en el Patrimonio Fideicomitado de dicha Emisión el equivalente a más del 30% del valor nominal original de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dicha Emisión (sin considerar la Reserva para el Pago de Cupón de la misma), la Emisión respectiva será prepagada. En adición a dicho requerimiento de uso de los recursos afectos a los Fideicomisos Emisores no existen montos, números de Créditos Hipotecarios ni plazos mínimos para originar o ceder Derechos. No existe penalización en caso de incumplimiento de la obligación de originar suficiente cartera por parte de la Fideicomitente.

De conformidad con los términos de los Fideicomisos Emisores, el Fiduciario está facultado solamente para adquirir Derechos originados por la Fideicomitente. En consecuencia, el Fiduciario no podrá adquirir Derechos generados por otros Intermediarios Financieros, ni se tiene contemplado que lo lleve a cabo.

e) No Sustitución de Cartera; No Aportación de Cartera Adicional

De conformidad con los términos de los Fideicomisos Emisores, la Compañía no tendrá la obligación de sustituir los Derechos derivados de aquellos Créditos Hipotecarios que hayan observado algún incumplimiento en el pago de intereses o principal. Igualmente, Metrofinanciera no estará obligada a llevar a cabo aportaciones adicionales de Derechos o efectivo en el caso que como consecuencia de los incumplimientos mencionados se vea mermado el Aforo de una Emisión. En consecuencia, existe el riesgo de que Metrofinanciera no sustituya aquellos Derechos derivados de Créditos Hipotecarios que observen retrasos en cualquier pago de intereses o principal por nuevos Derechos, o bien, que no lleve a cabo aportaciones adicionales de Derechos o efectivo, en cuyo caso el Patrimonio de algún Fideicomiso Emisor podría verse afectado adversamente.

f) Indebida cesión de Créditos Hipotecarios

En caso que la Compañía no cumpla con el procedimiento que señalan las leyes aplicables y los propios Contratos de Fideicomisos de Emisión en lo que se refiere a las formalidades que deben reunirse para la aportación de Derechos a favor de un Fideicomiso Emisor, existe un riesgo a que el Patrimonio de un Fideicomiso Emisor se vea mermado por esa situación, lo cual resultaría en una disminución de la masa de proyectos y créditos con base en la cual se harán pagos de principal e interés a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

g) Incumplimiento y Falta de Liquidez en un Fideicomiso Emisor

Ante un incumplimiento y en un caso extremo de falta de liquidez en el Patrimonio de un Fideicomiso Emisor, los tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos afectados al Fideicomiso Emisor de que se trate. El Fiduciario y Metrofinanciera no asumen responsabilidad alguna, mas que la de entregar el efectivo que se encuentre en posesión del Fiduciario, por lo que en caso de no contar con el efectivo suficiente para amortizar los Certificados Bursátiles Fiduciarios será por cuenta y riesgo de los Tenedores, a través de la asamblea general de los mismos, el resolver todos los aspectos relacionados con la administración, cobranza, venta, descuento o de cualquier otra manera liquidación, gastos y costos relacionados con dichos Derechos.

h) Riesgo de Reinversión

En caso que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean amortizados anticipadamente como consecuencia de falta de originación de Derechos por parte de Metrofinanciera, por una readquisición excesiva de Derechos previamente aportados por Metrofinanciera o por cualquier otro motivo, los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán expuestos al correspondiente riesgo de

reversión de los recursos recibidos por dicha amortización anticipada. Los supuestos en los cuales los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrán derecho a recibir una prima por prepagado que compense parcial o totalmente dicho riesgo de inversión se incluirán en el Título que documente cada Emisión y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

i) Cambios en Políticas y Procedimientos de Administración y Cobranza

Metrofinanciera ha establecido ciertas políticas, procedimientos y sistemas para la administración y cobranza de los créditos que otorga, los cuales influyen directamente en su operación diaria y consecuentemente en su posición financiera y en la calidad de los Derechos de Crédito que aportará a un Fideicomiso Emisor. La administración de Metrofinanciera puede modificar en mayor o menor grado sus políticas y procedimientos actuales de administración y cobranza crediticia. No es posible asegurar que la modificación de las políticas y procedimientos de administración y cobranza de los créditos otorgados por Metrofinanciera necesariamente resultarán en una administración y cobranza crediticia más eficiente, o bien, que dichos cambios no alterarían durante cierto periodo la administración y cobranza de la cartera de Metrofinanciera, afectando a los Derechos de Crédito, o que dichos cambios no resultarán en pérdidas para el Patrimonio de un Fideicomiso Emisor.

j) Riesgo del Ejercicio de Acción Cambiaria.

Cada uno de los Créditos Hipotecarios que otorga la Compañía está documentado mediante un pagaré suscrito a su favor. Los citados pagarés son indispensables para que, en caso de algún incumplimiento por parte de algún acreditado, se pueda iniciar una acción cambiaria derivada de estos títulos de crédito.

Si bien la Compañía conservará la custodia de dichos pagarés de conformidad con el Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito, Metrofinanciera está obligada a entregarlos al Fiduciario Emisor en caso de que desee ejercer la mencionada acción. El incumplimiento de la Compañía de su obligación de entregar los pagarés impediría el inicio de una acción cambiaria al amparo de los mismos, aún y cuando el Fiduciario Emisor podría iniciar la acción ejecutiva derivada de la hipoteca otorgada por el acreditado, misma que consta en escritura pública.

k) Riesgos por Falta de Mantenimiento de Seguros

De conformidad con las condiciones requeridas por Metrofinanciera para el otorgamiento de un Crédito Hipotecario, el promotor acreditado debe contratar un seguro de obra civil sobre las construcciones a edificarse en el proyecto y, una vez concluida la obra, dicho seguro se transforma en un seguro de daños. Tales seguros pueden ser contratados por el propio desarrollador o por la Compañía. La obtención y vigencia de tales seguros es una condición para que el desarrollador pueda obtener ministraciones al amparo del Crédito Hipotecario. No obstante que es un requisito exigido por la Compañía, la falta de obtención y mantenimiento de los seguros respectivos podría afectar adversamente al patrimonio del Fideicomiso Emisor en caso que un siniestro se presente en los proyectos financiados por la Compañía respecto de los cuales los Créditos Hipotecarios correspondientes se hayan aportado al Fideicomiso Emisor.

l) Riesgos por disminución del nivel de capitalización

De conformidad con las Reglas de Capitalización establecidas por la SHF, Metrofinanciera debe mantener un índice de capitalización conforme a dichas reglas de más del 8%. Al mes de noviembre de 2006 dicho índice de capitalización de Metrofinanciera se encontraba en un 9%. En caso de que dicho nivel de capitalización sea menor al 8% Metrofinanciera no podría recibir más fondeos de parte de la SHF para originar créditos hipotecarios para la construcción de desarrollos de vivienda. Desde hace más de un año y medio tanto Metrofinanciera como sus competidores, ya no reciben financiamiento de la SHF para el fondeo de créditos de esta naturaleza, lo que ha llevado a tales intermediarios a diversificar sus fuentes de recursos mediante diversos mecanismos que incluyen bursatilizaciones de cartera de créditos puente y financiamientos del exterior. En caso de que Metrofinanciera no pueda obtener recursos para originar créditos hipotecarios para la construcción de desarrollos de vivienda mediante el establecimiento

de nuevos mecanismos de financiamiento Metrofinanciera no podría aportar suficientes créditos para mantener las emisiones lo que podría resultar en pérdidas para el Patrimonio de un Fideicomiso Emisor.

Factores de Riesgo Económicos y Políticos

Los desarrollos inmobiliarios que serán financiados con el producto de la Emisión se ubican en México, por lo tanto, los resultados de la misma dependen, entre otros factores, del desempeño de la industria de la construcción en México y de la situación de la economía del país. Por lo tanto, la Emisión y el desempeño de los Créditos Hipotecarios están expuestos a riesgos originados de la falta de crecimiento en la actividad económica, las fluctuaciones cambiarias, las tasas de interés, la inflación y otros eventos políticos, económicos o sociales de México, que podrían afectar al mercado inmobiliario de interés social y por lo tanto la capacidad de que el Patrimonio de un Fideicomiso Emisor sea suficiente para pagar íntegramente los Certificados Bursátiles Fiduciarios a su vencimiento.

a) Crecimiento económico

A pesar que durante este último año 2004 el crecimiento económico fue el más alto presentado durante el actual sexenio, la continuidad de ese ritmo crecimiento es incierta. Una disminución en el crecimiento de la economía del país podría ocasionar una disminución en los volúmenes de Créditos Hipotecarios a ser adquiridos con base en el Patrimonio de un Fideicomiso Emisor.

b) Devaluación

Por otra parte y aunque en los últimos años la cotización del peso mexicano frente al dólar estadounidense ha permanecido relativamente estable, si se presentara una devaluación importante de la moneda mexicana con respecto al dólar norteamericano, podría afectar la economía mexicana, el mercado inmobiliario de viviendas, y la capacidad de pago de los acreditados.

c) Inflación

En 2002, 2003 y 2004, el índice de inflación en México, medido en términos de los cambios en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, fue de 5.70%, 3.98% y 5.19%, respectivamente. En el caso de volver a tener altos índices de inflación como los registrados en años anteriores, éstos podrían afectar la capacidad de repago de los desarrolladores inmobiliarios acreditados bajo los Créditos Hipotecarios. La inflación podría afectar en forma adversa el poder adquisitivo de los adquirentes potenciales de las viviendas a ser construidas por dichos desarrolladores inmobiliarios, con lo cual se afectaría el ritmo de pago de estos desarrolladores inmobiliarios dado que obtienen sus ingresos de dichas ventas.

d) Tasas de interés

México ha experimentado una baja general histórica de las tasas de interés de los últimos 25 años, resultado de la política monetaria restrictiva implementada por el Banco de México y de una relativa calma en los mercados internacionales. No existe garantía de que la política de Banco de México continúe siendo restrictiva, y por lo tanto, las tasas de interés aumenten y afecten negativamente los resultados de la Compañía.

e) Cambios en disposiciones gubernamentales

Cualquier cambio en políticas y estrategias gubernamentales, así como ajustes de presupuestos relacionados con programas de fomento a la vivienda o cualquier disposición que las autoridades pudiesen señalar para las Sofoles podría afectar la operación y el régimen jurídico de Metrofinanciera y el mercado de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio de un Fideicomiso Emisor, pudiendo afectarse los resultados de dichas operaciones.

f) Nivel de empleo

En caso de que cambios en la situación económica, política o social del país trajeran como consecuencia una pérdida masiva de empleos en el país, la capacidad de pago de los desarrolladores inmobiliarios podría verse afectada pues probablemente no podrían seguir vendiendo las unidades habitacionales construidas por ellos, mismas que son la fuente de los recursos para pagar los Créditos Hipotecarios.

g) Disminución en la cartera

Una disminución en la demanda de Créditos Hipotecarios por parte de los desarrolladores inmobiliarios podría resultar en una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Lo anterior, toda vez que la falta de originación de Créditos Hipotecarios y aportación de Derechos a un Fideicomiso Emisor daría lugar a que el Patrimonio del Fideicomiso Emisor de que se trate estaría compuesto preponderantemente por efectivo y no por activos consistentes en Derechos derivados de Créditos Hipotecarios y, consecuentemente, se podría generar un arbitraje de tasas negativo.

Factores de Riesgo de Mercado

a) Mejores condiciones de crédito por parte de competidores

A la fecha, la SHF ha autorizado la participación de varias Sofoles en el mercado hipotecario de viviendas de interés social y se prevé la participación de nuevas Sofoles en el futuro. La competencia entre este tipo de instituciones se está enfocando principalmente en el servicio y el precio, propiciando la adopción de políticas y estrategias de operación más agresivas. Por otro lado, existe actualmente competencia por parte de la banca comercial en créditos hipotecarios, en donde esta competencia puede intensificarse en el futuro. Existen otros intermediarios financieros dedicados a actividades que compiten con las de Metrofinanciera y con las de los Fideicomisos Emisores, los cuales podrían implementar diversas estrategias que resultarían en una competencia más agresiva. La competencia para otorgar créditos hipotecarios a desarrolladores inmobiliarios es muy intensa y puede serlo más en el futuro. Es posible que como resultado de ese ambiente competitivo, Metrofinanciera no pueda originar y ceder a un Fideicomiso Emisor durante toda la vigencia del mismo la cantidad de Créditos Hipotecarios que se tiene contemplada, en tal caso esa situación puede resultar en la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

b) Ciclicidad del negocio

Existe una importante ciclicidad económica y política del negocio inmobiliario, la cual depende directamente de la estabilidad de las variables macroeconómicas del país ya que uno de los principales factores que afectan al mismo son los incrementos en las tasas de interés, normalmente acompañadas por depresiones económicas, las cuales derivan en el rechazo por parte del consumidor hacia cualquier decisión encaminada a la obtención de crédito, lo cual se reflejaría directamente en el crecimiento y mantenimiento de la cartera de desarrolladores inmobiliarios acreditados con recursos de un Fideicomiso Emisor, tanto en cantidad, como en número de clientes activos.

c) Dependencia de organismos de vivienda

Una parte importante de las operaciones de crédito de todas las Sofoles hipotecarias están financiadas por la SHF. Esto se debe principalmente a que las Sofoles que originan hipotecas para financiar la construcción y adquisición de vivienda de interés social lo hacen con recursos de este fondo y en menor medida con otros recursos. En caso de que dichas entidades presentaran restricciones para continuar con el financiamiento de vivienda, las Sofoles se verían obligadas a buscar organismos que les ofrecieran los fondos que necesitan para realizar sus operaciones. De igual manera la evolución en las individualizaciones de vivienda de INFONAVIT podrá afectar el desempeño de las Sofoles.

Como se ha comentado en el presente Prospecto, los créditos hipotecarios otorgados por Sofoles para la construcción de desarrollos de vivienda son liquidados por los desarrolladores ordinariamente con los recursos derivados de las individualizaciones o ventas de las propias viviendas. En consecuencia, la prontitud de pago de los Créditos Hipotecarios depende en gran medida de la disponibilidad y suficiencia

de recursos por parte de los Fondos de Vivienda. En el supuesto que se presenten limitaciones en monto, limitaciones geográficas o retrasos por parte de los Fondos de Vivienda, la liquidación de los Créditos Hipotecarios podría retrasarse o diferirse, lo que podría afectar adversamente al Patrimonio del Fideicomiso Emisor de que se trate. La Compañía no puede asegurar que seguirá contando con los recursos suficientes por parte de los Fondos de Vivienda para la individualización y venta de las viviendas cuya construcción ha sido financiada; ni tampoco la Compañía puede asegurar que sus esfuerzos para diversificar sus fuentes de fondeo tengan los efectos deseados.

En consecuencia, la Compañía no puede asegurar que los Fondos de Vivienda no presentarán restricciones para continuar con el financiamiento de vivienda, ni que la Compañía tenga éxito en buscar otros organismos o mecanismos que le ofreciera los fondos que necesita para realizar sus operaciones.

d) Deterioro del valor de las garantías

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control del Fiduciario, como podría ser una severa desaceleración económica, el valor de las viviendas a ser construidas por los acreditados bajo los Créditos Hipotecarios y de los inmuebles donde las mismas se construirían se pueden ver deteriorados, disminuyendo, en consecuencia, el valor de las garantías otorgadas bajo dichos Créditos Hipotecarios. Si esto ocurre y como resultado de un incumplimiento por parte de los Clientes afectados es necesario ejecutar dichas garantías, es posible que el Patrimonio Fideicomitado cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CB's.

e) Desastres naturales que afecten las garantías otorgadas bajo los Créditos Hipotecarios

Los Tenedores deben considerar que puede darse el caso de que se presente una causa de fuerza mayor, la cual ni Metrofinanciera ni el acreditado bajo los Créditos Hipotecarios pueden controlar, como es el caso de un sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural que tenga como consecuencia una afectación sustancial en los inmuebles hipotecados para garantizar los montos debidos bajo dichos Créditos Hipotecarios. Tampoco se tiene la certeza de que en caso de presentarse uno de dichos sucesos, los seguros contratados respecto de los inmuebles financiados se paguen en sus términos.

f) Riesgo de Construcción

Para que el Fiduciario Emisor esté en posibilidad de recaudar el monto de los Derechos derivados de los Créditos Hipotecarios es necesario que la desarrolladora concluya la construcción de las viviendas a satisfacción del Fondo de Vivienda respectivo y, en su caso, obtenga el dictamen de habitabilidad de las viviendas por parte del INFONAVIT. De esta suerte existe una dependencia de la capacidad de las desarrolladoras inmobiliarias para terminar la construcción de las casas relacionadas con los créditos y así obtener la aprobación del Fondo de Vivienda correspondiente.

g) Riesgo de Cobro

Prácticamente todos los Créditos Hipotecarios son pagados indirectamente por los Fondos de Vivienda al individualizarse las viviendas construidas con los recursos de tales créditos, por lo que se dependerá de la capacidad de estas instituciones para liquidar la individualización de las viviendas construidas con los recursos de los Créditos Hipotecarios mencionados.

h) Riesgos relativos al Ejercicio del Apoyo Crediticio.

La prontitud o suficiencia del Apoyo Crediticio no depende de la Fideicomitente. En caso que resulte necesario ejercer el Apoyo Crediticio, el Fiduciario deberá requerir las cantidades que resulten necesarias (hasta el monto máximo del Apoyo Crediticio) para hacer frente a los pagos a Tenedores con la antelación necesaria de conformidad con y conforme a lo previsto en los instrumentos que regulen el Apoyo Crediticio. El incumplimiento por parte del Fiduciario en solicitar oportunamente los recursos o del

otorgante del Apoyo Crediticio en entregar los recursos solicitados puede afectar adversamente los derechos de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La estructura, exigibilidad y riesgos derivados del ejercicio del Apoyo Crediticio que podrán otorgar otras instituciones con una calificación crediticia de "AAA", se indicarán en el Suplemento Respectivo.

i) Riesgos relativos a la dependencia de la compañía Servicios Impulsa, S.A. de C.V.

Debido a que el personal que labora en Metrofinanciera es contratado a través de Servicios Impulsa, S.A. de C.V., el riesgo consistiría en que en caso de que ésta última empresa no le prestara el servicio de contratación del personal, Metrofinanciera tendrá que contratar a su personal por otro medio.

j) Riesgos relativos a la posibilidad de readquisición de los Derechos Fideicomitidos.

La Fideicomitente tiene la posibilidad de readquirir los Derechos Fideicomitidos; de presentarse este supuesto en el periodo de revolvencia y si la Fideicomitente no aporta nuevos Derechos a un Fideicomiso Emisor, entonces podría presentarse un evento de amortización anticipada por la acumulación de efectivo en el Patrimonio del Fideicomiso Emisor de que se trate.

k) Posible transferencia de los Certificados Adicionales.

Para el caso de que los derechos de la Fideicomitente se instrumentaran a través de Certificados Adicionales y Metrofinanciera enajenara tales Certificados Adicionales a favor de un tercero, puede presentarse el riesgo que Metrofinanciera, como administrador de los Derechos de Crédito, tenga un incentivo menor en la recuperación de los mismos, toda vez que como resultado de la enajenación de tales certificados perdería el derecho a recibir los Excedentes del Patrimonio del Fideicomiso Emisor de que se trate.

4. Otros Valores Inscritos en el RNV

Al 30 de septiembre de 2006, Metrofinanciera tiene valores inscritos en el RNV consistentes en Certificados Bursátiles de Corto Plazo con un saldo insoluto de \$6,500 millones de pesos.

Tipo de Emisión	Clave de Pizarra	Fecha de Emisión	Fecha de Autorización	No. Oficio CNBV	Monto Emitido Ps\$MM
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 00106	16-Feb-06	14-Feb-06	153/515771/2006	2,000
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 00206	02-Mar-06	18-Mar-05	DGE-130-23630	720
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 00306	06-Abr-06	04-Abr-06	153/515897/2006	120
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 00406	11-Abr-06	04-Abr-06	153/515897/2006	300
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 00506	27-Abr-06	24-May-05	DGE-280-23780	500
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 00606	27-Abr-06	04-Abr-06	153/515897/2006	250
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 00706	18-May-06	15-Jun-05	153-23849-2005	160
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 00806	27-Jul-06	04-Abr-06	153/515897/2006	450
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 00906	16-Ago-06	12-Sep-05	153-345260-2005	500
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 01006	14-Sep-06	04-Abr-06	153/515897/2006	1000
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 01106	14-Sep-06	04-Abr-06	153/515897/2006	500
Total					\$6,500

Cifras en millones de pesos.

Así mismo, Metrofinanciera ha bursatilizado ciertos créditos hipotecarios a través de Fideicomisos Emisores, por un monto de \$5,354 millones de pesos, como se describen a continuación:

Tipo de Emisión	Clave de Pizarra	Fecha de Emisión	Fecha de Autorización	No. Oficio CNBV	Monto Emitido Ps\$MM
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB02	31-Oct-02	30-Oct-02	DGE-661-14961	500
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB03	15-Apr-03	14-Abr-03	DGE-219-4019	500
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB03-2	6-Nov-03	05-Nov-03	DGE-644-230134	400
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB03-3	6-Nov-03	05-Nov-03	DGE-644-230134	600
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB04	1-Apr-04	29-Mar-04	DGE-195-195	855
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB04 U	16-Dec-04	10-Dic-04	DGE-829-343799	506
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB05 U	1-Jun-05	27-May-05	DGE-323-23823	506

Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB05	1-Jun-05	27-May-05	DGE-311-23811	500
Certificado Bursátil de Largo Plazo	MFCB05U	18-Ago-05	18-Ago-05	153/23987/2005	494
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB06U	2-Jun-06	18-May-06	153/515881/2006	493
Total					\$5,354

Cifras en millones de pesos.

Los siguientes títulos fueron emitidos en el extranjero:

Tipo de Emisión	Clave de Pizarra	Fecha de Emisión	Fecha de Autorización	No. Oficio CNBV	Monto Emitido Millones USD
Certificado Bursátil de Largo Plazo Fideicomiso 123	2005-1	30-Jun-05	30-Jun-05	153/23913/2005	150
Certificado Bursátil de Largo Plazo Fideicomiso 191	2005-2	30-Jun-05	30-Jun-05	153/23914/2005	60

Para información más detallada de las operaciones relativas a la bursatilización de la cartera de Metrofinanciera ver la nota 17 de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2005 en los Estados Financieros referenciados.

Metrofinanciera tiene valores inscritos en la Sección Especial del RNV consistentes en bonos denominados *Perpetual Non-Cumulative Subordinated Step-Up Securities* por un monto total emitido de \$100 millones de dólares, como se describen a continuación:

Cifras en millones de pesos.

Tipo de Emisión	Clave de Pizarra	Fecha de Emisión	Fecha de Autorización	No. Oficio CNBV	Monto Emitido Millones USD
<i>Perpetual Non-Cumulative Subordinated Step-Up Securities</i>	--		24-Abr-06	153/516023/2006	100

También recientemente Metrofinanciera llevó acabo la Colocación, en mercados extranjeros, de bonos denominados *Perpetual Non-Cumulative Subordinated Step-Up Securities* por un monto total emitido de \$100 millones de dólares. Dicha emisión se realizó al amparo de la autorización número 153/516023/2006 emitida por la CNBV el 24 de abril de 2006.

En relación con los valores antes descritos, Metrofinanciera tiene obligación en términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de las Disposiciones de entregar información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, de forma trimestral y anual, a la BMV y a la CNBV tales como estados financieros anuales dictaminados por auditor externo del Emisor, informes de los comisarios y resumen de los acuerdos adoptados en las asambleas de accionistas. Asimismo, el Emisor tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante.

Metrofinanciera ha presentado oportunamente y en forma completa la información sobre los últimos tres ejercicios sociales, conforme a la legislación aplicable.

5. Documentos de Carácter Público

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx, así como en la página de la CNBV (www.cnbv.gob.mx), en la página de Metrofinanciera (www.metrofinanciera.com.mx) y en la página del fiduciario emisor (www.invex.com.mx).

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios la información relevante de los Fideicomisos Emisores, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta.

La persona encargada de Relaciones con Inversionistas será el Lic. José Antonio Toussaint Treviño, con domicilio ubicado en Padre Mier 444 Col. Centro, C.P. 64000, teléfono 8150-5273, e-mail atoussaint@metrofinanciera.com.mx.

II. EL PROGRAMA

1. Características del Programa

Monto Total Autorizado del Programa

La CNBV, mediante Oficio número 153/516613/2006 de fecha 20 de diciembre de 2006, autorizó a la Compañía y al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de hasta \$3,000'000,000.00 M.N. (Tres Mil Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs con carácter revolvente.

Denominación

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se denominarán en Moneda Nacional o en Unidades de Inversión. Las emisiones que se efectúen al amparo del programa podrán realizarse a través de CB's Clase "A" y CB's Clase "B", siendo los de la Clase "A" preferentes (los "CB's Preferentes") y los de la Clase "B" subordinados (los "CB's Subordinados").

Fuente de Pago

La fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será el Efectivo Fideicomitado por la Fideicomitente así como los Derechos de Crédito Fideicomitados que integran el Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor.

Plazo del Programa

El Programa tendrá una vigencia de 4 (cuatro) años.

Valor Nominal

\$100.00 M.N. (Cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) ó 100 (Cien) Unidades de Inversión ("UDIS") cada uno.

Tasa de Rendimiento

A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, que el Representante Común determinará con base en la fórmula para determinación de intereses que en su caso se establezca en el Suplemento correspondiente a cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Precio de Colocación

El Intermediario podrá llevar a cabo la colocación de cualquier emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a la par (a su valor nominal) o arriba de par (con un premio respecto de su valor nominal), según lo acuerde con la Compañía y al Fiduciario Emisor en la fecha de emisión de cada una de dichas emisiones bajo el Programa.

Plazo de las Emisiones

Cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrá un plazo independiente que podrá ser de 5 (cinco) hasta 10 (diez) años.

Fideicomitente

Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, o cualquier otro Fideicomitente que al efecto se establezca en el Suplemento de cada emisión.

Fideicomisarios en Primer Lugar

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen, en el entendido que los Tenedores de CB's Preferentes tendrán preferencia y prelación respecto de los Tenedores de CB's Subordinados en los términos que se indican en el Fideicomiso.

Fideicomisarios en Segundo Lugar

Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado o sus cesionarios. Lo anterior, en el entendido que en el caso de que la SHF o cualesquier otra entidad otorgue un Apoyo Crediticio a una emisión o al Fideicomiso, dicha entidad se considerará para todos los efectos legales como Fideicomisario en Segundo Lugar Preferente con prelación a los Fideicomisarios en Segundo Lugar antes citados por lo que respecta a los Excedentes para el caso de que dicha entidad haya tenido que aportar recursos a algún Fideicomiso Emisor en cumplimiento de dicho Apoyo Crediticio.

Fiduciario Emisor

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, o cualquier otro Fiduciario que al efecto se establezca en el Suplemento de cada emisión.

Patrimonio de los Fideicomisos Emisores

El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso que se describan en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, junto con sus frutos, productos y accesorios.

Derechos que confieren a los Tenedores

Cada Certificado Bursátil Fiduciario representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario Emisor como fiduciario de los mismos, en los términos descritos en cada Fideicomiso Emisor y en el Título respectivo, desde la fecha de su emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio Fideicomitado correspondiente a cada emisión.

Apoyo Crediticio

Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa podrán contar con un Apoyo Crediticio por parte de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo hasta por una cantidad igual a un porcentaje del monto de cada una de dichas emisiones que se indicará en el Suplemento respectivo. El Apoyo Crediticio que podrá otorgar la SHF consistirá en una garantía directa a favor de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, pero el ejercicio de dicha garantía tendrá que realizarse a través del Fiduciario Emisor. Ver *"I. Información General – Resumen Ejecutivo"*. Los términos, estructura y exigibilidad del Apoyo Crediticio que podrán otorgar otras instituciones con una calificación crediticia de "AAA" se indicarán en el Suplemento respectivo.

Aforo

La Fideicomitente cederá a cada Fideicomiso Emisor Créditos Hipotecarios por un monto de principal de cada Emisión colocada al amparo del Programa equivalente a un porcentaje adicional del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que acuerde la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador considerando las sugerencias de las agencias calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada emisión en un aforo. Durante la vigencia de cada Emisión, la

Fideicomitente sólo podrá retirar remanentes en la medida en que el Patrimonio del Fideicomiso Emisor de que se trate cumpla con este aforo. Adicionalmente, dicho aforo podrá estar compuesto conjuntamente por (i) Créditos Hipotecarios, (ii) un Apoyo Crediticio de una institución con una calificación crediticia de “AAA” y/o en su caso (iii) efectivo. El efectivo sólo podrá formar parte de dicho aforo por un plazo máximo de seis meses, en el entendido que dicho monto en efectivo se sustituirá ya sea por Créditos Hipotecarios o por el Apoyo Crediticio.

Amortización

El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo en las fechas de amortización de principal que se determine para cada una de las emisiones bajo el Programa, de conformidad con el Suplemento que corresponda y el Título que documenta cada emisión.

Amortización Anticipada

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán ser amortizados anticipadamente de conformidad con el Suplemento que corresponda y con el Título que documenta cada emisión.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

Los intereses y el principal se pagarán en el domicilio de la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores, ubicado en Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 México, D.F., contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán en forma individual al vencimiento de cada periodo de intereses, en la fecha señalada en el Título correspondiente, así como en el Suplemento respectivo.

El Fiduciario Emisor entregará al Representante Común, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

Inscripción, Cotización y Clave de Pizarra de los Valores

Los valores que se emitan al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran inscritos en el RNV y cotizarán en la BMV. La clave de identificación de cada emisión del Programa estará integrada por la clave de Bolsa de la Compañía y los dígitos que identifiquen el año de emisión y el número de emisión, para quedar representada de la siguiente forma: “METROCB”, con numeración progresiva para cada una de las emisiones.

Depositario

S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.

Régimen Fiscal

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 160 y 58 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las emisiones. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán consultar a sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles Fiduciarios incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

Posibles Adquirentes

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Almacenes Generales de Depósito; Arrendadoras Financieras; Empresas de Factoraje Financiero y Uniones de Crédito conforme a la legislación aplicable.

Autorización y Registro de la CNBV

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, mediante oficio No. 153/516613/2006 de fecha 20 de diciembre de 2006.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Fiduciario Emisor.

Representante Común

El Representante Común de los tenedores se determinará para cada emisión y se dará a conocer en el suplemento correspondiente.

Legislación

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa se sujetarán e interpretarán de conformidad con la legislación mexicana que resulte aplicable.

Suplemento

Cada emisión efectuada con base en el presente programa será documentada en un Suplemento del presente Prospecto. Dicho Suplemento contendrá las características de la emisión de que se trate.

Título

Cada emisión efectuada con base en el Programa será amparada por su respectivo título, el cual será depositado en la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.

Intermediario Colocador

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México).

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

2. Destino de los Fondos

Los fondos netos provenientes de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo este Programa se utilizarán por el Fideicomiso Emisor respectivo para la adquisición de los Créditos Hipotecarios originados por la o las Fideicomitentes. Los recursos que el Fiduciario entregue por la adquisición de los Créditos Hipotecarios serán utilizados por la Compañía o por aquella otra Fideicomitente conforme a sus requerimientos, lo cual será comunicado en el Suplemento correspondiente.

3. Plan de Distribución

El Programa contempla la participación como Intermediario Colocador a Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), el cual ofrecerá los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa bajo las modalidades de toma en firme o de mejor esfuerzo, según sea señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión realizada.

En caso de que el Intermediario Colocador firme algún contrato de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador, esto será señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión.

En caso que la Fideicomitente y/o Credit Suisse tengan conocimiento que los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración pretendan suscribir parte de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitirán al amparo de dicho Programa, esto será señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión. Asimismo, si tiene conocimiento de que alguna persona pretenda suscribir más de 5% del monto de cada emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en lo individual o en grupo, será señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión.

En cuanto a su distribución a través de Credit Suisse, los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución, el cual tiene como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa.

Adicionalmente, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, entre otros.

La estrategia de venta y la forma de asignación por parte de Credit Suisse, será señalada en el Suplemento correspondiente a cada emisión.

No existe relación alguna de negocios entre el Intermediario Colocador y la Fideicomitente. Asimismo, no existe algún conflicto de intereses derivado de la participación de Credit Suisse como Intermediario Colocador en dichas emisiones al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

4. Gastos Relacionados con la Oferta

Los gastos que se incurran en relación con cada una de las emisiones que se lleven a cabo al amparo de este Programa serán desglosados y revelados en el Suplemento correspondiente a cada una de dichas emisiones.

5. Funciones del Representante Común

Se designa a ABN AMRO Bank (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria para que actúe con este carácter.

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la legislación aplicable, en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y en el título que ampare la emisión correspondiente. Para todo aquello no expresamente previsto en el título que ampare cada emisión, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada conforme a lo dispuesto en el título que ampara la emisión respectiva, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Las obligaciones específicas del Representante Común respecto de cada emisión se darán a conocer en el Suplemento respectivo.

Entre las funciones del Representante Común destacan las siguientes:

1. Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
2. Verificar que los Certificados Bursátiles Fiduciarios cumplan con todas las disposiciones legales y, una vez dado lo anterior, firmar como Representante Común en los mismos.
3. Convocar y presidir la Asamblea de Tenedores y ejecutar sus decisiones.
4. Asistir a las sesiones del comité técnico del Fiduciario Emisor en relación con algún Fideicomiso Emisor y recabar de funcionarios del Fiduciario Emisor los informes y datos que necesite para el ejercicio de sus atribuciones, incluyendo los relativos a la situación financiera de los Fideicomisos Emisores.
5. Otorgar en nombre del conjunto de los tenedores, los documentos o contratos que con el Fiduciario Emisor deban celebrarse, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores.
6. Ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los inversionistas.
7. Calcular y publicar los cambios de la tasa de rendimiento en las fechas previstas en el Título que ampare cada una de las emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
8. Calcular y publicar los avisos de pago de los rendimientos y/o amortización correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en las fechas previstas en el Título que ampare cada emisión.
9. Actuar como intermediario frente al Fiduciario Emisor, respecto de los Tenedores de los valores, para el pago a estos últimos de los rendimientos y amortizaciones del crédito, que ampara cada una de las emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
10. Inspeccionar o verificar que los Contratos de los Fideicomisos Emisores y sus Anexos sean fuente de pago de cada emisión y vigilar que se cumplan los términos y condiciones de cada uno de los Contratos de los Fideicomisos Emisores.
11. Conseguir del Fiduciario la información financiera de manera periódica e informar a los tenedores de su disponibilidad.

El Representante Común sólo podrá ser removido por acuerdo de la asamblea de tenedores, la que designará al que lo substituya.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean totalmente amortizados por el Fiduciario Emisor en los términos establecidos en la emisión y los intereses devengados sean totalmente pagados.

El Representante Común, previa autorización de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, podrá variar la Tasa de Rendimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en caso de que varíe la tasa que fije la Ley del Impuesto Sobre la Renta o se modifique el régimen fiscal para personas físicas aplicable al rendimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Asimismo, ejercerá todas las funciones, facultades y obligaciones que le sean aplicables en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

6. Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Las asambleas generales de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios representarán al conjunto de éstos y se regirán en todo caso por las disposiciones que se establecen en cada uno de los Contratos de Fideicomiso Emisores y en la Ley del Mercado de Valores y por analogía en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, siendo válidas sus decisiones respecto de todos los tenedores, aún de los ausentes y disidentes.

La asamblea general de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.

Cualquier tenedor o grupo de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que represente por lo menos el diez por ciento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, de una Emisión o Serie, según sea el caso, podrán pedir al Representante Común que convoque la asamblea general especificando en su petición los puntos del Orden del Día que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de veinte días naturales contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios solicitantes, deberá expedir la convocatoria para celebración de la asamblea.

La convocatoria para la asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios se publicará una vez, por lo menos, en dos periódicos de amplia circulación nacional, con diez días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. En la convocatoria se expresarán los puntos del Orden del Día que en la asamblea deberán tratarse.

Para que la asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios se considere legalmente instalada, en virtud de primer convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores que representen, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación de la Emisión o Serie respectiva; y en segunda y ulteriores convocatorias la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados. Las decisiones adoptadas serán válidas, cuando sean aprobadas por los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes en la asamblea.

No obstante lo anterior, se requerirá en primera convocatoria que este representado en la asamblea los Tenedores que representen, cuando menos, el setenta y cinco por ciento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación de la Emisión o Serie respectiva; y en segunda o ulteriores convocatorias la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados. Las decisiones adoptadas serán válidas cuando sean aprobadas por los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes en la asamblea:

- (i) Cuando se trate de revocar la designación de Representante Común;
- (ii) Cuando se trate de designar un nuevo Representante Común;
- (iii) Cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, o de introducir cualquier otra modificación en los respectivos títulos de Certificados Bursátiles Fiduciarios;

Queda expresamente convenido que cualquier resolución que afecte adversamente los derechos de los Tenedores Adicionales, conforme al Fideicomiso, se requerirá el voto favorable de la mayoría de estos.

Para concurrir a las asambleas, los Tenedores deberán acreditar su tenencia de acuerdo con lo señalado en el artículo setenta y ocho de la Ley del Mercado de Valores, presentando dicha documentación en el lugar que se designe en la convocatoria de la asamblea, el día anterior, por lo menos, a la fecha en que ésta deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con simple carta poder.

En ningún caso podrán ser representados en la asamblea los Certificados Bursátiles Fiduciarios que el Fiduciario haya adquirido o amortizado.

De cada asamblea se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la Emisión y a la actuación de las asambleas o del Representante Común, serán conservadas por este y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a expensas de estos, el Representante Común les expida copias certificadas de los documentos mencionados.

La asamblea será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan, en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario emitido.

7. Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta

NOMBRE	CARGO	INSTITUCIÓN
FIDEICOMITENTE		
José Armando Guzmán González	Director General	Metrofinanciera
José Antonio Toussaint Treviño	Director de Crédito y Financiamientos	Metrofinanciera
Nicolás Palacios Gómez Beatriz Sáenz	Sub Director de Planeación Financiera Sub Director Jurídico	Metrofinanciera Metrofinanciera
AGENTE COLOCADOR		
Susan Romo	Director	Credit Suisse
Ricardo Fernández	Vicepresidente	Credit Suisse
Todor Glogov	Asociado	Credit Suisse
María Rengifo	Asociado	Credit Suisse
FIDUCIARIO		
Héctor Ávila Flores	Delegado Fiduciario	Invex
Luis Fernando Turcott Ríos	Delegado Fiduciario	Invex
DESPACHO EXTERNO DE ABOGADOS		
F. Alejandro Guzmán	Socio	Romo, Paillés y Guzmán, S.C.
Rafael Carmona Miñón	Asociado	
REPRESENTANTE COMUN		
Arturo Fernández García	Delegado Fiduciario	ABN AMRO BANK (México)
Horacio Flores Rodríguez	Delegado Fiduciario	
AUDITORES		
Víctor Soulé	Socio	Mancera, Ernst & Young

La persona encargada de las relaciones con los inversionistas es el Lic. Luis Fernando Turcott Ríos (lturcott@invex.com.mx) Delegado Fiduciario, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

Dirección: Blvd. M. Ávila Camacho No. 40 Piso 9, Col. Lomas de Chapultepec, Torre Esmeralda I, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11000, México, D.F.
Teléfono: 5350-3333

La persona responsable de la información sobre Metrofinanciera contenida en este Prospecto de colocación será el Lic. José Antonio Toussaint Treviño (atoussaint@metrofinanciera.com) con el puesto de Director de Crédito y Financiamientos de Metrofinanciera.

Dirección: Padre Mier No. 444 Pte. Zona Centro, Entre Rayón y Aldama, Monterrey, N.L. C.P. 64000

Teléfono: 01 (81) 8150-5209

8. Fideicomisos Emisores

Metrofinanciera, en su carácter de fideicomitente, ya sea de manera individual o conjuntamente con cualquier otra entidad constituida como una Sociedad Financiera de Objeto Limitado en términos de lo dispuesto por el artículo 103, fracción IV de la Ley de Instituciones de Crédito, en cuyo caso, los datos e información correspondiente a dicha otra institución se revelarán en el Suplemento respectivo (la “Fideicomitente”), y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, o alguna otra institución fiduciaria autorizada podrá actuar como Fiduciario Emisor para alguna emisión en particular al amparo del presente Programa, en cuyo caso, los datos e información correspondiente a dicha institución se revelarán en el Suplemento respectivo (el “Fiduciario”), celebrarán un contrato de fideicomiso irrevocable por cada emisión efectuada al amparo del Programa (cada uno un “Fideicomiso Emisor”), cuyas características se detallarán en los Suplementos que al efecto se elaboren para cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

9. Descripción de los Contratos de Administración, Comisión Mercantil y Depósito que se celebrarán por cada Emisión

Para cada emisión, y con base en los Fideicomisos Emisores, el Fiduciario Emisor celebrará con la Fideicomitente un Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito con el objeto de otorgar la administración y cobranza a la propia Fideicomitente, en carácter de comisionista y representante del Fiduciario, de los Derechos de Crédito que la Fideicomitente aporte a un Fideicomiso Emisor.

Los Contratos de Administración, Comisión Mercantil y Depósito se celebrarán por (i) Metrofinanciera, y por cualquier otra entidad que funja como Fideicomitente de un Fideicomiso Emisor únicamente respecto de los Derechos de Crédito que la institución en cuestión aporte al Fideicomiso Emisor de que se trate, en su carácter de "Administrador", "Comisionista" y/o "Depositario" y (ii) el Fiduciario, en su carácter de "Comitente" y "Depositante".

Los términos de dichos Contratos de Administración, Comisión Mercantil y Depósito se describirán en los Suplementos de cada Emisión.

10. Descripción de los Contratos de Cesión de Derechos

Para cada Fideicomiso Emisor, la Fideicomitente y el Fiduciario celebrarán un Contrato de Cesión (el "Contrato de Cesión") mediante el cual la Fideicomitente cederá y transmitirá en favor del Fiduciario, y para los fines indicados en cada Fideicomiso Emisor, los Derechos de Crédito, incluyendo sus derechos como acreedor hipotecario, los pagarés que documenten dichos Derechos de Crédito, los accesorios de dichos créditos y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda.

Dichos Contratos de Cesión se celebrarán en escrituras públicas y preverán la obligación de la Fideicomitente de (i) inscribir el Contrato de Cesión en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y (ii) notificar a sus deudores de la cesión de los Derechos de Crédito. Lo anterior, únicamente en los casos en que así lo requiera la legislación estatal del lugar donde estén ubicados los inmuebles hipotecados; asimismo, lo anterior podrá ajustarse o eliminarse si la legislación estatal no requiere alguno de los requisitos señalados o no requiere ninguno de ellos, según sea el caso.

Notificación a los Fondos de Vivienda

Asimismo, las Fideicomitentes deberán notificar a los Fondos de Vivienda que hayan aprobado y vayan a financiar los proyectos inmobiliarios de los deudores de los Derechos de Crédito que hayan recibido financiamiento por parte de Metrofinanciera o de cualquier otra entidad que funja como Fideicomitente de un Fideicomiso Emisor, y cuyos Derechos de Crédito sean objeto de algún Contrato de Cesión, que los derechos a recibir el producto de tales proyectos deberán canalizarse por dichos Fondos de Vivienda directamente al Fideicomiso Emisor de que se trate. Al respecto, la Fideicomitente instruirá irrevocablemente a los Fondos de Vivienda que los recursos correspondientes sean depositados en la cuenta o cuentas que al efecto indique el Fiduciario Emisor.

La cesión de los Derechos de Crédito cedidos incluirá los accesorios y demás derechos que la Fideicomitente tenga como acreedor respecto de los Derechos de Crédito de que se trate.

Garantías de los Contratos de Crédito

Las garantías reales consistentes en hipoteca al amparo de los Contratos de Crédito garantizan tanto los Derechos de Crédito aportados a un Fideicomiso Emisor, así como las ministraciones otorgadas por la Fideicomitente bajo los Contratos de Crédito y no transmitidas en los términos del Contrato de Cesión

En caso de que dichas garantías reales sean ejecutadas, los recursos derivados de dicha ejecución serán destinados primeramente a liquidar los Derechos de Crédito transmitidos a un Fideicomiso Emisor conforme al Contrato de Crédito respectivo, y sus accesorios hasta donde alcance, y en segundo término a pagar las ministraciones otorgadas por la Fideicomitente bajo los contratos de crédito celebrados con los Clientes y no transmitidas en los términos del Contrato de Cesión.

Custodia de Documentos

Los Contratos de Cesión preverán que la guarda y custodia de toda la documentación relativa a los Derechos de Crédito se entregara en depósito al Depositario.

Sanearamiento

Los Contratos de Cesión también preverán que la Fideicomitente se obligue al saneamiento para el caso de evicción respecto de cada uno de los Derechos de Crédito cedidos conforme al Contrato de Cesión. Asimismo, la Fideicomitente responderá por, y garantizará, la existencia y legitimidad de todos y cada uno de los Derechos de Crédito cedidos conforme al Contrato de Cesión.

No transmisión para efectos fiscales

De acuerdo con lo que en su caso se establezca en los Fideicomisos Emisores y en virtud de que la Fideicomitente se reservará el derecho de readquirir los Derechos de Crédito cedidos conforme a algún Contrato de Cesión, la transmisión y afectación fiduciaria de los Derechos de Crédito no implicará, para efectos fiscales, una enajenación de bienes, en términos de lo previsto en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, siendo aplicables las excepciones que contempla dicho artículo. En ese sentido, la transmisión de los Derechos de Crédito no causará el impuesto sobre la renta, así como, cualquier otro impuesto o contribución sobre transmisiones patrimoniales aplicable.

III. DESCRIPCIÓN DE LA FIDEICOMITENTE

1. Historia y Desarrollo de la Fideicomitente (cifras en miles de pesos)

Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado es una empresa constituida para operar como intermediario financiero no bancario, orientando sus actividades al sector inmobiliario, desarrollos habitacionales, comerciales, turísticos y de servicios.

Surge del interés de un grupo de inversionistas con gran experiencia y conocimiento del mercado inmobiliario en México, que conscientes del gran déficit de vivienda existente en el país deciden fundar esta Compañía.

En su inicio la Compañía tenía la Denominación Social de Impulsa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado Posteriormente tomó la Denominación de Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado Impulsa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, ahora Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado obtuvo autorización por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para constituir y operar una Sociedad Financiera de Objeto Limitado, conforme a lo dispuesto por la fracción IV del Artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito el día 8 de Junio de 1994, en la Ciudad de México, Distrito Federal.

Impulsa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado fue constituida el 9 de Agosto de 1996 ante la fe del Lic. Fermín Fulda Fernández, Titular de la Notaria Pública número 105 de México, Distrito Federal, mediante Escritura Pública número 31,984 inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal, el 19 de Diciembre de 1996, bajo el Folio Mercantil número 214,797.

Con fecha del 9 de abril de 1997, Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado obtuvo su registro como Intermediario Financiero por parte del Banco de México para canalizar créditos del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), destinados a financiar vivienda de interés social.

Impulsa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado cambió su Denominación Social a la de Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado el 7 de Octubre de 1998 ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Titular de la Notaria Pública número 129 de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante Escritura Pública número 62,989 inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, el 18 de Diciembre de 1998, bajo el Folio Mercantil número 8,786.

Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado tuvo un aumento de capital de \$17,215 (\$23,970 valor actualizado al 30 de Septiembre de 2006) para quedar con un capital social de \$37,215 (\$68,902 valor actualizado al 30 de Septiembre de 2006) mediante la aplicación de utilidades, el 21 de Febrero del 2000 ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Titular de la Notaria Pública número 129 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante Escritura Pública número 68,260.

En el mes de febrero del 2001 se realizó un nuevo incremento de capital social por la cantidad de \$11,000 (\$13,890 valor actualizado al 30 de Septiembre de 2006) de pesos, mediante aportación de recursos frescos por parte de los accionistas. Dicho aumento no representa cambio alguno en la participación de los actuales accionistas y viene a reforzar aún más la estructura de capital de la Compañía. Con esto, el capital se coloca en \$48,215 (\$82,792 valor actualizado al 30 de Septiembre de 2006).

En febrero del 2002 se llevó a cabo nuevamente la capitalización de utilidades de Ejercicios anteriores por un importe de \$64,691 (\$78,753 valor actualizado al 30 de septiembre de 2006) para quedar con un Capital Social de \$ 112,906 (\$161,545 valor actualizado al 30 de Septiembre de 2006).

En febrero del 2003, se acordó un aumento de capital social proveniente de cuenta de utilidades retenidas por \$ 67,309 (\$77,609 valor actualizado al 30 de Septiembre de 2006). Con esto, el capital se coloca en \$180,215, (\$239,154 valor actualizado al 30 de Septiembre de 2006).

En el mes de febrero de 2004, se realizó un nuevo incremento de capital proveniente de utilidades de Ejercicios anteriores por \$123,635, (\$137,186 valor actualizado al 30 de Septiembre de 2006). Con esto el capital social se coloca en \$303,850 (\$376,340 valor actualizado al 30 de Septiembre de 2006).

En el mes de marzo de 2006, se realizó un incremento de capital en \$215,563 (\$220,413 valor actualizado al 30 de Septiembre de 2006). Con esto el capital social histórico se coloca en \$519,413 (\$ 596,753 valor actualizado al 30 de Septiembre de 2006).

Metrofinanciera tuvo un período de pre-operación que sirvió para sentar las bases de lo que ahora es la empresa, iniciando operaciones en forma continua a partir del año 1998, dos años después de su fundación. La empresa inició sus operaciones de manera continua en la plaza de Monterrey, Nuevo León. Para fines de 1998, se contaba con sucursales en las ciudades de Guadalajara y León; para el año de 1999, ya se contaba con presencia en Torreón, Tijuana, Culiacán y México D.F.; en el año 2000, se abrieron las sucursales de Durango, Ciudad Juárez, Chihuahua, Reynosa, Colima, Aguascalientes y San Luis Potosí; en el 2001, se llevó a cabo la apertura de las sucursales de Puerto Vallarta y Puebla; durante el 2002, se abrieron sucursales en Nuevo Laredo, Saltillo, Morelia, Querétaro, Mérida y Veracruz; durante el 2003 se abrieron oficinas en Cd. Victoria, Tepic, Cancún, Chiapas, Villahermosa, La Paz y Acapulco. Hermosillo, Irapuato, Zacatecas, Cd. del Carmen, Matamoros, Tampico, Ensenada, Pachuca, Cuernavaca, Toluca abrieron sus puertas en el 2004. En el 2005 se diversificaron las sucursales de Metrofinanciera en las ciudades de Cd. Acuña, Mexicali, Nogales, San Luis Río Colorado, Manzanillo, Coatzacoalcos y Jalapa. Finalmente, en el 2006 Metrofinanciera abarca las zonas de Celaya, Playa del Carmen, Los Mochis y Mazatlán. Como se puede observar, Metrofinanciera abarca en su operación las principales ciudades de la Republica Mexicana. Dicho crecimiento de sucursales se dio de la mano de fuertes inversiones en tecnologías de sistemas de información que permiten operar de forma más eficiente y segura en controles internos e interacción de sucursales. También se continuó con la diversificación de las fuentes de fondeo, lo que permitió aminorar los riesgos propios de la capitalización de toda institución financiera.

Metrofinanciera ha mantenido desde sus inicios la estrategia de no tener concentraciones de cartera en un área geográfica, permitiéndole diversificar sus riesgos, además de lograr una cobertura más amplia del Territorio Nacional.

Metrofinanciera no ha hecho inversiones en otras empresas durante los últimos tres ejercicios anuales, ni Ofertas Públicas para obtener el control en otras empresas, ni tiene ningún tipo de empresa extranjera con la cual haga grupo.

Domicilio y Ubicación de sus Principales Oficinas

El domicilio social de Metrofinanciera es la Cd. de Monterrey, Nuevo León. Sus oficinas centrales se encuentran ubicadas en: Padre Mier No. 444 Poniente Col. Centro, C.P. 64000, Monterrey, Nuevo León, y su teléfono es el (01-81) 8150-5200.

La dirección de Internet es www.metrofinanciera.com.mx

2. Descripción del Negocio

2.1 Actividad Principal

La actividad principal que desarrolla Metrofinanciera es el otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición de inmuebles, dichos créditos son otorgados a:

a) Promotores inmobiliarios para la construcción de vivienda, obras de infraestructura y adquisición de reservas territoriales, estos créditos son otorgados tomando en consideración los siguientes criterios:

- El acreditado podrá ser personas física mexicana o persona moral constituida de conformidad con las leyes mexicanas que cuenten con personalidad y capacidad jurídica para obligarse. En caso de personas físicas extranjeras deberá realizar una actividad empresarial en México y demostrar (i) una estancia mínima de dos años en México, (ii) generar los recursos suficientes para cumplir sus obligaciones y (iii) contar con un aval de nacionalidad mexicana.
- El acreditado deberá demostrar que cuenta con viabilidad y capacidad de pago del financiamiento.
- No se otorgan créditos a solicitantes que tengan referencias negativas en el Buró de Crédito.

b) Personas físicas adquirientes de Viviendas de Interés Social, Vivienda Media y Vivienda Residencia nuevas o usadas, estos créditos son otorgados tomando en consideración los siguientes criterios:

- El acreditado deberá ser una persona física que viva y trabaje en México.
- En caso de ser una persona física extranjera deberá contar con el carácter de emigrado y tener una estancia laboral en Estados Unidos (Zona Fronteriza) o tener una residencia legal y permanentemente en México. Los residentes permanentes deberán contar con los documentos emitidos por la Secretaría de Relaciones Exteriores (forma FM-2 o FM-3), así como las autorizaciones necesarias para la adquisición de inmuebles en México.

Para el otorgamiento de los créditos mencionados anteriormente, Metrofinanciera cuenta con líneas de crédito otorgadas por la SHF, así como recursos provenientes de Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios de corto y largo plazo colocadas en el mercado de deuda.

Desde principios del año 2003, Metrofinanciera ha estado apoyando al FOVISSSTE como originador de créditos hipotecarios para los derechohabientes del FOVISSSTE. Dichos créditos sólo son originados y entregados para su administración al FOVISSSTE, motivo por el cual no forman parte de los activos de Metrofinanciera.

La cartera de Metrofinanciera se encuentra dividida en dos tipos de créditos: (i) créditos individuales y (ii) créditos puentes. La tendencia en la composición de dicha cartera es que los créditos individuales crezcan en porcentajes mayores al crecimiento de los créditos puentes, ya que consideramos que en los próximos años la tendencia de crecimiento de créditos puentes tenderá a estabilizarse.

Para el sostenimiento del crecimiento de la cartera de Metrofinanciera, la búsqueda de nuevos esquemas de fondeo es un punto importante. Por tal motivo, se espera seguir accediendo de manera recurrente a los mercados de deuda.

2.2 Canales de Distribución

Metrofinanciera inicia sus operaciones atendiendo las necesidades de vivienda. La empresa tuvo un período de pre-operación, que sirvió para sentar las bases de lo que ahora es Metrofinanciera, iniciando operaciones en forma continua a partir de 1998, dos años después de su fundación.

Metrofinanciera tuvo un período de pre-operación que sirvió para sentar las bases de lo que ahora es la empresa, iniciando operaciones en forma continua a partir del año 1998, dos años después de su fundación. La empresa inició sus operaciones de manera continua en la plaza de Monterrey, Nuevo León. Para fines de 1998, se contaba con sucursales en las ciudades de Guadalajara y León; para el año de 1999, ya se contaba con presencia en Torreón, Tijuana, Culiacán y México D.F.; en el año 2000, se abrieron las sucursales de Durango, Ciudad Juárez, Chihuahua, Reynosa, Colima, Aguascalientes y San Luis Potosí; en el 2001, se llevó a cabo la apertura de las sucursales de Puerto Vallarta y Puebla; durante el 2002, se abrieron sucursales en Nuevo Laredo, Saltillo, Morelia, Querétaro, Mérida y Veracruz; durante el 2003 se abrieron oficinas en Cd. Victoria, Tepic, Cancún, Chiapas, Villahermosa, La Paz y Acapulco. Hermosillo, Irapuato, Zacatecas, Cd. del Carmen, Matamoros, Tampico, Ensenada, Pachuca, Cuernavaca, Toluca abrieron sus puertas en el 2004. En el 2005 se diversificaron las sucursales de Metrofinanciera en las ciudades de Cd. Acuña, Mexicali, Nogales, San Luis Río Colorado, Manzanillo, Coatzacoalcos y Jalapa. Finalmente, en el 2006 Metrofinanciera abarca las zonas de Celaya, Playa del Carmen, Los Mochis y Mazatlán. Como se puede observar, Metrofinanciera abarca en su operación las principales ciudades de la Republica Mexicana. Dicho crecimiento de sucursales se dio de la mano de fuertes inversiones en tecnologías de sistemas de información que permiten operar de forma más eficiente y segura en controles internos e interacción de sucursales. También se continuó con la diversificación de las fuentes de fondeo, lo que permitió aminorar los riesgos propios de la capitalización de toda institución financiera.

A Septiembre de 2006, Metrofinanciera cuenta con una infraestructura de seis (6) centros regionales denominados Norte, Noroeste, Bajío, Metropolitana, Occidente y Sureste, apoyados por 52 sucursales, en 31 Estados de la República Mexicana.

Metrofinanciera ha mantenido desde sus inicios la estrategia de no tener concentraciones de cartera en un área geográfica, permitiéndole diversificar sus riesgos, ampliar su base de clientes y además, lograr una cobertura más amplia del territorio nacional.

Para la captación de clientes, Metrofinanciera utiliza la fuerza de ventas que tiene en cada plaza, así como folletos y la participación en los foros de vivienda de cada región. De igual modo Metrofinanciera busca mantener una alta calidad en el servicio que presta, sobretodo por la respuesta oportuna que da a sus clientes en cuanto a sus necesidades sobre proyectos nuevos o proyectos ya en marcha. Estos puntos han permitido que nuestros clientes referencien a Metrofinanciera con otros Promotores en sus plazas.

2.3 Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

Actualmente Metrofinanciera tiene el registro de marca de los siguientes productos:

- a) Metroresidencial: Producto financiero orientado a Personas Físicas para la adquisición de casa habitación residencial, con un perfil de ingreso alto.
- b) Metrocasa: Producto financiero orientado a Personas Físicas para la adquisición de casa habitación, con un perfil de ingreso medio.

Actualmente Metrofinanciera cuenta con los derechos de propiedad intelectual con respecto al programa computacional METROSIC, el cual fue registrado en el 2004.

De igual modo Metrofinanciera cuenta con las siguientes licencias de productos computacionales:

- a) Windows: XPPro (vigencia 3 años prorrogable);
- b) Office: XP PRO, XP SB, XP STD (vigencia 3 años prorrogable);
- c) Antivirus: HAURI (vigencia 1 año prorrogable);

- d) Mail: Lotus Notes (vigencia 1 año prorrogable);
- e) Adobe Acrobat;
- f) Landesk para Administración de Equipos (vigencia 1 año prorrogable);
- g) Antivirus Correo Notes: Trend Micro (vigencia 1 año prorrogable);
- h) Websense para Filtrado de Contenido Web (vigencia 1 año prorrogable) Se reemplazo por un appliance para el filtrado de contenido (hardware);
- i) Autodesk: Autocad 2005 y 2006.

Se tiene un contrato de Servicio con la empresa Xertix; S.A. por un plazo de 5 años el cual vence en Agosto del 2007 por medio del cual le proporcionan un Site alterno a las instalaciones en donde se cuenta con equipo de respaldo que mantiene la información al día en línea. sin embargo el citado contrato es renovable. Por los servicios de Xertix, S.A., Metrofinanciera paga aproximadamente \$112,000 mensuales, lo cual se registra como un gasto de administración para mantenimiento y equipo de cómputo.

Nota: Con el crecimiento en la capacidad de cómputo de Metrofinanciera, Xertix tuvo que crecer su capacidad y la renta se incremento en alrededor de \$5,950.00 USD

Al 30 de septiembre del 2006 Metrofinanciera tiene en arrendamiento equipos de cómputo H.P., automóviles utilitarios y diverso mobiliario y equipo de soporte técnico.

En dichos contratos se contempla la posibilidad de prorrogar el plazo de vigencia, así como la opción de comprar dichos equipos.

2.4 Principales Clientes

Actualmente Metrofinanciera tiene la política de no contar con créditos con partes relacionadas. De igual modo Metrofinanciera no cuenta con alguna concentración de algún cliente en especial en créditos puente, como se muestra en el siguiente cuadro:

Nota: La siguiente tabla muestra únicamente los 15 principales clientes por lo que la suma no es del 100%.

Promotor	Concentración Sept '06
1	8.3%
2	5.8%
3	5.5%
4	4.1%
5	3.0%
6	2.3%
7	2.2%
8	2.1%
9	2.0%
10	1.9%
11	1.8%
12	1.7%
13	1.6%
14	1.6%

15	1.6%
Total	45.5%

No existe dependencia alguna de Metrofinanciera con ninguno de sus clientes. Asimismo, no existe relación alguna con ningún cliente con el cual las operaciones con éste representen el 10% o más del total de las operaciones de Metrofinanciera. Únicamente incluye cartera dentro de balance.

A través de la red de sucursales (52) a lo largo del territorio Nacional, se atienden al 30 de septiembre de 2006, 1,245 créditos empresariales (puente) con un saldo de \$5,423 millones de pesos, incluyendo los mandatos de PROSAVI. Esta cartera está concentrada en 31 Estados en la República Mexicana, los cuales apoyan la construcción global de 112,864 viviendas. A continuación se enlistan los Estados y su participación en el total de créditos empresariales.

Estado	Concentración
Distrito Federal	16.3%
Jalisco	11.7%
Guanajuato	10.5%
Sonora	9.9%
Baja California Sur	6.4%
Estado de México	4.4%
Aguascalientes	4.4%
Baja California	4.1%
Sinaloa	3.6%
Veracruz	3.5%
Coahuila	2.9%
OTROS	22.3%
Total	100.00%

Fuente: Metrofinanciera, con datos del Sistema de Información de Créditos (Metrosic)

2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria

Metrofinanciera está sujeta a las siguientes disposiciones legales:

- a) Ley de Instituciones de Crédito.
- b) Ley del Mercado de Valores.
- c) Código de Comercio.
- d) Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- e) Ley General de Sociedades Mercantiles.
- f) Código Civil Federal.
- g) Código de Procedimientos Civiles.
- h) Las Reglas.
- i) Las Disposiciones.
- j) Circular 1459 y 1491 que contiene los Criterios de Contabilidad para Sociedades Financieras de Objeto Limitado publicada por la CNBV.
- k) Disposiciones de carácter general emitidas por el Banco de México.

Las Sofoles son las empresas más auditadas del mercado, ya que continuamente están sujetas a visitas por parte de las autoridades con la finalidad de vigilar su operación. Por otro lado, las instituciones que las financian como el Fovi, ahora la SHF, realizan reuniones y auditorías periódicas con la misma finalidad. Por último, las calificadoras de riesgo que las evalúan, continuamente las están revisando e indicando al mercado si las condiciones de operación y de riesgo cambian. La operación de Metrofinanciera está sujeta a la supervisión de la CNBV.

Metrofinanciera es contribuyente del Impuesto Sobre la Renta, el Impuesto al Activo y el Impuesto al Valor Agregado conforme a los términos de las leyes respectivas y demás disposiciones aplicables. Metrofinanciera no se beneficia de subsidio fiscal alguno, ni está sujeta al pago de impuestos especiales.

Conforme a lo dispuesto por los artículos quinto y séptimo transitorios del decreto por el que se reformaron, derogaron y adicionaron diversas disposiciones de la LGTOC, Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, LIC, Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, Ley General de Instituciones de Fianzas, Ley para Regular las Agrupaciones Financieras, Ley de Ahorro y Crédito Popular, Ley de Inversión Extranjera, Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado y del Código Fiscal de la Federación, publicado en el Diario oficial de la Federación el 18 de julio de 2006, las sociedades constituidas como SOFOLES únicamente podrán seguir operando como tales durante un plazo de 7 años.

De acuerdo a lo dispuesto en los artículos transitorios antes mencionados, a los 7 años de la publicación del decreto referido en el párrafo anterior, las autorizaciones que hayan sido otorgadas por la SHCP a las SOFOLES quedarán sin efecto sin que por ellos estén obligadas a disolverse y liquidarse; no obstante lo anterior, para continuar operando deberán de (i) reformar sus estatutos sociales a efecto de eliminar cualquier referencia expresa o de la cual se pueda deducir que sean SOFOLES y que se encuentran autorizadas por la SHCP para actuar como tales, y (ii) presentar a la SHCP antes de que se cumpla el plazo de 7 años anteriormente referido, el instrumento público en el que conste dicha reforma estatutaria, con los datos de su inscripción en el Registro público de Comercio correspondiente.

Las SOFOLES que no cumplan con lo anterior entrarán, habiendo transcurrido el plazo de 7 años antes referido, por ministerio de ley en estado de disolución y liquidación, sin necesidad de acuerdo previo de la Asamblea de Accionistas. Alternativamente las SOFOLES podrán, a partir de la publicación de dicho decreto, optar por transformarse en sociedades financieras de objeto múltiple o SOFOMES, ya sea de carácter reguladas o no reguladas, según corresponda, siempre y cuando cumplan con los requisitos señalados para tal efecto por el artículo séptimo transitorio del decreto.

2.6 Recursos Humanos

Metrofinanciera no cuenta con empleados a la fecha de los últimos estados financieros. Asimismo, Metrofinanciera no cuenta con empleados de confianza, sindicalizados ni temporales. Lo anterior en virtud que Metrofinanciera tiene celebrado un contrato de prestación de servicios con Servicios Impulsa, S.A. de C.V., sociedad prestadora de servicios administrativos y en donde participan algunos accionistas de Metrofinanciera. Servicios Impulsa, S.A. de C.V. actualmente cuenta con 730 empleados con una antigüedad promedio de 56 meses, los cuales son empleados de confianza, por lo que no se tienen empleados sindicalizados.

2.7 Desempeño Ambiental

Metrofinanciera al ser una empresa socialmente responsable, considera los factores ambientales como un elemento importante en su toma de decisiones y refleja claramente el liderazgo de la empresa, fomentando una actitud de respeto al entorno y el uso de tecnologías amigables con el ambiente

2.8 Información de Mercado

Metrofinanciera ha buscado diferenciarse con respecto al sector, en cuatro aspectos: (i) servicio oportuno, (ii) calidad de activos, (iii) eficiencia operativa y (iv) alta rentabilidad. Actualmente un aspecto importante es contar con una diversificación de fuentes de fondeo para poder seguir activo en el sector. La estrategia de Metrofinanciera es seguir siendo recurrente a acceder fondeo en el mercado de deuda nacional. De acuerdo con los aspectos anteriores, no se vislumbra actualmente ni a futuro una posición competitiva negativa.

Los principales competidores de Metrofinanciera son: Hipotecaria Nacional, Hipotecaria Su Casita, H. Crédito y Casa, Crédito Inmobiliario, Patrimonio, General Hipotecaria, Fincasa, Hipotecaria Comercial América e Hipotecaria México.

2.8.1 Participación de Mercado

Al 31 de diciembre de 2005, Metrofinanciera era la cuarta Sofol Hipotecaria con mayor saldo en créditos, detrás de Hipotecaria Su Casita, Hipotecaria Crédito y Casa e Hipotecaria Nacional. En cuanto a Saldo Administrado Total, Metrofinanciera se ubica en el cuarto lugar detrás de Hipotecaria Nacional, Hipotecaria Su Casita y Crédito y Casa. Lo anterior con base en la información publicada por la CNBV.

2.8.2 Análisis de Sector vs. Metrofinanciera

De acuerdo a información proporcionada por la Amsofol se presentan diversos cuadros comparativos donde se exponen los principales indicadores financieros.

2.8.3 Eficiencia Operativa

La eficiencia operativa se puede medir tomando como base los gastos de administración entre el margen financiero, el resultado representa cuánto de cada peso de gastos se requiere del margen financiero.

De acuerdo con la información proporcionada por la Amsofol, Metrofinanciera se encuentra por encima del promedio del sector, como se muestra en la siguiente tabla.

	Dic-03	Dic-04	Dic-05	Sep-06
Sector	0.7	1.5	1.5	0.8
Metrofinanciera	0.8	1.2	1.3	1.3

Fuente: Amsofol.

Para efectos de este prospecto se considera que el sector esta compuesto por las siguientes Sofoles Hipotecarias: Hipotecaria Nacional., Hipotecaria Su Casita, H. Crédito y Casa, Crédito Inmobiliario, Metrofinanciera, Patrimonio, General Hipotecaria, Fincasa, Hipotecaria Comercial América e Hipotecaria México.

2.8.4 Rentabilidad

La rentabilidad mide la utilidad neta con respecto al capital contable del cierre del ejercicio anterior de Metrofinanciera, lo que nos indica cuál es el rendimiento del capital contable.

Como se muestra en el siguiente cuadro, Metrofinanciera se ha mantenido por arriba del promedio del sector en base a la rentabilidad del capital contable.

	Dic-03	Dic-04	Dic-05	Sep-06
Sector	30.1%	18.0%	22.5%	12.6%
Metrofinanciera	58.8%	38.9%	41.9%	16.9%

Fuente: Amsofol.

Otra forma de medir la rentabilidad es por medio de la razón utilidad neta respecto los activos (ROA). Metrofinanciera mantiene una rentabilidad mayor a la del promedio de las demás sociedades financieras de objeto limitado.

	Dic-03	Dic-04	Dic-05	Sep-06
Sector	2.5%	1.8%	2.3%	1.6%
Metrofinanciera	2.4%	1.9%	2.1%	0.8%

Fuente: Amsofol.

2.8.5 Cobertura de Reservas vs. Cartera Vencida.

La cobertura de reservas contra la cartera vencida mide la capacidad para cubrir la cartera vencida mediante reservas preventivas de cuentas por cobrar y se obtiene dividiendo la estimación de reservas para riesgo de crédito contra cartera vencida.

Metrofinanciera ha mantenido niveles de reservas no menores a los del Sector, como se muestra en el siguiente cuadro.

	Dic-03	Dic-04	Dic-05	Sep-06
Sector	43.7%	74.1%	53.4%	44.8%
Metrofinanciera	50.0%	100.0%	90.0%	50.1%

Fuente: Amsofol.

2.8.6 Ventajas Competitivas

Metrofinanciera se ha distinguido dentro del sector por la calidad de sus servicios, mediante el trato directo al cliente, la efectividad en la toma de decisiones y el asesoramiento de los productos del mercado. Esto se ve reflejado en que año con año ha incrementado su participación de mercado.

Las decisiones de crédito están totalmente centralizadas y son revisadas semanalmente por el comité de crédito integrado por consejeros y directivos de primer nivel.

Una ventaja muy importante es su sistema de cobranza altamente sistematizado, el cual genera oportunamente los estados de cuenta que se entregan en forma personalizada a los clientes.

Dichos clientes realizan sus pagos vía el sistema electrónico de pagos referenciados a través de los principales bancos, llevando por el mismo sistema el monitoreo de los pagos realizados y, en su defecto, se le da seguimiento a la cobranza vía telefónica o personalmente por los ejecutivos de la plaza directamente con el acreditado. Estos procesos le permiten contar con un control adecuado de cobranza que se refleja en una buena calidad de activos de la Compañía.

El modelo de negocios de Metrofinanciera tiene como objetivo primordial lograr un alto grado de eficiencia y rentabilidad. Objetivo que históricamente y hasta la fecha se ha cumplido, permitiéndole seguir capitalizando la Compañía y sobresalir en el sector.

Las desventajas que se pueden presentar en el desarrollo de Metrofinanciera se deben al crecimiento mismo de la empresa, tanto en expansión como en calidad. Para aumentar su cobertura, Metrofinanciera no puede descuidar sus áreas de promoción y de atención a grupos de vendedores, de lo contrario perderá contacto e impacto en el mercado.

En cuanto a precio, los márgenes de intermediación de crédito son mayores a los otorgados por Instituciones de Crédito; sin embargo, esto se debe a que algunos Bancos operan programas deprecatorios de precios que no han sido corregidos.

Debido a las diversas fuentes de fondeo de Metrofinanciera es necesario recurrir a procesos de operación más sofisticados por la variedad de requerimientos entre los fondeadores, lo cual absorbe tiempo y recursos de Metrofinanciera.

Metrofinanciera ha cumplido con la regulación aplicable y adicionalmente cuenta con buenas calificaciones, lo cual implica mayores costos para Metrofinanciera relacionados con la regulación.

2.9 Estructura Corporativa

Metrofinanciera no cuenta con subsidiarias ni forma parte de ningún Grupo Financiero o Empresarial. Actualmente existe una empresa denominada Servicios Impulsa, S.A. de C.V., que presta el servicio de personal y en la cual participa como accionista de dicha sociedad el señor Ramiro Guzmán Barbosa.

2.10 Descripción de Principales Activos

Al 30 de septiembre de 2006, Metrofinanciera no cuenta con activos fijos importantes, sin embargo el 64.9% del activo fijo lo representa el mobiliario y equipo, el 18.3% lo representa el equipo de transporte y el 17.6% lo representa el equipo de cómputo. Dichos activos ascienden aproximadamente a \$31.7 millones de pesos.

El principal activo de Metrofinanciera está conformado por su cartera de clientes.

Cifras en millones de pesos de poder adquisitivo al 30 de Septiembre de 2006.

	Dic 03	Dic 04	Dic 05	Sept 05	Sept 06
Cartera Total	5,517	7,306	8,103	7,274	9,716
Individuales	2,328	2,492	3,276	2,669	4,293
Puentes	3,189	4,814	4,827	4,605	5,423

Al 30 de septiembre de 2006 Metrofinanciera tiene celebrados 56 contratos de arrendamiento de inmuebles en distintas ciudades del país, en donde se ubican tanto sus oficinas centrales ubicadas en la ciudad de Monterrey, N.L. como las oficinas de representación localizadas en las distintas entidades del país en donde Metrofinanciera tiene presencia.

Metrofinanciera no ha hecho inversiones directas en activos como inmuebles o muebles, ya que se ha concentrado en arrendar los equipos y utilizar los recursos generados para reforzar su capital.

Un punto donde las inversiones han sido importantes es en el desarrollo de tecnología por el área de sistemas, así como en equipo de cómputo nuevo, con una mayor capacidad de memoria y velocidad en el procesamiento de datos.

2.11 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Metrofinanciera está involucrada en algunos procesos judiciales relacionados con el desarrollo de sus actividades. En todos los casos, los procesos han sido iniciados por Metrofinanciera para exigir el cumplimiento por parte de sus acreedores. Desde el punto de vista de Metrofinanciera, considerando el número de procesos y el monto involucrado de los mismos no reviste especial importancia y aún en el supuesto de que no se resuelvan en forma favorable, Metrofinanciera anticipa que no tendrán un efecto adverso significativo en su negocio.

A la fecha, la Compañía no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA

1. Información Financiera Seleccionada

Excepto por lo que se señala a continuación, la información correspondiente a esta sección del prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral.

Metrofinanciera, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Limitado
Balance General o Estado de Contabilidad al 31 de diciembre de 2005
Expresados en moneda de poder adquisitivo 30 de septiembre de 2006
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO		PASIVOS Y CAPITAL			
DISPONIBILIDADES		\$ 79,845	PASIVOS BURSÁTILES		\$ 3,085,669
INVERSIONES EN VALORES			PRÉSTAMOS BANCARIOS		
Valores Gubernamentales	932,656		De corto plazo	313,958	
Títulos disponibles para la venta	76		De largo plazo	4,475,904	4,789,862
Títulos conservados a vencimiento					
Títulos recibidos en reparto		932,732			
CARTERA DE CREDITO VIGENTE			OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
Créditos comerciales			ISR y PTU por pagar	6,232	
Créditos al consumo			Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	1,935,382	1,941,614
Créditos a la vivienda	7,857,994		OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN		
TOTAL CARTERA DE CREDITO VIGENTE	7,857,994		IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)		
CARTERA DE CREDITO VENCIDA			CRÉDITOS DIFERIDOS		
Créditos comerciales			TOTAL PASIVO		9,817,145
Créditos al consumo					
Créditos a la vivienda	245,443		CAPITAL CONTABLE		
TOTAL CARTERA DE CREDITO VENCIDA	245,443				
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (-) MENOS:	8,103,437		CAPITAL CONTRIBUIDO		
ESTIMACIONES PREVENTIVAS PARA RIESGOS CREDITICIOS	220,899		Capital Social	376,339	
			Altas y bajas, primas en ventas de acciones		376,339
CARTERA DE CRÉDITO (NETO)		7,882,538	CAPITAL GANADO		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)		1,370,697	Reservas de Capital	19,356	
BIENES ADJUDICADOS		4,999	Resultado de Ejercicios Anteriores	151,549	
INMUEBLES MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)		27,303	Efecto de Impuesto Diferido	242	
INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES			Exceso o insuficiencia en la actualización de capital	(5,914)	
IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)		2,168	Resultado por Tenencia de Activos no Monetarios		
OTROS ACTIVOS			Por Valuación de Activo Fijo		
Otros activos, cargos diferidos e intangibles		278,848	Por Valuación de Inversiones permanentes en acciones		
TOTAL ACTIVO		\$ 10,579,130	Ajustes por obligaciones laborales al retiro		
			Resultado Neto	220,413	385,646
			TOTAL CAPITAL CONTABLE		761,985
			TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		\$10,579,130

CUENTAS DE ORDEN

Otras Obligaciones Contingentes	11,196
Aperturas de Crédito Irrevocable	
Bienes en Custodia o en Administración	8,401
Derechos Fiduciarios	7,711,145
Garantía Fiduciaria	1,482,783

Fuente: Metrofinanciera

Metrofinanciera, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Limitado
Balance General o Estado de Contabilidad al 30 de septiembre de 2006
No auditado
Expresados en moneda de poder adquisitivo de septiembre de 2006
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO			PASIVOS Y CAPITAL		
DISPONIBILIDADES		\$ 106,189	PASIVOS BURSÁTILES		\$ 6,511,271
INVERSIONES EN VALORES			PRÉSTAMOS BANCARIOS		
Valores Gubernamentales	2,899,341		De corto plazo	125,754	
Títulos para negociar	390,237		De largo plazo	4,652,967	4,778,721
Títulos disponibles para la venta	77				
Títulos conservados a vencimiento					
Títulos Recibidos en reporto		3,289,655			
			OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
CARTERA DE CREDITO VIGENTE			ISR y PTU por pagar	5,870	
Créditos comerciales			Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	822,719	828,589
Créditos al consumo					
Créditos a la vivienda	9,278,273		OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN		1181,850
TOTAL CARTERA DE CREDITO VIGENTE	9,278,273		IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)		
			CRÉDITOS DIFERIDOS		
CARTERA DE CREDITO VENCIDA					
Créditos comerciales			TOTAL PASIVO		13,300,431
Créditos al consumo					
Créditos a la vivienda	437,712				
TOTAL CARTERA DE CREDITO VENCIDA	437,712		CAPITAL CONTABLE		
TOTAL CARTERA DE CREDITO	9,715,985		CAPITAL CONTRIBUIDO		
(-) MENOS:			Capital Social	596,753	
ESTIMACIONES PREVENTIVAS PARA RIESGOS CREDITICIOS	219,294		Primas en ventas de acciones		596,753
CARTERA DE CRÉDITO (NETO)		9,496,691	CAPITAL GANADO		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)		755,267	Reservas de Capital	19,356	
			Resultado de Ejercicios Anteriores	151,547	
BIENES ADJUDICADOS		19,403	Efecto de Impuesto Diferido	242	
			Exceso o insuficiencia en la actualización de capital	(5,913)	
INMUEBLES MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)		31,696	Resultado por Tenencia de Activos no Monetarios		
			Por Valuación de Activo Fijo		
INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES			Por Valuación de Inversiones permanentes en acciones		
			Ajustes por obligaciones laborales al retiro		
IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)		2,120	Resultado Neto	79,803	245,035
OTROS ACTIVOS					
Otros activos, cargos diferidos e intangibles		441,198	TOTAL CAPITAL CONTABLE		841,788
TOTAL ACTIVO		\$ 14,142,219	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		\$ 14,142,219

CUENTAS DE ORDEN

Otras Obligaciones Contingentes	16,157
Aperturas de Crédito Irrevocable	
Bienes en Custodia o en Administración	8,682
Derechos Fiduciarios	7,927,722
Garantía Fiduciaria	1,496,304

Fuente: Metrofinanciera

Al 31 de diciembre de 2005 el balance general de Metrofinanciera reflejaba en la cuenta de deudores diversos \$1,370,697 y \$7,882,538 en la cuenta de Cartera Neta. En la cuenta de Deudores diversos se encontraban clasificados los créditos otorgados a varios desarrolladores con recursos de la empresa. Gran parte de éstos créditos se encuentran clasificados en la cuenta de Cartera Neta de Crédito al mes de septiembre de 2006, donde la cuenta de Deudores Diversos refleja \$755,267, y la cuenta de Cartera Neta refleja \$9,496,691. Este movimiento se debió a que los créditos fondeados con recursos propios que se encontraban en Deudores Diversos, ya obtuvieron otras fuentes de fondeo y fueron reclasificados en la cuenta de Cartera de Crédito Neta.

2. Constitución de Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria

- a) El 12 de enero de 2006, Metrofinanciera y Banco Invex, División Fiduciaria, suscribieron un contrato de fideicomiso de inversión inmobiliaria identificado con el número 517 (en adelante fideicomiso maestro) en el que Metrofinanciera participa como fideicomitente y fideicomisario en primer lugar.

De acuerdo con los términos del contrato, el propósito principal del fideicomiso maestro ha sido la formación de nuevos fideicomisos denominados fideicomisos proyecto, creados en cada caso con el fin de adquirir terrenos y/o desarrollar obras de infraestructura para su posterior comercialización en asociación con diversos promotores de vivienda del país.

Se contempla la posibilidad de que personas físicas y morales participen como socios con una aportación mínima del 10% del patrimonio inicial.

- b) En este sentido, Banco Invex, actuando como fiduciario del fideicomiso maestro, al mes de septiembre de 2006 ha constituido en Deutsche Bank de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, (en adelante Deutsche Bank de México), división fiduciaria, 30 contratos de fideicomiso empresarial de administración y desarrollo inmobiliario.

De esta manera, al mes de septiembre de 2006, la aportación directa e indirecta de Metrofinanciera en estos proyectos alcanza \$2,290,236,766.00 M.N. (dos mil doscientos noventa millones doscientos treinta y seis mil setecientos sesenta y seis pesos 00/100 Moneda Nacional), que aparecen registrados en sus estados financieros como inversiones en valores que están identificadas de la siguiente forma:

- Contribuciones directas al fideicomiso maestro con valor conjunto de \$390,236,766.00 M.N. (trescientos noventa millones doscientos treinta y seis mil setecientos sesenta y seis pesos 00/100 Moneda Nacional).
- Inversiones en títulos emitidos por Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple (en adelante Banco del Bajío), con clave de emisión número IBBAJIO06483, cuyo valor total asciende a \$1,900,000,000.00 M.N. (un mil novecientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), recursos que fueron depositados en esta institución de crédito el 22 y 25 de septiembre de 2006, a tasa de interés del 7.31% anual y fecha de vencimiento el 6 de diciembre de 2006, al amparo del contrato de mandato irrevocable número 4969-01-84, celebrado el 22 de septiembre de 2006 entre Metrofinanciera y Banco del Bajío.

Cabe destacar que las inversiones mencionadas en el párrafo anterior actúan como garantía de dos préstamos con valor conjunto de \$1,900,000,000.00 M.N. (un mil novecientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), financiamientos que fueron otorgados por Banco del Bajío al fideicomiso maestro.

En este momento Metrofinanciera no ha realizado la consulta formal al Banco de México sobre la posibilidad de clasificar estas transacciones como operaciones análogas o conexas en términos de lo establecido en la fracción XV de la Octava de las Reglas generales a que deberán sujetarse las sociedades a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito. Metrofinanciera realizará la consulta formal sobre el tema, y en caso de resultar negativa, pondrá en ejecución un programa de regularización que tendrá una duración máxima de diez meses, de manera que las actividades que deriven de dicho programa permitan a la entidad apegarse al cumplimiento de su objeto social.

3. Efectos en el Nivel de Capitalización según las Reglas de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

La SHF no tiene definido el criterio de clasificación del Fideicomiso Inmobiliario citado antes, sin embargo, el índice de capitalización de Metrofinanciera para efectos de las reglas aplicables de la SHF podría modificarse. Se estima que en el escenario de definirlo como cartera de crédito, el ICAP pasaría de 8.3% a 6.6% lo cual limitaría su capacidad de financiamiento y otorgamiento de garantía.

Desde el inicio del año 2006, Metrofinanciera sólo ha estado haciendo un uso ocasional de las líneas de crédito que tiene establecidas con la SHF, como resultado de su estrategia de diversificación de fuentes de fondeo. No obstante lo anterior, la SHF es el proveedor del Swap de Udis a Salarios Mínimos que se ofrece en los créditos hipotecarios que ofrece.

V. ADMINISTRACIÓN

1. Auditores Externos

Los Estados Financieros dictaminados referenciados en la página 70 de este Prospecto han sido auditados por Mancera, Ernst & Young, S.C. auditores independientes, según se establece en su informe anexo al presente Prospecto.

La designación de Mancera, Ernst & Young, S.C. como auditores independientes de Metrofinanciera se acordó en la Sesión del Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 16 de febrero del 2000.

Los Estados Financieros de Metrofinanciera de los años 1996 y 1997 fueron auditados por el despacho Ruiz Urquiza y Cía, S.C. En el año 1998, Metrofinanciera decidió cambiar de auditores al despacho Mancera, Ernst & Young, S.C.

A la fecha no se han presentado salvedades en los Estados Financieros o alguna opinión negativa a los mismos.

La decisión para elegir al despacho de auditoría externa la toma el Consejo de Administración de Metrofinanciera.

Mancera, Ernst & Young, S.C. brinda a Metrofinanciera los servicios de auditoría de los estados financieros. Dicho trabajo consiste en examinar los estados financieros, de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Por consiguiente, examinar sobre bases selectivas la documentación y registros que soportan las cifras y revelaciones de los estados financieros, evaluando los principios contables utilizados y las estimaciones de importancia determinadas por la administración, así como la presentación de los estados financieros en su conjunto.

2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

Metrofinanciera no ha sostenido operaciones con personas relacionadas, incluyendo el período comprendido por los últimos tres ejercicios sociales; por tanto, no existen conflictos de intereses.

3. Administradores y Accionistas

Administración

La administración y representación de Metrofinanciera están confiadas a un consejo de administración integrado por cinco consejeros propietarios. Los miembros actuales del consejo de administración de Metrofinanciera fueron designados en la asamblea general ordinaria celebrada el 19 de mayo del 2005, sin que se haya acordado el periodo de duración de dicha designación.

Conforme a los estatutos vigentes de Metrofinanciera, el consejo de administración cuenta con facultades amplias para llevar a cabo el negocio de la misma. El consejo de administración cuenta con las siguientes facultades, entre otras, poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio, para suscribir toda clase de títulos de créditos y para abrir y cancelar cuentas bancarias. Adicionalmente el consejo de administración está facultado para nombrar a los principales funcionarios de Metrofinanciera. De igual modo el consejo de administración se encuentra facultado para contratar pasivos, realizar inversiones y vender activos. Actualmente no existen créditos que limiten a Metrofinanciera de alguna forma para conservar determinadas proporciones en su estructura financiera.

En términos de los estatutos sociales de Metrofinanciera los miembros del consejo de administración podrán ser accionistas o personas extrañas a Metrofinanciera, quienes desempeñarán sus cargos por el

término de un año, pudiendo ser reelectos y conservarán su cargo aún cuando concluya el período de su gestión hasta que los designados para sustituirlos tomen posesión de sus cargos y recibirán las remuneraciones que determine la asamblea general ordinaria de accionistas. El Secretario y el Pro-Secretario del consejo de administración podrán no ser consejeros y serán designados por la asamblea de accionistas.

Para que las sesiones del consejo sean válidas, se requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por la mayoría de los votos presentes.

Actualmente el consejo de administración de Metrofinanciera se encuentra integrado de la siguiente forma:

A continuación se presenta una breve biografía de cada uno de los miembros del consejo de administración:

Nombre	Tiempo laborando en Metrofinanciera	Empresa donde labora	Edad	Parentesco
Ramiro Guzmán Barbosa.- Presidente	No aplica	Marfil Constructora, S. A. de C. V.	56	Ninguno
José Armando Guzmán González - Consejero	8 años	Metrofinanciera	40	Ninguno
Gustavo Acosta Cázares - Consejero	9 años	Metrofinanciera	46	Ninguno
José Antonio Toussaint Treviño -Consejero	6 años	Metrofinanciera	46	Ninguno
Luis Francisco González Parás.- Secretario sin formar parte del consejo de administración.	No aplica	Asesor Jurídico	41	Ninguno
Alberto Peniche Abad.- Comisario	7 años	Metrofinanciera	54	Ninguno

A continuación se presenta una breve biografía de cada uno de los miembros del consejo de administración:

- a) Ramiro Guzmán Barbosa. Presidente del Consejo de Administración a partir de Mayo de 2005. Es fundador de Marfil Constructora, S.A. de C.V. en 1977.
- b) José Armando Guzmán González. Miembro del Consejo de Administración y Director General de Metrofinanciera desde 1998. Anteriormente, formó parte del Grupo Financiero GBM-Atlántico, S.A. de C.V., durante 5 años, en el cual fungió como Director Regional de la Zona Norte. Es Licenciado en Economía y con Maestría en Administración, del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.
- c) José Antonio Toussaint Treviño. Miembro del Consejo de Administración y Director de Crédito y Finanzas de Metrofinanciera a partir del 16 de Febrero de 2002. Antes de integrar Metrofinanciera, el Lic. Toussaint Treviño formó parte del Banco Bilbao Vizcaya, S.A. Licenciado en Banca y Finanzas de la Universidad Mexicana del Noreste.

- d) Gustavo Acosta Cázares. Miembro del Consejo de Administración. Desde sus inicios en Metrofinanciera, en 1997, toma el puesto de Director de Operaciones y Administración. De 1993 a 1997, el Lic. Acosta Cázares fue Gerente de Crédito y Cobranza del Grupo Corporativo Javier. Obtuvo su Licenciatura en Administración de Empresas del Centro de Estudios Universitarios Monterrey.
- e) Alberto Peniche Abad. Director Regional de Zona Norte. Forma parte de Metrofinanciera a partir de 1999. Antes de ingresar en Metrofinanciera trabajó en el Banco del Atlántico, S.A. durante 6 años. Es Licenciado en Administración y Finanzas del Centro de Estudios Universitarios en Monterrey, NL.

Metrofinanciera cuenta con un comité de finanzas el cual sesiona en forma semanal, con las siguientes funciones:

- a) Revisa los excedentes existentes para determinar en que instrumento de inversión se debe invertir.
- b) Autoriza el programa de flujos esperados durante la semana y su aplicación.
- c) Revisa los avances de los ingresos y gastos en forma mensual.
- d) Revisa los avances del presupuesto contra la situación real.

Los integrantes del comité de finanzas son los siguientes:

Nombre	Tiempo Laborando en Metrofinanciera	Relación con Metrofinanciera	Puesto
José A. Guzmán González	8 años	Empleado	Director General
Gustavo Acosta Cazares	9 años	Empleado	Director de Operación y Administración
Jorge Hernández Carrillo	7 años	Empleado	Gerente de Tesorería

Auditoría Interna

Metrofinanciera cuenta con un departamento de auditoría interna que tiene un programa de trabajo permanente, revisando que las políticas y los procedimientos autorizados por Metrofinanciera se estén cumpliendo.

Las funciones de esta área son realizar revisiones periódicas (en forma mensual), tanto administrativas, operativas y contables, mediante un plan de trabajo establecido en forma anual, esto con el fin de conocer la situación que guarda la operación de la empresa y así tener la certeza de que las operaciones son confiables y oportunas.

Una vez concluida la revisión se presentan las observaciones a cada responsable de las áreas auditadas con la finalidad de informarle la situación que guarda el área a su cargo y una vez aclarado el documento, se presenta a la dirección general para sus observaciones y seguimiento.

Principales Funcionarios

A continuación se relacionan los principales funcionarios a nivel directivo de Metrofinanciera, los cuales cuentan con amplia experiencia en el sector financiero:

Nombre del empleado	Puesto	Edad	Antigüedad en la Compañía	Experiencia en el sector
Jose Armando Guzmán González	Director General	40	8	15

Nombre del empleado	Puesto	Edad	Antigüedad en la Compañía	Experiencia en el sector
Gustavo Acosta Cázares	Director de Administración y Operación	46	9	21
José Antonio Toussaint Treviño	Director de Crédito y Financiamiento	46	6	20
Alberto Peniche Abad	Director Regional Norte	54	7	26
Armando Peña Salazar	Director Regional Occidente	53	8	25
Roberto Fleischer Gastelúm	Director Regional Noroeste	36	8	12
Jorge Martin Moran	Director Regional Bajío	42	8	20
Roberto Ríos García	Director Regional Metropolitana	46	7	26
Ofelia Farias Ochoa	Director Regional Sureste	55	4	23

Ninguno de los principales funcionarios tiene algún tipo de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta tercer grado civil, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios entre cualquier consejero o funcionario principal. Cabe aclarar que el Lic. José Armando Guzmán González forma parte de la plantilla de principales funcionarios, así como del Consejo de Administración.

Accionistas

Actualmente los accionistas de Metrofinanciera son los siguientes:

NOMBRE	PARTICIPACIÓN ACCIONARIA	ACCIONES SERIE	
		"A"	"B"
Inverac, S.A. de C.V. *	17.00%	5,896,753	2,933,122
Complejo Imperial, S.A. de C.V. *	25.00%	5,956,261	7,029,063
José Armando Guzmán González	13.00%	4,053,065	2,700,278
Ramiro Guzmán Barbosa	20.00%	4,628,743	5,758,704
Administradora de Adeudos, S.A. de C.V. **	25.00%	5,956,261	7,029,063

* El señor Ramiro Guzmán Barbosa es el accionista mayoritario de estas sociedades y por lo tanto detenta el control de Metrofinanciera.

** El señor José Armando Guzmán González es el accionista mayoritario de esta sociedad y por lo tanto detenta el control de la misma y además tiene una influencia significativa en Metrofinanciera.

VI. PERSONAS RESPONSABLES

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Fideicomitente contenida en el presente prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

**Metrofinanciera, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Limitado**

Lic. José Armando Guzmán González
Director General

Lic. José Antonio Toussaint Treviño
Director de Crédito y Financiamiento

Lic. María Beatriz Sáenz González
Subdirector Jurídico

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Fideicomitente, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores y en bolsa."

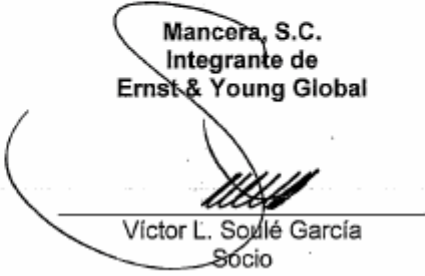
**Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Credit Suisse (México)**



Ricardo Fernández Rebolledo
Representante Legal

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros de Metrofinanciera, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2005, 2004 y 2003 y por los años terminados en esas fechas, respectivamente, que se hace referencia en el presente prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Asimismo, manifiesta que dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

**Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global**



Víctor L. Soulé García
Socio

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Romo, Paillés y Guzmán, S.C.



F. Alejandro Guzmán
Socio

VII. ANEXOS

Los anexos que se adjuntan al presente Prospecto forman parte integrante del mismo.

1. Opinión Legal

2. Estados Financieros correspondientes a los últimos tres ejercicios sociales

La información correspondiente a esta sección del prospecto se referencia a los estados financieros dictaminados correspondientes a los ejercicios terminados los días 31 de diciembre de 2005, 2004 y 2003, los cuales se presentaron a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. en las siguientes fechas:

- (a) Los correspondientes al 31 de diciembre de 2005 se presentaron el 31 de marzo de 2006.
- (b) Los correspondientes al 31 de diciembre de 2004 se presentaron el 29 de abril de 2005.
- (c) Los correspondientes al 31 de diciembre de 2003 se presentaron el 11 de mayo de 2004.

3. Créditos Hipotecarios

a) Adquisición de Créditos Hipotecarios Iniciales

De conformidad con las instrucciones que reciba Metrofinanciera en su carácter de Fideicomitente, el Fiduciario recibirá los Derechos de Créditos Iniciales al momento de la celebración de cada Fideicomiso Emisor, mediante la celebración de un Contrato de Cesión celebrado entre ambos.

La afectación y transmisión de los Derechos de Crédito al Fiduciario, en Fideicomiso irrevocable, se perfeccionará mediante (i) la celebración por parte de la Fideicomitente y el Fiduciario de un Contrato de Cesión respecto de todos y cada uno de los Contratos de Apertura de Crédito y Pagarés que documentan los Derechos de Crédito, identificados en dicho Contrato de Cesión, (ii) la inserción de la leyenda de no negociabilidad en todos y cada uno de los Pagarés Fideicomitados, (iii) la entrega virtual de la Fideicomitente al Fiduciario de dichos Derechos de Crédito, y (iv) la entrega material de documentación comprobatoria de tales Derechos de Crédito.

En los casos que conforme a la legislación estatal vigente así se requiera y en adición a los actos señalados en el párrafo inmediato anterior la Fideicomitente deberá (i) notificar a sus acreditados que son parte de los Créditos Hipotecarios y suscriptores de los Pagarés Fideicomitados, la cesión señalada, (ii) elevar a escritura pública dicha cesión y la relación de Créditos y Pagarés objeto del mismo y (iii) inscribir dicho Contrato de Cesión y la relación de créditos y Pagarés objeto del mismo en el Registro Público de Comercio respectivo.

Asimismo, en adición a los actos señalados en los párrafos anteriores, la Fideicomitente deberá notificar a los Fondos de Vivienda que los recursos que dichos fondos deban entregar a la Fideicomitente en relación con las ventas de viviendas construidas con recursos otorgados por la Fideicomitente se entreguen directamente al Fiduciario y no a la Fideicomitente o al Cliente.

Metrofinanciera, garantiza y deberá proporcionar al Fiduciario una certificación en la que, para beneficio de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, manifieste que cada uno de los Derechos de Crédito Iniciales se ajusta a las características descritas en cada uno de los Fideicomisos Emisores. Dichas características se denominan Criterios de Elegibilidad de los Derechos de Crédito, las cuales se presentan a continuación de forma enunciativa más no limitativa.

b) Criterios de Elegibilidad de los Derechos de Crédito.

Cada uno de los Derechos de Crédito, ya sea iniciales o los adquiridos, deberá cumplir con los siguientes criterios:

Criterios generales de elegibilidad para todos los créditos

- Cada operación de financiamiento de un proyecto deberá contar con un Compromiso de un Fondo de Vivienda, en el que el Fondo de Vivienda respectivo deberá actuar como el proveedor de recursos para individualizaciones, el cual será informado por Metrofinanciera al Fiduciario Emisor (*take out provider*).
- Se podrá financiar hasta el 65% del valor del proyecto según el valor determinado por perito autorizado, o bien, según se refleje en el Compromiso de un Fondo de Vivienda.
- Ningún proyecto debe de exceder de 300 casas.
- No más del 20% de los recursos de un Fideicomiso Emisor se podrán canalizar para un mismo promotor o grupo de promotores que representen el mismo riesgo.

- No más del 25% de los recursos de un Fideicomiso Emisor se podrán canalizar para créditos a promotores ubicados en un mismo estado y el límite será de 20% para el resto de los estados.
- No más de un 30% de los recursos de un Fideicomiso Emisor se podrán canalizar para créditos relacionados, es decir, para créditos otorgados a algún promotor que sea una empresa en la que participe algún accionista, director, funcionario o consejero de Metrofinanciera.
- Se deberá contar con un reporte satisfactorio del buró de crédito.
- Cualesquier promotor que se haya atrasado en el servicio de deuda en relación con otro proyecto (financiado por Metrofinanciera o por otra Sofol o banco) no puede recibir financiamiento, a menos que pueda probar, a satisfacción de Metrofinanciera, que no fue por su culpa o negligencia.
- Los créditos a ser adquiridos por un Fideicomiso Emisor deberán contar con la misma denominación de la emisión, es decir, si la emisión se denomina en Udis solamente se podrán adquirir créditos denominados en dicha unidad de inversión. Si la emisión se denomina en pesos Moneda Nacional, sólo se podrán adquirir créditos denominados en pesos Moneda Nacional.
- El crédito debe vencer por lo menos seis meses antes del vencimiento de la emisión.
- El margen financiero mínimo aplicable a los créditos deberá ser por lo menos de 200 puntos base.
- El monto total de los Créditos Hipotecarios susceptibles de aportación a un Fideicomiso Emisor no deberá de exceder 2.5 veces el valor nominal de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- Los créditos hipotecarios deberán estar diversificados en por lo menos 15 clientes o grupo de clientes que no constituyan el mismo riesgo crediticio y al menos en 30 proyectos inmobiliarios diferentes.
- Ningún proyecto deberá exceder del 10% del monto total de todos los créditos hipotecarios.
- No se adquirirán Derechos de crédito que correspondan a financiamientos de nuevos proyectos inmobiliarios de clientes si como consecuencia de dicha adquisición se incumple el requerimiento mínimo de Liquidez para una emisión. Para estos efectos, el requerimiento mínimo de liquidez de una emisión en cualquier fecha de cálculo consistirá en una cantidad de efectivo en el Fondo Común de una emisión equivalente al 5% de la cantidad que resulte de: (i) la suma del saldo insoluto de la emisión citada más la cantidad de Aforo Interno aplicable a dicha emisión menos (ii) el resultado de multiplicar por 2 el monto de la reserva para el pago de cupón aplicable en dicha fecha de cálculo.

Criterios de elegibilidad para la compra de tierras

Los criterios de elegibilidad para que parte de los recursos de un Fideicomiso Emisor se puedan destinar para adquirir financiamientos para adquisición de reserva territorial y obras de infraestructura son los siguientes:

- Deberán estar debidamente documentados a través de contratos de apertura de crédito y sus respectivos pagarés, mismos que deberán de reunir los requisitos de legitimidad y autenticidad.
- Deberán provenir de operaciones de financiamiento que Metrofinanciera haya celebrado con sus clientes.

- No deberán formar parte de la cartera vencida de Metrofinanciera y no deberán de tener antecedentes de crédito negativos (Buró de Crédito) durante los últimos 6 meses.
- No más del 30% de los recursos de un Fideicomiso Emisor se podrán concentrar en créditos para financiar la adquisición de reserva territorial y/o obras de infraestructura (“Monto Máximo para Reserva Territorial”). Lo anterior, en el entendido que (i) no más del 15% de los recursos de un Fideicomiso Emisor se podrá destinar a adquirir Derechos de Crédito relacionados con Créditos para Adquisición de Tierra, y (ii) no más del 30% de los recursos de un Fideicomiso Emisor se podrá destinar a adquirir Derechos de Crédito relacionados con Créditos para Infraestructura
- No más del 25% del Monto Máximo para Reserva Territorial se podrán concentrar en créditos para dichos fines otorgados en un solo estado y el límite será de 20% para el resto de los estados.
- No más del 20% del Monto Máximo para Reserva Territorial se podrán concentrar en créditos otorgados a un promotor o grupo de promotores que constituyan el mismo riesgo.
- No más del 30% del Monto Máximo para Reserva Territorial se podrán concentrar en un mismo proyecto.
- Sólo se podrá fondear tierra en los primeros dos años de la vigencia de cada emisión.
- Los Derechos de Crédito relacionados con financiamientos para la adquisición de reserva territorial u obras de infraestructura por algún Cliente deberán mantener un aforo de por lo menos 2 a 1 respecto del valor comercial del inmueble adquirido por el Cliente, según avalúo practicado por perito autorizado.
- Los Derechos de Crédito relacionados con Créditos para Adquirir Tierra o Créditos para Infraestructura otorgados a algún Cliente deberán estar garantizados, a satisfacción del Comité Técnico, con el 30% de la totalidad del producto de la venta de las viviendas desarrolladas en otro proyecto inmobiliario por dicho Cliente. En consecuencia, el 30% de la totalidad del producto de la venta de las viviendas desarrolladas en por un Cliente en un proyecto inmobiliario (consistiendo en el 86% de la diferencia entre el monto del crédito otorgado a dicho Cliente y el producto total de las individualizaciones) deberá de otorgarse en garantía por el Cliente citado en el caso que desee obtener de la Fideicomitente un Crédito para Adquirir Tierra o un Crédito para Infraestructura respecto de otro proyecto inmobiliario.
- El monto total de los Créditos para Adquirir Tierra, Créditos para Infraestructura y aquellos Derechos de Crédito relacionados con financiamientos otorgados por la Fideicomitente para la construcción respecto de un proyecto específico no podrá exceder, en su conjunto, del 65% del valor total de dicho proyecto, de conformidad con el valor determinado por el Fondo de Vivienda respectivo.
- Los créditos para adquirir Tierra y los créditos para Infraestructura podrán ser adquiridos por un Fideicomiso Emisor siempre y cuando dicha adquisición sea autorizada por el Comité técnico contando con el voto favorable de los 3 miembros designados por la SHF.

c) Expedientes de los Crédito Hipotecarios

El Expediente de Crédito Hipotecario es donde se mantiene toda la información y documentación que sirve de sustento para la autorización de crédito, y la relativa a los proyectos inmobiliarios objeto del financiamiento. El buen sustento y control de las operaciones de crédito de Metrofinanciera se basan en mantener los expedientes de Crédito Empresariales e Hipotecarios Individuales bien integrados, actualizados y custodiados. Esta responsabilidad de custodia recae en la Dirección de Crédito y

Financiamientos, para el caso de los Expedientes de Crédito Empresariales, y en la Gerencia de Mesa de Control, en el caso de los Expedientes de Crédito Hipotecario Individual.

Por su tipo, se dividen en dos:

- Carpetas de información de Créditos Empresariales que contienen el Expediente de Crédito, el Expediente del Área Técnica y el Expediente del Área Jurídica, y
- El Expediente de Crédito Hipotecario Individual.

Expedientes de información de Créditos Empresariales

El planteamiento de esta esquematización es para el mejor funcionamiento y eficiencia en los procesos de auditoría y autorización de Créditos Empresariales. La funcionalidad y eficiencia de la generación de tres carpetas y/o expedientes de información para los créditos empresariales, está dada por los siguientes lineamientos:

- **Expediente de Crédito Empresarial:** Al constituir un expediente por área (Crédito, Técnica y Operación) le proporciona a la Compañía el control y administración del proyecto, pudiendo establecer reportes mensuales de la trayectoria del mismo y con fines informativos, en caso de presentarse revisiones por parte de autoridades y otras Instituciones.

El Expediente de Crédito contiene toda la documentación relativa al promotor del desarrollo y a los proyectos que han sido financiados. La responsabilidad de la integración y actualización del expediente de crédito es del Ejecutivo de Cuenta asignado al cliente, mientras que la responsabilidad de la custodia y mantenimiento del mismo es del Ejecutivo de Análisis de Crédito Empresarial, del Gerente de Control de Expedientes, del Subdirector de Crédito y del Director de Crédito y Financiamientos.

- **Expediente Área Técnica:** La finalidad de conformar una carpeta técnica, con la información de obras es para lograr un control exclusivo de la carpeta en mención por parte del Supervisor o Perito Asignado y de la Subdirección del Área Técnica, evitando el desmembramiento del Expediente de Crédito, y de este modo no es necesaria la transmisión de información que pueda descontrolar o causar faltantes de archivo del proyecto.

El Ejecutivo de Cuenta lleva una carpeta ejecutiva que contiene la información y documentación necesaria para mantener una operación diaria del crédito de manera oportuna y eficiente. En esta carpeta ejecutiva se lleva toda la comunicación enviada y recibida con el cliente, además de los avances de obra y ministración del crédito otorgado, liberaciones de viviendas, pagos realizados, etc. Por su parte, los originales de los contratos de crédito, convenios modificatorios, y en general toda la documentación que ampare las garantías del crédito, serán custodiadas por la Subdirección Jurídica, integrándose en el Expediente de Crédito copia de todo ello. La custodia de los pagarés es responsabilidad del área de Mesa de Control.

Para realizar de este programa de control, es se les requiere a los Ejecutivos de Cuenta y a los respectivos encargados de regiones o zonas, que para la aprobación del Proyecto Ejecutivo, manden la información respectiva una sola vez, pero en duplicado de las carpetas, la primera para constituir el archivo de crédito, y la segunda para subdividirse en las áreas antes mencionadas.

Es importante precisar que para evaluar la solicitud de crédito y para registrar el proyecto en el Módulo de FOVI, se pedirá la información presentada en el cuaderno de promotor en el punto 2.1, para posteriormente, una vez aprobado por el Comité de Crédito, proceder a pedir la información de las carpetas para la complementación del Expediente de Crédito, y la constitución de los Expedientes del Área Técnica y Jurídica.

Información requerida para la integración del Expediente de Crédito Empresarial (para el análisis de la solicitud de crédito)

Requisitos de información del Promotor

Aspectos Generales

- a) Solicitud de crédito suscrita por el apoderado legal.
- b) Autorización para investigación y monitoreo en materia de crédito Personas Morales.
- c) Autorización para investigación y monitoreo en materia de crédito Personas Físicas.
- d) Autorización para investigación y monitoreo en materia de crédito Personas Físicas con Actividad Empresarial.
- e) Información básica del solicitante de crédito.
- f) Forma de organización interna (organigrama), construcción y ventas. En caso de formar parte de un grupo, explicar como están conformados y cual es su interrelación.
- g) Curriculum del solicitante de crédito.
- h) Cédula del registro del promotor ante FOVI actualizada (en su caso).

Documentación del Proyecto

- a) Registro del proyecto ante FOVI en su caso.
- b) Descripción del proyecto.
- c) Estudio de mercado que justifique la viabilidad del proyecto.
- d) Plan de comercialización. (Indicar acuerdos de ventas corporativas).
- e) Calendario mensual de obra y de individualización o consolidación.
- f) Flujo de caja del proyecto. (Anexar premisas y cuadros auxiliares).

Documentación Financiera del Solicitante de Crédito y en su caso del Obligado Solidario

- a) Estados financieros Dictaminados de los cierres de los últimos dos ejercicios anuales con las relaciones analíticas de las cuentas más importantes del Balance y/o del Estado de Resultados. En el caso de las empresas con ventas de hasta \$17 millones de pesos anuales, se deberá anexar copia de las Declaraciones de Impuesto sobre la Renta sobre estos mismos tres ejercicios anuales presentados y que no hayan sido Auditados.
- b) Estados financieros internos parciales con una antigüedad no mayor a 90 días, con firma autógrafa del Contador General y del Director General, que incluya las relaciones analíticas de las principales cuentas y en su caso, tratándose de propiedades, datos del RPPC. Se Deberá anexar copia de la Declaración de Impuestos sobre la Renta parcial que cubra el período de la información financiera presentada.

En caso de personas físicas

Relación patrimonial en forma de balance con datos del R.P.P.C., con una antigüedad no mayor a tres meses.

Documentación legal del Solicitante de Crédito y en su caso del Obligado Solidario

- a) Escritura constitutiva y modificaciones.
- b) Acta de asamblea más reciente.
- c) Poderes generales.
- d) Copia de identificación de los apoderados.
- e) Verificaciones de la Sociedad y de las propiedades.

En caso de personas físicas con actividad empresarial

Actas de nacimiento, matrimonio y alta ante la SHCP.

Requisitos para la validación del Proyecto Ejecutivo

Documentación legal de la propiedad donde se desarrollara el proyecto. (una copia de este apartado será parte integral del expediente del área de Crédito)

- a) Título de la propiedad.
- b) Certificado de libertad de gravamen.
- c) Diligencia de apeo y deslinde, en su caso, en caso de no requerirse, favor de indicarlo.
- d) Copia de relación de las unidades ofrecidas en garantía, en donde se indique su ubicación (calle, número oficial y Código Postal, si existe), número de lote y manzana, área de terreno y construcción, sus medidas y colindancias, así como el tipo de vivienda correspondiente, debidamente firmadas por el apoderado legal y fecha de firma.
- e) Copia de las últimas boletas del impuesto predial.
- f) Copia de los dos últimos recibos de servicios de agua. (en caso de no contar con los recibos, anexar carta explicativa).

En caso de que el solicitante del crédito no sea dueño de la propiedad, además

- a) Contrato de compraventa del predio, o contrato de aportación del terreno al Fideicomiso Emisor de que se trate ó asociación en participación.
- b) Carta de conformidad del propietario de dar en garantía la propiedad para garantizar el crédito.

Documentación técnica del proyecto. (Esta documentación del expediente de crédito se encuentra en el área técnica).

Documentación para presentar ante FOVI

- a) Carta solicitud dirigida a FOVI en original y copia .
- b) Diskette (1 copia) con todos los planos y documentos.
- c) Plano de ubicación del conjunto:
 - i. **Plano de la Ciudad:** Ubicando el conjunto habitacional indicando el equipamiento urbano cercano a este, así como referencias del lugar (con los datos del pie de plano, nombre del conjunto y nombre del promotor).
 - ii. **Plano Topográfico con:** Curvas de nivel y poligonal con medidas del predio. En terrenos con pendiente superior al 13% deberán presentar, plano de rasantes y/o desplante de edificios con superficie, pendientes, restricciones y afectaciones del terreno y características de calles.
 - iii. **Dictamen del Perito Oficial en cuanto a:** Características del suelo en unifamiliar o dúplex, con menos de 150 viviendas, conclusiones y recomendaciones de cimentación del estudio de mecánica de suelos en vivienda multifamiliar, o más de 150 viviendas, o en su caso de que el terreno tenga baja capacidad de carga o arcillas expansivas (señalando tipos de suelo, características de absorción, capacidades de carga y recomendaciones de cimentación, digitalizado en el archivo del diskette en formatos BMP, PCX, jpg y tiif).
- d) Planos de diseño urbano (autorizado con la Licencia de construcción y en base a lo descrito en el instructivo referente al diskette).
 - i. **Lotificación:** Indicando calles, banquetas y cajones de estacionamiento también el señalamiento de las coordenadas geográficas del centroide y la distancia en metros al vértice más lejano de la poligonal que contiene el grupo de viviendas participantes en cada subasta.
 - ii. **Sembrado:** Sembrado y agrupamiento de vivienda con asignación de atributos (con la instrucción en autocad como attdef) a cada vivienda que corresponderán a la nomenclatura del fraccionamiento.
- e) Planos de la Vivienda (Autorizados en la Licencia de Construcción).
 - i. Planos arquitectónicos. (Plantas, cortes y fachadas).

- ii. Planos estructurales del proyecto.
- f) Especificaciones.
 - i. Especificaciones de construcción y urbanización.
 - ii. Tabla de características del conjunto habitacional.
- g) Autorizaciones.
 - i. Constancia de autorización: Constancia de autorización de ventas y/o licencias del fraccionamiento respectivamente con planos sellados.
 - ii. Licencias de construcción de las viviendas respectivamente con planos sellados.

Documentación que se deberá presentar adicionalmente:

- a) Especificaciones de construcción de la vivienda y urbanización pormenorizada.
- b) Presupuestos de la construcción de la vivienda y urbanización a costo directo.
- c) Programas de obra de la vivienda y urbanización.
- d) Relación de lotes a financiar (No. Manzana, No. Lote, nombre de calle, No. Oficial y medidas).